



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Contrairement à de nombreuses idées reçues, le prêt à taux zéro concerne de très nombreux Français puisque 80% des ménages sont éligibles.

Ainsi, en 2017, les primo-accédants (qui sont les principaux concernés) bénéficient toujours d'un prêt à taux 0% (PTZ) avantageux, dans le neuf comme dans l'ancien et les avantages sont reconduits pour 2018. Ce crédit gratuit peut atteindre jusqu'à 138 000 € !

À côté du PTZ national (prêt à taux zéro réglementé accordé par l'État sous conditions de ressources dans le neuf et dans l'ancien avec travaux), certaines banques régionales proposent leurs propres offres de financements complémentaires à taux zéro. Il s'agit alors de prêts bonifiés sans condition de ressources, souvent réservés aux primo-accédants.

L'objectif pour ces banques régionales est de se démarquer de la concurrence et de capter une clientèle de jeunes.

Quelle économie ?

Bénéficier de 30 000 € à 0% pour 250 000 € empruntés à 1,85% sur 20 ans permet une économie non-négligeable de près de 6 000 €, soit une baisse du coût total du crédit de 12%. Cela correspond aussi à une réduction de taux de 0,2%. Enfin, cela peut aussi permettre d'augmenter sa capacité de financement.

Quel montant ?

Le montant de ces prêts atteint généralement entre 10 000 et 30 000 € sur des durées de 15 à 20 ans. Ils peuvent venir compléter le PTZ national lorsque l'emprunteur y a droit, ou à l'inverse, venir le remplacer.

Pour exemple Le Crédit Foncier, partenaire du Réseau Arthurimmo.com, propose sous certaines conditions un prêt à taux zéro pour 10 000 € sur une durée de 10 ans.

La CAFPI n°1 des courtiers en prêts immobiliers, également partenaire du Réseau Arthurimmo.com, est en mesure de proposer ces nombreuses opportunités selon la région concernée.

N'hésitez pas à nous renseigner le plus précocement possible sur vos capacités d'emprunt et sur vos droits à bénéficier de conditions privilégiées en termes de crédit immobilier.

Dans cette perspective, Arthurimmo.com le Réseau national immobilier 100% Expert met à votre disposition un service entièrement dédié à votre information et à votre assistance dans le domaine du prêt immobilier : Arthurimmo.com Financement.

Ce service, qui vous permettra d'obtenir de nombreuses informations et de simuler votre capacité d'emprunt, est immédiatement accessible depuis le site Internet www.arthurimmo.com

Votre bien mérite notre expertise...

Michel CHOUKROUN
Président

Newsletter

Votre information immobilière

Novembre 2017



Un locataire ne peut pas suspendre le paiement du loyer

Il arrive fréquemment que le locataire mécontent suspende le paiement du loyer, ou consigne celui-ci entre les mains d'un tiers. Dans une décision récente, la Cour de cassation rappelle un principe posé depuis longtemps : le locataire ne peut pas, de son propre chef, se dispenser de payer le loyer, ou décider de le consigner entre les mains d'un tiers, comme, par exemple, la Caisse des dépôts et consignation.

Le locataire qui se permet un tel comportement se trouve en situation d'impayés et encourt la résiliation du bail et l'expulsion, outre une condamnation au paiement des loyers envers le bailleur.

Le locataire ne peut suspendre le loyer que dans le cas où il y aura été autorisé par le bailleur ou par le juge. Il existe cependant une limite, rare en pratique : lorsque le bien est inhabitable et ne peut pas du tout être utilisé. Si le bien peut être habité en partie, la suspension des loyers ne se justifie pas.
Cass. Civ. 3, 5 octobre 2017



PTZ, PLUS-VALUE : des évolutions à venir en 2018

Ces dispositifs fiscaux vont connaître des modifications en 2018. Etat des lieux des projets de loi déposés devant le Parlement.

Augmentation de l'impôt sur la plus-value

La mesure gouvernementale majorant le taux de la CSG (cotisation sociale généralisée) impacte l'imposition à la plus-value. La hausse de la CSG de 1,7% dès le 1er janvier se répercutera sur la plus-value immobilière imposable. Ainsi, le taux actuel de 8,2% passera à 9,9% au 1er janvier 2018. La plus-value se trouvera donc globalement imposée, pour un vendeur personne physique, à 36,2% au total, le taux actuel étant de 34,5%.

Recentrage du PTZ

Le PTZ (prêt à taux zéro) est globalement prorogé jusqu'à la fin de l'année 2021.

Dans le neuf, le PTZ pourra être obtenu pour les zones tendues, mais les biens situés en zone C (non tendue) ne pourront plus en bénéficier dès le 1er janvier 2018. La zone B2 sera, elle, exclue au 1er janvier 2019.

Dans l'ancien, lorsque le montant des travaux représente au moins 25% du coût total de l'opération, les biens situés en zones tendues (A, Abis et B1) sont exclus dès le 1er janvier 2018. En revanche, les biens situés en zone détendue (B2 et C) continueront à profiter du PTZ en 2018.

Le périmètre des différentes zones sera sans doute retouché en fonction des besoins en logement, des prix de vente et du niveau des loyers.

Projet de loi de financement de la sécurité sociale 2018

Projet de loi de finances 2018

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2017 : **1664**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2017 : **126,46**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,31 et 1,70**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,90 et 1,93**