



**Arthurimmo**  
.com LE RÉSEAU NATIONAL  
IMMOBILIER 100% EXPERT

## Edito

Dans plus de 80% des cas, l'acquisition d'un bien immobilier pour sa résidence principale nécessite de recourir à un prêt immobilier.

Le financement de la résidence principale peut se faire à l'aide d'un seul prêt ou d'un bouquet de prêts pouvant intégrer des aides financières suivant la situation de l'emprunteur.

Les accédants à la propriété se divisent en deux grands types d'emprunteurs :

- \* Les primo-acédants
- \* Les secondeo-acédants.

**- Les primo-acédants** sont les ménages qui achètent pour la première fois leur logement ou n'ont pas été propriétaires au cours des deux années précédant l'opération. S'ils remplissent certaines conditions, ces emprunteurs peuvent prétendre à différentes aides financières de l'Etat ou des établissements bancaires.

### \* Les prêts aidés par l'Etat :

Le prêt à l'accession sociale (PAS), ou le prêt conventionné (PCI) peuvent financer la totalité de l'opération.

Des prêts complémentaires peuvent financer une partie de l'opération ; il s'agit notamment du prêt à taux zéro (PTZ+), le prêt épargne logement (PEL) ou le prêt action logement (PAL).

Plus localement, les primo-acédants peuvent bénéficier de prêts et aides des caisses régionales ou départementales en contact avec l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) ou les ADIL (Agences Départementales pour l'Information sur le Logement).

### \*Les prêts bancaires

**- Les secondeo-acédants** sont les ménages déjà propriétaires de leur résidence principale qui sera vendue avant ou après l'acquisition d'une nouvelle habitation.

**- Dans le cas d'une revente avant l'achat du logement**  
C'est le cas le plus simple. L'emprunteur pourra injecter en apport tout ou partie du fruit de la revente de son ancien bien immobilier dans la nouvelle acquisition. Pour le solde du prix, l'acquéreur s'orientera vers un prêt amortissable en faisant attention aux différentes caractéristiques liées aux financements.

**- Dans le cas de l'achat du logement avant la revente**  
L'emprunteur devra faire appel à un prêt-relais (qui correspond à une revente de la banque en attendant la revente du logement) qui accompagnera dans la plupart des cas un prêt bancaire.

Dans tous les cas, les agences Membres du Réseau Arthurimmo.com vous proposent le service Arthurimmo.com Financement qui peut utilement vous conseiller grâce à ses experts en financement.

Vous désirez connaître les meilleurs taux envisageables ? Vous souhaitez faire gratuitement une simulation de prêt ? Vous préférez identifier un interlocuteur dédié ? Rendez-vous sur [www.arthurimmo.com](http://www.arthurimmo.com) et accédez à la rubrique « financer ».

Votre bien mérite notre expertise...

Michel CHOUKROUN  
Président

# Newsletter

Votre information immobilière

Décembre 2018



## Assemblée de copropriété : ça bouge avec la loi ELAN

La loi ELAN habilite le gouvernement à réformer le régime de la copropriété. Mais, sans attendre, elle contient 2 nouvelles mesures, destinées à favoriser la participation des copropriétaires aux assemblées de copropriété.

Première innovation : il sera bientôt possible de tenir les assemblées à distance. En effet, les copropriétaires pourront participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par un autre moyen de communication électronique, qui permettra leur identification.

Et, seconde nouveauté, les copropriétaires pourront voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale. Un formulaire sera mis en place afin d'exprimer le vote. La loi indique que les formulaires qui ne donnent aucun sens précis de vote ou qui expriment une abstention seront considérés comme des votes défavorables. Il en sera de même pour les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, auront évolué de manière substantielle.

Un décret viendra préciser les modalités de ces récentes mesures.

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - ELAN



## Rétractation de l'acheteur : la loi ELAN unifie les délais

L'acheteur non-professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours, après la signature d'un avant-contrat de vente (promesse ou compromis).

En revanche, lors de l'achat d'un terrain, le délai de réflexion n'est pas automatique. En effet, seul l'acquéreur d'un terrain situé dans un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut se prévaloir d'un délai de réflexion. Ce délai était jusqu'alors de 7 jours. Il est allongé à 10 jours par la loi ELAN.

Ainsi, une fois le permis d'aménager obtenu, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente, qui indique la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de 10 jours, pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter. L'acquéreur exerce sa faculté de rétractation dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'acquisition d'un bien immobilier bâti, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - ELAN

## CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 : **1699**

Indice de référence des loyers 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 : **128.45**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,17 et 1,59**

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