



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Une nouvelle intéressante : la France est championne d'Europe des taux d'emprunt

La période actuelle reste marquée par un niveau très bas, avec des taux d'emprunt avoisinant 1,50%. D'ici la fin 2018, les analystes prévoient une légère augmentation pour arriver à un taux d'intérêt de crédit immobilier de 1,65%, ce qui reste un niveau très attractif. Il ne faut pas oublier que fin 2011 on empruntait à 4% !

En matière de crédit immobilier, il y a une exception française aboutissant à une situation paradoxale :

La France distribuant essentiellement des taux fixes (98%), les taux devraient y être plus élevés que chez nos voisins européens, qui, eux, proposent une part importante de taux variables. Or, il n'en est rien : notre pays affiche le taux d'intérêt le plus bas parmi les grandes nations européennes.

De façon générale, la capacité d'achat immobilier des ménages pourrait être érodée par deux facteurs :

Le premier facteur porte effectivement sur la hausse des prix. En 2017, les prix des appartements ont augmenté de 5% et ceux des maisons de 3%, cette moyenne cachant des hausses beaucoup plus importantes, dans les grandes villes par exemple.

Le second facteur concerne certains dispositifs de soutien public qui ont été rabotés (prêt à taux zéro dans certaines zones) ou quasi supprimés comme l'APL Accession, qui permet aux foyers les plus modestes, devenant propriétaires, de bénéficier d'une aide financière mensuelle.

Toutes les enquêtes confirment néanmoins l'attachement viscéral des Français à la propriété. Récemment encore, une enquête réalisée par le Crédit Foncier a montré que 85% des personnes interrogées considèrent leur habitation comme un cocon et un lieu de vie pour recevoir et le désir d'accéssion à la propriété est particulièrement important.

Pour y parvenir, environ 3 acquéreurs sur 4 passent par un financement bancaire avec des durées d'endettement qui peuvent aller jusqu'à 30 ans !

Pour apporter toujours plus de services aux clients acquéreurs et vendeurs, le Réseau Arthurimmo.com propose une étude détaillée des capacités d'emprunt réalisée par des experts en financement.

Il suffit simplement de se rendre sur le site www.arthurimmo-financement.com et de remplir un formulaire pour bénéficier gratuitement de tous les conseils dont vous pourriez avoir besoin pour obtenir le financement parfaitement adapté à votre achat et à votre situation personnelle et financière.

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Avril 2018



SCI et protection du logement de la famille

La résidence principale d'un couple marié fait l'objet d'une protection spécifique : les époux ne peuvent disposer des droits par lesquels le logement de la famille est assuré, que d'un commun accord. Pour vendre ou pour louer la résidence principale du couple, l'autorisation des 2 époux est nécessaire. Ainsi, lorsque le logement appartient en propre à un époux, son conjoint doit donner son consentement à la vente ou à la location. L'acte passé sans cet accord encourt la nullité.

Mais attention, lorsque le logement est la propriété d'une SCI (société civile immobilière), les règles ne sont pas les mêmes. La SCI peut décider de disposer du logement sans se soumettre aux règles de protection du logement de la famille. La vente, ou la location, sera réalisée conformément au régime prévu dans les statuts de la SCI.

L'autorisation des époux n'est nécessaire qu'à une double condition : l'un au moins des époux est associé de la SCI, et il est autorisé à occuper le bien en raison d'un droit d'associé, inscrit dans les statuts de la SCI, ou d'une décision prise à l'unanimité des associés.

Précisons enfin que la protection du logement de la famille n'existe que pour les couples mariés : les concubins ou les partenaires de PACS n'en bénéficient pas.

Cass. Civ. 1, 14 mars 2018



Vente à la découpe Allégement du droit de préemption

La loi prévoit un droit de préemption pour le locataire d'un logement lors de la première vente qui suit la division d'un bien immobilier par lot. Ce droit s'applique dès lors qu'un immeuble en mono-propriété comporte au moins 2 logements, et que le propriétaire vend un ou plusieurs des logements à des acquéreurs distincts. Le locataire a alors la possibilité légale d'acheter son logement, par préférence à un éventuel acquéreur qui aurait été trouvé.

La loi ALUR avait renforcé cette réglementation, en créant un droit de préemption subsidiaire au bénéfice de la commune, lorsque le locataire ne se portait pas acquéreur de son logement. Le Conseil constitutionnel, sollicité par une question prioritaire de constitutionnalité, a déclaré cette disposition contraire à la Constitution. Il a considéré que l'atteinte au droit de propriété, qui est lui-même un droit constitutionnel, est trop importante. Le droit de préemption communal institué par la loi ALUR est donc abrogé. Si le locataire ne se porte pas acquéreur de son logement, la vente pourra alors être conclue avec un tiers. Dans cette hypothèse, le bail se poursuit avec l'acheteur du bien.

Cons. Cons. déc. n° 2017-683 QPC

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2017 : **1667**

Indice de référence des loyers 4^{ème} trimestre 2017 : **126.82**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,25 et 1,65**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,89 et 1,93**