LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

IMMOBILIER

NUMÉRO 44 - NOVEMBRE 2026

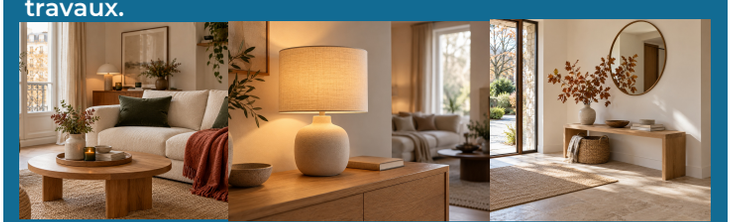


Un logement accompagne nos habitudes, puis la vie change : une famille qui s'agrandit, un nouveau rythme, l'envie d'un espace plus simple à vivre. Ce mois-ci, je vous propose de prendre un temps d'avance et de poser les bonnes questions pour votre prochain chapitre. Et pour garder le lien entre deux gazettes, mon site est désormais en ligne : une nouvelle façon de retrouver mes conseils et de me parler de vos projets.

LA TENDANCE DÉCO

UN COCON, SANS TOUT CHANGER

L'automne donne envie de douceur. Quelques détails transforment une pièce, sans engager de grands travaux.



Commencez par les matières. Un plaid, quelques coussins et un tapis apportent du relief. Associez une base claire à des touches de terracotta, de caramel ou de vert profond. Le bois et les fibres naturelles renforcent cette impression de douceur.

Soignez les éclairages. Plutôt qu'une seule lumière au plafond, ajoutez une lampe près du canapé et une autre sur une console. Ces points lumineux accompagnent les différents moments de la journée.

Gardez de l'espace. Une entrée dégagée et des meubles bien proportionnés permettent de mieux circuler. Inutile de multiplier les objets : un joli panier, une branche de saison ou quelques livres suffisent à personnaliser l'ensemble.

Le meilleur choix reste celui qui vous ressemble. Une maison accueillante, c'est d'abord un lieu agréable à vivre, où l'on se sent bien au quotidien.

Les petites recettes maison

DU RÉCONFORT DANS NOS ASSIETTES

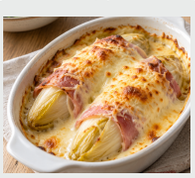
VELOUTÉ DE CHÂTAIGNES



Faites revenir **1 oignon** émincé dans un peu d'huile. Ajoutez **400 g de châtaignes cuites**, **1 pomme de terre** en dés et **600 ml de bouillon**. Laissez mijoter **20 min**, jusqu'à ce que la pomme de terre soit tendre. Mixez avec **10 cl de crème**. Ajustez la consistance avec un peu d'eau, salez et poivrez. Servez avec quelques éclats de châtaigne.

ENDIVES AU JAMBON GRATINÉES

Faites cuire **4 endives** à la vapeur environ **20 min**, jusqu'à ce qu'elles soient tendres. Égouttez-les soigneusement et laissez-les tiédir. Enroulez chaque endive dans **1 tranche de jambon**, puis déposez-les dans un plat à gratin.



Nappez de **250 ml de béchamel**, parsemez de **60 g de fromage râpé** et faites gratiner **20 min à 200 °C**, jusqu'à obtenir une surface bien dorée.

CRUMBLE AUX POMMES ET AUX POIRES



Coupez **2 pommes et 2 poires** en dés et répartissez-les dans un plat. Du bout des doigts, mélangez **60 g de farine**, **50 g de beurre froid** et **40 g de sucre** pour obtenir des miettes. Répartissez sur les fruits et enfournez **25 à 30 min à 180 °C**. Servez tiède.

UN NOUVEAU CHAPITRE À PRÉPARER...

CHANGER DE LOGEMENT : PAR OÙ COMMENCER ?

Une pièce en plus, moins d'entretien, un trajet plus court... L'envie de déménager naît souvent d'un besoin très concret. Avant de chercher la prochaine maison ou de mettre la vôtre en vente, prenez le temps de dessiner un projet qui corresponde à votre vie.

Ce qui vous manque aujourd'hui



Qu'aimeriez-vous changer dans votre quotidien ? Un bureau au calme, un jardin plus facile à entretenir, une chambre supplémentaire ou les commerces à pied ? Distinguez vos indispensables de vos envies. Cette liste vous aidera à comparer les logements sur des critères utiles, au-delà d'un coup de cœur pour une jolie décoration.

Un projet à regarder dans son ensemble

Le prix du prochain logement ne résume pas tout le projet. Pensez aussi aux travaux envisagés, au déménagement et aux dépenses du quotidien. Si vous êtes déjà propriétaire, une estimation de votre bien permet de poser un premier repère. Vous pourrez ensuite préciser votre enveloppe avec votre interlocuteur bancaire, avant de multiplier les visites.

Un calendrier qui vous ressemble



Rentrée scolaire, changement de travail, organisation familiale : chacun avance à son rythme. Repérez vos dates importantes et ce qui peut rester souple. Acheter et vendre demandent de coordonner plusieurs étapes ; en parler en amont aide à préparer leur enchaînement. Même sans déménagement immédiat, nous pouvons commencer par faire le point sur vos envies.

L'ACTU IMMO

DPE : UNE NOUVELLE RÈGLE POUR L'ÉLECTRICITÉ EN 2027

Votre logement est chauffé à l'électricité ? Une évolution du DPE entre en vigueur le 1er janvier 2027.

Un arrêté publié fin août 2026 abaisse de **1,9 à 1,7** le coefficient de conversion de l'électricité utilisé dans le DPE et l'audit énergétique.

Cette modification peut améliorer l'étiquette de certains logements. Elle ne signifie ni que leur isolation a changé, ni que leur consommation réelle a diminué.

Les DPE en cours de validité restent utilisables. À partir du 1er janvier, une **mise à jour gratuite** sera disponible sur l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME, sans nouvelle visite.

Avant une vente, vérifiez les documents applicables à votre logement. Une meilleure étiquette ne se présume pas : elle doit être confirmée par le document actualisé.

Source : ministère de la Transition écologique, communiqué du 31 août 2026.

ET MAINTENANT...

RETROUVEZ-MOI EN LIGNE !



stephaniejulienimmo.fr

Mon site, pour votre projet immobilier

- Les prix immobiliers à Tigery
- Mes biens vendus et votre gazette
- Mes conseils pour acheter ou vendre
- **Votre demande d'estimation directement en ligne**

DÉCOUVREZ LE SITE ET PARLONS DE VOTRE PROJET !

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 immatriculée au RSAC d'Évry sous le n° 885 367 490, RCP Verlingue n° 127104506/26525, titulaire de la carte de démarchage immobilier pour le compte de I@D France SAS au capital de 100 000 €, RCS Melun n° 503 676 421, siège social : 1 allée de la Ferme de Varâtre, immeuble Carré Haussmann III, 77127 Lieusaint. Carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7702 2018 000 028 002 délivrée par la CCI de Seine-et-Marne. Responsabilité civile professionnelle GENERALI IARD, 2 rue Pillet Will, 75009 Paris, garantie par la CEGC, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, 92919 Paris La Défense Cedex (110 000 €, sans manipulation de fonds). Document d'information non contractuel. Novembre 2026.

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.