



LE TOIT
ANGEVIN

ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

Résidence Lafayette - ANGERS -





La vente de logements au Toit Angevin

Le Toit Angevin s'est engagé dans une politique de vente de logements pour :

- **Répondre à la volonté gouvernementale** de permettre à un plus grand nombre de ménages de devenir propriétaire.
- **Proposer aux clients locataires du Toit Angevin de devenir propriétaire** de leur logement grâce à une offre d'acquisition sécurisée.

La vente de logements est un moyen, pour le Toit Angevin, de dégager des ressources afin d'investir :

- Dans des travaux de réhabilitation.
- Dans des réalisations de constructions neuves.

Que vend le Toit Angevin ?

Les logements de la résidence Lafayette : les appartements des locataires occupants qui le souhaitent.



Les logements vacants de la résidence Lafayette. Ils seront prioritairement proposés :

1. A l'ensemble des locataires du Toit Angevin durant deux mois.
2. A toutes personnes non locataires du Toit Angevin.



L'attribution des logements vacants

L'attribution des logements vacants mis en vente sera réalisée selon les critères et l'ordre chronologique suivants :

1. L'obtention par le candidat acquéreur d'un accord de principe, établi par sa banque ou un organisme de financement, pour le financement de l'opération.
2. L'adéquation entre le logement mis en vente et la composition de la famille, en tenant compte de l'âge des enfants à charge.
3. L'appartenance à une entreprise cotisant au CIL 49.
4. L'ancienneté du locataire.
5. Etre à jour de ses loyers.

Quels sont les logements à vendre ?

Résidence Lafayette – 90 et 92, rue Létanduère
à Angers

6 T2 - 25 T3 – 2 T5

Superficie moyenne :

T2 : 50 m²

T3 : 68 m²

T5 : 98 m²



Quel est le prix de vente de votre logement ?

- **Le prix de vente est arrêté par le Toit Angevin**, sous réserve de l'estimation des Domaines.
- **Le prix que nous vous proposons est moins élevé que celui du marché.**
- **Le tarif est calculé de façon à vous privilégier** au maximum.
- **Les prix moyens** (hors frais de notaire, hors charges et hors taxe foncière sur les propriétés bâties) sont :

T2 : 90 000 €

T3 - côté rue : 115 600 €

T 3 – côté arrière : 129 200 €

T5 : 182 000 €

En vente également : parking en sous-sol 6 000 €



Les modalités d'acquisition

Si vous désirez acquérir votre logement, **une promesse de vente** sera signée devant un notaire, sous conditions suspensives d'autorisation du Préfet et de la Ville d'Angers et, pour vous, sous conditions d'obtention des prêts que vous solliciterez.

Le prix et les frais d'actes notariés (environ 7 % du prix de l'acquisition) seront payés comptant, le jour de la signature de l'acte définitif chez le notaire, soit en moyenne, trois mois après la promesse de vente.

L'acquisition peut être financée à l'aide d'un ou plusieurs prêts.

Qui peut acheter ?

Le locataire occupant actuellement son logement.

Vous pouvez, en fonction de vos capacités financières, acheter votre logement, à des conditions très favorables.

Les descendants ou ascendants directs du locataire ou leur conjoint, sous conditions de ressources (plafonds PLUS).

- Les descendants : les enfants du locataire.
- Les ascendants : les parents du locataire.

Plafonds de ressources pour un couple sans enfant : 27 435 € (revenu fiscal 2006)

Plafonds de ressources pour un couple avec un enfant : 32 885 € (revenu fiscal 2006)



Les 5 choix possibles du locataire

Dans le cadre de cette opération de vente de logements, le Toit Angevin vous rappelle qu'en tant que locataire, vous disposez de **cinq choix possibles**.

- 1. Vous avez la possibilité d'acheter le logement que vous occupez** (vous ou votre conjoint).
- 2. Vous avez la possibilité de faire acquérir votre logement par un ayant-droit** (ascendant ou descendant sous conditions de ressources).
- 3. Vous avez la possibilité d'acquérir un logement vacant** sur la résidence ou sur d'autres programmes.
- 4. Vous avez la possibilité de demander à être relogé** sur un autre patrimoine du Toit Angevin en tant que locataire (sous conditions de ressources).
- 5. Vous avez la possibilité de rester locataire** de votre logement (droit au maintien dans les lieux).

La garantie de choix

Vous avez le choix de devenir propriétaire de votre logement ou de rester locataire. Dans les deux cas, **vous bénéficiez de garanties propres à votre statut.**

Vos garanties si vous devenez propriétaire

- Des conditions de vente attractives : le prix de vente de votre logement est avantageux par rapport au prix du marché.
- La sécurisation de l'achat avec : l'assurance revente, la garantie de rachat par le Toit Angevin, la garantie de relogement.
- La possibilité (selon les ressources) d'obtenir un prêt à taux zéro et/ou un prêt conventionné.

Vos garanties si vous restez locataire

- Votre statut ne change pas. Vous restez locataire avec toutes vos obligations et vos droits.
- Vous avez la possibilité de demander un autre logement dans le parc du Toit Angevin.



La sécurisation de l'achat

L'assurance revente : elle prend en charge la perte financière subie en cas d'accident de la vie dans les dix années qui suivent l'acquisition. Cette assurance est prise en charge par le Toit Angevin.

La garantie de rachat : pendant quinze ans le Toit Angevin s'engage à racheter votre appartement si vous connaissez des difficultés (mutation professionnelle, décès d'un descendant, chômage de longue durée...) et ce, à un prix convenu d'avance.

La garantie de relogement dans le parc locatif social : vous pourrez, en cas d'accident de la vie, bénéficier d'une offre de relogement au sein du patrimoine du Toit Angevin en cas de vente de votre bien immobilier et sous réserve de respecter les plafonds de ressources. Cette garantie est valable quinze ans.

Le plan de financement de votre acquisition

L'étude de vos possibilités d'acquisition et le montage de votre plan de financement peuvent être réalisés par votre banque ou tout autre organisme spécialisé.

Les objectifs sont :

- **D'analyser votre situation familiale et financière** (information sur la possibilité ou non de percevoir l'APL accession, aide délivrée par la CAF).
- **De définir avec vous le taux d'effort** qui vous permettra de réaliser votre acquisition en toute sécurité financière.
- **De connaître votre apport personnel** : il peut être constitué des économies du ménage, d'un Plan ou un Compte Epargne Logement...
- **De vous informer sur les différents prêts** auxquels vous pouvez prétendre : les prêts dits sociaux (prêt à taux zéro, prêt conventionné), les prêts liés à certains produits d'épargne (PEL, CEL...), le prêt principal accordé par la banque.

Le CIL 49, partenaire privilégié du Toit Angevin, peut réaliser pour chacun d'entre vous, **une simulation de financement de votre projet**. Un conseiller vous recevra personnellement afin d'examiner votre situation et vous expliquer le fonctionnement des prêts possibles.

Le plan de financement de votre acquisition

A savoir

- **L'emprunt représente généralement la plus grande partie de l'achat.**
- **L'emprunt est calculé en fonction des revenus et de la composition de la famille.**
- **Intervention de Monsieur PICARD, du CIL 49, qui présente plusieurs simulations financières.**



La copropriété

En achetant un logement dans une résidence, **vous devenez propriétaire d'un appartement et copropriétaire des parties communes.**

Les parties communes sont définies dans **le document de copropriété (ou état descriptif de division)**, document que vous recevrez avant la signature de l'acte de vente.

La copropriété existe dès la première vente. Dans le cas de la résidence Lafayette, la copropriété existe déjà depuis quelques années. La gestion du Syndic de copropriété est assurée par un cabinet spécialisé (le cabinet Gaulon).

Les charges : intervention de Monsieur GAULON, syndic de copropriété de la Villa Lafayette.

Le copropriétaire doit s'acquitter de la taxe foncière.



Les missions du Syndic de copropriété

Le Syndicat des copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires et se réunit une fois par an en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale :

- Vote le budget et les éventuels travaux à réaliser.
- Donne son accord sur la gestion de l'année écoulée.

Le Syndic de copropriété :

- Exécute les décisions de l'Assemblée Générale.
- Administre la copropriété.
- Représente la copropriété dans les actes de la vie civile et en justice.

Les charges de la copropriété :

- Sont calculées selon votre part de copropriété.
- Deux types de charges : celles liées au fonctionnement des équipements collectifs (ex : ascenseur, porte automatique) et celles liées aux travaux d'entretien et d'administration des parties communes.



Votre interlocuteur au Toit Angevin

Jean DOUIN, Chargé des ventes au Toit Angevin, est à votre écoute. Il vous accompagnera tout au long de votre projet d'achat.

Pour toute question ou information, n'hésitez pas à le contacter.

Tél. : 02 41 79 62 85 – jdouin@letoitangevin.com

Le rôle du Chargé des ventes

- Il accompagne les locataires dans toutes les étapes de la vente.
- Il assure le montage juridique et administratif.
- Il conseille sur le montage financier du projet.