LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

NUMÉRO 21 - JUILLET-AOÛT 2024



crédit photo: Freepik

Rien ne devrait vous empêcher de profiter des plaisirs de l'été... Surtout pas la vente de votre bien immobilier ! À vous les journées plage et les soirées barbecue, à moi les visites, les questions et les formalités : en me confiant les clés de votre projet, vous avez la certitude que rien ne viendra troubler votre repos estival. Avec moi, l'immobilier ne prend pas de vacances et il se pourrait bien que la plus belle des nouvelles vous attende à votre retour de congés !

LA TENDANCE DÉCO

LE CARRELAGE ZELLIGE NOUS FAIT CRAQUER

Inspiré des mosaïques marocaines, le zellige est le nouveau chouchou des décorateurs en matière de décoration murale. Avec son effet nacré, il apporte modernité et luminosité à nos intérieurs.



Le **zellige** est un revêtement mural fabriqué à partir d'argile. Apparu dans la région de Fès, au Maroc, on le retrouve généralement sous forme de **carreaux de 2 cm d'épaisseur**. Pour l'obtenir, l'argile est d'abord cuite une première fois puis trempée dans un bain afin d'être émaillée. C'est à ce moment-là que le zellige prend sa couleur nacrée. Initialement de couleur bleu-vert, son succès l'amène à se décliner en différents coloris. Le côté irisé du zellige reflétera avec délicatesse la lumière dans une pièce. Ainsi, pour **égayer une salle de bain un peu trop sombre ou monochrome**, ce matériau sera idéal sur tout ou partie d'un pan de mur. En cuisine, il apporte une touche d'élégance grâce aux reflets de lumières captés par la surface des carreaux. Utilisez le zellige en guise de **crédence** en optant par exemple pour un joli vert à mixer avec des éléments en bois clair. Si vous souhaitez un style plus épuré, préférez les camaïeux de blanc ou de beige à associer avec des éléments en rotin ou en bois brut. Cela adoucira votre décoration intérieure tout en y apportant une touche très chaleureuse.





Si à l'origine, le zellige est un carrelage carré, on trouve de plus en plus de variantes: écailles, chevrons, hexagone... Les fournisseurs rivalisent d'imagination pour proposer toujours plus de formes et de couleurs pour coller à toutes vos envies de décoration !

Les petites recettes maison

DES TARTINES QUI TOMBENT DU BON CÔTÉ !

BRUSCHETTA AUX SARDINES



Recette : Vital Food. Photo : Regal

Levez les filets de **4 sardines fraîches**, rincez-les et séchez-les dans du papier absorbant. Dans un bol, mélangez **le jus d'un citron** et **2 cuillères à soupe d'huile d'olive** puis déposez-y les sardines. Salez, poivrez et réservez une heure au frais. Toastez **quatre tranches de pain de campagne** puis frottez-les avec **une gousse d'ail pelée**. Taillez **1/2 bulbe de fenouil** à la mandoline. Epépinez **deux tomates** et coupez-les en tranches. Chauffez un filet d'huile dans une poêle et faites revenir les légumes et la gousse d'ail préalablement hachée durant quelques minutes. Repartissez ce mélange sur les tranches de pain, ajoutez les sardines et parsemez de **pignons de pin** et des pluches de fenouil. Servez tout de suite.

BRUSCHETTA FRAISE ET ROQUETTE



Recette : Vital Food. Photo: 123RF

Coupez **1/2 baguette au levain** en 10 tranches d'environ 2 cm d'épaisseur. Faites dorer quelques minutes au grille-pain. Pendant ce temps, chauffez **15cl de vinaigre balsamique, 2 cuillères à soupe de sucre roux** et **le jus d'un citron** dans une petite casserole. Laissez réduire de moitié à feu très doux pendant 10 à 15 min. Tartinez les tranches de pain d'une bonne épaisseur de **ricotta**. Superposez **des feuilles de roquette** et **des fraises coupées en dés**. Arrosez avec le sirop de balsamique, parsemez de **fleur de sel** et servez aussitôt.

BRUSCHETTA PROVENÇALE



Recette : Vital Food. Photo : Regal

Lavez, dénoyautez et coupez **six olives noires** en petits cubes. Pelez et coupez **deux tomates** mûres, puis placez-les dans un saladier et arrosez **d'un filet d'huile d'olive**. Ajoutez les olives noires, **une gousse d'ail hachée** et **3 cuillères à soupe de persil haché**. Mélangez, salez, poivrez puis placez-le au frais pendant 1h. Pendant ce temps, coupez **50g de parmesan** en petits cubes. Faites griller **quatre tranches de pain de campagne** au grille-pain. Répartissez la préparation aux tomates sur le pain grillé. Parsemez de cubes de parmesan, décorez de **basilic** et servez aussitôt.



LOCATION ÉTUDIANTE MEUBLÉE :
QUE SAVOIR AVANT D'INVESTIR ?

La France compte près de 3 millions d'étudiants dont bon nombre doivent quitter le domicile familial pour poursuivre leur scolarité. Investir dans l'immobilier locatif peut donc s'avérer être une très bonne idée, surtout que le nombre de biens sur le marché est bien inférieur à la demande. Voici ce qu'il faut savoir avant de se lancer.

Du fait de l'offre limitée en chambres universitaires mises à disposition par le CROUS et de la quasi-systématisation des études supérieures chez les jeunes bacheliers, il existe une forte tension sur le marché de la location étudiante meublée. Autant dire que ces biens sont faciles à louer si tant est qu'ils correspondent aux attentes de cette cible spécifique. Contrairement à l'immobilier traditionnel, le marché de la location étudiante privilégie les **petites surfaces meublées et équipées** et facilement **accessibles avec les transports en commun**. Évidemment, plus le bien est proche des universités et des écoles supérieures, plus il sera prisé et pourra être loué cher.

Il s'agit d'un marché très saisonnier puisque la quasi-totalité de la demande se fait **entre juin et septembre**, à partir du moment où les résultats de Parcoursup et des épreuves du baccalauréat sont connus. La durée des baux de location d'appartements meublés est également différente, puisqu'elle est de **9 mois sans tacite reconduction** (attention, cela ne vaut pas pour les logements vides, qui restent sur la durée standard de 3 ans). L'étudiant aura la possibilité de partir en cours de bail en respectant un **préavis d'un mois**. Le propriétaire, en revanche, ne peut pas écourter le bail en cours. À noter qu'il existe également un **bail mobilité**, qui permet de louer sur un temps plus court, par exemple dans le cadre d'un stage de quelques mois. Ce bail prend fin automatiquement et sans préavis lorsqu'il arrive à terme et n'est pas renouvelable.

Pour être considéré comme meublé, le logement devra être équipé d'un certain nombre **d'éléments obligatoires définis** par le décret du 31 juillet 2015 : literie avec couette ou couverture ; plaque(s) de cuisson ; four ou four à micro-ondes ; réfrigérateur avec compartiment congélateur ; table et chaises ; meuble(s) de rangement ; luminaires ; vaisselle et matériel d'entretien ménager.

Sur le plan de la fiscalité, le logement meublé tombera sous le régime fiscal du **LMNP (loueur de meublé non professionnel)**. Par défaut, vous relèverez du régime **micro-BIC** si vos loyers représentent **moins de 72 600 euros par an**. Sans aucune obligation comptable ou déclaration, vous bénéficierez d'un **abattement de 50 %** pour compenser forfaitairement vos charges.

Vous songez à investir dans un logement étudiant ? Je suis à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner !

Sources : blog iad france, cafpi (mai 2024)

L'ACTU IMMO

VENDRE AVANT D'ACHETER : LES NOTAIRES ONT TRANCHÉ !

Le résultat de l'étude menée par Immonot en mars dernier est sans appel : 90% des notaires interrogés considèrent qu'il faut mettre en vente son bien avant de commencer à chercher son prochain foyer.

Imaginez que vous ayez trouvé la maison de vos rêves mais que votre résidence actuelle peine à trouver preneur : cela vous contraindrait alors soit à renoncer à votre achat, soit à brader votre bien, soit à supporter le coût de deux logements le temps de la vente. En ayant déjà une offre signée pour votre logement avant de commencer à chercher, vous avez une idée claire de votre budget et pouvez cibler vos recherches en fonction de celui-ci.

Les notaires interrogés sont également unanimes sur le fait que les prix de vente vont continuer à baisser dans les mois à venir. Attendre signifie donc prendre le risque de voir la valeur de son bien se dégrader... Et son budget d'achat diminuer !

Pour que la transition entre l'achat et la vente se déroule dans les meilleures conditions, plusieurs solutions s'offrent à vous. La première consiste à vous entendre avec le vendeur du bien que vous souhaitez acquérir afin qu'il accepte que la vente ne soit effective que dans un délai rallongé de plusieurs mois (on parle alors de vente longue). Vous pouvez aussi demander au notaire d'ajouter, dans les clauses suspensives du compromis de vente, la clause selon laquelle la vente est annulée si vous n'êtes pas parvenu à vendre votre propre bien dans les temps.

Pour le financement, le prêt-relais s'est largement démocratisé depuis quelques années et vous permettra de financer l'achat de votre nouvelle résidence sans attendre la vente de l'ancienne.

Sources : Mysweetimmo, Immonot, Cafpi (mai 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. 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. Juin 2024.