A hand holding a set of keys in front of a modern apartment building. The background is a blurred view of a multi-story building with balconies and windows. A red hexagonal graphic is overlaid on the top left, and a white hexagonal graphic is overlaid on the bottom right.

Guide pratique du parcours résidentiel des locataires

*Réussir ensemble
la vente sociale*

ONV 

Groupe ActionLogement

Avant-propos p. 3

Permettre à chacun de construire son parcours résidentiel

1 Acheter son logement p. 4

La vente sociale, c'est quoi ?

La vente sociale, pour qui ?

Comment est défini le prix du logement que l'on me propose d'acheter ?

Comment financer l'achat de mon logement ?

Comment devient-on propriétaire de son logement ?

Quelles sont les garanties qui me sont offertes pour sécuriser mon acquisition ?

Que se passe-t-il si je décide de louer ou de revendre mon logement ?

Puis-je acheter un autre logement que le mien ?

2 Rester locataire de son logement p. 10

Que se passe-t-il si je souhaite rester locataire de mon logement ?

Dans ce cas, en tant que locataire, qui sera mon interlocuteur ?

Qui sera chargé de l'entretien des équipements de mon logement ?

Rester locataire de mon logement entraîne-t-il de nouvelles obligations ?

Si je souhaite finalement devenir propriétaire de mon logement, que dois-je faire ?

3 Changer de logement p. 12

Comment changer de logement ?

Quel accompagnement pour la mobilité locative ?

Quelles sont les situations où une mobilité locative doit être envisagée ?

Quels sont les différents cas visés par la loi ÉLAN ?

4 Être propriétaire de son logement p. 15

Être propriétaire et copropriétaire, qu'est-ce-que cela signifie ?

Comment s'organise une copropriété ?

Quelles sont les différences entre le statut de locataire et celui de copropriétaire ?

Quelles sont les différences entre les charges locatives et les charges de copropriété ?

En tant que propriétaire, dois-je prévoir d'autres charges ?

Quelles sont les démarches à effectuer après mon acquisition ?

Mes notes p. 20

Lexique p. 22

Permettre à chacun de construire son parcours résidentiel

Parce que se loger est un acte qui touche à un aspect essentiel de la vie des ménages, les principes d'accompagnement du locataire, de sécurisation de l'accédant et des futurs propriétaires, mais aussi de pérennité du patrimoine locatif, figurent au centre des préoccupations de l'Opérateur National de Vente (ONV) Action Logement.

Créé en 2019 dans le cadre de la loi ÉLAN, l'ONV a pour missions de :

- faciliter l'acquisition, par les locataires qui le souhaitent, du logement social qu'ils occupent à des conditions avantageuses,
- favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels pour que chacun puisse être logé selon ses besoins et ses moyens,
- contribuer au refinancement des organismes de logement social afin d'accélérer la production de nouveaux logements ou la rénovation des logements existants.

Que vous soyez locataire ou futur accédant, nouveau propriétaire ou en demande de mobilité locative, ce présent livret a été spécialement conçu pour vous apporter les informations et les conseils dont vous pourriez avoir besoin dans les différentes étapes de votre parcours résidentiel.

Il expose, pour chaque type de situation, les dispositions réglementaires et les possibilités qui s'offrent à vous, mais également les engagements que l'ONV prend envers vous au travers de sa charte de la vente sociale.

Pour vous faciliter la lecture, les termes techniques ou juridiques sont explicités dans le lexique situé en annexes.

Bien vous informer pour mieux vous accompagner, c'est l'objectif principal de l'ONV à travers ce guide.

Bonne lecture !



ACHETER SON LOGEMENT

L'**accession à la propriété** est un souhait pour de nombreux ménages et les motivations des ménages modestes à devenir propriétaires de leur logement sont toutes aussi nombreuses : éviter le paiement à « fond perdu » d'un loyer mensuel, stabiliser et sécuriser sa famille, se constituer un patrimoine, préparer sa retraite et à terme pouvoir transmettre son bien ou le revendre pour un autre projet de vie...

Cependant, les prix du marché immobilier constituent souvent un obstacle à la réalisation d'un projet réaliste et adapté à ses besoins.

Grâce à la **vente sociale**, se projeter dans son parcours résidentiel en tant que propriétaire est désormais possible.

Alors, pourquoi pas vous ?



LA VENTE SOCIALE, UNE OPPORTUNITÉ DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

La vente sociale, c'est quoi ?

L'objectif de la vente sociale est de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur résidence principale, à des conditions optimales : prix avantageux, sécurisation de l'achat et dispositifs d'accompagnement pour les acquéreurs.



Pour pouvoir être mis en vente, les logements proposés doivent avoir été construits depuis plus de 10 ans, avoir été entretenus régulièrement et respecter les normes d'habitabilité et de performance énergétique.



La vente sociale, pour qui ?

Un logement social occupé ne peut être vendu qu'au locataire qui l'habite depuis au moins 2 ans.

En tant que locataire occupant, vous êtes donc le seul à pouvoir acheter votre logement mais vous pouvez aussi demander que votre logement soit vendu à votre époux(se).



Sachez également que vous pouvez faire bénéficier vos ascendants ou vos descendants de la possibilité d'acheter votre logement, sous réserve que leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources du logement social.

Comment est défini le prix du logement que l'on me propose d'acheter ?

Afin de vous permettre d'accéder plus facilement à la propriété, l'ONV vous fait profiter d'une offre d'achat avantageuse en fixant un prix de vente inférieur à celui du marché pour un logement comparable au vôtre.

Selon les caractéristiques de l'appartement (surface, typologie, étage, orientation, etc.), le prix de vente peut varier d'un logement à l'autre et notre commercialisateur vous fournira toutes les informations nécessaires.

À ce prix de vente, il convient d'ajouter le montant des frais d'acquisition, appelés généralement frais de notaire, qui sont à la charge de l'acheteur. Dans le cadre d'une vente HLM, ils sont calculés proportionnellement au prix d'achat et peuvent être réduits en fonction des politiques locales.

En revanche, vous n'aurez ni frais d'agence, ni frais de dossier.

En tant que propriétaire, vous serez libre d'aménager et de personnaliser votre logement sans avoir la contrainte d'un déménagement.



Prix de vente



**prix de l'immobilier
de votre secteur
d'habitation pour un
logement comparable**



une décote



Comment financer l'achat de mon logement ?

En réponse à votre demande, votre banque ou l'organisme de crédit de votre choix, vous établira un plan de financement personnalisé. Il tiendra compte de votre apport personnel (constitué de vos économies, d'un Plan ou Compte Épargne Logement, d'un plan d'épargne entreprise, etc.) pour estimer le montant de l'emprunt nécessaire à votre achat. Il calculera également votre capacité d'emprunt en fonction de vos revenus, de vos charges, de la durée envisagée de votre prêt immobilier et du taux d'intérêt proposé. Vous pourrez ainsi savoir très exactement quel sera le montant de la charge financière mensuelle liée à votre emprunt.

Pour évaluer correctement votre budget, vous devez ajouter à vos mensualités d'emprunt, les charges de copropriété (trimestrielles) et la taxe foncière (annuelle). Des montants indicatifs vous seront communiqués par notre commercialisateur et remis en annexe de la promesse de vente.



**Être bien
accompagné dans
son projet d'achat**

Si vous le désirez, notre commercialisateur vous dirigera vers des conseillers en accession et en financement, qui rechercheront avec vous la solution la plus avantageuse et la plus adaptée à votre situation.

Vous pouvez également vous renseigner auprès de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de votre département, qui peut vous conseiller et vous accompagner dans votre projet d'achat ou consulter le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits>

L'ONV étant une filiale d'Action Logement Services, vous pouvez également bénéficier, sous certaines conditions, des aides et services proposés par le groupe Action Logement pour faciliter et sécuriser l'accession HLM. Par exemple, si vous êtes salarié d'une entreprise du secteur privé de plus de dix salariés, le prêt Accession peut vous être accordé pour l'achat de votre résidence principale (possibilité également pour les salariés du secteur agricole).

D'autres aides et prêts peuvent financer votre opération :

- Prêt à l'Accession Sociale (PAS)
- Prêt à Taux Zéro
- Aides ou subventions de collectivités locales
- Prêts liés à un Plan d'Épargne Logement ou Compte Épargne Logement

Renseignez-vous !

**Un crédit vous engage et doit être remboursé.
Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

Comment devient-on propriétaire de son logement ?

Les formalités d'achat d'un logement social sont identiques à celles des autres biens immobiliers. L'acte de vente doit être signé devant un notaire.

Le processus d'achat débute par la signature d'une promesse de vente qui fixe le prix et les conditions de la vente. À ce stade, un acompte vous sera demandé. Il vous sera restitué si vous n'obtenez pas les prêts nécessaires à l'achat de votre logement, conformément à la condition suspensive intégrée à votre promesse de vente, ou si vous choisissez de vous rétracter dans les dix jours qui suivent sa signature.

Pour vous assurer un achat « sans surprise », il vous sera remis un document stipulant :

- le montant des charges locatives des deux dernières années ou une estimation des charges de copropriété,
- la liste des travaux réalisés les cinq dernières années,
- les diagnostics obligatoires,
- la liste des travaux d'amélioration des parties et équipements communs éventuellement envisagés par l'ONV,
- un document précisant que vous serez redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties, tous les ans, à compter de la 1^{ère} année qui suit votre achat,
- le cas échéant, un exemplaire de l'état descriptif de division de l'immeuble et le règlement de copropriété.

Entre l'obtention de l'accord de prêt par la banque et/ou l'organisme financier, et les démarches que devra effectuer le notaire pour constituer le dossier de vente, il faut compter trois à quatre mois avant de pouvoir signer l'acte officiel par lequel vous deviendrez propriétaire.

Pour faciliter vos démarches, il vous sera proposé d'avoir recours au notaire de l'ONV mais vous aurez toute liberté pour désigner votre propre notaire afin qu'il vous représente.



Les étapes pour devenir propriétaire



La signature de la promesse de vente



L'obtention de l'accord de prêt



Les démarches du notaire



La signature de l'acte officiel de propriété



Quelles sont les garanties qui me sont offertes pour sécuriser mon acquisition ?

En plus d'un prix d'acquisition préférentiel vous permettant d'acheter votre logement à un prix abordable, l'ONV sécurise votre accession à la propriété.

Trois garanties formalisent l'engagement de l'ONV à être à vos côtés pour vous accompagner en cas de difficultés.

Être bien garanti en cas de difficultés

1

La garantie de rachat (article L 443-15-8 du Code de la construction et de l'habitat)

En cas de difficultés au cours des dix années qui suivent votre acquisition, l'ONV s'engage à racheter votre logement à un montant minimum garanti indiqué dans votre acte de vente dans les cas suivants : perte d'emploi, rupture du cadre familial, raison de santé et mutation professionnelle.

2

La garantie relogement

En cas d'utilisation de la garantie de rachat vous obligeant à revendre votre logement, il vous sera proposé un relogement dans le parc locatif HLM. Ainsi, si vos ressources restent inférieures aux plafonds HLM, nous mettrons tout en œuvre pour vous puissiez bénéficier d'un relogement dans le parc social d'un de nos partenaires bailleurs.

3

La garantie protection revente

L'assurance protection revente est une assurance qui vous est offerte contre le risque de perte financière en cas d'utilisation de la garantie de rachat et/ou de revente contrainte de votre résidence principale, lorsque celle-ci résulte d'aléas de la vie professionnelle et personnelle.

Que se passe-t-il si je souhaite louer ou revendre mon logement ?

La location et la revente d'un logement acquis dans le cadre de la vente sociale sont tout à fait possibles mais réglementées. Les conditions de mise en location ou de revente dépendent du délai écoulé depuis l'achat de votre logement.

Mise en location de votre logement dans les cinq années suivant son acquisition

Le montant du loyer est encadré et ne devra pas dépasser un montant maximum. Le logement devra constituer la résidence principale de votre locataire dont les revenus ne devront pas excéder les plafonds de ressources pour un logement social HLM.



Passé cette période de cinq ans, vous serez libre de louer votre bien au prix du marché, sans qu'aucune condition de ressources ne soit exigée de votre futur locataire.

Revente de votre logement dans les cinq ans qui suivent son acquisition

Vous serez tenu d'informer l'ONV qui pourra se porter acquéreur en priorité. De plus, si vous vendez votre logement à un prix supérieur au prix de vente fixé par l'ONV, vous devrez reverser à l'ONV la différence entre le prix d'achat de votre logement et son prix de revente.



Au-delà de cinq ans, la revente d'un logement social n'est pas soumise à conditions.

Puis-je acheter un autre logement que le mien ?

Les logements vacants, c'est-à-dire non occupés par un locataire, peuvent être mis en vente. L'annonce de la vente de ces logements se fait par voie de publicité (halls d'immeubles, journaux locaux, site internet public). Les maisons font l'objet d'une publicité particulière avec l'apposition d'un panneau visible en bordure du terrain indiquant le prix de vente et la superficie habitable.

Si vous êtes intéressés par l'achat d'un logement vacant, vous avez la possibilité de déposer une offre d'achat auprès du commercialisateur.

Toutefois, les conditions de vente de ces logements sont différentes de celles proposées aux locataires occupants.

Les offres d'achat reçues sont classées par ordre de priorité prévue par la réglementation et en fonction du montant proposé. Sont prioritaires, les locataires du bailleur dans le département, puis les gardiens d'immeuble employés par le bailleur. Viennent ensuite les collectivités territoriales. Enfin, la vente d'un logement vacant est possible à toute autre personne physique.

Si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité et sont d'un même montant, la vente est consentie à l'acheteur qui le premier a déposé l'offre d'achat.



La loi prévoit que le prix de vente des logements vacants est établi sur la base d'un logement comparable inoccupé sur le marché immobilier. La possibilité d'acheter un logement social est en principe limitée à une fois.

Renseignez-vous auprès du commercialisateur ou consultez le site havitat.fr pour connaître les modalités de vente de logements vacants et les disponibilités sur l'ensemble du territoire.

2

RESTER LOCATAIRE DE SON LOGEMENT

Tout locataire a le choix de devenir propriétaire ou de rester locataire en exerçant son droit au maintien dans les lieux.

Quel que soit votre choix, la qualité du service rendu est une priorité pour l'ONV : sécurité, tranquillité, bon état et respect des parties communes sont au cœur de nos préoccupations, pour que chacun se sente bien chez soi et bien avec les autres.

**LA VENTE SOCIALE,
UNE RÉELLE OPPORTUNITÉ,
JAMAIS UNE OBLIGATION**

Que se passe-t-il si je souhaite rester locataire de mon logement ?

Si vous le souhaitez, vous pouvez rester locataire sans avoir de démarches particulières à effectuer.

Dans ce cas, vous conservez votre statut et les droits qui s'y rattachent selon les conditions de la réglementation. Votre situation ne change pas.

Seul le statut de votre immeuble changera pour devenir une copropriété. Cela signifie qu'il devient désormais la propriété de l'ensemble des copropriétaires, représenté principalement par les locataires ayant acheté leur logement, d'une part, et par l'ONV, en tant que propriétaire bailleur, d'autre part. Les décisions concernant votre immeuble seront désormais prises par l'ensemble des copropriétaires de la résidence lors des assemblées générales annuelles.

Dans ce cas, en tant que locataire, qui sera mon interlocuteur ?

Pour maintenir une bonne qualité de service et vous garantir un interlocuteur de proximité, votre ancien bailleur continuera de gérer votre résidence pour le compte de l'ONV.

Il restera donc votre interlocuteur principal pour toutes les questions ou les demandes propres à votre logement ou votre situation locative.

Vous serez également informé des principales décisions prises par l'assemblée générale de copropriété concernant votre immeuble.

Qui sera chargé de l'entretien des équipements de mon logement ?

Les contrats de maintenance et d'entretien des équipements individuels (chauffe-eau, robinetterie...) resteront assurés par des entreprises qualifiées.

Pour votre sécurité et votre tranquillité, ces prestataires continueront d'effectuer les visites d'entretien.

Rester locataire de mon logement entraîne-t-il de nouvelles obligations ?

En exerçant votre droit au maintien dans les lieux, vous conservez votre bail et tous les droits mais aussi les obligations qui s'y rattachent.

Les obligations que vous avez contractées lors de la signature de votre bail demeurent :

- ◆ payer son loyer et ses charges,
- ◆ entretenir son logement et veiller à la tranquillité du voisinage,
- ◆ fournir tous les ans à la date anniversaire du bail, une attestation d'assurance habitation, etc...

Pour éviter que votre droit au maintien dans les lieux soit remis en cause, n'oubliez pas de répondre également à l'enquête sur la composition familiale et les ressources de votre ménage.



Les changements de situation familiale peuvent entraîner des modifications de votre contrat de location ou de vos aides au logement. Ils doivent donc impérativement être signalés au gestionnaire de votre immeuble, notamment en cas de mariage ou pacs, divorce, séparation, décès du conjoint, naissance, évolution des ressources...

Soyez vigilants !

Si je souhaite finalement devenir propriétaire de mon logement, que dois-je faire ?

Les opérations de commercialisation des logements en vente durent généralement plusieurs années. Si dans les mois ou les années à venir, votre situation change et que vous souhaitez devenir propriétaire de votre logement, vous pourrez à tout moment en faire part à notre commercialisateur ou au gestionnaire de votre résidence. Nous mettrons alors tout en œuvre pour vous accompagner dans votre projet d'accession sociale et vous permettre de le concrétiser.



3

CHANGER DE LOGEMENT

Lorsque l'on devient locataire, le logement est généralement adapté à ses besoins.

Avec les changements de la vie professionnelle, de l'âge, ou du foyer, les besoins du ménage évoluent et une nouvelle étape du parcours résidentiel peut être souhaitée ou devenir nécessaire.

Conformément à ses engagements, l'ONV accompagnera ses locataires dans leur mobilité locative, qu'elle soit volontaire ou du fait des nouvelles obligations réglementaires qui s'imposent aux bailleurs.



**VOUS AVEZ ENVIE
DE CHANGER ?**

**VOTRE SITUATION
A CHANGÉ ?**

CHANGEZ DE LOGEMENT !

Comment changer de logement ?

Parce que changer de logement peut présenter certaines difficultés, l'ONV met en œuvre un dispositif d'accompagnement pour faciliter votre mobilité locative. Si vous souhaitez changer de logement, signalez votre volonté de bénéficier d'une mobilité locative auprès du gestionnaire de votre immeuble.


Devenir acteur de votre mobilité vous permettra de disposer d'un logement adapté à vos besoins. Ainsi, si vous le souhaitez, un entretien mobilité personnalisé pourra vous être proposé. Il permettra de faire le point sur votre situation, d'analyser et de préciser votre demande et vos besoins, de manière à rechercher et préparer avec vous, votre changement de logement.




Quel accompagnement pour la mobilité locative ?

À chaque étape de votre démarche, de l'expression de vos besoins au dépôt des pièces administratives de votre demande dans le système national d'enregistrement (SNE), votre gestionnaire d'immeuble vous accompagnera dans la réussite de votre projet.

Quelles sont les situations où une mobilité locative doit être envisagée ?



Mieux répondre
à vos attentes
pour que votre
parcours résidentiel
corresponde aux
évolutions de votre
parcours de vie



Afin de favoriser la mobilité locative au sein du parc social et optimiser l'occupation des logements sociaux, la loi ÉLAN de 2018 a rendu obligatoire, tous les trois ans, l'examen de la situation des locataires et des conditions d'occupation des logements situés dans les zones tendues en fonction :

- ◆ de l'évolution de leur famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.),
- ◆ de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité),
- ◆ de leur situation (revenus).

Si votre situation a changé et que vous ne remplissez plus les conditions d'occupation requises, l'ONV et votre gestionnaire d'immeuble vous accompagneront dans votre parcours résidentiel en vous proposant des solutions adaptées.

Quels sont les différents cas visés par la loi ÉLAN

Sous-occupation d'un logement en zone tendue (article L 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation)

La sous-occupation d'un logement signifie que le logement est insuffisamment occupé : par exemple, un ménage de 2 personnes locataire d'un 4 pièces.

En cas de sous-occupation du logement, le bailleur doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins du ménage et à proximité du logement actuel. Le refus de trois offres de logement fait perdre au locataire son droit au maintien dans les lieux, six mois après la notification de la 3^{ème} offre.



Les locataires âgés de plus de 65 ans, les personnes handicapées ou présentant une perte d'autonomie, et celles dont le logement est situé en Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ne sont pas concernés par cette disposition.



Occupation d'un logement adapté au handicap (article L L442-3-2 du code de la construction et de l'habitation)

Lorsque le logement adapté au handicap n'est plus occupé par le locataire ou par un membre du ménage à sa charge présentant un handicap, le bailleur doit proposer un nouveau logement.

Le logement proposé doit correspondre aux besoins du ménage et être à proximité du logement actuel.

Le refus de trois offres de logement fait perdre au locataire son droit au maintien dans les lieux, six mois après la notification de la 3^{ème} offre, dix-huit mois en cas de décès de la personne handicapée à la charge du locataire.

Sont considérés comme logements adaptés, les logements accessibles aux personnes en fauteuil roulant (couloirs larges, aires de retournement, prises électriques en hauteur, etc.) et dont les sanitaires sont équipés (douche à l'italienne, barres d'appui, etc.).



Les locataires âgés de plus de 65 ans ne sont pas concernés par cette disposition.

Si vous êtes locataire en sous-occupation ou occupant d'un logement adapté et que vous devez être relogé, un entretien mobilité pourra vous être proposé afin de vous informer de la réglementation en vigueur et de l'accompagnement proposé, et d'envisager avec vous, la meilleure solution logement.

Dépassement du plafond de ressources (article L L442-3-3 du code de la construction et de l'habitation)

Dans les zones géographiques où il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sociaux, les locataires dont les ressources sont au moins 1,5 fois supérieures aux plafonds d'attribution deux années consécutives, doivent libérer le logement dans un délai de dix-huit mois.

Pour les locataires en dépassement de plafonds de ressources, la possibilité d'une mobilité au sein du parc intermédiaire ou vers l'accession à la propriété pourra également être étudiée.



Cette disposition ne s'applique pas si, durant ce délai, les ressources redeviennent inférieures aux plafonds, ni si le locataire est âgé de plus de 65 ans, s'il est handicapé ou présente une perte d'autonomie. Il en va de même si le logement est situé en Quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV) ou en Zone Urbaine Sensible (ZUS).



Attention, votre maintien dans les lieux peut également être remis en cause et votre bail résilié si votre logement est situé en zones tendues et que vous ne répondez pas pendant deux années consécutives à l'enquête sur vos ressources.

À défaut d'une réponse de votre part à cette enquête, il pourra vous être demandé de quitter votre logement

HLM à la fin d'une période de préavis de dix-huit mois.

La déchéance du droit au maintien dans les lieux peut également intervenir en cas de non-paiement du loyer et des charges ou en cas de troubles importants de voisinage.

Soyez vigilants !

ÊTRE PROPRIÉTAIRE DE SON LOGEMENT

Vous avez décidé d'acheter en pleine propriété votre logement par le biais de l'Opérateur National de Vente (ONV) Action Logement.

Devenir propriétaire d'un logement dans un ensemble immobilier implique de faire partie d'une copropriété.

Dans ce cas, ce chapitre vous concerne tout particulièrement, car vos premières années de vie en copropriété seront déterminantes. Elles conditionneront la qualité de votre cadre de vie et contribueront à maintenir la valeur de votre bien.

Il s'agit de vous permettre d'appréhender au mieux et dans les meilleures conditions, le fonctionnement d'une copropriété mais également de vous informer sur la réglementation visant le syndicat de copropriété et le rôle du syndic.



DEVENIR PROPRIÉTAIRE, L'ABOUTISSEMENT DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

La copropriété est un régime juridique auquel est soumis tout immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs propriétaires par lots, qui comprennent chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Elle est constituée dès lors qu'il existe dans un immeuble au moins deux propriétaires.



Être propriétaire et copropriétaire, qu'est-ce que cela signifie ?

Par la signature chez le notaire de votre acte authentique d'achat, vous deviendrez, à titre privatif et exclusif, propriétaire de votre logement mais aussi l'un des copropriétaires de votre résidence puisque vous partagerez avec les autres propriétaires de votre immeuble, la propriété des parties communes.

Vous serez donc propriétaire de parties privatives et copropriétaire de parties communes et, aurez à ce titre, acquis le droit d'exprimer votre avis et de contribuer à toutes les décisions qui seront prises en Assemblée Générale concernant votre copropriété.

Qu'est-ce qu'une Assemblée Générale de copropriétaires ?

L'Assemblée Générale des copropriétaires (AG) est une réunion de tous les propriétaires de l'immeuble, au cours de laquelle sont prises toutes les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Elle se réunit au moins une fois par an sur convocation du syndic de copropriété.

Comment s'organise une copropriété ?

Dans le cadre d'une copropriété, c'est le règlement de copropriété qui fixe les modalités d'utilisation des parties privatives et des parties communes, ainsi que les règles d'administration, d'entretien et d'usage de l'immeuble.

Les parties privatives de la copropriété sont principalement les appartements, les caves et les parkings.

En tant que propriétaire, vous en avez seul l'usage.



Attention, certains éléments à usage privatif peuvent être des parties communes : les murs porteurs, les installations de chauffage collectif, les terrasses et balcons ou encore les jardins.

Les parties communes et les équipements communs appartiennent collectivement à tous les copropriétaires. Ainsi, les toits, terrasses, façades, charpentes et gros œuvre ou encore les espaces extérieurs, cages d'escaliers, ascenseurs, halls, sont des parties communes.

Il existe également des équipements communs tels les ascenseurs, les installations électriques et de chauffage, les interphones, les boîtes aux lettres ou les poubelles.

Chaque copropriété dispose d'un règlement de copropriété et le notaire vous remettra un exemplaire de celui de votre résidence lors de la signature de votre acte d'achat.

Le règlement de copropriété est un document obligatoire et écrit. Il s'impose à toute personne copropriétaire occupant ou non le logement ainsi qu'aux locataires.

Le règlement de copropriété est composé de deux parties : l'état descriptif de division et le règlement.

1

L'état descriptif de division liste les lots (situation et nombre de pièces des parties privatives affectés à chaque lot) et leurs tantièmes (quote-part des parties communes).

2

Le règlement de copropriété définit l'usage des parties privatives et communes et organise la vie de la collectivité en déterminant les droits et obligations de chacun ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété.

Quelles sont les différences entre le statut de locataire et celui de copropriétaire ?

En tant que locataire

Vous pouvez vous faire représenter par une association de locataires et contrôler les comptes de charges mais vous ne pouvez pas prendre part aux décisions concernant votre immeuble. Cette capacité décisionnelle relève de votre bailleur social.

En tant que copropriétaire

Vous formerez avec l'ensemble des autres copropriétaires de votre résidence, le **syndicat des copropriétaires** qui est l'organe décisionnel de la copropriété.

- ◆ Le **syndicat des copropriétaires** prend toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété (travaux, équipements, modification du règlement de copropriété, etc.) mais aussi celles relatives à la gestion ou encore au budget de la copropriété. Il nomme également le **syndic de copropriété** qui est un professionnel de l'immobilier en charge de l'administration de la copropriété.

- ◆ Le **syndic de copropriété** gère la copropriété, exécute toutes les décisions prises et votées collectivement en Assemblée Générale.



Les décisions votées en Assemblée Générale s'imposent à tous et vous concernent directement, c'est pourquoi il est important d'y participer.

Un syndicat de copropriétaire,
un syndic de copropriété
et
un conseil syndical
au service de la copropriété et des copropriétaires

Entre deux Assemblées Générales, vous êtes représenté par votre **conseil syndical**.

- ◆ Le **conseil syndical** assure le lien entre le syndic et tous les copropriétaires et passe des contrats et des marchés d'entretien pour tous les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, dans la limite d'un montant fixé en Assemblée Générale.



Tout copropriétaire peut être membre du conseil syndical. Pour cela, il suffit d'être candidat et élu lors de l'assemblée générale.

Il veille également à ce que le syndic exécute correctement les décisions votées en Assemblée Générale.

Quelles sont les différences entre les charges locatives et les charges de copropriété ?

Charges locatives

Lorsque vous êtes locataire, vos charges locatives sont incluses dans votre « quittance de loyer » et concernent une partie des charges liées aux services apportés ainsi qu'à certaines prestations communes (eau, gaz, électricité, ménage, etc.).



Une contribution aux travaux d'amélioration de la performance énergétique de votre habitat peut également figurer sur votre relevé de charges locatives, sous forme de « 3^{ème} ligne de quittance ».

Charges de copropriété

En tant que copropriétaire, vous serez amené, chaque année lors de l'Assemblée Générale, à vous prononcer sur le **budget prévisionnel** que présentera votre syndic.

Un budget prévisionnel sert à couvrir toutes les dépenses courantes (travaux d'entretien courant, menues réparations, différents contrats d'entretien tels que ménage, espaces verts, ascenseur, chaudière collective) et frais d'administration tels que assurance, honoraires de syndic.

Une fois ce budget voté par l'Assemblée Générale, vous recevrez directement du syndic, sous forme d'appels de fonds (factures à payer), vos **charges de copropriété**.

Les **charges de copropriété** sont les sommes que doit verser l'ensemble des copropriétaires pour faire face aux dépenses votées et engagées (frais d'administration, de fonctionnement, de conservation et de gestion des parties communes). Elles sont généralement à régler avant le début de chaque trimestre. Elles sont calculées en proportion des tantièmes détenus par chaque propriétaire (part de copropriété détenue).



Attention, certaines dépenses ne concourent pas à l'entretien et à l'administration de la copropriété. Dans ce cas, elles entrent dans la catégorie des dépenses hors budget prévisionnel (dépenses de gros travaux : ravalement de façades ou remplacement d'une chaudière collective). Ces travaux font l'objet d'appels de fonds exceptionnels dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en Assemblée Générale.

Pour éviter une charge financière trop importante lors de la réalisation de gros travaux, le syndicat des copropriétaires doit constituer **un fonds travaux**, approvisionné au minimum à hauteur de 5 % du montant du budget annuel, destiné à couvrir tout ou partie des dépenses hors budget prévisionnel.

Lors de votre acquisition, l'ONV s'est engagé à ce que le patrimoine proposé à la vente ne nécessite pas, dans les cinq ans qui suivent la cession et la mise en copropriété, de grosses réparations. Recourir à la constitution de ce fonds travaux, vous permettra de lisser dans le temps la charge financière que pourraient représenter les travaux que vous aurez votés et souhaitez engager pour préserver le bon état de votre patrimoine au-delà de cette période de cinq ans.

En tant que propriétaire, dois-je prévoir d'autres charges ?

Dès l'année suivant celle de votre acquisition, vous serez redevable tous les ans de la taxe foncière. Cette information figure dans votre acte de vente.

Quelles sont les démarches à effectuer après mon acquisition ?

En qualité de propriétaire occupant, les conditions de votre contrat d'assurance multirisques habitation évolueront. Il est donc nécessaire de se rapprocher de votre assureur pour actualiser votre situation et bien assurer votre logement et le mobilier qu'il contient.

Par ailleurs, si le logement est équipé d'une chaudière individuelle à gaz, il s'agit d'un équipement privatif et il conviendra de souscrire un contrat d'entretien annuel auprès d'un professionnel. L'attestation d'entretien devra être conservée et tenue à disposition de l'assureur en cas de sinistre.



À défaut et en cas d'accident avec une chaudière mal entretenue, l'assureur pourrait refuser toute indemnisation.





Accession sociale à la propriété : dispositif de vente de logement neuf ou ancien offrant des avantages spécifiques aux ménages modestes et primo accédants.

Accédant à la propriété : personne en cours d'acquisition d'un bien immobilier.

Acte authentique : document écrit, rédigé par le notaire et définissant les obligations respectives du vendeur et de l'acheteur. Il fait mention notamment de la situation juridique de l'immeuble et de sa nature. C'est le document officiel qui vous rend propriétaire du bien et constitue votre titre de propriété.

Acte de vente : dernière étape du processus contractuel d'acquisition, c'est l'acte juridique qui officialise et consacre la conclusion de la vente d'un bien immobilier (maison, appartement, terrain nu, etc.).

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement (<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>)

Aide à l'accession sociale à la propriété : aide des collectivités locales versée sous forme de subvention ou de prêt bonifié pour permettre l'accession sociale à la propriété.

Appel de fonds : somme demandée aux copropriétaires pour régler les charges, les travaux ou toute autre dépense liée à la copropriété.

Apport personnel : épargne apportée par l'accédant en vue d'un achat immobilier et qui vient s'ajouter aux différents prêts sollicités pour le réaliser. *Bon à savoir* : *Les prêts réglementés de l'État entrent dans le calcul de l'apport personnel.*

Ascendant : parents, grands-parents, arrière-grands-parents, etc.

Assemblée Générale Ordinaire (AG ou AGO) : assemblée annuelle obligatoire de tous les copropriétaires d'un immeuble ou d'une résidence, réunis en syndicat.

Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) ou Assemblée Générale Spéciale (AGS) : assemblée autre que l'Assemblée Générale Ordinaire, réunie ponctuellement pour prendre des décisions en urgence.

Assurance emprunteur : garantie demandée par l'organisme prêteur pour l'octroi d'un prêt immobilier et

qui couvre les risques de décès, d'invalidité, d'incapacité et, pour certains contrats, le risque de perte d'emploi. Elle protège à la fois l'emprunteur et l'établissement de crédit.

Bailleur social : propriétaire des biens immobiliers loués contre un loyer modéré et réglementé.

Budget prévisionnel : budget voté en Assemblée Générale avant le début de chaque exercice pour calculer les appels de fonds prévisionnels.

Charges de copropriété : sommes que doit verser l'ensemble des copropriétaires, calculées en proportion des tantièmes détenus par chaque propriétaire, pour faire face aux dépenses engagées (frais d'administration, de fonctionnement, de conservation et de gestion des parties communes).

Commercialisateur : chargé de la vente des logements, le commercialisateur est un professionnel qui vous apportera son savoir-faire et vous informera, conseillera et accompagnera tout au long de votre projet immobilier.

Commercialisation : période pouvant s'échelonner sur plusieurs mois ou années et durant laquelle les logements destinés à la vente sont commercialisés.

Condition suspensive : clause d'un contrat (par exemple la promesse de vente) qui précise certaines obligations réciproques à respecter et prévoit l'annulation du contrat si les événements décrits ne se réalisent pas.

Conseil en accession : accompagnement personnalisé visant à préparer et sécuriser votre projet d'accession par un diagnostic financier complet et une étude de votre capacité d'emprunt et de vos charges.

Conseil en financement : accompagnement personnalisé permettant de trouver les financements les plus adaptés à votre projet, de constituer votre dossier et de sécuriser vos démarches.

Conseil syndical : composé de membres élus lors de l'Assemblée Générale de copropriété, le conseil syndical coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic.

Copropriétaire : propriétaire d'un lot composé d'une partie privative (logement, garage, etc.) et d'une quote-part des parties communes (toits, façades, espaces extérieurs, cages d'escaliers, ascenseurs, hall, etc.) dont il partage la propriété et la charge avec les autres propriétaires.

Copropriété : immeuble ou groupe d'immeubles dont la

propriété est répartie par lots entre plusieurs propriétaires, comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Délibération : décisions soumises en Assemblée Générale de copropriété pour vote.

Descendant : personne qui descend directement d'une autre, (enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant).

Enquête annuelle ressources : enquête menée tous les ans par les bailleurs sociaux et servant à établir si les ménages locataires ne dépassent pas le plafond de ressources exigé pour l'attribution ou l'occupation d'un logement social.

État descriptif de division : document identifiant l'immeuble et définissant la répartition des différents lots de copropriété.

Frais de notaire : frais constitués des droits d'enregistrement de l'acte authentique auprès des services fiscaux, des taxes locales et des honoraires du notaire.

Formalités d'achat : formalités obligatoires lors d'un achat immobilier qui se déroule en trois phases principales que sont l'avant-contrat de vente (offre d'achat, promesse ou compromis de vente), la demande de financement et la signature de l'acte authentique.

Gestion locative : ensemble des activités qui consistent à prendre en charge la gestion quotidienne d'un bien immobilier en location.

Gestionnaire d'immeuble : personne chargée d'assurer la conservation ou l'amélioration du patrimoine immobilier dont il a la charge, mais également de la gestion locative.

Locataire : personne ou ménage qui loue un bien à un propriétaire bailleur du parc social ou du parc privé contre le paiement d'un loyer et des charges associées du logement.

Logement intermédiaire : logement locatif dont le loyer est plafonné à un niveau intermédiaire. Principalement destiné aux ménages de « classes moyennes » dont le revenu est légèrement trop élevé pour accéder à un logement social.

Logement social : logement à loyer modéré, destiné aux personnes aux revenus modestes ayant des difficultés à se loger dans le parc privé où les loyers sont « libres ».

Logement vacant : logement qui n'est ni loué, ni occupé.

Lot de copropriété : partie privative du logement, assortie d'une quote-part de parties communes dans une copropriété.

Médiateur : personne intervenant de manière neutre et gratuite en vue de la résolution amiable d'un litige opposant un consommateur à un professionnel.

Ménage : ensemble des occupants qui partage de manière habituelle un même logement.

Mobilité locative/mutation : changement de logement, volontaire ou consécutif aux nouvelles obligations réglementaires de la loi ÉLAN, permettant le traitement des situations d'inadéquation du logement à la situation du locataire.

Notaire : officier public chargé d'établir tous les actes (par exemple, l'acte de vente d'un bien immobilier) auxquels on doit ou on veut donner un caractère authentique.

Ordre du jour : liste de sujets examinés et des décisions à prendre lors de l'Assemblée Générale.

Parcours résidentiel : le parcours résidentiel correspond à l'évolution dans le temps des besoins en matière de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation (revenus), des évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc...) et de l'âge (logement adapté à une moindre mobilité).

Parties communes : parties de la copropriété qui appartiennent à tous les copropriétaires.

Parties privatives : parties de la copropriété qui appartiennent en propre à chaque copropriétaire.

Plafond de ressources : le plafond de ressources dépend notamment du type de logement et de sa localisation. Il détermine les conditions de ressources à remplir pour bénéficier d'un logement social. Pour en savoir plus, consulter le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits>

Pleine propriété : avoir la pleine propriété d'un bien signifie en détenir la propriété complète.

Prêts/emprunt/crédit immobilier : prêt d'argent destiné à financer tout ou partie de l'achat d'un bien immobilier.

Prêts à l'accession sociale (PAS) : prêt bancaire accordé par un établissement financier ayant une convention avec l'État et destiné principalement à acheter un bien immobilier pour en faire sa résidence principale.

Prêt à taux zéro (PTZ) : prêt complémentaire (10 % du coût total de l'opération) et sans intérêt permettant aux ménages éligibles de financer l'achat de leur résidence principale. Son montant maximal dépend à la fois de la composition de la famille et de la zone géographique de

l'acquisition du bien immobilier.

Primo accédant : personne qui réalise un premier achat immobilier.

Prix d'acquisition : prix payé lors de l'achat du bien immobilier et figurant dans l'acte de vente.

Promesse de vente : document contractuel signé entre l'acheteur et le vendeur qui s'engage à réserver le bien au profit du bénéficiaire.

Propriétaire bailleur : propriétaire d'un bien mis à la disposition d'un locataire, en contrepartie d'un loyer.

Publicité légale (vente de logement vacant) : information réglementaire en matière de vente de logements HLM vacants.

Quote-part : nombre de voix dont dispose le copropriétaire pour les votes en Assemblée Générale représentant sa part de propriété des parties privatives et communes. Elle est exprimée en tantièmes et détermine la participation du propriétaire aux charges de copropriété.

Règlement de copropriété : document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires.

Ressources : pour prétendre à l'attribution, l'occupation ou l'acquisition d'un logement HLM, les revenus fiscaux de toutes les personnes composant le ménage ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources.

Subvention : aide financière qui peut être distribuée sous certaines conditions.

Syndicat des copropriétaires : ensemble des copropriétaires d'un immeuble ou d'une résidence.

Syndic de copropriété : gestionnaire d'un immeuble ou d'une résidence placée sous le régime juridique de la copropriété.

Tantièmes : unité de mesure des quotes-parts de la copropriété qui permet la répartition des charges entre les copropriétaires.

Taux d'effort : rapport entre les dépenses engagées pour l'habitation principale et le revenu disponible.

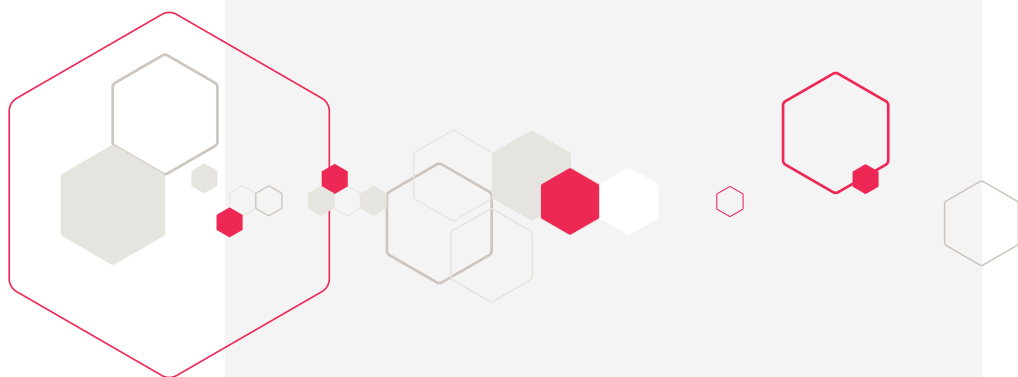
Taux d'intérêt : taux qui fixe, lors de la conclusion du contrat du prêt immobilier, la rémunération du capital prêté (exprimée en pourcentage du montant prêté) versée par l'emprunteur (l'acheteur) au prêteur (la banque ou l'organisme financier).

Taxe foncière : impôt local français dû par tous les

propriétaires d'un bien immobilier et qui est calculé à partir de la valeur locative cadastrale du bien.

Zone détendue : commune/localité où il n'y a pas de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Zone tendue : commune/localité où l'offre de logements est insuffisante, la demande importante, l'accès au logement difficile et le niveau de loyer élevé.





Groupe ActionLogement

L'Opérateur National de Vente (ONV) est la première Société Anonyme de Vente HLM, conçue dans le cadre de la Convention quinquennale signée avec l'État en 2018, pour servir la mission d'utilité sociale d'Action Logement.

L'ONV accompagne les ménages dans le montage de leur projet d'acquisition. Il sécurise l'accèsion à la propriété, notamment pour les salariés modestes et facilite les parcours résidentiels en accompagnant la mobilité.

Opérateur National de Vente

SA au capital de 333.033.000 €

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 849 167 002 RCS Paris

www.actionlogement.fr  @ ActionLogement