

# La lettre Immo de St clément

Lettre Trimestrielle Gratuite – n° 3

Offert par Vincent Coudé – agent commercial immobilier sur St clément

## Edito

Après la crise sanitaire, ce sont la politique internationale et la guerre en Ukraine avec ses conséquences directes sur le pouvoir d'achat qui viennent assombrir le moral des français. Malgré tout, les acheteurs sur notre département et sur St clément sont toujours en quête de nouveaux biens. Le marché reste en effet assez pauvre en nombre de biens en vente. 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, ... Rencontrons-nous et parlons de votre projet immobilier.

## Evolution des prix sur St clément

Malgré un contexte général assez morose, le prix des villas et des appartements a légèrement continué de grimper. Cette tendance haussière est tout à fait normale pour cette période de l'année car ce sont les mois où la demande est la plus concentrée. De plus l'offre de biens à la vente reste à des niveaux relativement bas.

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

Prix moyens observés des offres sur 5 mois



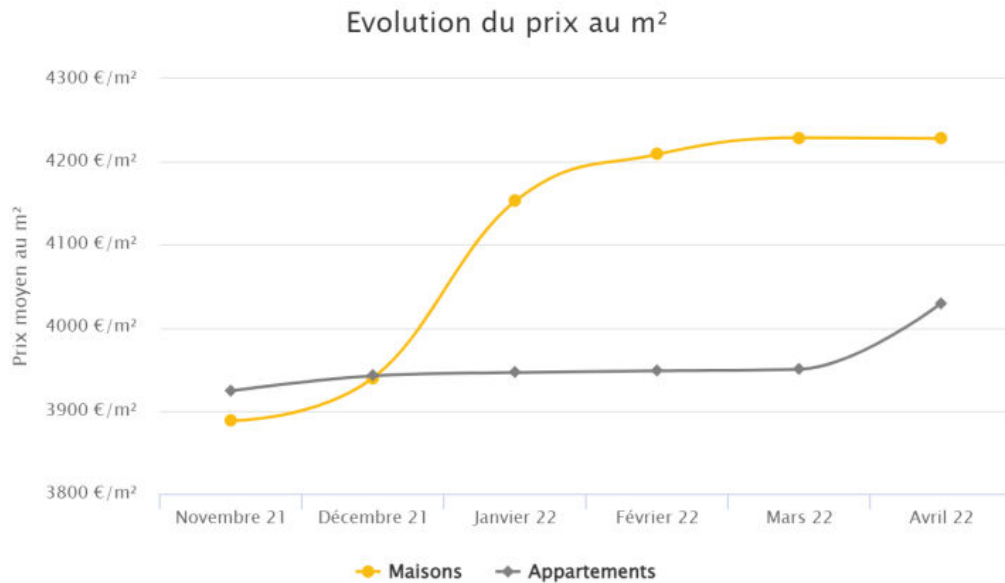
#### PRIX AU M<sup>2</sup> MAISONS

Mini : 2960 €/m<sup>2</sup> Moyen : 4228 €/m<sup>2</sup> Maxi : 5496 €/m<sup>2</sup>



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

Mini : 2821 €/m<sup>2</sup> Moyen : 4030 €/m<sup>2</sup> Maxi : 5239 €/m<sup>2</sup>



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

Le nombre d'acquéreurs restent très largement supérieur à l'offre de biens à la vente. La demande sur st clément est principalement axée sur les villas avec 3 ou 4 chambres et une belle parcelle de terrain. Cette situation est donc très bénéfique pour les propriétaires vendeurs. Toutefois certains propriétaires veulent profiter de cette forte demande en proposant leur bien à la vente en direct à des prix hors marché. Les acheteurs actuels, même s'ils sont en recherche active, ne sont pas prêts à acheter n'importe quoi à n'importe quel prix. Ces propriétaires à la recherche des pigeons, gardent leur bien sur les bras et finissent par appeler un agent immobilier pour rattraper le coup.

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.

### Investissement et location nue :

Lorsque vous souhaitez investir dans l'immobilier, plusieurs solutions s'offrent à vous. Vous pouvez investir dans l'immobilier papier : les Scpi, et l'immobilier réel : un parking, un appartement, une villa, une résidence de service, ...

La majorité des investisseurs commencent leur vie d'investisseur immobilier en achetant un appartement et en le louant en location nue.

### Qu'est-ce que la location nue ?

La location nue consiste à louer un appartement vide. Vous allez alors établir un bail avec le locataire. Le bail est un contrat conclu entre un propriétaire bailleur et un locataire. Le bail de location vide doit avoir une durée d'au moins 3 ans, au bout de laquelle il est reconduit tacitement. Dans la pratique, la quasi-totalité des contrats vides sont de 3 ans.

### Comment récupérer un bien loué ?

Vous ne pourrez donc pas demander à votre locataire de partir avant la fin du bail. Si vous souhaitez récupérer votre bien à la fin du bail, il faudra informer votre locataire au moins 6

mois avant la date anniversaire de fin de bail. Le propriétaire doit donc donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance. Le propriétaire peut donner congé au locataire pour vendre le logement, ou pour le reprendre (pour y habiter ou pour loger un proche), ou pour un motif légitime et sérieux (notamment en cas de faute du locataire). Le locataire devra quitter les lieux et rendre les clés au propriétaire au plus tard à cette date.

### **Est-il possible de vendre son appartement avant la fin du bail ?**

Oui il est tout à fait possible de mettre en vente votre bien loué en vente. Vous n'aurez pas dans ce cas l'obligation d'en informer le locataire.

L'appartement sera alors vendu comme un investissement immobilier, ce qui limitera le nombre d'acheteurs. En effet si un acquéreur souhaite y habiter, il devra alors attendre la fin du bail. Si vous souhaitez vendre un bien loué, les acheteurs regarderont les caractéristiques du bien (composition, état, terrasse, stationnement, Dpe,...) mais également la rentabilité. Il faudra alors lui présenter les différents calculs de rentabilité (renta. brut, net et net-net). Dans ce cas il est indispensable de faire appel à un agent immobilier qui maîtrise les investissements locatifs.

### **Comment vais-je être imposé sur les loyers ?**

Les revenus locatifs que vous allez tirer de votre bien vont être considéré comme des revenus fonciers. Ces revenus vont se cumuler à vos autres revenus, que ce soient des salaires, une retraite, ...

Par conséquent la fiscalité appliquée sur ces revenus fonciers seront ceux de votre tranche maximale d'imposition. D'autres solutions plus intéressantes fiscalement peuvent être envisagées en optant pour un autre mode locatif que la location nue.

## **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 rivière

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