LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

IMMOBILIER

NUMÉRO 43 - OCTOBRE 2026



L'automne s'installe et les journées rétrécissent… mais pas question pour autant que vos projets immobiliers prennent la poussière ! Vendre ou acheter à cette période n'a rien d'un parcours effrayant. Il suffit d'une estimation juste, d'une stratégie claire et d'un accompagnement de proximité. Chassons les doutes et les mauvaises surprises : je suis à vos côtés pour concrétiser vos ambitions en toute sérénité !

LA TENDANCE DÉCO

LA FERME À LA MAISON

Cet automne, nos intérieurs s'offrent un retour aux sources radical avec cette version modernisée du traditionnel style champêtre.







Libérée des clichés, cette esthétique célèbre le mobilier qui a du vécu et les matières imparfaites. Le style farmcore puise ses racines dans l'univers agricole et privilégie le beau au service de l'utile. Les grandes tables de ferme en bois patiné deviennent le cœur de la maison, tandis que la vaisselle en grès artisanal s'expose fièrement sur des étagères ouvertes. On privilégie les textiles rugueux comme le lin lavé ou le chanvre dans des tons de vert sauge, de blanc laiteux et de brun espresso. Chaque objet chiné, qu'il s'agisse d'une ancienne échelle en bois, d'accessoires en métal patiné ou de céramiques artisanales, raconte une histoire et incarne le charme des maisons familiales d'antan. Pour adopter ce look sans pour autant transformer son logement en petite maison dans la prairie, le secret réside dans le contraste : il suffit d'associer une belle pièce rustique et chinée à des éléments modernes, comme des chaises design épurées ou des luminaires contemporains, créant ainsi un cocon d'hiver à la fois ultra-chaleureux, simple et résolument branché.

Les petites recettes maison

MES LÉGUMES D'AUTOMNE VOYAGENT

POIREAUX VINAIGRETTE FAÇON THAÏ



Faites cuire ***6 poireaux*** et coupez-les dans la longueur. Mélangez ***2 c. à soupe de tahini, 2 c. à café de miso, 2 c. à soupe de sauce soja, le jus d'1 citron, 1 c. à soupe de miel, 1 gousse d'ail*** et ***un filet d'huile d'olive***, puis détendez avec un peu d'eau. Servez les poireaux nappés de cette sauce avec de la ***coriandre ciselée***.

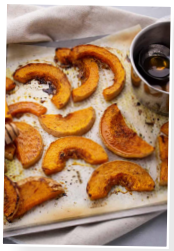
LÉGUMES D'AUTOMNE FAÇON CARBONADE

Faites caraméliser ***2 oignons, 4 échalotes et 3 gousses d'ail*** émincés dans **30 g de beurre** et ***20 g de vergeoise***. Déglacez avec ***30 ml de vinaigre de cidre***. Coupez en dés ***200 g de carottes, 200 g de panais et 200 g de navets***, enrobez-les



avec ***1 c. à soupe de farine***, puis couvrez de ***750 ml de bière brune*** et ***150 ml de bouillon de légumes***. Émiettez ***5 tranches de pain d'épices*** et laissez mijoter 1 h. Incorporez ***200 g de poitrine fumée*** et poursuivez la cuisson 15 min avant de servir.

CITROUILLE RÔTIE À LA CANADIENNE



Déposez ***1 kg de citrouille*** en tranches et ***250 g d'échalotes*** coupées en deux sur une plaque. Enrobez-les de ***3 c. à soupe d'huile d'olive***, salez, poivrez et enfournez 20 min à 220 °C. Transférez les légumes dans un plat, arrosez de ***3 c. à soupe de sirop d'érable***, puis incorporez ***2 c. à soupe de graines de sésame*** et ***2 c. à soupe de persil haché*** avant de servir chaud.

CANICULE, DPE, INSTABILITÉ POLITIQUE…

QUELLES CONSÉQUENCES POUR L'IMMOBILIER ?

Si les Français continuent d'avoir profondément envie de devenir propriétaires, les critères des acheteurs potentiels, eux, ont profondément changé. Le prix au mètre carré et les taux d'intérêt ne sont plus les seuls arbitres : aujourd'hui, le climat et l'actualité mondiale redessinent les règles du jeu.

Le confort thermique et la sécurité avant tout



Face aux canicules à répétition et aux risques naturels (feux de forêt, sécheresses…), le bien immobilier est désormais pensé comme un refuge. L'isolation contre la chaleur, les équipements de rafraîchissement, une bonne orientation et la présence d'espaces verts sont devenus des prérequis. À l'inverse, la vulnérabilité face aux aléas climatiques agit désormais comme un repoussoir immédiat, poussant les acquéreurs à délaisser les zones les plus exposées au profit de territoires perçus comme plus résilients.



Un contexte qui incite à la réflexion

Dans un climat international instable, les ménages prennent le temps de mûrir leur projet. Si l'obtention d'un crédit reste déterminante, elle s'inscrit désormais dans une réflexion plus globale, intégrant les inquiétudes liées au coût de l'énergie et des produits de première nécessité. Le flou politique à l'approche de la présidentielle de 2027 constitue une incertitude supplémentaire, incitant les acheteurs à temporiser leurs décisions stratégiques.

Vers un habitat plus durable



Enfin, la transition énergétique accélère le tri. De nombreux propriétaires de logements énergivores préfèrent vendre plutôt que d'entamer de lourds travaux. En parallèle, les investisseurs privilégient les biens durables, taillés pour l'avenir. Autrefois négligé, le DPE est devenu une étape incontournable, disséqué sous toutes ses coutures avant la moindre offre.

L'ACTU IMMO

VENDRE UN BIEN IMMOBILIER THÉÂTRE D'UN DRAME : QUE DIT LA LOI ?

Vendre un bien immobilier marqué par un drame nécessite de concilier subtilement transparence éthique et sécurité juridique. Sur le plan légal, l'enjeu principal réside dans la prévention du dol (dissimulation intentionnelle), car un passé tragique est souvent considéré comme une information déterminante pour le consentement de l'acheteur. Si la loi n'impose pas une révélation immédiate dès la première visite, le devoir d'information de l'agent immobilier et du vendeur s'accentue dès que l'intérêt de l'acquéreur se confirme. En pratique, il est crucial de divulguer les faits (nature du drame, date et localisation précise) de manière factuelle et sans détails macabres, idéalement avant toute offre ferme. Cette démarche doit impérativement être formalisée par une clause spécifique dans le compromis de vente pour protéger les parties contre d'éventuels recours en annulation. Enfin, la réalité économique impose d'intégrer une décote de valeur, oscillant généralement entre 20 % et 50 % selon l'atrocité et la notoriété des faits, afin de refléter l'impact psychologique durable sur le marché. À titre d'exemple, la maison des Dupont de Ligonnès, située à Nantes, a été achetée 4 ans après le drame à la moitié de sa valeur.

FOCUS SUR MES DERNIERS BIEN VENDUS À TIGERY !

LE BOURG
Maison de ville de 112 m²



LES ORMES
Maison de 107 m²



LE PLESSIS SAUCOURT
Appartement T3 de 65 m²



Merci à mes clients vendeurs et acquéreurs pour leur confiance !

4,9/5
60 avis clients
★★★★★
immodvisor

JE RECHERCHE ACTIVEMENT DE NOUVEAUX BIENS À VENDRE !

Vous envisagez de vendre ? Prenons RDV pour un avis de valeur gratuit et sans engagement de votre bien !

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
stephaniejulieniad



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). Avis disponibles sur https://www.immodvisor.com/professionnels/mandataire-immobilier/bro/iad-france-stephanie-iulien-36728 (09/2026 : site certifié AFNOR NF Service - NF Z74-501). Document d'information non contractuel. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Septembre 2026.

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.