LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

IMMOBILIER

NUMÉRO 37 -JANVIER 2026



Une nouvelle année, c'est comme une page blanche qui s'ouvre devant nous, pleine de promesses et d'envies. Et si, cette fois, vous transformiez vos rêves en réalité ? Investir pour la première fois, trouver un endroit rien qu'à vous, vous rapprocher de ceux que vous aimez, changer de rythme ou même de métier… Quels que soient vos projets, je serai à vos côtés pour vous accompagner, pas à pas. Faisons de 2026 une année lumineuse, celle où vous prendrez soin de vous en vous créant un lieu qui vous ressemble vraiment !

LA TENDANCE DÉCO

ANNÉE BLANCHE POUR PANTONE®

Et la couleur de l'année… n'en est pas une ! Contre toute attente, la célèbre marque Pantone® a opté cette année pour un blanc très sobre baptisé « Cloud Dancer ». Un choix qui en dit plus long qu'on ne le pense sur notre époque…



Certains n'y verront qu'un blanc légèrement cassé. Pour Pantone®, Cloud Dancer est pourtant « un blanc vaporeux et équilibré, empreint d'un sentiment de sérénité ». La marque justifie ce choix, pour le moins surprenant, par un besoin de redémarrage, de « page blanche » face à une société saturée de stimuli sensoriels, de technologie et d'écrans. Un blanc doux comme Cloud Dancer agit alors comme un filtre : il apaise les contrastes, fait rebondir la lumière sans éblouir, crée des zones de repos pour le regard et favorise la détente. Pour adopter Cloud Dancer tout en respectant son essence, il convient de l'associer à des teintes naturelles et à des matières douces, telles que le bois clair, la laine bouclée, la gaze de coton ou le lin. Si l'on pourrait être tenté de le confronter à des couleurs vives pour casser son côté trop sage, les experts en décoration recommandent au contraire des tons pastels, afin de préserver le sentiment de sérénité que Cloud Dancer souhaite offrir : une véritable parenthèse de douceur dans un quotidien souvent rude et agressif. Alors, prêt(e) à danser sur votre petit nuage ?

Les petites recettes maison

J'UTILISE MES RESTES DE RACLETTE !

FEUILLETÉS D'HIVER AUX CHAMPIGNONS



Faites revenir **125g de champignons émincés** dans **1 c. à soupe d'huile de colza** et **1 c. à soupe de jus de citron** jusqu'à évaporation de l'eau, puis salez et poivrez. Découpez **1 rouleau de pâte feuilletée** en 6 triangles, garnissez chacun d'une **demi-tranche de viande des Grisons**, d'un morceau de **fromage à raclette** et d'un peu de champignons. Repliez les pointes, badigeonnez de 1 œuf battu, parsemez d'une **pincée de romarin**, puis enfournez 15 min à 180 °C. Servez chaud ou tiède avec une salade.

GRATIN DE CHOUX EN DUO



Détaillez **un chou romanesco** en fleurettes. Pelez et ciselez **deux oignons blonds**. Faites cuire le chou et les oignons à la vapeur pendant 10 min. Déposez le chou romanesco et les oignons dans un grand plat à gratin. Répartissez **300g de chou kale** coupé en morceaux par dessus puis arrosez de **25cl de crème liquide légère**. Saupoudrez de **noix de muscade**, assaisonnez et recouvrez avec les **tranches de fromage à raclette**.

L'origine de la raclette remonte au Moyen Âge, dans les montagnes du Reb. Les vignerons, transis de froid, faisaient une pause autour du feu avec du pain, du fromage et du vin. Un jour, l'un d'eux, Léon, voulut un repas chaud. En raclant la couche fondue sur son pain, il inventa le « fromage rôti », ancêtre de la raclette que nous connaissons aujourd'hui.

NOUVELLE ANNÉE, NOUVELLE DONNE :
QU'ESPÉRER DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2026 ?



Compte tenu de la période instable sur le plan politique que nous vivons depuis quelques temps, difficile d'imaginer à quoi pourrait ressembler le marché immobilier pour les douze mois à venir. Les experts qui se risquent à ce difficile exercice restent donc prudents, tout en affichant un relatif optimisme quant à la stabilisation d'un marché qui, depuis la crise sanitaire, fait les montagnes russes.

LE BILAN DE 2025

2025 signe un léger rebond du marché immobilier, avec près de 925 000 transactions attendues, soit +8,2 % par rapport à 2024. Après trois années difficiles marquées par la hausse des taux, le seuil symbolique des 900 000 ventes est franchi, sans retrouver les niveaux d'avant-crise. Le pouvoir d'achat immobilier reste stable : les ménages peuvent en moyenne acquérir 72 m², soit une pièce de plus qu'en 2023.

DES TAUX QUI RESTENT STABLES

Après une accalmie en 2024, les taux long terme restent autour de 3,25 %. Une baisse en 2026 semble peu probable, car la BCE maintient ses taux et le contexte économique reste fragile. Dans le meilleur des cas, ils se stabiliseront entre 3,25 % et 3,5 %. Les banques continuent de financer, mais plus sélectivement et en privilégiant les profils solides disposant d'une bonne épargne et affichant une gestion saine de leurs finances.

DES PRIX EN LÉGÈRE HAUSSE

Les prix immobiliers progressent doucement, avec une hausse nationale de +0,8 % sur un an. Pour 2026, Meilleurs Agents prévoit une progression modérée de 2 à 3 %. Beaucoup de ménages attendent avant d'acheter, ce qui n'améliore pas la situation du marché locatif, toujours extrêmement tendu. Côté vendeurs, la prudence domine : de nombreuses ventes se font à perte, avec des prix toujours inférieurs à leur pic de 2020.

2026, UNE ANNÉE CHARNIÈRE ?

2026 s'annonce comme une année clé pour l'immobilier. Les experts prévoient une légère reprise avec près de 960 000 transactions et une progression des prix autour de 2 à 3 %. Mais le marché reste sous tension : incertitudes politiques, dettes élevées et événements internationaux pourraient ralentir la dynamique. La grande question reste donc de savoir jusqu'où l'immobilier pourra-t-il tenir face à ce contexte instable ?

En 2026, acheter ou vendre demandera encore un peu plus de stratégie. Entre prix modérés et taux stables, mieux vaut anticiper, comparer et être bien accompagné dans son projet : prenons donc le temps de nous rencontrer !

L'ACTU IMMO

LE STATUT DE BAILLEUR PRIVÉ ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

Dans le cadre du budget 2026, le Sénat a adopté le « statut du bailleur privé » une mesure fiscale pensée pour stimuler l'investissement dans le logement locatif.

Ce dispositif prévoit un amortissement fiscal attractif : 3,5 % par an pour un logement neuf à loyer intermédiaire, 4,5 % pour un logement social, et 5,5 % pour un logement très social, sur 80 % de la valeur du bien, plafonné à 8 000 € par an pour deux logements maximum. D'après le gouvernement, cela pourrait rendre rentable « en 25 ans » un investissement de 300 000 €, envoyant un signal fort en faveur du retour des investisseurs privés sur le secteur locatif. Ce vote intervient alors que l'offre de logements locatifs fait face à une crise, et l'objectif affiché est clair : encourager la construction et la mise en location de logements, pour améliorer l'accès au logement en France. L'adoption par les deux chambres du Parlement marque un pas important vers un cadre fiscal renouvelé, susceptible de relancer l'investissement privé et d'apporter des logements neufs ou rénovés sur le marché.

Source : mysweetimmo

Chers Voisins, Chères Voisines,

En cette nouvelle année,
je vous présente mes meilleurs voeux de santé,
de bonheur et de prospérité.

Je vous souhaite de concrétiser tous les rêves qui font battre votre coeur. Et si parmi eux se cache un projet immobilier, comptez sur moi pour le réaliser avec bienveillance, sérieux et expérience !

Je profite aussi de cette occasion pour remercier ceux et celles parmi vous qui m'ont fait confiance en 2025 pour les accompagner dans leur vente ou leur achat sur notre belle commune et ses environs. Votre satisfaction est pour moi la plus gratifiante des récompenses.

Amicalement,

Stéphanie Julien



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. Décembre 2025

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.