LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



de Stéphanie **JULIEN**

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

AVIS DE VALEUR OFFERT

iad

NUMÉRO 27 - FÉVRIER 2025



photo générée par IA

En février, l'hiver, on commence à en avoir marre ! Bien qu'il soit le plus court de l'année, ce dernier mois avant le printemps nous semble parfois interminable. Pour passer le temps, ne serait-ce pas le moment idéal pour se poser et discuter de votre projet avant que le marché ne redémarre franchement avec les beaux jours ? Rencontrons-nous : votre prochain coup de foudre immobilier pourrait bien être plus près que vous ne le croyez !

LA TENDANCE DÉCO

MOCHA MOUSSE : UNE COULEUR À CROQUER

Chaque année, la révélation de la couleur de l'année par Pantone® donne le ton de nos envies déco à venir. En 2025, l'heureux élu est Mocha Mousse, un brun chocolaté à la fois gourmand et réconfortant qui va vous faire craquer !



Alerte gourmandise : la couleur de l'année Pantone© va vous donner des envies de mousse au chocolat ou d'une grande tasse de cappuccino ! Ce brun glamour, chaud et profond vient combler nos envies de douceur et de réconfort en ces périodes souvent troubles. Selon la marque, il symbolise le retour aux plaisirs simples, dont nous avons plus que jamais besoin face à la dureté du quotidien. Utilisé sur un pan de mur, il enveloppe la pièce d'une chaleur naturelle tout en offrant un rendu intemporel. Dans une chambre, il invite au cocooning et au repos, surtout si on l'associe à d'autres teintes naturelles telles que le crème, le beige ou le gris perle. Pour le sublimer, optez pour un mobilier en bois naturel ou en rotin. N'hésitez pas non plus à le twister avec des éléments métalliques en laiton, en cuivre ou en noir mat pour un effet industriel. Côté déco, on privilégie les objets inspirés de la nature et des textiles en velours, en laine ou en lin, que l'on préfèrera uni ou légèrement texturé pour conserver une atmosphère élégante et épurée.



Les petites recettes maison

DES CRÊPES DES QUATRE COINS DU MONDE

MILLE TROUS À L'ORIENTALE



Réhydratez **2g de levure de boulanger sèche** dans **6cl d'eau tiède**. Mixez **70g de semoule à dessert, 35g de farine, 1/2 c. à café de levure chimique** et **une pincée de sel**. Ajoutez ensuite la levure réhydratée et **12cl d'eau tiède**. Mixez à grande vitesse 2 min. Laissez reposer 30 min. Dans une crêpière, versez une louche de pâte et laissez cuire 1 à 2 min sans retourner la crêpe.

POFFERTJES À LA NÉERLANDAISE



Laissez dissoudre **10g de levure fraiche** avec **une cuillère à soupe de sucre** dans **10cl de lait tiède**. Mélangez **250g de farine** avec **45g de sucre, une pincée de sel** et **un œuf**. Ajoutez la levure et **25cl de lait** en remuant. Laissez pousser pendant 1h à température ambiante (la pâte doit doubler de volume). Faites chauffer la poêle et déposez-y une cuillère à soupe de pâte. Laissez cuire quelques minutes, puis retournez à l'aide d'un pic. Servez saupoudré de **sucre glace.**

LE SAVIEZ-VOUS ?

À la Chandeleur, il est coutume de faire sauter la première crêpe en tenant un Louis d'or (ou à défaut une pièce) dans la main gauche pour s'assurer une année prospère. À l'époque, les paysans pensaient aussi que s'ils oubliaient de faire des crêpes le 2 février, la récolte de blé de l'année à venir serait mauvaise.

RÉNOVATION IMMOBILIÈRE

5 TRAVAUX QUI BOOSTENT VRAIMENT LA VALEUR DE VOTRE BIEN

LA CRÉATION D'UNE EXTENSION

Garage, véranda ou extension en dur : quelle que soit la solution choisie, ces m² supplémentaires vont avoir un impact direct sur la valeur de votre bien. On constate aussi que l'installation d'un bâtiment annexe (studio de jardin, tiny house...) a le vent en poupe de par la flexibilité qu'elle offre par rapport à une construction traditionnelle.

L'AMÉNAGEMENT DES COMBLES

Ces travaux, qui permettent d'augmenter significativement la surface habitable de votre bien, peuvent accroître sa valeur de 15 à 20%, particulièrement dans les zones urbaines où le prix au m² est élevé. L'objectif sera ici d'optimiser au maximum l'espace tout en apportant chaleur et luminosité grâce à une isolation performante et à des fenêtres de toit judicieusement placées.

L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Première impression sur votre maison, un extérieur bien entretenu et aménagé avec goût peut augmenter la valeur d'un bien de 5 à 10%. Un jardin avec des espaces verts soignés, une terrasse bien aménagée, voire même une piscine qui peut, selon la région, valoriser votre bien de 16% à 17,5%... Les solutions sont nombreuses et leur effet immédiat !

LE RAVALEMENT DE FAÇADE

Un simple ravalement peut transformer radicalement l'apparence d'une maison. Pour les bâtiments anciens, la mise en valeur des éléments architecturaux d'origine (comme les moulures ou les encadrements de fenêtres) peut considérablement augmenter le cachet de la propriété. Pensez aussi à la rénovation de la toiture, sujet de plus en plus important avec la multiplication des catastrophes naturelles.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Dans un contexte de prise de conscience écologique et de flambée des prix de l'énergie, les acquéreurs sont de plus en plus sensibles à la performance énergétique des logements. Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) favorable peut ainsi faire grimper la valeur d'un bien de 5 à 15%. Parmi les travaux les plus efficaces, on compte l'isolation thermique par les murs ou les combles, le remplacement des fenêtres et le changement du mode de chauffage. Des aides d'état existent : renseignez-vous !

sources : ootravaux, patrimoine-immobilier, meilleurs agents (janvier 2024)

L'ACTU IMMO

DPE : CE QUI A CHANGÉ AU 1ER JANVIER

Mauvaise nouvelle pour les propriétaires : la censure du gouvernement Barnier a mis un terme aux discussions sur un éventuel report. Depuis le 1er janvier, les logements classés DPE G sont bel et bien interdits à la location, comme prévu dans le calendrier initial.

Selon la FNAIM, ce sont **646 000 passoires thermiques** qui, à défaut de travaux, ne peuvent désormais plus être louées depuis le 1er janvier. L'interdiction concerne les **nouveaux baux** conclus à partir de cette date, ainsi que pour ceux qui seront **renouvelés officiellement ou reconduits tacitement** après le 1er janvier. Cette mesure devrait s'étendre aux biens classés F à partir de 2028 et aux biens classés E à compter de 2034.

Le **DPE collectif** est également devenu obligatoire pour les **copropriétés de 50 à 200 lots**, qu'elles soient à usage d'habitation, professionnel ou commercial. Cette obligation devrait encore s'étendre à compter du 1er janvier 2026 pour les lots inférieurs à 50.

Enfin, les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 31 juillet 2021 ne sont plus valables. Vous devrez donc les refaire en cas de mise en vente ou de location, avec un risque de révision à la baisse, sachant que la **nouvelle méthode de calcul** ne se base plus sur les factures d'énergie mais l'habitat lui-même.

Sources : Capital, FNAIM, Seloger (décembre 2024)

MES CLIENTS SONT MES MEILLEURS AMBASSADEURS



Découvrez leurs avis en flashant ce QR-code !

5/5 Google ★★★★★ 24 avis

Stéphanie a su être à l'écoute de nos attentes (...). Très professionnelle, attentionnée avec ses clients je recommande vivement !» *Marine*

« Stéphanie Julien est une personne bienveillante, très professionnelle et à l'écoute. Elle nous a parfaitement guidés tout au long de la vente. Elle a su évaluer au juste prix la valeur de notre bien. Nous avons toujours suivi ses conseils. Elle nous a informés très régulièrement de l'avancée de la vente. Nous la recommandons. » *Serge*

« Très professionnelle, à l'écoute et surtout réactive, elle a su répondre à toutes nos questions avant, pendant et même après l'achat. Nous avons été ravis de cette collaboration et n'hésiterons pas à refaire appel à ses services si l'occasion se présente. » *Margaux*

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). Les avis Google ne sont pas vérifiés. Document d'information non contractuel – Ne pas jeter sur la voie publique. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Janvier 2025.