LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

iAD IMMOBILIER

NUMÉRO 36 -DÉCEMBRE 2025



Alors que nos rues s'illuminent et que la magie des fêtes s'installe peu à peu, vient le moment de jeter un regard en arrière sur les douze derniers mois. Force est de constater qu'ils n'ont pas été de tout repos, entre soubresauts gouvernementaux, tensions géopolitiques et incertitudes qui en découlent. Que nous réserve 2026 ? Si l'avenir reste encore imprévisible, je choisis d'aborder la nouvelle année avec confiance : l'immobilier demeure, plus que jamais, une valeur refuge. En attendant de partager ensemble vos projets pour l'année à venir, je vous adresse mes vœux les plus chaleureux : que ces fêtes de fin d'année soient lumineuses et que 2026 vous apporte réussite, sérénité et bonheur.

LA TENDANCE DÉCO

LES COULEURS DE L'ANNÉE 2026

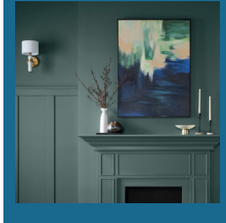
Depuis que Pantone® a lancé la tradition en 1999, les fabricants de peinture ont eux aussi pris l'habitude d'élire la couleur de l'année. Pour 2026, Behr, Dulux Valentine et Coloro dévoilent leurs inspirations et les teintes qui devraient rythmer nos intérieurs.

TRANSFORMATIVE TEAL



WGSN et Coloro misent sur ce bleu-vert profond, reflet de résilience, d'unité et de transformation. Proche du bleu canard qui avait déjà conquis nos intérieurs en 2015, il exprime un attachement fort à la nature et à l'écologie.

BIJOU CACHÉ



Chez Behr, le vert sera également à l'honneur en 2026. La marque le réinvente avec une nuance de jade profond aux accents fumés. Sophistiqué et intemporel, il se marie à merveille avec le laiton, le noir et le bois brut.

TROIS NUANCES DE BLEU



Dulux Valentine met à l'honneur le bleu à travers trois nuances complémentaires. Le Bleu Vintage, doux et aérien, évoque la légèreté du ciel. Le Bleu Éclipse, plus vibrant, insuffle énergie et gaieté dans les intérieurs. Enfin, le Bleu d'Encre, profond et enveloppant, crée une atmosphère apaisante et réconfortante.

Les petites recettes maison

BLINIS ET GRAVLAX DE CAROTTES



Faites mariner **2 carottes** en fines tranches avec **2 c. à café de sel, 3 c. à café d'aneth, 1 c. à café de sucre, 1 c. à café de poivre blanc** et **1 c. à café de baies roses** pendant 12 h. Préparez une pâte avec **200 g de farine, 1 c. à soupe de sucre, une pincée de sel, 2 c. à café de levure, 2 c. à café de fécule, 200 ml de yaourt soja, 5 c. à soupe d'huile** et **4 c. à soupe de lait d'amande**. Faites cuire de petits blinis 1 min de chaque côté. Au moment de servir, déposez sur chaque blini un peu de **crème de soja** et garnissez de gravlax de carotte.

FEUILLETÉS AU POTIMARRON



Faites revenir **200 g de potimarron** et **150 g de patate douce** en petits dés pendant 15-20 min. Ajoutez **5 c. à soupe de crème de soja, 1 c. à café de sauge séchée** et un peu de **mélange "4 épices"**. Réduisez en purée grossière. Étalez **une pâte feuilletée sans beurre**, répartissez la farce, recouvrez d'une seconde pâte, découpez à l'emporte-pièce et scellez les bords. Enfournez 15 min à 180 °C jusqu'à ce que les feuilletés soient dorés.

Selon une étude menée l'an dernier par Statista, seulement 5 % de nos compatriotes se déclarent végétariens et 3 % végétaliens. Si ces chiffres restent encore faibles, de plus en plus de Français souhaitent réduire leur consommation de viande et se tourner vers des alternatives végétales. Un apéro 100% végétal peut être une bonne idée pour réduire un peu l'impact environnemental de vos repas de fêtes !



RÉDUIRE SA FACTURE D'ÉLECTRICITÉ
GRÂCE À SON ÉLECTROMÉNAGER

Si l'efficacité énergétique de nos appareils électroménagers s'améliore, ils représentent toujours plus de la moitié de la consommation d'électricité des ménages. Pourtant, certains gestes simples peuvent être adoptés pour réduire leur impact et faire baisser la facture à la fin du mois.

LAVE-LINGE

Il existe désormais de nombreuses lessives efficaces à basse température, voire même à froid. Lorsqu'on sait qu'un lavage à 30 °C consomme trois fois moins d'énergie qu'à 90 °C, on n'hésite plus ! Les programmes ECO, désormais disponibles sur tous les appareils, permettent d'économiser l'eau et l'énergie, même si la durée du cycle est plus longue. Veillez à bien remplir le tambour et à nettoyer régulièrement le filtre pour prolonger la durée de vie de votre appareil.

LAVE-VAISSELLE

Privilégiez les programmes ECO, qui permettent de réduire la consommation de près de 45% par rapport aux programmes intensifs. Enlevez les miettes et restes de nourriture, mais ne rincez pas votre vaisselle. Nettoyez régulièrement le filtre de la cuve et le joint de la porte et surveillez le niveau de sel et de liquide de rinçage.

RÉFRIGÉRATEUR

Adoptez les bons réglages de température : entre +4 et +5 °C pour le réfrigérateur et -18 °C pour le congélateur. Veillez à ce que l'air circule bien autour de l'appareil en prévoyant un espace d'au moins 10 cm derrière et au-dessus. Pensez à dégivrer dès que la couche de givre dépasse 2 à 3 mm et vérifiez l'étanchéité des joints de fermeture. Enfin, dépoussiérez régulièrement la grille arrière, dont la saleté peut être à l'origine de 30 % de l'électricité consommée par l'appareil.

FOUR ET PLAQUES DE CUISSON

Couvrez vos casseroles : cela permet d'accélérer la cuisson tout en consommant 4 fois moins d'énergie. Vérifiez régulièrement les joints pour éviter la déperdition de chaleur. Enfin, n'hésitez pas à couper le four quelques minutes avant la fin du temps de cuisson : la chaleur accumulée suffira pour aller au bout du processus sans consommer plus d'énergie.

Depuis le 1er novembre, le dispositif des heures creuses en France évolue pour mieux s'adapter aux nouvelles habitudes de consommation et à la production d'électricité, notamment solaire. Pour plus d'informations, RDV sur www.enedis.fr.

L'ACTU IMMO

TAXE FONCIÈRE : UNE FACTURE TOUJOURS PLUS LOURDE

Selon l'Observatoire des taxes foncières de l'UNPI, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 37,3 % entre 2014 et 2024, soit 4,3 fois plus que les loyers et 1,9 fois plus que l'inflation. En 2025, la progression a été plus modérée (+1,7 %), mais les propriétaires restent lucides sur la motivation électorale de cette relative clémence, à l'approche des élections municipales de 2026.

Pour bien comprendre, il faut savoir comment se calcule la taxe foncière : elle se base sur la valeur locative du logement, c'est-à-dire le loyer annuel théorique que la propriété pourrait générer si elle était louée. Un pourcentage d'imposition, voté par les collectivités locales est ensuite appliqué. Le problème, c'est que cette valeur théorique date de 1974 (basée sur les loyers de 1970) et continue d'être utilisée même pour les logements construits après. Chaque année, elle est automatiquement revalorisée (+3 à +7 % ces dernières années). Ainsi, même si le taux d'imposition local ne bouge pas ou n'augmente que faiblement, c'est cette revalorisation qui fait, année après année, que la facture s'alourdit.

L'UNPI, qui estime que la suppression de la taxe d'habitation a transféré la charge fiscale aux seuls propriétaires, propose de remplacer la taxe foncière par une « contribution locale des usagers des collectivités » (CLUC), due par tous (propriétaires comme locataires), et ajustable selon les revenus, le statut et la contribution sociale de chacun.

Sources : UNPI, Mysweetimmo, ANIL



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. EI 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. Novembre 2025

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.