



Programme d'aide à l'accession à la propriété ReCoverCA

Atelier d'accession à la propriété

Présenté par la

Golden State Finance Authority



Ordre du jour d'aujourd'hui

- » Fonctionnalités du programme
- » Exigences d'admissibilité
- » Comment débiter



Assuré par le *California Department of Housing and Community Development* (HCD, Département californien du logement et du développement Communautaire)



Financé grâce à une subvention forfaitaire de développement Communautaire - Reprise après sinistre (CDBG-DR) de l'HUD.



La GSFA est l'administratrice du programme



Cette présentation contient des informations générales sur le programme et ne constitue pas une offre d'octroi de crédit ni un engagement de prêt et peut être modifiée sans préavis.

Soutient les acheteurs immobiliers de Californie depuis plus de 31 ans

- » Entité et Agence en Californie
- » Organisée en 1993
- » Programmes de logements abordables
 - Offre une source de financement
 - Réseau de prêteurs proposant des prêts
 - S'assure de l'aptitude à payer des emprunteurs



FHA, VA, USDA et prêts hypothécaires conventionnels



\$667.3 millions procurés pour la mise de fonds



85,900+ d'acheteurs immobiliers ont reçu cette aide jusqu'à présent



Avertissement : Cette présentation contient des informations générales sur le programme et ne constitue pas une offre d'octroi de crédit ni un engagement de prêt et peut être modifié sans préavis. Les règlements complets du programme, les exigences d'éligibilité, les demandes de prêt, les taux d'intérêt et le taux annuel en pourcentage (TAP) sont disponibles auprès des prêteurs participant à la GSFA..

Avantages de l'accèsion à la propriété



- » Impact sur les Familles/Communautés⁽¹⁾
 - Améliore la stabilité dans les quartiers
 - Améliore les résultats éducatifs
 - Augmente l'engagement civique
 - Améliore la santé physique et psychologique
 - Correspond à une réduction du crime

» Impact financier sur les personnes

- Propriétaire moyen 38X plus de valeur nette

Accession à la propriété	Valeur nette médiane ⁽²⁾
Propriétaire	\$396,200
Non propriétaire	\$10,400

(1) 2016 study by the National Association of Realtors®
(2) Federal Reserve 2022 Survey of Consumer Finances

Assistance à l'accession à la propriété (HBA)

- » Pour les ménages à revenu faible ou moyen touchés par les incendies californiens de 2018/2020
- » HBA à concurrence de 350 000 \$ par foyer
- » Assistance pour l'achat d'un logement à l'extérieur des zones d'incendie de sévérité élevée en Californie.

ReCoverCA Homebuyer Assistance

Assistance à l'accession à la propriété ReCoverCA
A concurrence de \$350,000

Up to **\$350,000**

Available to qualifying renters or previous homeowners impacted by CA fires in 2018 and 2020

Disponible aux locataires admissibles ou aux anciens propriétaires affectés par les incendies de Californie en 2018 et 2020.

For more details

SCAN HERE!

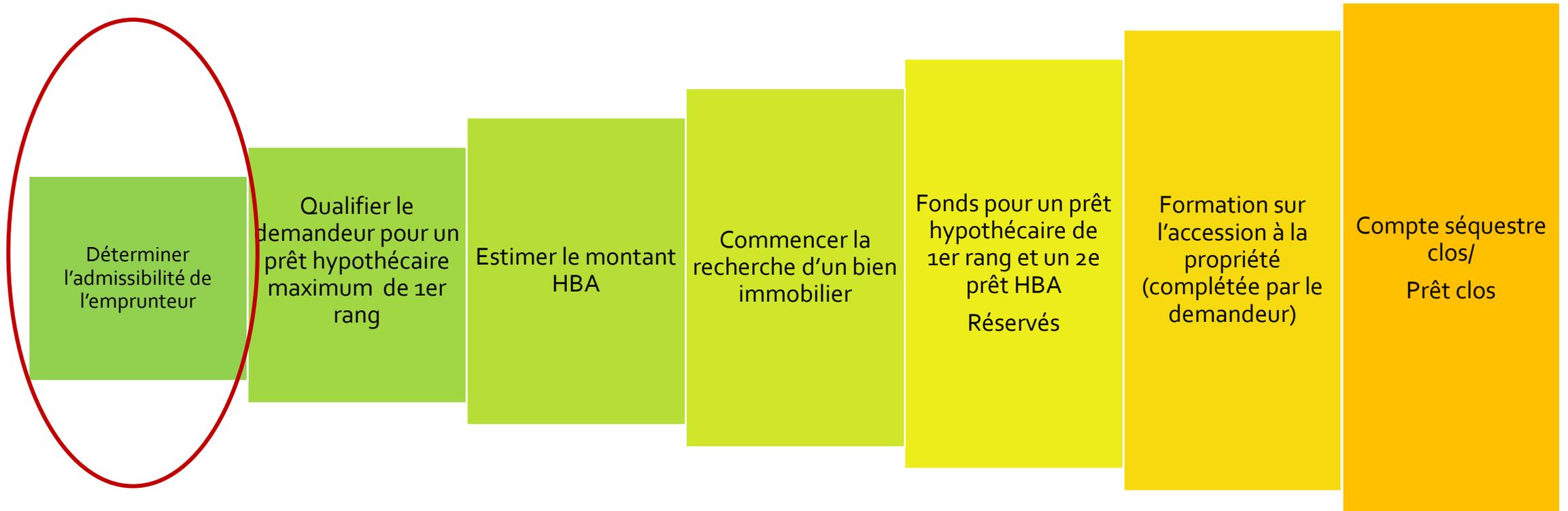
Pour plus de détails scannez ici

Structure et termes de l'HBA

- » Montant de l'HBA :
 - A concurrence de \$350,000
- » Structure/Terms de l'HBA :
 - 2^e prêt hypothécaire annulé, sur un délai de 5 ans
 - Note taux de 0 %, reporté
 - Pas de paiements mensuels, pas d'accumulation d'intérêts
- » Dette HBA remise
 - Au bout de 5 ans de propriété et d'occupation
 - 20 % remis chaque année, au prorata
 - Si la propriété n'est pas occupée, elle sera reprise
- » Emploi des fonds HBA
- » Mise de fonds
 - Frais de clôture (y compris les paiements d'avance)
 - Frais de formation des nouveaux propriétaires

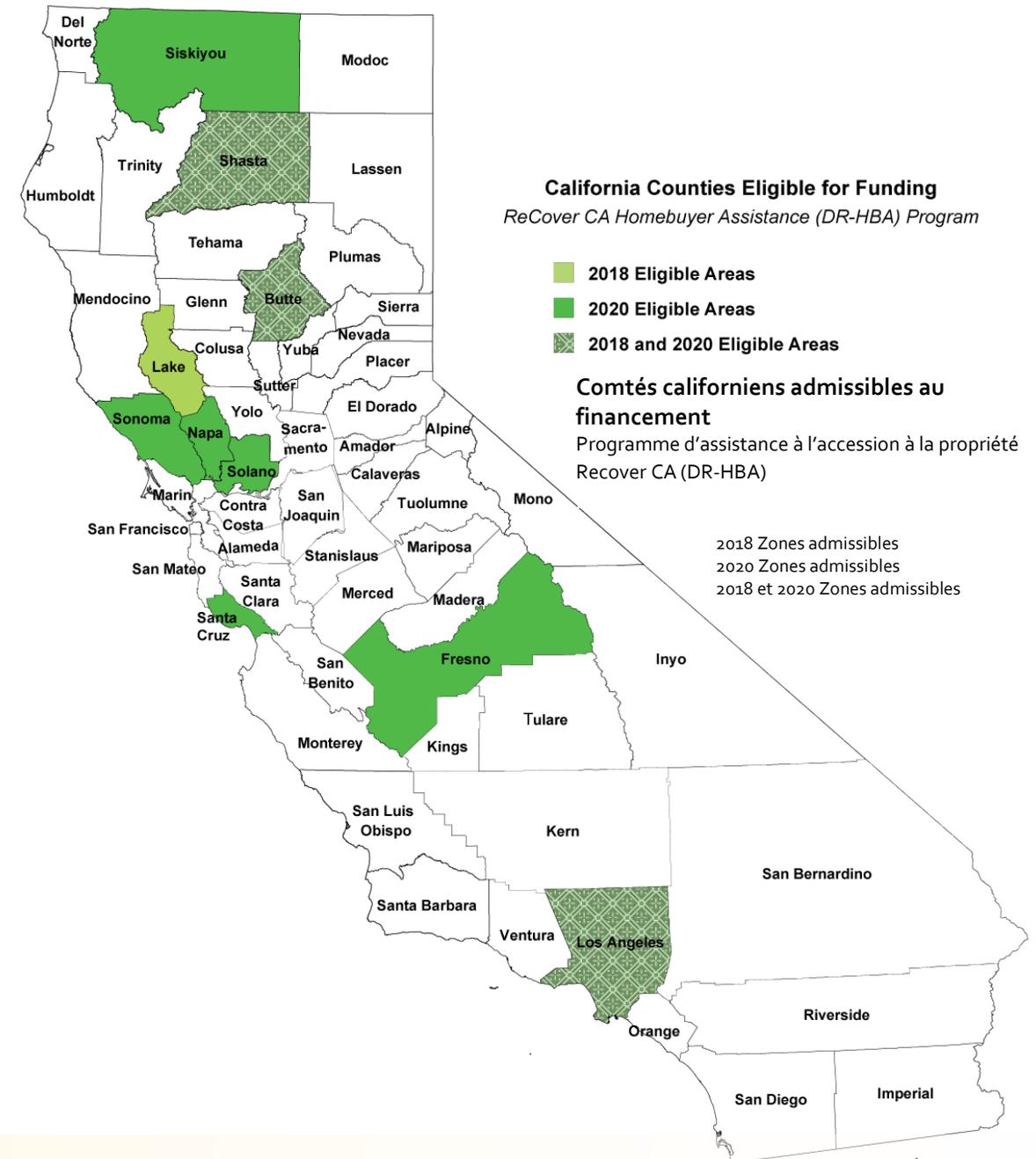


Commence fonctionne le programme



Admissibilité du demandeur

- » Locataires ou propriétaires
 - Revenu faible ou moyen
 - $\leq 80\%$ de l'AMI (*revenu moyen*)
 - Basé sur la taille du ménage
- » La résidence principale était dans une zone où le risque d'incendie était Élevé ou très Élevé en 2017
- » Il n'est pas exigé que ce soit le premier achat de maison
- » Ne doit pas posséder de bien immobilier
 - Du premier formulaire à la fin de la vente
- » Ne doit pas être lié par un contrat au moment de la demande



Comment fonctionne le programme



Critères d'admissibilité du premier prêt immobilier



- » Prêts immobiliers admissibles
 - Achats uniquement
 - Prêts à taux fixe sur 30 ans
 - FHA, VA, USDA et conventionnels
- » La limite du prêt est le moindre montant des deux suivants:
 - \$766,550, ou
 - La limite du prêt pour le type de comté/de prêt
- Limites des revenus du foyer
- LMI $\leq 80\%$ de l'AMI ([Défini par l'HUD](#))
- Revenus du foyer
- Comté où le bien immobilier est acheté

- » Cote de crédit FICO Minimum = 640
 - Maisons préfabriquées 660 FICO

» Ratios d'endettement (DTI)

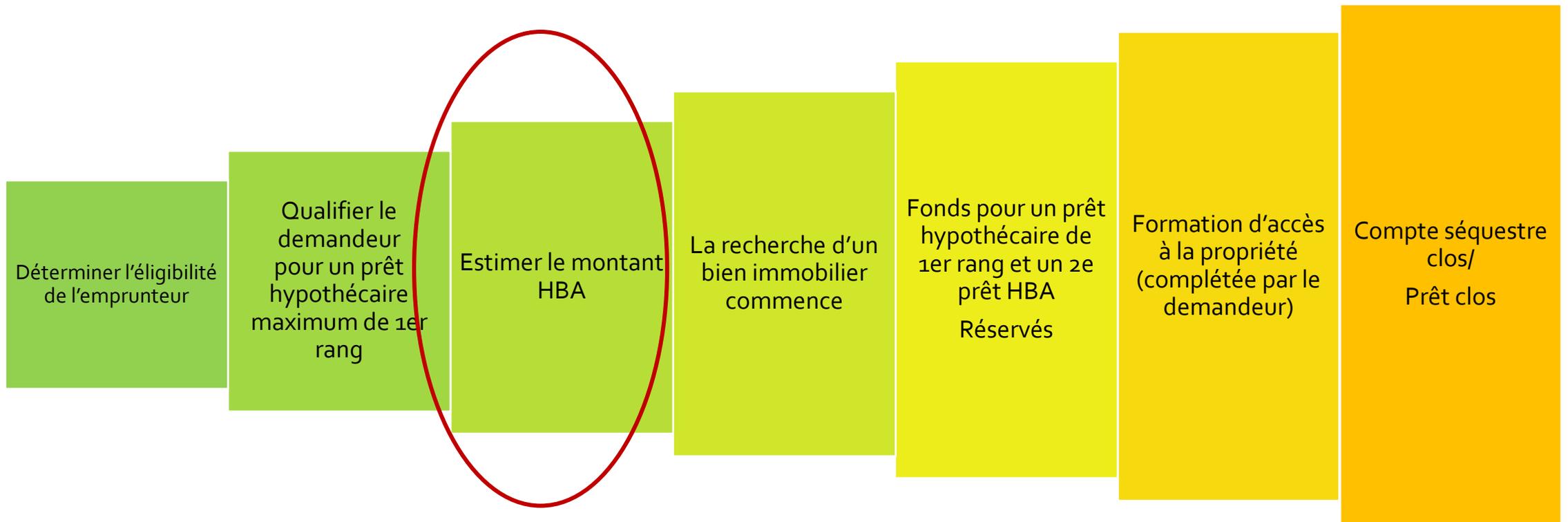
DTI Minimum = 42%

- DTI Maximum = 45%

» Formation des acheteurs immobiliers

- Au moins un des emprunteurs doit compléter
- un cours de 8 heures en ligne + une consultation individuelle

How the Program Works



Calcul du montant HBA



- » Basé sur :
 - Montant maximum admissible du prêt hypothécaire de 1er rang
 - Prix d'achat ou valeur estimée (le montant inférieur étant retenu)
 - Analyse du cumul des prestations et des actifs liquides dépassant \$100K
- » Ne doit pas dépasser \$350,000 par ménage
- » Les remboursements des recettes HBA ne sont pas autorisés

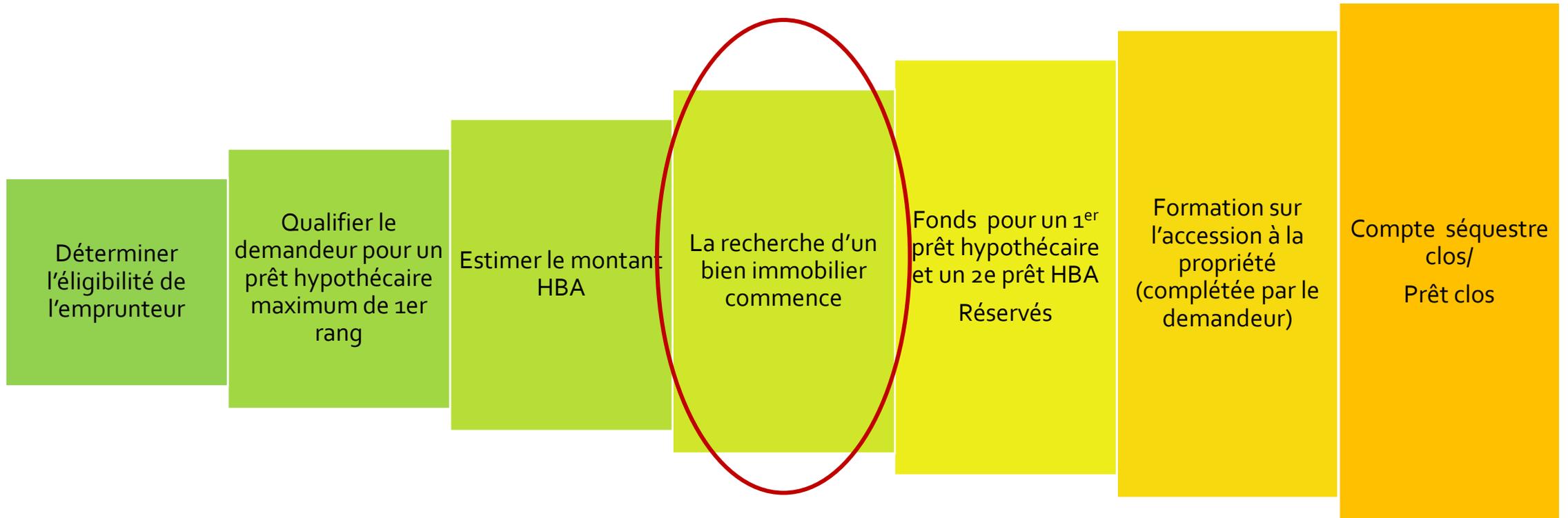


Exemples

Le cumul de prestations (Duplication of Benefit, DOB) représente le montant total de l'aide reçue aux mêmes fins que les fonds HBA, mais d'une autre source d'assistance.

Etapas du calcul		Cas de figure 1	Cas de figure 2	Cas de figure 3
A	Prix d'achat ou valeur estimée (le montant inférieur étant retenu)	\$600,000	\$600,000	\$600,000
B	(-) Montant maximum du prêt hypothécaire de 1er rang	\$400,000	\$250,000	150,000
C	Paiement d'avance requis (a-b)	\$200,000	\$350,000	450,000
D	(+) Frais de clôture	\$15,000	\$15,000	9,000
E	Fonds nécessaires à la clôture (c+ d)	\$215,000	\$365,000	459,000
F	(-) Cumul de prestations (DOB)	0	\$35,000	40,000
G	Montant de l'aide requise (e- f)	\$215,000	\$330,000	419,000
H	Montant maximum autorisé de l'aide (Montant de la ligne G ou \$350K, le montant moindre étant retenu)	\$215,000	\$330,000	350,000
I	Contribution requise de l'emprunteur (e-h)	\$0	\$35,000	\$109,000
Montant du prêt HBA		\$215,000	\$330,000	\$350,000

Comment fonctionne le programme



Biens immobiliers admissibles

- » Résidences Occupées Uniquement par des propriétaires
 - Résidences unifamiliales
 - ADUs (Unités d'habitation accessoires)
 - Appartements en copropriété approuvés par l'agence
 - Maisons de villes (Townhomes) et PUDs
 - Maisons préfabriquées

Biens immobiliers NON Autorisés

- PAS de propriétés de 2 ou 4 logements
- PAS de coopératives d'habitation
- PAS de biens immobiliers de placement , de maisons de vacances ou de résidences secondaires

- » Doivent se situer à l'extérieur des zones où la sévérité des incendies est élevée ou très élevée
 - [Fire Hazard Severity Zone Viewer \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)
- » Police d'assurance pour les propriétaires
 - » Les *California Fair Plan* polices ne sont pas acceptables



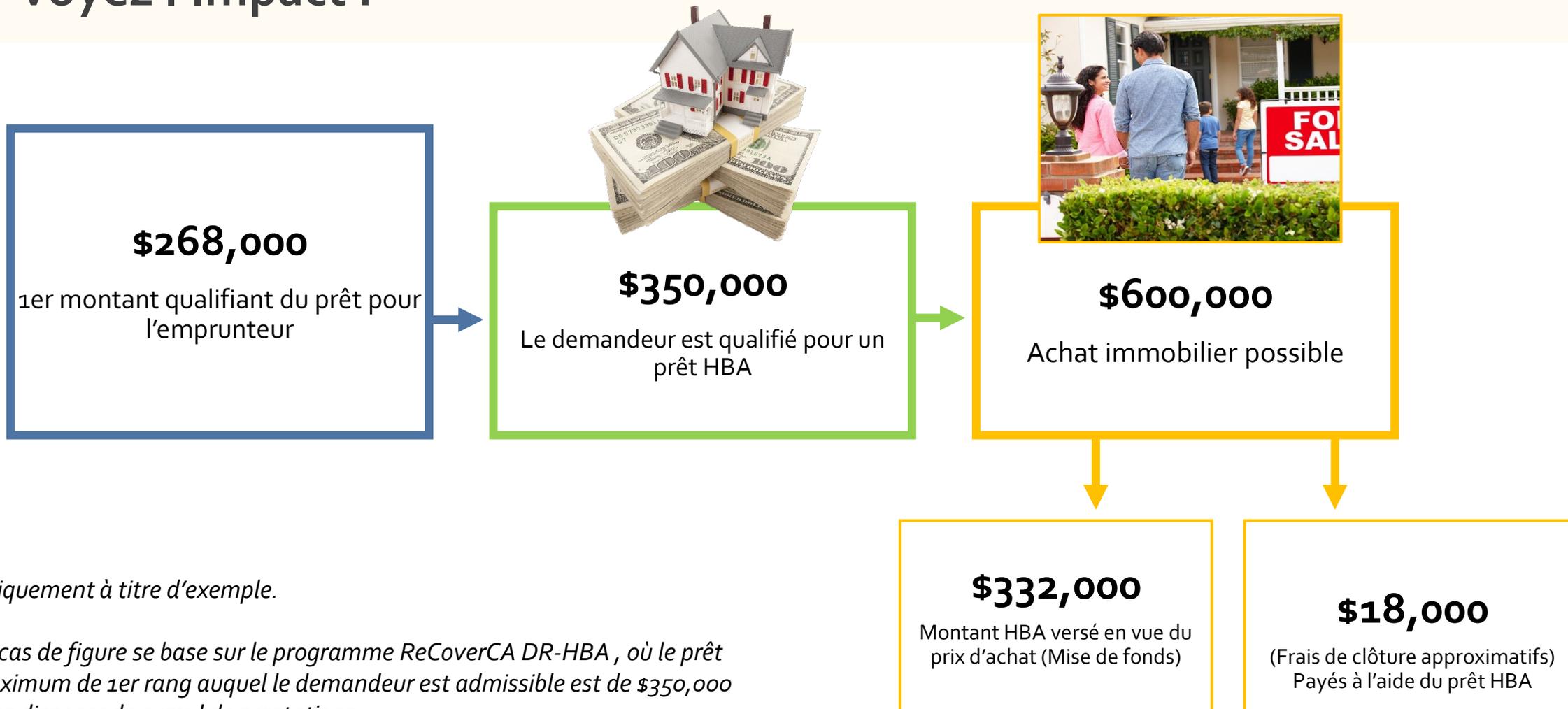
Biens admissibles – Nombre de chambres

Nombre de chambres d'après la taille du ménage

- » Minimum : Critère fédéral de 1,5 personnes par chambre
- » Maximum:
 - Consulter le tableau fourni

Nombre de Personnes	Nombre minimum de chambres	Nombre maximum de chambres
1	1	2
2	2	3
3	2	3
4	3	4
5	4	5

Voyez l'Impact !



Uniquement à titre d'exemple.

Ce cas de figure se base sur le programme ReCoverCA DR-HBA, où le prêt maximum de 1er rang auquel le demandeur est admissible est de \$350,000 sans disposer de cumul de prestations.

Comment démarrer – Comment faire la demande



Pour plus d'informations
(855) 740-8422
Lundi à vendredi de 8
heures à 17 heures – Heure
du Pacifique
info@gsfahome.org

Travailler avec un prêteur GSFA ReCoverCA !

- » Approuvé par la GSFA (www.gsfahome.org)
- » Comprendre le programme ReCoverCA HBA
- » Fournir tous les éléments exigés par les politiques et les exigences d'admissibilité du programme, les taux d'intérêt et les TAP (taux d'intérêt annuels)
- » Le montant auquel le demandeur est admissible sera calculé
- » Traite la demande et le prêt hypothécaire



*Trouver un
prêteur*

Créer des logements à long terme à l'extérieur des zones d'incendie à risque élevé





C'est le moment de créer votre sécurité financière

Merci d'y avoir assisté



Golden State Finance Authority

1215 K Street, Suite 1650

Sacramento, CA 95814

 (855) 740-8422



 YouTube

 info@gsfahome.org

 www.gsfahome.org

Février 2025

HBA09-FRE



Ce document contient des informations générales sur le programme, ne constitue pas une offre d'octroi de crédit ni un engagement de prêt et peut être modifié sans préavis. Les lignes directrices complètes du programme, les demandes de prêt, les taux d'intérêt et le taux annuel en pourcentage (TAP) sont disponibles auprès des prêteurs participant à la GSFA.

Le programme d'aide à l'accèsion à la propriété ReCoverCA (DR-HBA) est assuré par le *California Department of Housing and Community Development* (HCD, Département californien du logement et du développement communautaire), en collaboration avec la Golden State Finance Authority (GSFA) à titre de Responsable du programme. Le financement du programme est possible grâce à une subvention forfaitaire de développement communautaire – Subvention destinée à la reprise après sinistre du HUD. La GSFA est une entité et agence publique dûment constituée.

Copyright© 2024 Golden State Finance Authority (GSFA). Tous droits réservés.