

# La lettre Immo de St clément

Lettre Trimestrielle Gratuite – n° 2

Offert par Vincent Coudé – agent commercial immobilier sur St clément

## Edito

Tout d'abord, je vous souhaite mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2022.

En cette période de crise sanitaire et malgré les inquiétudes de chacun, vous êtes toujours très nombreux à me contacter pour des projets immobiliers sur saint clément de rivière, Montpellier et les villages aux alentours. Cette nouvelle lettre trimestrielle a donc pour objectif de répondre aux questions que vous vous posez, de vous tenir informer des nouvelles lois qui entrent en vigueur et de la tendance du marché immobilier sur St clément de rivière et la région.

Professionnel de l'immobilier sur St clément et la région de Montpellier depuis de nombreuses années, je suis à votre écoute si vous avez des projets immobiliers sur l'année 2022. Je vous accompagne dans votre projet, que ce soit pour votre résidence principale, un achat dans le neuf ou l'ancien, un investissement locatif avec ou sans défiscalisation, ...

## Evolution des prix sur St clément

Après avoir constaté un léger tassement des prix entre juillet et octobre 2021, nous remarquons que depuis octobre pour les villas, les prix remontent en direction des moyennes que nous avons au printemps 2021. Pour ce qui est des appartements les prix sont stables. Il est donc probable que nous retrouvions sur le printemps des prix quasi similaires à ceux que nous avons l'année dernière à la même période.

### Evolution du prix moyen au m2 – St clément de rivière

Prix moyens observés des offres sur 5 mois



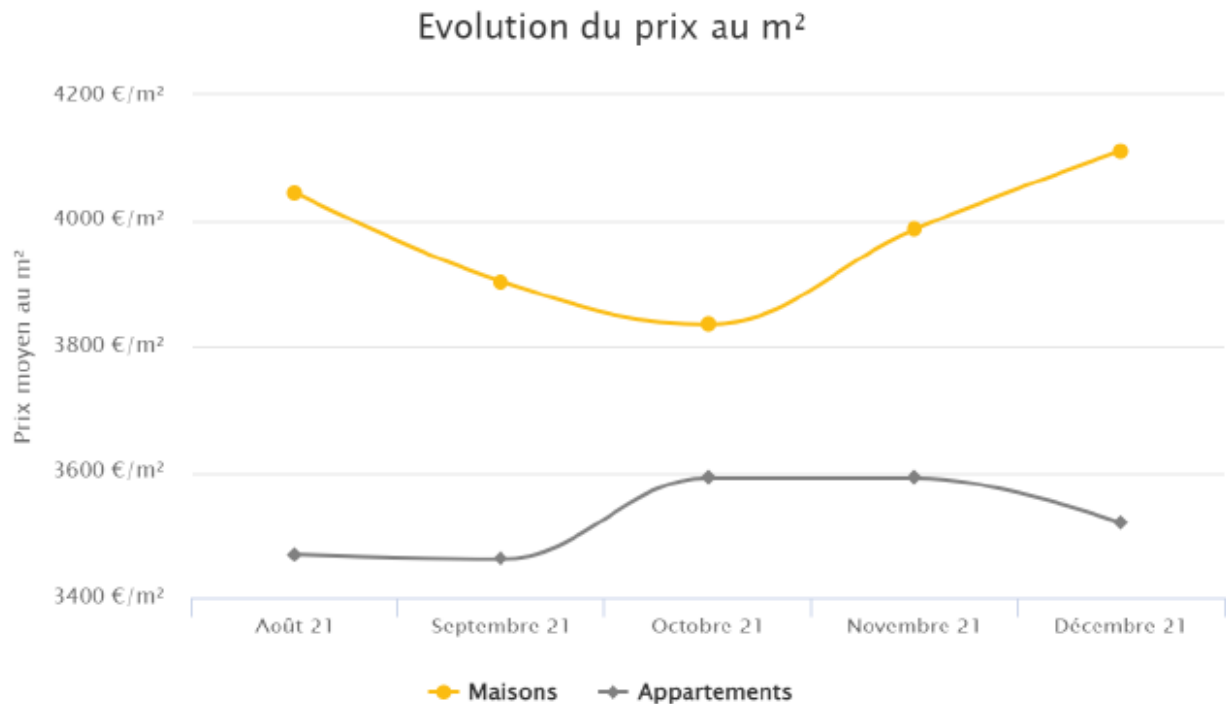
#### PRIX AU M<sup>2</sup> MAISONS

Mini : 3058 €/m<sup>2</sup> Moyen : 4368 €/m<sup>2</sup> Maxi : 5678 €/m<sup>2</sup>



#### PRIX AU M<sup>2</sup> APPARTEMENTS

Mini : 2442 €/m<sup>2</sup> Moyen : 3488 €/m<sup>2</sup> Maxi : 4534 €/m<sup>2</sup>



#### Le marché immobilier à st clément en ce moment ?

Parmi les bonnes résolutions prises au nouvel an, de nombreux projets immobiliers sont remis à l'ordre du jour. Je ressens ce dynamisme car je reçois un grand nombre d'appel de propriétaires et d'acquéreurs depuis le début d'année. Même si la crise sanitaire a bousculé le marché immobilier en 2021, acheteurs et vendeurs se projettent désormais plus facilement et remettent sur la table les projets immobiliers qui étaient en attente. L'offre de biens en vente reste actuellement assez pauvre sur St clément mais nul doute que comme tous les ans des biens vont être mis en vente sur le premier trimestre. Les propriétaires sont conscients que cette période reste très dynamique. Je réalise actuellement de nombreuses estimations, Coté acheteurs, nombreux sont ceux qui me sollicitent chaque semaine pour s'installer sur St clément, Assas, Montferrier et St gély.

Les profils de ces clients restent variés : primo accédants csp+, senior, famille, ... Si vous avez un projet de vente et que vous souhaitez sécuriser la transaction avec un professionnel de l'immobilier à St clément, contactez-moi maintenant au 07.83.87.64.40.

## Législation :

Les débuts d'année sont toujours une période où de nouvelles lois et réglementations entrent en vigueur. Ce mois de janvier 2022 n'échappe pas à la règle. Parmi ces nouvelles obligations, vous trouverez entre autres :

- **La mention obligatoire du DPE dans les annonces immobilières de vente et de location pour les particuliers** : Après les professionnels ce sont les particuliers qui devront impérativement accompagner leurs annonces immobilières du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sous peine d'une **amende de 3 000 €**.

Ce diagnostic - noté de A à G - indique la consommation énergétique d'un logement et son impact environnemental avec les émissions de gaz à effet de serre (GES). En juillet 2021, les barèmes de notation avaient été révisés et le dpe intègre désormais une estimation des dépenses annuelles d'énergie ainsi que des conseils sur les travaux à réaliser pour améliorer la note globale.

En cas de notes F ou G, le logement est considéré comme une passoire thermique. Il faudra alors préciser dans l'annonce la mention "Logement à consommation énergétique excessive".

- **Taxe d'habitation : nouvel abattement pour les foyers encore fiscalisés**  
80 % des foyers fiscaux ne sont plus assujettis à la taxe d'habitation depuis le 1er janvier 2020 au moins pour leur résidence principale. Les ménages les plus aisés et encore soumis à cet impôt local ont bénéficié d'un premier dégrèvement de 30 % en 2021. Cette taxe d'habitation va progressivement disparaître. : les contribuables, occupant leur logement au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et toujours assujettis pourront cette fois bénéficier d'un allègement de 65 % du montant de la taxe. Cette dernière devrait ensuite être supprimée complètement au titre de l'année 2023.

- **Crédit immobilier : des conditions plus strictes**

Afin de protéger les emprunteurs les plus modestes, de nouvelles règles sont imposées aux banques françaises pour l'accord d'un prêt immobilier :

- un taux d'endettement maximal de 35 % ;
- une durée d'emprunt maximale de 25 ans.

Les banques pourront continuer à déroger à ces principes, dans 20% des dossiers en cherchant toutefois à favoriser les ménages qui achètent pour la première fois.

- **Pinel : 2022 dernière année avant diminution des avantages fiscaux**

A ce jour, avec un investissement Pinel vous pouvez bénéficier d'une diminution de votre impôt sur le revenu de 12%, 18% ou 21% du montant investi en fonction de la durée d'engagement de location choisie (6, 9 ou 12 ans). A partir de 2023, ces taux vont diminuer. Si vous souhaitez réduire votre imposition, 2022 est donc l'année où il faut passer à l'action. Pour faire une **étude gratuite sur un investissement Pinel**, contactez-moi au 07.83.87.64.40.

### Les derniers articles du blog :

Retrouvez les derniers articles sur le site [www.immo-st-clement.com](http://www.immo-st-clement.com) (rubrique actualité).

- Urbanisme en Pic Saint-Loup : vos démarches en ligne
- Quels sont les critères d'un achat immobilier ?
- Est-il intéressant d'investir dans un appartement neuf ?
- Faut-il revendre son appartement en défiscalisation ?
- 

### Le partenaire du moment

Régulièrement je mets en avant sur le site des acteurs locaux, qui contribuent à la vie de nos villages et qui sont souvent dans l'ombre.

Dernièrement, c'est l'entreprise **Biotentik**, nouvellement installée sur St clément qui a été mis en avant sur le site [www.immo-st-clement.com](http://www.immo-st-clement.com).

Biotentik vous propose la livraison à domicile ou sur votre lieu de travail de produits Bio français (fruits, légumes, pains, épices, ...).

Pour contacter sa responsable et découvrir ses produits, appelez **Sophie au 06.95.71.26.03** ou consultez son site <https://biotentik.com>

Si vous êtes un acteur local, n'hésitez pas à me joindre pour avoir gratuitement, vous-aussi votre mise en lumière.

## Un Projet immobilier ?

Si vous avez des projets immobiliers, contactez-moi sans engagement.

**Estimation offerte.**

*Vincent Coudé*  
**immobilier**  
**07.83.87.64.40**



**ImmoForfait**  
réseau de professionnels en immobilier

[www.immo-st-clement.com](http://www.immo-st-clement.com) - [www.vincent-coude.immo](http://www.vincent-coude.immo)

Vincent Coudé – Agent co. indépendant inscrit RC Montpellier 814487815.

Carte professionnelle N° CPI 3301 2016 000 011 111

Av. du mas de quarante – 34980 St clément de rivièrè

Des questions sur l’immobilier auxquelles vous aimeriez que je réponde ou des remarques ? contactez-moi par email : [contact@immo-st-clement.com](mailto:contact@immo-st-clement.com)

Ne pas jeter sur la voie publique