LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



de Stéphanie **JULIEN**

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

AVIS DE VALEUR OFFERT

iad

NUMÉRO 15 - NOVEMBRE 2023



crédit photo: Freepik

Il paraît que le mois de novembre serait l'un des plus déprimants de l'année : températures qui chutent, ciel maussade, jours qui raccourcissent... Et si, pour oublier l'hiver qui arrive, on se lançait sur un nouveau projet ? En matière d'immobilier, l'automne reste une période dynamique, entre des propriétaires qui souhaitent vendre rapidement pour être tranquilles pendant les fêtes et des acheteurs désireux de s'installer au printemps dans leur nouveau chez-eux, il y a de réelles opportunités à saisir pour qui ose se lancer. Laissez-moi être la dose de vitamine D qui boostera votre moral en cette fin d'année !

LA TENDANCE DÉCO

JE VEUX UNE CUISINE BIEN RANGÉE !

Trop petite, mal conçue, surchargée... C'est dingue le nombre de défauts qu'on peut trouver à notre cuisine ! Pourtant, il suffit parfois d'un bon coup de rangement pour lui découvrir des atouts insoupçonnés... Et retrouver l'envie de se remettre derrière les fourneaux !







La première cause de problème de rangement est l'accumulation. Cette machine à pain qui date du confinement, cette sorbetière commandée dans l'euphorie d'un épisode du « Meilleur pâtissier »...Et finalement restées dans leurs cartons ! Admettez qu'elles seraient sans doute plus heureuses ailleurs, alors **revendez-les ou donnez-les**. Une fois ce premier tri réalisé, passez à la réorganisation ! N'hésitez pas à **bousculer le système en place** pour coller davantage à la réalité de votre quotidien, en changeant par exemple l'emplacement des verres, pas accessibles à vos enfants qui doivent donc vous solliciter dès qu'ils souhaitent boire. A l'inverse, ce moule à charlotte que vous ne ressortez qu'en été peut sans problème se loger à l'étage supérieur de votre meuble haut. Essayez aussi de **rassembler en un seul lieu** les éléments dédiés au même repas, comme par exemple les tasses et les bols du petit déjeuner. Vous pouvez **opter pour des accessoires** permettant par exemple de ranger vos assiettes verticalement ou des étagères rotatives. Autre souci récurrent du quotidien : on ne sait jamais exactement ce que contiennent nos placards et on rachète (inutilement) en double, en triple... Tout d'abord, il va donc falloir faire le tri : jeter ce qui est périmé, donner ce que vous ne consommerez jamais (via la plateforme Geeve)... Essayez ensuite de **catégoriser vos produits** : après tout, en toute logique, si vous faites un gâteau, vous aurez besoin du sucre et de la farine, donc pourquoi les séparer ? Pensez enfin à **protéger vos denrées des mites alimentaires** en utilisant des boites hermétiques et autres bocaux en verre.

Les petites recettes maison

ON REVISITE LES LÉGUMES RACINES !

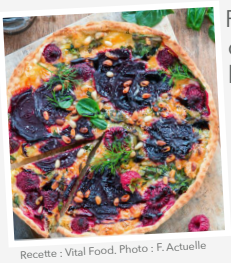
RÖSTIS AUX QUATRE LÉGUMES



Recette : Vital Food. Photo : Freepik

Epluchez **300g de panais**, **100g de carottes**, **100g de navets** et **180g de patates douces** puis rapez-les finement. Dans un saladier, mélangez **3 oeufs**, **50g de crème de soja, 50g de farine, une cuillère à café de curcuma, deux cuillères à soupe de ciboulette** et **deux cuillères à soupe de marjolaine**. Incorporez les légumes râpés, salez, poivrez et mélangez jusqu'à obtenir un mélange homogène. Sur une plaque de cuisson, déposez des petits tas de pâte. Enfournez 20 min dans un four préchauffé à 180°C en retournant à mi-cuisson.

QUICHE À LA BETTERAVE



Recette : Vital Food. Photo : F. Actuelle

Faites cuire **500g de betteraves rouges** jusqu'à ce qu'elles soient tendres puis épluchez-les et taillez-les en tranches. Etalez **une pâte brisée** dans un moule à tarte et piquez le fond avec une fourchette. Mélangez **3 oeufs** avec **400g de ricotta**. Salez et poivrez. Répartir les tranches de betteraves et **250g de framboises décongelées** sur le fond de tarte. Recouvrez du mélange à la ricotta et enfournez 30 minutes dans un four préchauffé à 200°C.

CROQ'RADIS AU SAUMON



Recette : Vital Food. Photo : F. Actuelle

Coupez **un radis noir** en tranches fines. Mélangez **100g de brousse**, **une cuillère à café de miel** et **un peu d'origan ciselé**. Salez et poivrez puis tartinez le mélange sur les tranches de radis. Ajoutez **1/4 de tranche de saumon fumé** et **une moitié de rondelle de citron** sur chaque toast et servez sans attendre.

VENTE IMMOBILIÈRE : LES ERREURS À ÉVITER



Quand on décide de vendre son bien, il y a quelques erreurs à ne pas commettre pour que votre bien ne reste pas sur la touche. Et la première, bien sûr, c'est de ne pas faire appel à iad ! Mais au delà de ce trait d'humour, voici quelques conseils pour assurer le succès de votre projet !

ERREUR N°1 : AFFICHER TROP CHER

Votre maison est estimée entre 280 000€ et 290 000€. Néanmoins, vous souhaitez tenter votre chance en l'affichant à 310 000€ « pour voir ». Erreur ! Oui, pour beaucoup d'acheteurs, 300 000€ est une barrière psychologique et ils paramètrent leurs alertes en conséquence. En vous positionnant au dessus, vous vous êtes automatiquement exclu de votre cible ! Alors ne visez pas la lune et restez raisonnables au moment de fixer le prix de votre bien !

ERREUR N°2 : ENCHAîNER LES VISITES

Beaucoup de visites, aucune offre...Cela ressemble bel et bien à du tourisme immobilier. Oui, on s'intéresse à votre maison, mais c'est pour voir, pour rêver, pour comparer avec un autre bien pour lequel on a déjà fait une offre... Mais pas pour acheter ! Effectuez donc un filtre rigoureux avant de programmer des visites : vous n'en aurez peut-être qu'une, mais ce sera la bonne.

ERREUR N°3 : NÉGLIGER LES DÉTAILS

En immobilier comme en amour, un petit détail peut vite être rédhibitoire : des joints sales et usés dans une salle de bain ; une prise électrique qui pend ; un carreau de carrelage cassé... Face à ces négligences, votre acheteur pourra craindre que ce ne soit que la partie émergée de l'iceberg. Alors avant de faire visiter, armez-vous de votre caisse à outils (ou du numéro d'un bon professionnel) et réparez !

ERREUR N°4 : NE PAS DONNER D'EXCLUSIVITÉ

Vous pensiez que multiplier les canaux de distribution serait profitable à votre bien. Qu'ainsi, c'est vous qui mèneriez la danse. Que les agents mandatés se livreraient à une lutte acharnée pour le bien de votre bien. Mais les acheteurs potentiels voient plusieurs photos différentes, plusieurs annonces différentes... Et plusieurs prix différents ! Ils se demandent logiquement ce qui cloche pour que toute cette armada déployée ne parvienne pas à vendre ce bien. La règle de base pour avoir des résultats rapides, c'est une annonce, un prix et un professionnel !

L'ACTU IMMO

LE PRÊT RELAIS RESTE POPULAIRE

Le prêt relais est un bon moyen pour financer l'achat d'un nouveau logement avant d'avoir vendu son bien actuel. Mais dans un contexte immobilier tendu, il faut prendre toutes ses précautions et bien se faire conseiller avant de se lancer.

Réservé à l'achat d'une résidence principale, le prêt relais permet le déblocage de fonds alors même que la propriété initiale n'a pas encore été vendue. En général, il est valable un an et renouvelable une fois soit 24 mois maximum. Le montant du prêt relais est estimé par la banque et est en général autour de 70% de la valeur du bien mis en vente. Selon le cabinet de courtage Cafpi, en dépit de la crise de l'immobilier, le prêt relais reste populaire, avec 7,8% des dossiers traités concernant des prêts relais (+1,7 pt par rapport à mai 2022). Contrairement à un prêt immobilier classique, il n'y a pas d'indemnités de remboursement anticipé (IRA). De plus, le prêt relais fonctionne comme un prêt in fine : seuls les intérêts du prêt et de l'assurance emprunteur sont à rembourser pendant les premiers mois, puis lors de la vente du bien initial, le capital devra être remboursé. Il faut cependant se montrer vigilant quand on contracte ce type de prêt, en ne surévaluant pas le prix du bien que l'on vend, particulièrement dans un contexte économique où les taux d'intérêts pénalisent les acheteurs. Les banques sont d'ailleurs de plus en plus exigeantes pour accorder ce type de prêt, qui est souvent plus élevé qu'un prêt immobilier classique (entre +0,20% et 0,30% plus cher). En outre, les frais de dossier sont souvent plus importants et les revenus du client, le taux d'endettement mais également les chances que le bien trouve preneur au prix affiché sont autant de critères stricts pris en compte par la banque.

Source : Cafpi , le prêt immobilier (juillet 2023)

LE DESSIN, MA SECONDE PASSION

J'exerce le métier de mes rêves et la liberté que m'offre mon statut d'indépendante me permet de me dégager du temps pour faire d'autres choses que j'aime. Dessiner me relaxe et me permet de développer ma créativité. La concentration que cela requière m'aide également à réfléchir et il n'est pas rare que la solution à un problème me vienne alors que j'ai mes crayons entre les mains. Comme l'immobilier, le dessin est affaire de patience, de rigueur et de persévérance. Et comme dans l'immobilier, je m'investis à 100% pour obtenir le meilleur résultat possible.



© Stéphanie Julien

Et vous, quel est votre hobby ?
Qu'est-ce qui vous passionne et vous fait vibrer ?
DISCUTONS-EN ENSEMBLE !

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). Document d'information non contractuel - Ne pas jeter sur la voie publique. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Octobre 2023. Visa iad n° 18444