# LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

Votre conseillère[1] en immobilier sur **TIGERY** et ses environs

NUMÉRO 10 - MAI 2023



crédit photo: Freepik

**Qu'il est joli, le mois de mai ! Les journées qui s'étirent, le soleil qui s'installe pour de bon, les balcons sublimés par les fleurs de saison... Le moral est au beau fixe et on se sent plein d'énergie et d'envie de changement. Troquer votre appartement contre une villa avec jardin, quitter la région pour se rapprocher du littoral, trouver un terrain pouvant accueillir maison et piscine... Parce que votre projet est aussi unique que vous, prenons le temps de faire le point sur la valeur de votre bien : c'est le premier pas vers votre bonheur de demain !**

## LA TENDANCE DÉCO

### VIVA MAGENTA : MA MAISON VOIT ROUGE !

**Vibrant et lumineux, le rouge Viva Magenta a été élu couleur de l'année 2023 par la célèbre marque américaine Pantone® et entend bien secouer la déco de notre intérieur. Comment adopter cette nuance audacieuse, pleine de caractère ?**

Défini par le Pantone® Color Institute, spécialiste mondial de la couleur et du design, comme « un ton rouge carmin nuancé qui cultive un équilibre entre le chaud et le froid », le Viva Magenta oscille entre bordeaux et pourpre. Couleur vive et puissante, son fort caractère impose de s'en emparer par petites touches. Sur le linge de lit, un plaid ou des coussins par exemple, il viendra réchauffer l'ambiance sans agresser. On peut l'utiliser pour agrandir l'espace en l'adoptant sur un seul mur pour créer un effet d'optique et approfondir la surface. Enfin, pour les plus audacieux, il est possible de jouer la carte du total look en misant sur des pièces fortes: canapés, fauteuils, luminaires ou rideaux se mêlent alors à des petits objets déco tels que des bougies ou des coussins. Attention à ne pas (re)tomber dans les vieux travers du début du siècle en l'associant systématiquement au noir ! Le Viva Magenta se plaît davantage à cotoyer le blanc, le gris ou bien encore le beige, qui viennent adoucir sa fougue tout en le mettant en valeur par contraste.



Source et photos : maison apart, pantone, vanitatis (02/2023).

## Les petites recettes maison

### ON EMMÈNE LE PIQUE-NIQUE ?

#### CAKE EPINARDS ET FETA À L'ANETH



Recette et photo : la Cerise sur le maillot

Préchauffer le four à 150° à chaleur tournante. Laver **200g d'épinards frais** et les faire revenir une minute à la poêle avec une cuillère à soupe d'huile d'olive. Mixer **100ml de lait, 20g d'huile d'olive, trois œufs, 120g de farine, 50g de maïzena, un sachet de levure chimique, une cuillère à café d'aneth ciselée** et **une gousse d'ail** pelée et pressée. Ajouter **100g de fromage râpé**, les épinards et **100g de feta** coupée en dés. Saler légèrement, poivrer et mélanger. Verser la préparation dans un moule à cake huilé et enfourner 45 minutes. Laisser refroidir avant de démouler.

#### SALADE SARRASIN ET LÉGUMES DE PRINTEMPS



Recette et photo : la Cerise sur le maillot

Cuire **100g de sarrasin** 15 minutes dans de l'eau bouillante salée. Egoutter et réserver au frais. Cuire **deux œufs** 8 minutes. Les passer sous l'eau froide avant de les écaler et de les couper en deux. Ecosser **100g de fèves** et les cuire une minute dans de l'eau bouillante. Laver et couper **150g d'asperges vertes** puis les cuire huit minutes à la vapeur. Laver et couper **six champignons de Paris** en lamelles. Rincer et émincer **trois feuilles de batavia**. Répartir les ingrédients dans des bocaux, dans l'ordre suivant : sarrasin, fèves, champignons, asperges, batavia et œufs. Fermer hermétiquement. Préparer la vinaigrette en mélangeant **une cuillère à café de moutarde à l'ancienne, quatre cuillères à café de vinaigre de cidre, deux cuillères à soupe d'huile de noix** et un peu de **ciboulette ciselée**. Mélanger avec la salade avant de déguster.



# LE VRAI/FAUX DES IMPÔTS LOCAUX

### LA TAXE D'HABITATION DISPARAÎT TOTALEMENT EN 2023

**Vrai... Et faux !**

Entamée depuis 2018, la réforme de la taxe d'habitation arrive à son terme cette année. En 2023, elle est totalement **supprimée pour les résidences principales**, mais est en revanche **maintenue pour les résidences secondaires**.

### SI J'ACHÈTE UN BIEN NEUF, JE SUIS EXONÉRÉ(E) DE TAXE FONCIÈRE.

**Vrai !**

Les constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction sont **exonérées de taxe foncière durant les deux années** qui suivent leur achèvement. L'exonération s'applique à compter du 1er janvier qui suit l'achèvement de la construction.

### LA NOUVELLE OBLIGATION DÉCLARATIVE NE CONCERNE PAS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES.

**Faux !**

Contrairement à ce qui a pu être lu sur les réseaux sociaux, la déclaration d'occupation des logements est bien **obligatoire** et concerne **tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation principale ou secondaire** ainsi que les propriétaires indivis, les usufruitiers et les sociétés civiles immobilières (SCI). Il convient de la remplir **avant le 1er juillet 2023**, sous peine d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros. Pour ce faire, il suffit de se rendre sur le site www.impots.gouv.fr, dans votre espace Particulier puis de cliquer sur l'onglet « Biens immobiliers».

### SI JE VENDS EN COURS D'ANNÉE, C'EST À L'ACHETEUR DE PAYER LA TAXE FONCIÈRE.

**Faux !**

C'est en effet bien le **propriétaire au 1er janvier de l'année** qui reste redevable de la taxe foncière. Cependant, l'acte de vente inclut souvent un accord sur une répartition **prorata temporis** : l'acheteur et le vendeur paieront alors chacun la part correspondant à leur durée d'occupation respective.

### LES RÉSIDENCES SECONDAIRES VONT CONNAÎTRE UNE MAJORATION FISCALE.

**Vrai... Mais pas tout de suite !**

Si un décret autorisant certaines communes dites «touristiques» à **majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** a bel et bien été voté, la mise en application de cette mesure a été **reportée à 2024** par le gouvernement. Elle pourra aller de 5% à 60% selon les communes.

Sources : impots.gouv.fr, Finances publiques (02/2023) - photo: Freepik

# L'ACTU IMMO

## L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE : QUAND, POUR QUI, POURQUOI ?

**Depuis le 1er avril, tous les logements classés F ou G doivent faire l'objet, en plus des diagnostics déjà obligatoires, d'un audit énergétique avant leur mise en vente. Il s'agit là d'une nouvelle étape du déploiement de la loi climat et résilience. Comment savoir si vous êtes concernés ? Je vous explique tout !**

### QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?

Toutes les habitations classées F ou G en monopropriété et dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé(e) à partir du 1er avril 2023. La mesure ne concerne pas les biens en copropriété pour le moment.



### EN QUOI CONSISTE-T-IL ?

L'audit énergétique va plus loin que le DPE car, en plus de faire le point sur les performances d'un logement, il propose des solutions pour améliorer le confort thermique et réaliser des économies.Ces travaux ne sont pas obligatoires pour conclure la vente, mais l'acquéreur est ainsi informé de leur nature. Il est à présenter à un potentiel acquéreur dès la première visite du bien.

### COMBIEN CELA COÛTE-T-IL ET QUI FINANCE ?

Pour une maison individuelle, l'audit énergétique coûte entre 800 et 1200 €. Les tarifs sont donnés à titre indicatif et peuvent être plus élevés en fonction de la taille du logement et de sa localisation. Il est possible de bénéficier sous conditions d'une prise en charge de 500 € dans le cadre de MaPrimeRénov'.

Source : Service Public (mars 2023), Ministère de la transition écologique (mars 2023)

# MES CLIENTS, MES MEILLEURS AMBASSADEURS !

**La satisfaction de mes clients est au cœur de mon engagement quotidien. Leurs témoignages sont la plus belle des récompenses.**

« C'est notre 2ème vente avec Stéphanie. Nous sommes toujours aussi satisfaits. Elle s'est montrée extrêmement professionnelle, a été à l'écoute de toutes nos demandes. Elle dispose d'une grande qualité humaine en plus de son professionnalisme. Elle nous a informés très régulièrement des différentes étapes de notre vente. Nous recommanderons Stéphanie à notre entourage. »

« Madame Julien est très professionnelle ! Ce fut un plaisir de travailler avec elle ! Je la recommande vivement, toujours disponible et de très bons conseils ! »

« Madame Julien est très professionnelle, agréable et très réactive. Je suis extrêmement satisfaite de sa prestation, elle a assuré un suivi régulier du dossier de manière très professionnelle tout en gardant une grande qualité humaine. Elle a su être à l'écoute de toutes mes demandes et réactive dans ses retours. C'est une personne de confiance. Je recommande fortement ! »

**98% DE CLIENTS SATISFAITS !**

RETROUVEZ LEURS AVIS[2] SUR

immodvisor

AVIS DE VALEUR OFFERT • ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ • HONORAIRES ADAPTÉS

**VOUS VENDEZ ? VOUS ACHETEZ ?**

**Professionnalisme, écoute et disponibilité :**

**je vous accompagne d'un bout à l'autre de votre projet !**

**L'IMMOBILIER VOUS INTÉRESSE ? REJOIGNEZ MON ÉQUIPE !**


**Stéphanie JULIEN**

**07 88 40 77 45**

stephanie.julien@iadfrance.fr

Stéphanie Julien **iad** France





(1) Tous les conseillers iad sont des agents commerciaux indépendants (sans détention de fonds) de la SAS I@D France immatriculés au RSAC, titulaires de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France SAS. EI Stéphanie JULIEN est agent commercial indépendant de la SAS I@D France immatriculé au RSAC de EVRY sous le numéro 885 367 490, RCP Verlingue n° 127104506/26525,, titulaire de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France SAS au capital de 100 000 €, RCS Melun n°503 676 421, siège social au 1 allée de la Ferme de Varâtre - Immeuble Carré Haussmann III - 77127 Lieusaint, titulaire de la Carte Professionnelle de «Transaction sur immeubles et fonds de commerce» n° CPI 7702 2018 000 028 002 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne. Responsabilité civile professionnelle GENERALI IARD, 2 rue PILLET WILL 75009 Paris, garantie par la CEGC (Garantie Financière) 16 rue HOCHE Tour KUPKA B 92919 PARIS La Défense CEDEX (110 000 € sans manipulation de fonds). (2) Avis disponibles sur https://www.immodvisor.com/pro/iad-france-stephanie-julien-tigery-91250-36728.html (04/2023 : site certifié AFNOR NF Service - NF Z74-501). Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Avril 2023. Visa iad n° 16725