LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

NUMÉRO 20 - JUIN 2024



crédit photo: Freepik

Matchs de foot, kermesses, fête de la musique... En juin, les instants de convivialité ne manquent pas et on prend plaisir à sortir de chez soi pour profiter des plus longues journées de l'année. Pour moi, ce sont autant de moments qui me permettent de faire votre connaissance et d'échanger sur vos envies d'immobilier en cours ou à venir. Participer à la vie locale, cela fait partie intégrante de mon métier et c'est avec un plaisir non dissimulé que j'irai à votre rencontre pour apporter un peu de soleil sur vos projets !

LA TENDANCE DÉCO

MA TERRASSE : PETITE, OUI, MAIS STYLÉE !

Même de dimensions réduites, une terrasse ou un balcon peuvent devenir un endroit agréable à vivre. Il suffit de quelques astuces et d'un mobilier adapté pour l'aménager de manière à exploiter tout l'espace disponible et pouvoir profiter confortablement de l'été !





Le premier élément à choisir pour l'aménagement d'une petite terrasse est le mobilier de jardin. Même si vous ne disposez que de quelques mètres carrés, vous pouvez l'aménager en coin salon ou en espace repas. Une idée intéressante peut être d'opter pour du **mobilier haut de bar**, qui a une faible empreinte au sol et facilitera les déplacements sur votre balcon. N'hésitez pas à privilégier **du mobilier pliable ou multifonctions** pour pouvoir transformer l'espace au gré de vos besoins : coffre de rangement qui se transforme en banquette, tables gigognes, plan de travail escamotable... Pour éviter de surcharger votre petite terrasse, veillez à **ne pas multiplier les couleurs** : limitez-vous à une teinte claire pour l'ambiance générale et une autre plus foncée que vous pouvez introduire par touches. Ces dernières peuvent être apportées par des objets ou de la décoration de jardin. Enfin, si votre terrasse comporte un vis-à-vis, pensez aux **canisses, claustras ou aux haies artificielles** pour préserver votre intimité avec style (par courtoisie, demandez l'aval de votre copropriété avant l'installation). Enfin, pour une ambiance intimiste, pensez aux **guirlandes à piles** qui apporteront un côté cosy sans nécessiter de travaux d'électricité.





Les petites recettes maison

DES SOIRÉES FOOT SANS PIZZA

TARTE SOLEIL AU PESTO



Recette et photo : Regal

Préparez le pesto en mixant ensemble **50g de basilic, 100g de pignons de pin, 100g de parmesan, une gousse d'ail, 1 c.à soupe de sucre** et **100 ml d'huile d'olive**. Étalez **une pâte feuilletée** sur la plaque du four recouverte de papier sulfurisé. Recouvrez-la uniformément de **250g de ricotta**, puis de pesto en laissant 1 cm de libre sur les bords. Recouvrez d'une **seconde pâte feuilletée** puis déposez un petit verre au centre de celle-ci en appuyant bien. Découpez 16 parts égales autour du verre puis torsadez-les une à une jusqu'au bout sans casser la pâte. Badigeonnez toute la tarte soleil **d'un jaune d'oeuf** pour qu'elle dore à la cuisson. Enfournez pour 30 à 40 min à 180°C.

FOCACCIA AUX TOMATES CERISES



Recette et photo : Regal

Mélangez **300g de farine de blé, 100g de farine de maïs et 10 g de sel**. Ajoutez **une branche de romarin concassée** et formez un puits. Délayez **15g de levure boulangère** dans **20g d'eau tiède** et versez dans le bol. Ajoutez **180g d'eau froide** et **100g d'huile d'olive**, puis mélangez. Lorsque la pâte se décolle, formez une boule puis aplatissez-la sur une plaque de cuisson en lui donnant une forme ovale. Couvrez d'un linge et laissez pousser pendant 1 heure. Coupez **100g de tomates cerises** en deux puis déposez-les sur la pâte en les enfonçant. Saupoudrez d'un peu de **romarin** et versez **un filet d'huile d'olive**. Enfournez pour 15 minutes à 210°C.

TORTILLA AU POIVRON



Recette : Larousse. Photo : O délices

Faites revenir **600g de pommes de terre** coupées en dés dans une poêle huilée. Ajoutez **1/2 oignon** et **deux poivrons (un rouge et un vert)** émincés. Laissez cuire jusqu'à ce que les légumes soient fondants. Dans un cul de poule, battez **5 oeufs** en omelette. Salez, poivrez et versez les pommes de terre et les légumes. Versez le mélange dans une poêle et laissez cuire 5 min à feu moyen. Posez une assiette sur la poêle et renversez d'un geste vif. Laissez cuire à nouveau 5 min. Servez la tortilla chaude ou froide découpée en cubes.

ACHETER UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE :
LES ERREURS À ÉVITER SI VOUS VOUS LANCEZ



Un temps délaissées par les jeunes générations qui refusaient de passer leurs vacances tous les ans au même endroit, les résidences secondaires sont redevenues à la mode après la pandémie. Mais entre la hausse des impôts locaux, la flambée des prix de l'énergie et les dépenses d'entretien, c'est un investissement qu'il faudra mûrement réfléchir. Voici quelques-unes des erreurs les plus courantes et comment les éviter.

1 NE PAS ANTICIPER LES COÛTS

Taxe foncière, charges de copropriété, frais d'entretien... Le fait de ne pas habiter à l'année dans votre résidence ne vous exonère pas de tous ces postes de dépense. Au contraire, puisque la taxe d'habitation n'a pas été supprimée pour les résidences secondaires ! Pensez bien à estimer le coût annuel de votre bien et à vous renseigner sur les travaux à venir dans l'immeuble si vous achetez en copropriété.

2 MAL CHOISIR L'EMPLACEMENT

Certains acheteurs, attirés par le calme et la tranquillité, choisissent des emplacements reculés. Cependant, la proximité des commerces et des lieux d'activité est un critère important si vous décidez de mettre votre bien en location lorsque vous ne l'occupez pas. Attention aussi à ne pas investir dans un quartier « nouveau » dont vous ne pouvez pas encore mesurer l'attractivité réelle.

3 ACHETER LOIN DE CHEZ SOI

Bien sûr, l'idée d'avoir une résidence secondaire est de se dépayser. Pour autant, un bien trop éloigné peut être difficile à gérer et à entretenir à distance. En cas de problème (dégât des eaux, catastrophe naturelle, plainte du voisinage...), vous serez contraint de vous organiser pour vous rendre sur place ou bien de faire appel à un gestionnaire... Ce qui implique des frais supplémentaires.

4 IGNORER LA FISCALITÉ EN VIGUEUR

La fiscalité en matière de location touristique non classée a récemment évolué en la défaveur des propriétaires. Le seuil des recettes au delà duquel on relève du régime réel est passé de 77 700 € à 15 000 € seulement. En outre, l'abattement forfaitaire censé couvrir les charges est passé de 50% à seulement 30%. Ces mesures, reconnues comme prises par erreur par le gouvernement, devraient prochainement bouger à nouveau.

5 NE PAS ÉTUDIER LE MARCHÉ LOCAL

Comprendre l'état du marché immobilier local est une étape cruciale lors de l'achat d'une résidence secondaire. Les tendances d'achat, le prix moyen dans la région et le volume des transactions sont des indicateurs pertinents. Pensez aussi à observer les tendances en matière de vacances. Selon une récente étude menée par Abritel, la Loire-Atlantique, la Bretagne et la Normandie sont de plus en plus plébiscitées par les vacanciers, au détriment des régions méridionales, où la chaleur étouffante et la surpopulation touristique (notamment étrangère) sont de véritables freins.

Vous songez à investir ? Contactez-moi : il y a forcément un conseiller[1] iad sur le secteur vers lequel je peux vous aiguiller !

L'ACTU IMMO

QUELS TRAVAUX POUR RÉDUIRE MA TAXE FONCIÈRE ?

Le saviez-vous ? Il est possible de bénéficier en tout ou partie d'une exonération de taxe foncière après avoir réalisé des travaux de rénovation énergétique.

Si vous effectuez la rénovation énergétique d'une résidence principale ou secondaire construite avant le 1er janvier 1989, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant 3 ans. Totale ou partielle (50%), elle doit faire l'objet d'une délibération des collectivités territoriales avant le 1er octobre d'une année pour être applicable au 1er janvier de l'année suivante. Pour savoir si vous êtes éligible, renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre Communauté de Communes car cette exonération n'est pas systématique.

Le montant des travaux doit être au moins égal à 10 000€ TTC hors main d'œuvre dans l'année qui précède la première année d'exonération. Cela concerne notamment l'isolation thermique des combles, murs, parois vitrées, portes et fenêtres, les équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses ou à l'énergie solaire, les pompes à chaleur, les systèmes de recharge de véhicules électriques ou bien encore la dépose d'une cuve à fioul. La liste complète des travaux éligibles est disponible au sein du Code Général des Impôts.

Pour demander l'exonération, vous devez envoyer à votre mairie ou communauté de communes une demande comportant tous les éléments d'identification du bien immobilier concerné et tous les éléments permettant de justifier la nature des travaux réalisés ainsi que les montants hors main d'œuvre.

Source : blog iad france (mars 2024)



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



AVIS DE VALEUR OFFERT • ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ • HONORAIRES ADAPTÉS

(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. Et 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) Rémunération moyenne inférieure constatée sur l'année civile 2022 pour la catégorie « mise en vente de biens. propertips est une filiale et un partenaire privilégié du groupe iad. propertips est le nom commercial de la société NOSREZO, SAS au capital de 15 000€ - Siège social : IMMEUBLE CARRÉ HAUSSMANN III Allée de la Ferme de Varâtre 77127 LIEUSAINT - RCS MELUN 800 118 788. Seule une mise en relation d'un « métier avec rémunération » fait l'objet d'un versement de commission d'apporteur d'affaire (sous réserve que propertips ait préalablement perçu la rémunération du partenaire). Document d'information non contractuel - Ne pas jeter sur la voie publique. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Mai 2024.