LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



de Stéphanie **JULIEN**

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

AVIS DE VALEUR OFFERT

iad

NUMÉRO 17 - FÉVRIER 2024



crédit photo: Freepik

Elle occupe toutes vos pensées; vous avez des papillons dans le ventre dès que vous la voyez et vous vous imaginez déjà à quoi pourrait ressembler votre avenir ensemble... Elle, c'est cette maison pour laquelle vous avez eu le coup de foudre et qui n'attend plus qu'une chose de votre part : que vous vous décidiez à mettre en vente votre bien pour démarrer avec elle une nouvelle aventure immobilière. Alors lancez-vous : je m'engage à vous accompagner dans votre projet et tout faire pour provoquer un coup de coeur chez vos futurs acquéreurs !

LA TENDANCE DÉCO

ADOPTEZ LE STYLE JAPANDI !

Quand le minimalisme japonais rencontre le cocooning à la Scandinave, cela donne le style Japandi, qui s'approprie le meilleur des deux mondes pour faire de votre intérieur un véritable havre de paix.



Le Japandi est bien plus qu'un style, c'est une véritable philosophie de vie inspirée du « wabi-sabi ». Ce concept japonais est défini comme étant l'art de **percevoir la beauté dans la simplicité et l'authenticité**. La déco Japandi se concentre ainsi sur l'essentiel et met en valeur des **matières naturelles et brutes** (béton ciré, métal, osier, cannage...) et des **teintes claires.** Oubliez donc les teintes flashy et préférez une palette de couleurs plus douces : **crème, gris perle ou encore miel** sont des nuances que vous pourrez faire entrer facilement dans votre déco, que ce soit en peinture sur vos murs ou dans le linge de maison

Le style Japandi fait également la part belle aux **plantes**, apportant des touches de vert et de zenitude aux pièces de la maison, du salon à la cuisine en passant par le bureau et les chambres.

N'hésitez pas à créer un **mur en tasseaux de bois** pour apporter du relief et de la chaleur à la pièce. Vous pouvez également utiliser des **paravents** qui se substitueront aux cloisons et claustras pour segmenter vos espaces. Pour les sols, choisissez un **parquet de bois clair ou du béton ciré**.

Si le style Japandi privilégie le minimalisme et les intérieurs désencombrés, l'inspiration scandinave se fera sentir au travers de **coussins s'accumulant sur le canapé**, de **beaux rideaux opaques** qui habilleront vos fenêtres et de nombreuses **sources de lumière indirecte** pour tamiser la pièce et accentuer l'effet cosy.

Source et photos : AD Magazine, Home 24, Nuage Deco, Instagram

Les petites recettes maison

À CARNAVAL, LES BEIGNETS SONT À LA FÊTE !

LES BUGNES COMME À LYON



Recette et photo : Marmiton

Dans un saladier, versez **250g de farine**, creusez un puits et cassez-y **3 œufs.** Incorporez **50g de sucre, 1 pincée de sel, le zeste d'un citron** et **50g de beurre ramolli**. Travaillez jusqu'à former une boule de pâte. Enveloppez dans un film et réservez 1h au frais. Étalez finement la pâte avec un rouleau à pâtisserie. Découpez à la roulette en bandelettes d'environ 3 x 7 cm. Faites dorer les beignets quelques minutes de chaque côté dans un bain de friture. Épongez-les sur du papier absorbant et laissez-les refroidir. Saupoudrez de **sucre glace** et dégustez aussitôt.



LES CROUSTILLONS COMME DANS LE NORD

Faites tiédir **7,5 cl de lait** et laissez-y dissoudre **15g de levure de boulanger**. Ajoutez **200g de farine** et mélangez au fouet. Incorporez dans la pâte **une pincée de sel, 20g de sucre, un jaune d'oeuf** et **1dl de bière blonde**. Lorsque tout est bien amalgamé, ajoutez **25g de beurre fondu**.Battez **le blanc d'oeuf** en neige et incorporez-le délicatement à la pâte. Laissez monter la pâte pendant 1h30. Formez des petites boules de pâte et plongez-les 2 minutes dans l'huile de friture chauffée à 180°C en les retournant à mi-cuisson. Égouttez-les et saupoudrez-les de **sucre glace** avant de servir.

LA BOULE DE BERLIN COMME EN ALSACE



Recette et photo : Cuisine Actuelle

Faites tiédir **10cl de lait**. Versez-le sur **300g de farine** et pétrissez 1 min. Incorporez **40g de sucre** et **un oeuf** puis mettez à pétrir encore 10 min. Ajoutez **50g de beurre** et mettez à pétrir encore 5 min. Couvrez d'un torchon et laissez reposer 2 h pour que la pâte double de volume. Etalez la pâte sur 1 cm et découpez 20 disques à l'aide d'un emporte-pièce. Recouvrez d'un torchon et laissez reposer pour qu'ils doublent de volume. Plongez les beignets dans l'huile 30s à feu bien doux jusqu'à ce que les deux faces soient dorées. Égouttez-les et saupoudrez-les de **sucre glace** avant de servir.

METTRE SON LOGEMENT EN LOCATION SAISONNIÈRE

BIEN S'INFORMER AVANT DE SE LANCER



De plus en plus de propriétaires envisagent d'arrondir leur fin de mois en mettant tout ou partie de leur logement en location sur un site tel qu'Airbnb. Si cette pratique est autorisée, elle reste très encadrée et nécessite de bien se renseigner avant de se décider.

DURÉE MAXIMUM DE LOCATION

Si vous souhaitez louer votre logement principal, cela ne devra pas excéder 120 jours par an (soit 4 mois). Dans le cas d'une résidence secondaire, vous pourrez dépasser cette limite mais il faudra alors procéder à une déclaration de changement d'usage en mairie.

ENREGISTREMENT EN MAIRIE

Dans certaines communes françaises, il est obligatoire de disposer d'un numéro d'enregistrement pour avoir le droit de louer son logement. Cette procédure est gratuite et ne prend que quelques minutes. Renseignez-vous pour savoir si vous êtes concerné(e).

DÉCLARATION DES REVENUS

Les revenus des locations sont soumis à l'impôt sur le revenu sous le régime des micro-BIC. Le loueur bénéficie d'un abattement d'impôts de 50 %. Par exception, louer sa résidence principale pour moins de 760 € par an permet de s'exonérer d'impôts. Si les recettes sont inférieures à 305 €, aucun impôt n'est dû ! À l'inverse, si vos revenus locatifs dépassent 23 000 € par an, vous êtes considéré(e) comme loueur professionnel et devez créer une structure et payer des cotisations sociales. Si vous êtes dans ce cas, renseignez-vous bien car les obligations évoluent en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

ASSURANCE

Il n'y a pas d'obligation d'assurance pour un meublé destiné à la location saisonnière, mais il est conseillé de le faire. En effet, si la garantie hôte proposée par les plateformes vous protège en cas de dommage infligé au bien, elle reste limitée et privilégie toujours la conciliation à l'indemnisation.

COPROPRIÉTÉ

Si vous êtes en copropriété, vérifiez bien que votre règlement n'interdit pas la location en meublé de tourisme. Si une clause d'habitation exclusive existe, alors vous ne pourrez pas mettre votre logement en location. Attention également aux nuisances sonores et aux dégradations des espaces communs : elles peuvent conduire vos voisins à voter une interdiction de louer lors d'une Assemblée Générale.

Amendes en cas de non-respect
Dépassement des 120 jours : jusqu'à 10 000 €
Omission d'enregistrement dans les communes concernées : jusqu'à 5000€
Omission de déclaration : jusqu'à 50 000 € et une astreinte par jour et mètre carré de 1 000 €

Source : Matera, Je change, AirBnB, Plan immobilier (décembre 2023)

L'ACTU IMMO

LE MARCHÉ DU NEUF A-T-IL UN AVENIR ?

Avec la fin annoncée du dispositif Pinel et l'envolée des taux d'emprunt, le marché du neuf a été particulièrement mis à mal en 2023. Et le pire pourrait bien être à venir...

Selon le ministère de la Transition écologique, le nombre de réservations de logements neufs s'est effondré de près de 40% sur un an. Le nombre de nouveaux logements mis en vente par les promoteurs suit la même tendance, avec une chute annuelle de 34,9%. La baisse de pouvoir d'achat des ménages liée à l'inflation et la difficulté d'accès au crédit découragent les acquéreurs en quête de leur résidence principale, tandis que les investisseurs préfèrent attendre de voir quel dispositif pourrait potentiellement remplacer Pinel après sa fin annoncée au 31 décembre 2024 - si dispositif il y a ! Ajoutons à cela la fin du prêt à taux zéro pour les logements neufs individuels, qui excluent de facto toute une clientèle auparavant acquise.

À cet état de faits s'ajoute la faible latitude qu'ont les promoteurs quant au prix affiché de ces logements neufs, coincés par des coûts de construction qui s'envolent (+ de 20% depuis 2020) et des pénuries de matériaux et de main d'œuvre qui retardent la livraison des logements... Et l'entrée d'argent dans les caisses ! Pour rester compétitifs, bon nombre de promoteurs acceptent de rogner sur leurs marges, par exemple en offrant les frais de notaire ou en mettant en place des promotions. Sans grand effet pour le moment...

Dans ces conditions, difficile d'être optimiste quant à l'avenir du marché du neuf en France. Il conviendra donc de continuer à scruter l'évolution des taux et rester à l'écoute d'éventuelles annonces gouvernementales susceptibles de relancer un secteur en grande souffrance.

Sources : Selexium, MoneyVox, Ministère de la transition écologique (décembre 2023)



JE RECHERCHE
DES BIENS À VENDRE SUR VOTRE SECTEUR

Habitant et travaillant sur notre jolie ville de Tigery, j'ai une parfaite connaissance du secteur.
QUI DE MIEUX QU'UNE VOISINE POUR VENDRE VOTRE BIEN ?

POURQUOI ME FAIRE CONFIANCE ?

- Je réalise un **avis de valeur** de votre bien **gratuitement et sans engagement**
- Je **diffuse votre annonce** sur la **majorité des sites spécialisés**
- Je vous aide à **mettre en valeur votre bien** en amont des visites
- Je **vérifie la solvabilité** des acheteurs potentiels
- Je vous **accompagne à chaque étape** du processus
- Je vous fais bénéficier **d'honoraires attractifs et adaptés**

Des signaux positifs émanent du marché immobilier : et si c'était l'occasion de vous lancer ?

CONTACTEZ-MOI !

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 ? DISCUTONS-EN !

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. El 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. Janvier 2024. Visa iad n° 19081