LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

NUMÉRO 29 - AVRIL 2025



Trouver le bon acheteur pour son bien, ce n'est malheureusement pas aussi simple que chasser les œufs cachés dans le jardin. Avant de s'engager avec quelqu'un, il faut s'assurer que son dossier est solide et qu'il ne finira pas par nous poser... un lapin ! Si en tant que particulier, vous ne pouvez compter que sur votre intuition pour juger du sérieux d'un acquéreur potentiel, un professionnel de l'immobilier pourra effectuer des recherches approfondies et vérifier la solvabilité avant de vous engager. Et ce n'est que l'un des nombreux avantages à me confier votre projet : alors pour éviter que ça vire chocolat, contactez-moi !

LA TENDANCE DÉCO

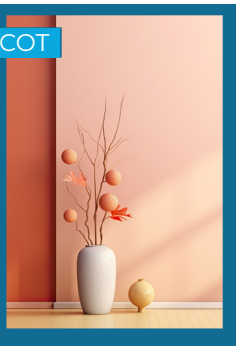
TROIS COULEURS À ADOPTER D'URGENCE !



LE VERT SAUGE

Ce vert subtil, légèrement grisé, apporte sérénité et apaisement. Il se marie harmonieusement avec des couleurs neutres comme le beige ou le blanc, tout en mettant en valeur des matériaux naturels tels que le bois, la pierre ou le laiton, avec lesquels le vert sauge se mêle à la perfection.

L'ORANGE ABRICOT



Délicat mélange entre orange, rose et jaune, cette nuance douce et chaleureuse évoque le soleil, l'été et la nature. Adoptez-la sur un mur dans le salon pour lui conférer de la vitalité. Vous pouvez aussi l'utiliser dans une chambre pour créer une ambiance cocooning idéale avant de dormir. Associez-la avec des teintes neutres pour un cadre élégant, avec du vert menthe pour un intérieur printanier ou du jaune citron pour vitaminer l'espace.



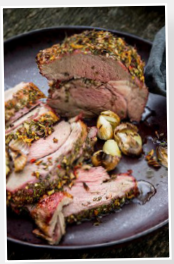
LE BLEU PÉTROLE

Ce bleu intense fait merveille associé à des tons dorés, blancs ou boisés pour une atmosphère élégante et intemporelle. Envie de plus de pep's ? Avec du jaune moutarde, il révèle toute sa puissance et son audace. Idéal pour sublimer un salon ou une chambre, il donnera du caractère à vos espaces tout en restant intensément chaleureux.

Les petites recettes maison

À PÂQUES, ON GIGOT... D'AGNEAU !

GIGOT D'AGNEAU MARINÉ AU THYM ET ROMARIN



La veille, épluchez 4 gousses d'ail et retirez le germe. Effeuillez 2 branches de romarin frais et mixez-les finement avec l'ail. Badigeonnez un gigot d'agneau non désossé avec cette marinade, enveloppez-le de film alimentaire et placez-le au réfrigérateur une nuit. Le lendemain, retirez le film, déposez le gigot dans un plat à four et enfournez-le 30 à 40 min à 180°C en l'arrosant régulièrement de son jus.

GIGOT D'AGNEAU À L'ORIENTALE



Epluchez deux gousses d'ail et pressez-les dans un petit bol. Ajoutez deux c. à café d'huile d'olive, 3 c. à soupe de vinaigre balsamique, 2 c. à soupe de miel et une c. à soupe de zaatar. Mélangez. Mettez un gigot d'agneau dans un plat allant au four. Badigeonnez-le de chaque côté avec la préparation. Ajoutez 2 c. à soupe d'eau au fond du plat. Enfournez dans un four non préchauffé. Faites cuire 1 h à 160°C, chaleur tournante en arrosant régulièrement. A la sortie du four, laissez reposer 15 minutes sous un papier alu puis découpez et servez !

La tradition de manger de l'agneau à Pâques vient du Christianisme. Dans la Bible, cet animal est utilisé pour symboliser l'obéissance et l'innocence. Manger de l'agneau à Pâques est une manière pour les croyants de rendre hommage à Jésus qui a «enlevé le pêché du monde».



ACHETER APRÈS 60 ANS : UN PARCOURS DU COMBATTANT ?

Si en théorie, il n'existe aucune limite d'âge à la signature d'un prêt immobilier, la réalité est bien plus complexe car beaucoup de banques rechignent à prêter au delà de 60 ans . Les assurances emprunteur ne couvrent souvent pas le décès au delà de 75 ans et celles qui le font affichent des tarifs exorbitants. Il existe pourtant des solutions : faisons le point ensemble sur les différents dispositifs pour pouvoir continuer à financer vos projets à tout âge !

LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE

Il permet d'obtenir une somme d'argent en échange de la mise en garantie du bien immobilier dont vous êtes propriétaire. Il ne peut pas dépasser 75% de la valeur estimée du bien. C'est un prêt in fine : vous ne remboursez qu'à la fin du prêt ou après votre décès, sauf en cas de revente du bien ou de remboursement anticipé. A noter que les taux d'intérêt sont assez élevés sur ce type de prêt, allant de 4,50% à 6% selon les établissement bancaires.

LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE CAUTIONNÉ

Ce prêt repose sur un système de double garantie. D'une part, la prise d'une hypothèque sur le bien immobilier déjà détenu par l'emprunteur (max. 70 % de la valeur du bien). D'autre part, la mise en place d'une caution (via un organisme spécialisé ou, plus rarement, un proche) qui prendra en charge le capital restant dû. Contrairement au prêt viager hypothécaire, il fait l'objet de mensualités et laisse donc aux héritiers un bien déjà partiellement amorti.

LE CRÉDIT LOMBARD

Réservé aux personnes possédant un certain patrimoine, ce crédit à taux fixe sans assurance est consenti contre nantissement de valeurs patrimoniales liquides telles que des actions, des obligations ou des fonds de placement qui serviront à rembourser le crédit en cas de décès. Si la valeur de ces actifs diminue, par exemple suite à des turbulences sur les marchés, la banque prêteuse peut demander des garanties supplémentaires.

Quelle que soit la solution choisie, elle aura un impact sur votre succession. Il est donc primordial d'avoir une discussion avec vos héritiers pour leur expliquer votre choix et les conséquences de celui-ci afin d'éviter de mauvaises surprises à ceux qui vous sont chers.

Source : RTL midi du vendredi 21 février 2025

L'ACTU IMMO

LE PRÊT À TAUX ZÉRO ÉVOLUE DÈS LE 1ER AVRIL

Le vote du budget 2025 a réservé une très bonne nouvelle aux candidats à la propriété : dès le 1er avril, le prêt à taux zéro (PTZ) évolue pour devenir plus inclusif.

Première révolution : le PTZ sera désormais accessible sur tout le territoire français, sans distinction entre zones tendues ou détendues. Que vous cherchiez à acheter en centre-ville, en périphérie urbaine ou à la campagne, il s'appliquera désormais partout.

Autre nouveauté, les maisons individuelles neuves, exclues du dispositif l'an passé, sont à nouveau éligibles. Elles devront en revanche répondre à certaines conditions en matière de performance énergétique.

Pour permettre à plus de ménages d'accéder à la propriété, les plafonds de ressources ont été augmentés. Ceux-ci dépendent de la zone où se trouve le bien, vous pouvez les retrouver ici : www.economie.gouv.fr/particuliers/PTZ-pret-taux-zero.

Ce prêt pourra désormais financer jusqu'à 50 % du coût total du bien (contre 40 % auparavant) selon la zone, la composition de votre foyer et le type de bien. De quoi réduire significativement le montant du crédit classique nécessaire pour financer le projet.

A noter que le dispostif reste réservé aux primo-accédants et à l'achat d'un bien neuf ou ancien avec travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération.

Souce : Pretto (mars 2025)

JE RECHERCHE ACTIVEMENT DES BIENS À VENDRE !

Je dispose d'un portefeuille d'acquéreurs sérieux et solvables en recherche active sur notre secteur.

ET SI C'ÉTAIT VOUS QUI AVIEZ LES CLÉS DE LEUR NOUVEAU FOYER ?

Le marché repart, les acquéreurs sont motivés et disposent d'une capacité d'emprunt plus importante. C'est vraiment le bon moment pour se lancer !



Rencontrons-nous pour faire le point sur la valeur de votre bien: c'est gratuit et sans engagement !

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. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Avril 2025

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.