



Caisse d'allocations familiales de la Loire

26 Boulevard Dalgabio

42000 SAINT ETIENNE

LE GUIDE DU FUTUR PROPRIÉTAIRE



LES CONSEILS UTILES





Des adresses utiles pour aller plus loin

CAF

26 Boulevard Dalgabio 42000 Saint Etienne

ADIL

20 Rue Balay, 42000 Saint-Étienne
04 77 95 13 32

MAISON DU DROIT ET DE LA JUSTICE

9 Boulevard Jules Janin, 42000 Saint-Étienne
04 77 49 83 30

BANQUE DE FRANCE

7 Rue d'Arcole, 42007 Saint-Étienne
04 77 43 45 45

Action Logement

15 Place Jean Jaurès, 42000 Saint-Étienne
04 77 92 24 00

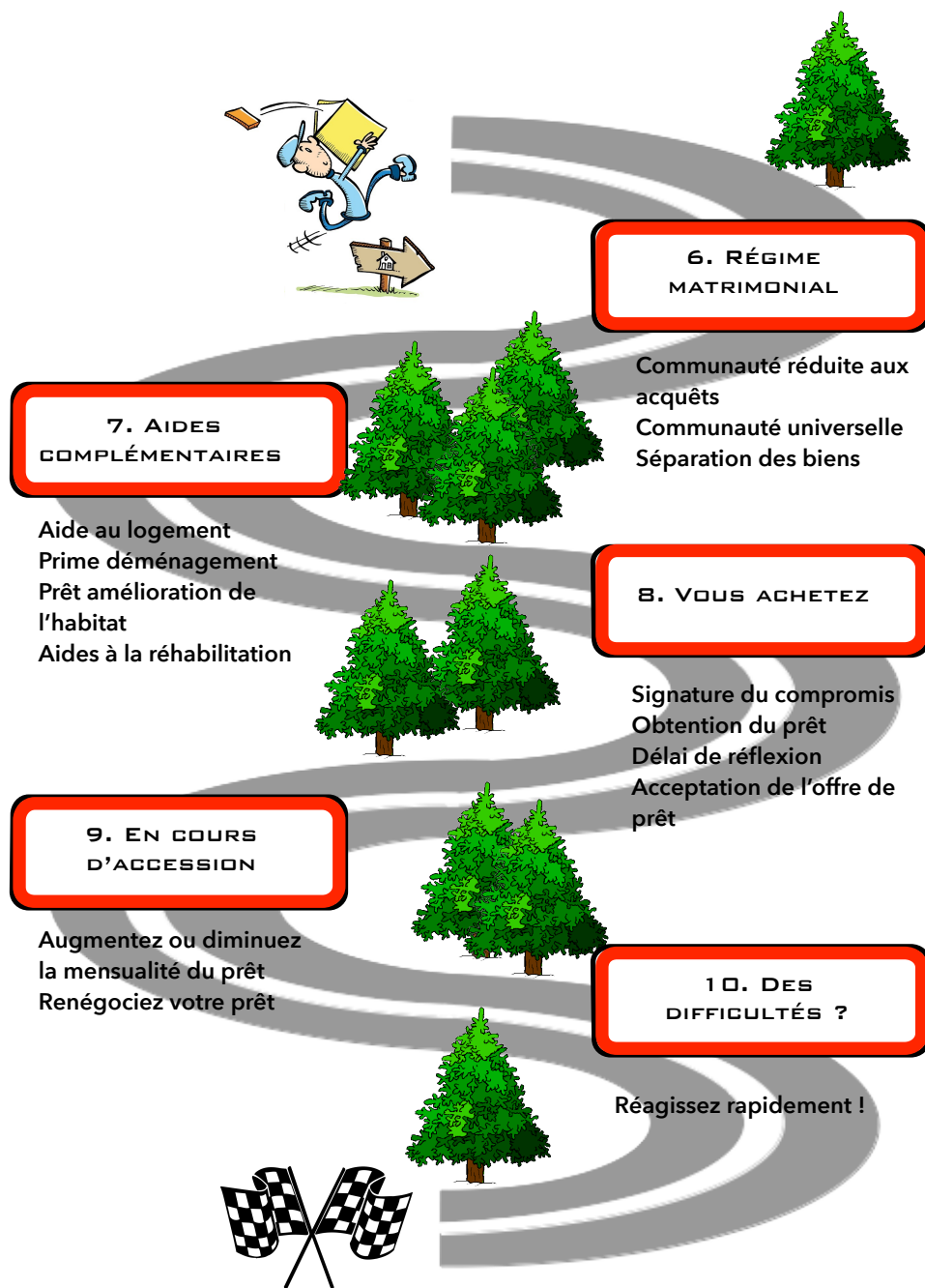
MAISON DES AVOCATS

36 Rue de la Résistance, 42000 Saint-Étienne
04 77 33 16 22

ANAH

2 avenue Gruner
Direction départementale des territoires
42007 Saint-Étienne Cedex 1

En routes vers la propriété



1. ALLER VOIR LES BANQUES



Faites une estimation

Évaluez votre capacité financière (avec le banquier) pour connaître le montant maximum que vous pouvez emprunter et rembourser. Choisissez le type de prêt le plus adapté à votre situation PC, PTH, PAS, prêt épargne logement, prêt classique de la banque qui porte souvent un nom différent suivant les banques.

Tenez compte des prêts complémentaires

Ils peuvent vous être attribués 1 % logement, le prêt aux fonctionnaires, le prêt des collectivités territoriales, le prêt des mutuelles et caisse de retraites complémentaires.

Tenez compte du coût des assurances

Remplissez avec soin le questionnaire, n'oubliez rien. Tenez compte de la durée du prêt et de l'évolution potentielle de votre famille.

ATTENTION à l'estimation de votre capacité de remboursement 30 % d'endettement c'est l'impossibilité de faire de nouveaux prêts pour la voiture et l'aménagement ou l'équipement.

2. MAISON OU APPARTEMENT



Estimez vos besoins, maison ou appartement, nombre de pièces en fonction de la composition familiale.

Avec ou sans travaux

Les travaux doivent être budgétisés par des professionnels afin de connaître au mieux les sommes que vous devrez engager. Dans le cas où vous souhaitez faire les travaux vous-même faites également des devis sur les matériaux que vous devrez acheter.

Neuf ou ancien

Regardez les charges liées à du neuf et de l'ancien. De la défiscalisation est possible pour l'achat de neuf ou de travaux dans l'ancien.

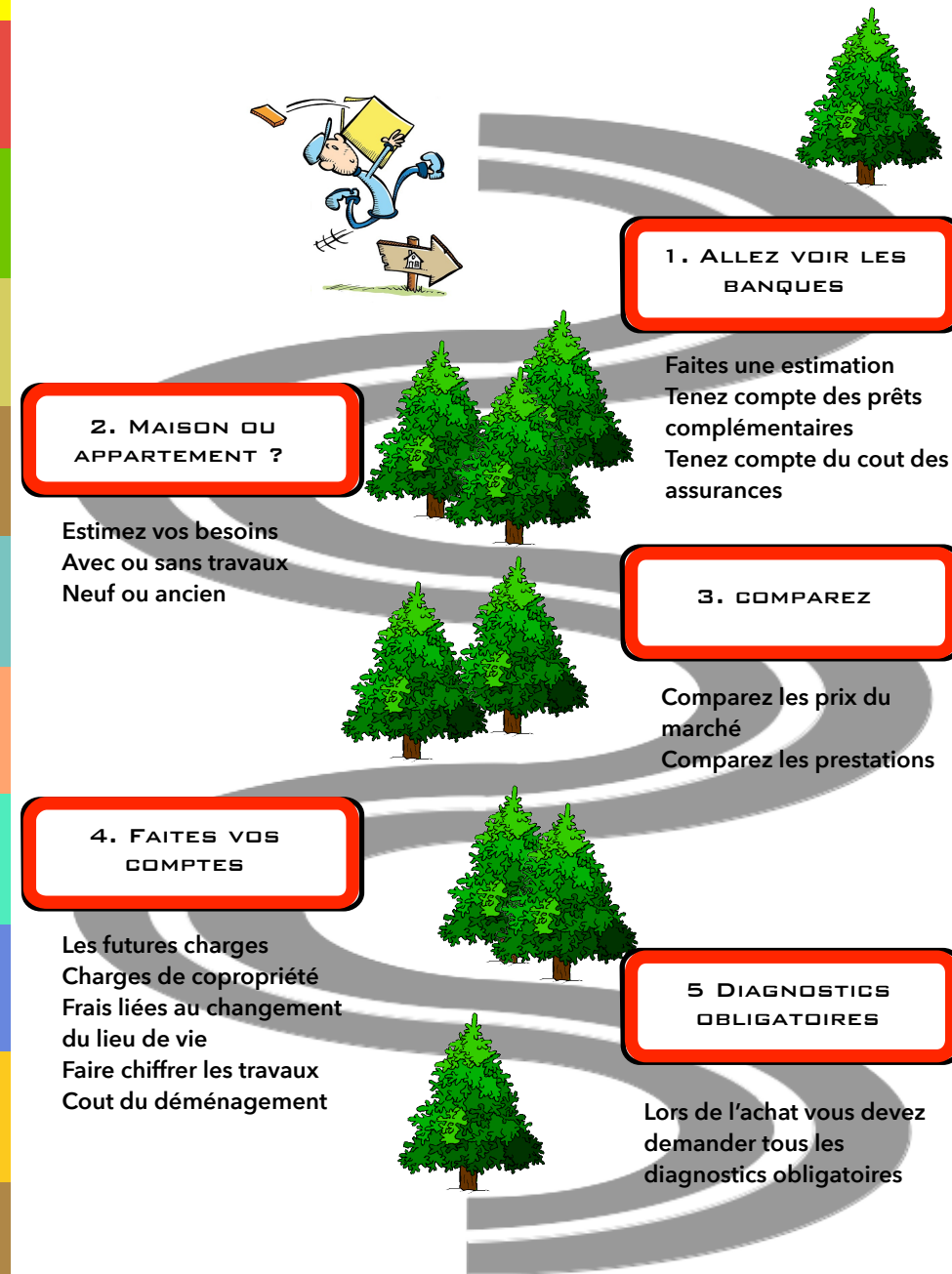
3. COMPAREZ



Comparez les prix du marché en faisant le tour des agences immobilières, recherchez le prix moyen au m² dans votre ville ou le quartier que vous avez repéré.

Comparez les prestations proposées comme le balcon, l'ascenseur, la terrasse, les commerces dans votre quartier, la possibilité de se garer gratuitement ou non.

En routes vers la propriété



10. DES DIFFICULTÉS ?



Vous rencontrez des difficultés pour payer votre prêt

- => Réagissez rapidement.
- => Contactez votre assurance pour savoir si une prise en charge est possible.
- => Contactez votre banquier pour négocier un plan d'apurement.
- => Contactez le 1 % logement.
- => Rencontrez un travailleur social Caf pour dresser un état des lieux.
- => Saisissez la commission de surendettement.
- => Envisagez la vente de votre bien.

En cas de changement de situation familiale

En fonction de votre situation de couple (PACS, mariage) des règles spécifiques s'appliquent. Nous vous conseillons de prendre contact avec un avocat, un notaire ou un juriste. La première consultation est généralement gratuite. Réagir rapidement est une nécessité.

4. FAITES VOS COMPTES



Les futures charges

Évaluez les charges courantes, pensez aux charges nouvelles (Taxe foncière, assurances des murs, facture d'énergie, réparation et entretien de la chaudière, des parties communes, des volets). Il est d'usage d'augmenter ses charges de 20 % par rapport à son budget locatif.

Estimez correctement les charges de copropriétés

Consultez le règlement de la copropriété , les comptes rendus des assemblées générales, le livret d'entretien. Renseignez-vous sur les programmations de travaux à venir.

Ne sous estimez pas les frais liés au changement de votre lieu de vie (transport , voiture, cantine).

Faites chiffrer par un professionnel les travaux à l'intérieur de votre logement.

Tenez compte du coût du déménagement

Déménageur, camion, période de double loyer entre votre ancien logement et le nouveau et gardez une marge pour les imprévus.

Conseils pratiques, visitez le logement à différentes heures, ainsi que le quartier, renseignez-vous sur le voisinage, repérer les atouts et les inconvénients du quartier.

5. DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES



Lors d'un achat tous ces diagnostics sont obligatoires

Plomb : Le constat concerne les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Amiante : Elle concerne les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997.

Termites pour les zones repérées : Il convient donc de se renseigner à la mairie pour savoir si la zone est concernée ou non.

Gaz Naturel : La durée de validité de ce document est fixée à 3 ans.

Risques naturels et technologiques : Le diagnostic doit également comprendre l'état des risques naturels et technologiques. Le diagnostic doit dater de moins de 6 mois.

Performance énergétique : La réglementation prévoit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique. La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est de dix ans.

Installation électrique : Le vendeur d'un local d'habitation doit remettre un diagnostic de l'installation électrique intérieure quand celle-ci date de plus de quinze ans. Dans les immeubles en copropriété, ce diagnostic ne porte que sur les parties privatives.

9. EN COURS D'ACCESSION



En fonction du contrat de prêt

Vous pouvez augmenter votre mensualité, la diminuer ou la suspendre si vous rencontrez des difficultés ponctuelles (attention cela rallonge la durée du prêt et les intérêts).

Regardez les taux, ils varient, une renégociation peut vous faire gagner beaucoup d'argent !

Dans le cas où vous souhaiteriez renégocier votre prêt voici les étapes à respecter :

1. Il faut qu'il existe un différentiel de taux d'intérêt suffisant pour couvrir les frais liés à cette opération.
2. L'écart de taux atteint au moins un point, il reste beaucoup d'intérêts à régler, le montant du capital restant dû se chiffre à au moins 50.000 euros.
3. Souscrire un prêt auprès d'une nouvelle banque nécessite des formalités relativement lourdes. Sur le plan pratique, le candidat à l'emprunt devra fournir des justificatifs : ses trois derniers bulletins de salaire, ses relevés de compte.
4. En rachetant son prêt, l'emprunteur s'expose à trois grands types de frais : les garanties, les pénalités de remboursement anticipé et les frais de dossier. En moyenne, les différents frais représentent 5% du capital restant dû.
5. Une fois que le rachat est décidé, l'emprunteur peut jouer sur deux variables : la durée du prêt ou le montant de la mensualité.

8. VOUS ACHETEZ



La signature du compromis

L'achat ou la vente d'un logement passe par la signature d'un compromis qui fixe l'accord du vendeur et de l'acheteur sur les conditions de la vente. Ensuite, le notaire va s'occuper des formalités préalables à la signature de l'acte de vente.

L'obtention du prêt

L'offre de prêt officielle, ce document, adressé par la banque prêteuse, précise toutes les caractéristiques de votre prêt. Il est obligatoire et fait l'objet d'une stricte réglementation.

Le délai de réflexion

Vous disposez d'un délai d'au moins **10 jours** (délai incompressible) pour réfléchir calmement à cette offre de prêt.

L'acceptation de l'offre de prêt

Avant la date d'expiration de l'offre, vous devez la renvoyer signée à la banque pour lui signifier que vous acceptez les termes du prêt.

6. RÉGIME MATRIMONIAL



Sous le régime de la communauté réduites aux acquêts

Chacun des deux époux conserve la propriété des biens qu'il possédait avant le mariage. Ce sont les « biens propres ». Chacun demeure également seul propriétaire des biens qu'il reçoit personnellement par héritage ou donation. Tous les biens achetés pendant le mariage par l'un ou l'autre époux sont supposés appartenir aux deux.

Sous le régime de la communauté universelle

Tous les biens, acquis ou reçus (par succession ou donation) avant ou pendant le mariage sont communs, sauf clauses contraires. Les époux sont coresponsables de toutes les dettes contractées par l'un ou l'autre.

Sous le régime de la séparation des biens

Tous les biens acquis avant et durant le mariage demeurent la propriété de celui qui les a achetés. Il en est de même pour les biens reçus par héritage ou donation. Les biens achetés ensemble appartiennent aux deux époux en proportion des parts acquises qui doivent correspondre aux apports de chacun. Chacun reste responsable des dettes qu'il a contractées seul.

7. AIDE COMPLÉMENTAIRE



L'aide au logement

Un droit peut être ouvert pour les propriétaires mais attention Depuis le 1er janvier 2018, l'APL accession est supprimée pour les achats dans le neuf. Le dispositif est en revanche conservé jusqu'au 31 décembre 2019 pour les achats dans l'ancien. Les contrats en cours ne sont pas concernés par cette suppression.

La prime de déménagement

Vous pouvez en bénéficier dans les 6 mois qui suivent votre déménagement sous réserve de remplir ses 3 conditions :

- => Avoir au moins 3 enfants à charge, né ou à naître.
- => Déménagez entre le premier jour du mois civil qui suit la fin de votre 3eme mois de grossesse et le dernier jour du mois précédent le 2eme anniversaire de votre dernier enfant.
- => Vous avez droit à l'aide au logement pour votre nouveau logement.

Le prêt amélioration de l'habitat

Vous pouvez en bénéficier sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- => Avoir au moins 1 enfant à charge.
- => Percevoir au moins une prestation Caf.
- => Ce prêt concerne des travaux de réparation, d'amélioration d'assainissement ou d'isolation thermique à l'exclusion des travaux d'entretien (papiers peints, peintures).

Montant maximum du prêt : 1067,14 euros dans la limite de 80 % du montant total des travaux.

Modalités de remboursement

Taux d'intérêt de 1 % sur 36 mois maximum

Les aides à la réhabilitation

En cas d'achat d'un logement nécessitant des travaux importants de mise en conformité(électricité, chauffage, isolation thermique...) l' ANAH peut vous guider dans le montage du financement des travaux avec subventions.

Le crédit d'impôt existe dans certains cas, renseignez-vous auprès des entrepreneurs.