

Salon de l'Immobilier Var - Méditerranée

11, 12, 13 septembre 2009 de 9h30 à 18h30

Zénith Oméga de Toulon

● **HYERES** résidence gd standing, magnifique et vaste T2 dern étage terrasse vue panoramique. Gge, Aisance et confort sont les maîtres 242.000€ IMMOHON 04.94.75.36.90 Photos : www.immoshon.fr

● **TOULON CENTRE** proche du Cours Lafayette T2 très lumineux, en parfait état et agréable, vue sur jolie place. A voir! 79.000€ B-01AYYP, ORPI CABANIS LES ROUTES 04.94.18.94.32

● **UNE AFFAIRE!** centre ville Toulon proche marché secteur d'avenir, ZF F2 42m² cuis équipée, 1 chambre... 83.000€. AGENCE REX 1 rue A. France TLN 04.94.92.70.54

● **TOULON ST JEAN T2** à rénover, dernier étage, proche toutes commodités. Idéal jeunes ou rendement locatif 77.000€ IMMOHON 04.94.75.36.90 Photos : immoshon.fr

● **HYERES réf4026** quartier Chateaubriand neuf T2 de 45m² terrasse 13m² cave garage résidence avec piscine frais notaire réduits 229.000€ CGI HYERES 04.94.00.06.03

● **SIX FOURS** La Coudoulière T2 tbe au 2ème étage asc, kitchenette équipée, salon, 1 chambre séparée sur terrasse, pkg libre. Poss gge 139.000€ weberimmobilier.com 04.94.63.87.70

● **EN EXCLUSIVITE** Toulon centre ville du cachet pour ce F2 de 55m² dernier étage, cuis ouverte, beau séj, grde chbre. Idéal 1er achat! 105.000€ B-01CD2B, ORPI CABANIS TOULON 04.94.98.30.30

● **HYERES** vds T2 27m² ref neuf cour coll arborée, cave, cellier 113.000€ T.06.12.10.15.50

● **LA SEYNE/MER MAR VIVO** magnifique T2 45m² clim ascenseur parking privé proche plages 208.000€ réf11593 T.04.94.26.23.06 www.varoise-immobiliere.fr

● **PASSEZ VOTRE ANNONCE** et retrouvez toutes vos annonces sur www.televar.fr

● **TOULON HAUTE VILLE** face palais de justice grand type 1 balcon sur cour intérieure ascenseur ! Belle affaire 97.000€ ACTIV IMMO 04.94.36.61.31

● **PIGNANS** agréable duplex avec terrasse en dernier étage séj cuis équipée 1 chbre + 1 chbre ou bureau en mezzanine 130.000€ www.agencedumidi.net 04.94.48.87.71

● **GIENS T2** tbe 32.50m² pte vue mer résid fermée calme pkg privé proche mer & comm 159.700€ à déb ag s'abst 06.66.08.24.97

● **URGENT !! AGUILON** T2 excellent état dans copro. très entretenue faibles charges ascenseur grand balcon tte commodités a prox à voir rapidement 133.000€ ACTIV IMMO 04.94.36.61.31

● **DEUX T2** de 35m² entièrement meublé sur une villa comprenant pièce principale av coin cuis, une chambre av sde wc, une terrasse 12m² et pl de pkg 284.000€ réf T17291 YTY 04.94.41.91.84

● **SIX FOURS** proche mer et commodités, pte copro, T2 entièrement rénové, séj/cuis US, gde terrasse 16m² vue dégagée, facilité de stationner, poss gge 178.000€ weberimmobilier.com 04.94.63.87.70

● **TL CENTRE VILLE** T2 lumineux expo sud ds immeuble entretenu faibles charges, idéal jeune couple 87.000€ ACTIV IMMO 04.94.36.61.31

● **SERINETTE** appart type 2 d'env 50m² donnant sur terrasse situé au 2è étage/4 dans petite copro au calme pkg privé cave 139.000€ www.euro-transactions83.com 04.94.46.15.02 - 06.86.30.27.52

● **SIX FOURS CENTRE** T2 43m² 1er étage avec asc parking proche ttes commodités expo sud refait à neuf 170.000€ à déb réf17289T YTY 04.94.98.05.54 - 06.84.58.63.76

T3/F3

● **TOULON BAS FARON** Claret F3 bé 3e/4 pte vue mer balcon cave garage moto pkg collectif réservé 150.000€ FAI Agence Toulon Immobilier 04.94.36.77.34

● **URGENT ! LA SEYNE MARVIVO** 2 pas des plages et commerces T3 terrasse avec vue mer, à voir rapidement 173.000€ Réf10241 AGENCEAVENUE.FR 04.94.94.79.54

AV-Immobilier

ESTIMATION GRATUITE
04 94 26 23 06
CONSULTEZ TOUTES NOS OFFRES SUR :
www.av-immobilier.com

● **LA SEYNE** bd Stalingrad T3 à rafraîchir, 2 chbres, cuisine indépendante, cave, pkg facile 119.000€ Réf10635 AGENCEAVENUE.FR 04.94.94.79.54

● **VDS T3 RDJARDIN** Rayol Canadel 75m² ref à neuf terrasse cave 250.000€ 06.50.45.27.79

● **LA SEYNE VIGNELONGUE** T3 65m² env, bon état, 2 chbres, cuisine indépendante, balcon, loggia, cave, pkg privatif, asc 160.000€ Réf 10622 AGENCEAVENUE.FR 04.94.94.82.52

● **LA VAILLETTE T3** 70m² refait à neuf dans résid fermée terras 15m², 200.000€ T.06.23.81.25.12

● **TOULON BRUNET T3** pte copro faibles chges 60m² cuis équ 2 ch cave 135.000€ API 04.98.01.21.60

● **TOULON CLARET** charmant T3 en parfait état composé d'un séjour cuisine 2 chbres clim réversible double vitrage cave loggia 135.000€ iBOX 04.98.00.92.10

● **TYPE 3 TERRASSE** avec vue mer Rayol Canadel cuis amér 275.000€ 06.50.45.27.79

● **HYERES AVENUE GAMBETTA** appartement T3 entièrement rénové, 2 chambres séjour cuisine, salle d'eau, wc très lumineux à voir absolument 195.000€ pmci.fr 06.86.40.01.19 ou 06.22.80.40.31



Laurent Dutruch, Organisateur du Salon de l'Immobilier

La réunion sur un même site et dans le même temps d'un salon de l'immobilier des énergies renouvelables et de l'éco-construction constitue un rendez-vous unique qui permet au public autant qu'aux professionnels d'appréhender d'un même coup toutes les facettes de l'acte de bâtir soumis aux impératifs de l'éco-construction et des énergies renouvelables.

Deux salons complémentaires réunis pour donner au public les clefs du parcours à suivre pour respecter les normes qui garantiront la meilleure efficacité du cocktail isolation, énergie et emploi de matériaux sains.

C'est aussi le lieu de l'acquisition et de la vente entourées des professionnels qui proposeront leurs consultations gratuites et anonymes... Chambre des notaires, FNAIM du Var, Union des maisons françaises, Fédération des promoteurs constructeurs, plus d'une centaine de stands, 150 exposants, des partenaires institutionnels et commerciaux...



Rémi Bour, Association Enerbat

EDF, GRDF, CCI du Var, UPV, CAPEB, Association Enerbat, Chambre de métiers, région PACA, pôle info énergie (ADEME), Conseil Général du Var. Une librairie spécialisée dans les domaines exposés et débattus est présentée par la FNAC. Un cycle de conférence organisé durant ces trois journées et un espace dé-

tente et restauration permettront aux visiteurs de prolonger leur séjour sur le salon afin de ne rien perdre des informations proposées. L'organisation du salon est assurée par Var Expo et son animateur Laurent Dutruch. Pour la seconde année, il s'est adjoint les conseils de Rémi Bour de l'association Enerbat.

Gérard Normand : C'est la 3ème édition de ce salon, êtes-vous satisfait de la façon dont il se développe ?

Laurent Dutruch : C'est la troisième édition et la seconde fois que nous le réalisons conjointement avec le salon Enerbat. Il s'avère que ces deux salons sont très complémentaires et aussi bien les professionnels que le public ont apprécié l'an dernier ce rapprochement, qui je pense, sera encore plus pertinent cette année.

G.N. : Nous sortons d'une année difficile dans ce secteur de l'économie, vous n'avez pas eu trop de problèmes pour monter un salon dans ces conditions ?

Laurent Dutruch : Tout le monde est là, bien sûr il a fallu s'adapter. Certains ont loué des espaces plus petits, d'autres ont privilégié des espaces collectifs, ce qui donne un salon très intéressant. Nous nous sommes inspirés de celui de l'an dernier pour le rendre plus attractif, plus convivial. Les conférenciers invités pourront s'exprimer dans une atmosphère décontractée, détendue, dans un espace privilégié.

G.N. A quelques jours de l'ouverture, comment définirez-vous ce salon ?

Laurent Dutruch : C'est le salon de la relance. Il y a dans le domaine de l'immobilier de nouvelles données que ce salon va explorer et faire connaître, aussi bien dans le domaine financier, extension de prêt à taux 0, baisse des taux... que dans le domaine technique avec les nouveaux matériaux, les énergies renouvelables. Les notaires, la FNAIM et les professionnels organiseront des conférences pour bien explorer tous les aspects. Le désir de bâtir et d'acquérir un logement est toujours là. Ce salon est l'occasion de faire prendre conscience à tous ces acteurs, acheteurs, vendeurs, constructeurs, des nouvelles possibilités et des opportunités de ce marché.

Propos recueillis par Gérard Normand

LE GRAND RENDEZ-VOUS ANNUEL DE L'IMMOBILIER
Var ouest - Toulon et sa région - Centre & Var Est

3ème édition

SALON DE L'IMMOBILIER
Var - Méditerranée

www.salonimmobilier-var.com

11, 12 et 13 Septembre 2009
TOULON - Zénith Oméga

Entrée gratuite - 9h30-18h30

Tout l'immobilier : neuf, ancien, maisons individuelles

Conférences Ateliers tendances - Consultations notariales

Banques et Financements - Défisiscalisation & Conseils

En partenariat avec **telex**

Organisé par **VarExpo**

FNAIM Var, Fédération Promoteurs Constructeurs, Union des Maisons Françaises, Notaires du Var

La baisse des taux d'intérêt est incontestablement terminée, en voici deux bonnes raisons.



Il apparaît évident que la baisse des taux d'intérêt a donné un vrai bol d'air au marché de l'immobilier en resolabilisant une partie des acheteurs potentiels. Les taux d'emprunt qui avaient culminé au plus fort de la crise à près de 5,5% pour un crédit à 15 ans sont aujourd'hui redescendus à 4,10%, d'après les derniers relevés du courtier Empruntis. Rappelons qu'ils étaient

tombés jusqu'à 3% durant l'été 2005. Gageons qu'il apparaît peu probable qu'ils retrouvent ces niveaux au cours des prochains mois.

Oh bien sûr, les établissements de crédit se livrent toujours une rude bataille pour garder leurs bons clients. Mais les taux des obligations d'Etat qui servent de référence pour le calcul des taux des crédits immobiliers sont appelés à progresser. Au moins pour deux raisons. Primo, si l'économie mondiale reste fragile, les signes de stabilisation, voire de reprise, se multiplient. Si bien que les banques centrales qui avaient sorti l'artillerie lourde au pire de la récession pourraient bien changer

Recul des loyers

Les loyers accusent un recul en France pour la première fois depuis les années 1990, selon l'étude Clameur. Bonne nouvelle pour les futurs locataires.

Le marché de la location connaît un recul historique. Après avoir résisté pendant plus de 10 ans, les loyers sont également touchés par la crise. Selon l'étude de l'observatoire des loyers Clameur, leur niveau aurait reculé en moyenne de 0,8% depuis le début de l'année, après une hausse de 2,1% en 2008. Et ce n'est plus seulement les petites villes françaises qui sont concernées : Paris accuse une chute de ses loyers de 0,5%, comme

Marseille (-2,2%), Strasbourg (-2,4%) ou encore Bordeaux (-4,2%). Un constat qui s'explique par l'inquiétude des ménages, qui, affirme Michel Mouillart, professeur à Paris X-Nanterre et auteur de l'étude, « diffèrent leurs projets résidentiels ». Et c'est cette dégradation du moral et surtout du pouvoir d'achat qui pèse sur ce marché, très lié à la solvabilité des ménages. Résultat : les délais de relocation s'allongent et les locataires,

exigeants, font parfois baisser les prix. Ce dévissage est important. « C'est la plus forte variation de prix depuis les années 1990. Cela signifie qu'aujourd'hui l'économie immobilière est en récession », affirme Michel Mouillart. Et ce n'est que le début. Les Français restent très frileux et les plans sociaux vont sans doute se multiplier. La baisse risque donc de se poursuivre durant le second semestre 2009. Et peut-être même après. Et ce, partout en France sans exception ni de rattrapage possible. Une aubaine pour les locataires... C.V.

Profitez des primes à l'éco-logis



Il existe aujourd'hui toute une palette d'aides financières et d'avantages fiscaux pour mettre son logement au vert. Catalogue.

Décidément, le vert est tendance. Dans l'habitat aussi, les Français sont de plus en plus nombreux à vouloir jouer la carte écolo. Selon une enquête menée pour l'Observatoire Cetelem, une écrasante majorité (94 %) jugent important de vivre dans un logement respectueux de l'environnement.

De là à sauter le pas... Le Grenelle est passé par là avec ses objectifs ambitieux : réduire de 38 %, d'ici à 2020, la consommation énergétique des logements. Et, déjà, une large palette d'aides financières et d'avantages fiscaux est à la disposition des particuliers pour les inciter à acheter, construire ou rénover appartements et maisons. Des formules appréciables, car ces travaux sont souvent onéreux, mais difficiles à appréhender tant elles forment un maquis touffu. Pour que chacun puisse faire rimer économie avec éco-logis, petit tour d'horizon des aides financières.

Le prêt à taux zéro

Lancés en 2007, 220 000 prêts à taux zéro (PTZ) ont déjà été accordés. Réservé aux primo-accédants, ce crédit

leur fusil d'épaule dans les mois qui viennent. En tête, la Réserve fédérale, la banque centrale américaine, qui d'après la plupart des experts relèvera son principal taux directeur de 100 points de base au second semestre 2010. Idem pour la Banque Centrale Européenne qui ramènerait les taux à court terme vers 2% d'ici la fin de l'année prochaine.

A cette pression, va s'ajouter celle de l'alourdissement des dettes publiques. Avec la récession et l'ampleur des plans de relance, les déficits publics ont partout explosé. En France, ils pourraient culminer à près de 7% de la richesse nationale cette année et au moins l'an prochain, du jamais vu ! Les programmes d'émissions d'obligations d'Etat par les gouvernements atteignent aujourd'hui de tels montants que pour séduire les investisseurs, les taux de rendement proposés de-

permet de financer tout ou partie de la construction ou de l'acquisition d'un logement neuf ou ancien. Le montant alloué, actuellement doublé jusqu'à la fin de l'année pour l'achat d'un logement neuf, dépend de quatre facteurs : la taille du foyer fiscal, le niveau de revenus, le type de transaction (neuf ou ancien) et la situation géographique du logement.

Ce prêt est soumis à diverses conditions. Dans l'ancien, il ne peut excéder 20 % du montant de l'achat - 30 % dans certaines zones. Dans le neuf, il est limité à 30 % du coût de la transaction et atteint 40 % dans les zones urbaines sensibles. Le PTZ est cumulable avec d'autres crédits ou subventions proposés par des conseils généraux et certaines grandes agglomérations.

L'éco-prêt à taux zéro

Lancé en avril 2009, ce cousin vert du PTZ a déjà permis d'améliorer la "performance énergétique" de plus de 15.000 logements. Il est accordé sans condition de ressources aux propriétaires de résidences principales construites avant 1990. Pour être éligibles, les travaux envisagés doivent impérativement appartenir à des "bouquets de rénovations" préalablement définis qui, pour l'essentiel, concernent l'isolation et le renouvellement des systèmes de chauffage.

Chaque propriétaire peut bénéficier d'un seul éco-PTZ par logement. Plafonné à 30 000 euros, ce prêt couvre les frais de fourniture et de pose de matériaux. La durée de remboursement est de dix ans, prolongeable cinq ans. C'est le devis présenté par l'entreprise chargée des travaux qui constitue le dossier de candidature au prêt. Cumulable avec les aides travaux distribuées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'éco-PTZ peut aussi s'ajouter au crédit développement durable. Seule condition : souscrire au prêt avant le 31 décembre 2010, et justifier de revenus annuels inférieurs à 45 000 euros.

Souvent méconnu, un éco-PTZ pour la réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectifs des eaux usées est également utilisable. Avec ce prêt, il est possible d'entreprendre des travaux afin d'obtenir un certificat de conformité de vos installations.

vront être très intéressants. Au total, pour les experts de Natixis, les taux à long terme européens pourraient remonter jusqu'à 5% fin 2010. Un juste retour à la normale après des années de conditions de financement excessivement bon marché. C.V.

Le prêt à l'accession sociale

Peu contraignant, le PAS est destiné aux particuliers dont le revenu mensuel ne dépasse pas 4 000 euros, soit 70 % des ménages. Il s'applique aux résidences principales, dans le neuf comme dans l'ancien, et donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL), toujours utile pour couvrir une partie des échéances de remboursement.

Le Pass foncier

Mis en place pour les primo-accédants, ce crédit est exclusivement consacré à la construction d'une maison individuelle. Il permet de dissocier l'achat d'un terrain et la construction proprement dite. Différé, le paiement du terrain ne débute qu'une fois la villa de vos rêves remboursée. Plafonné à 50 000 euros, le montant octroyé varie selon le lieu de résidence.

Le prêt 1 % logement

Trop souvent négligé, ce prêt peut être réclamé par les employés travaillant dans les entreprises d'au moins 10 salariés. Accordé par l'employeur, sans condition de ressources, il peut atteindre jusqu'à 50 % du coût de l'acquisition. Le montant du plafond est fonction de la zone géographique.

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat

Destinées aux propriétaires de résidences principales achevées depuis plus de quinze ans, elles concernent les bénéficiaires d'une aide au logement ou d'une allocation familiale. La demande doit être formulée avant que les travaux débutent. Selon les revenus du propriétaire, l'enveloppe couvre 20 à 35 % du montant des opérations de rénovation thermique, compris entre 1 500 et 13 000 euros, soit 4 550 euros au maximum. Plus des deux tiers de cette aide sont disponibles dès le lancement des travaux. Garantie pour 2009, cette éco-subsidation n'est pas censée être prolongée.

Le crédit d'impôt développement durable

Prolongé jusqu'en 2012, il est accessible aux propriétaires et bailleurs de résidences principales qui réalisent des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur logement. Plafonné à 8 000 ou 16 000 euros de dépenses selon la taille du foyer fiscal, ce crédit s'applique à de nombreux équipements : chaudières, systèmes de production d'énergie renouvelable ou encore panneaux solaires. Dans le neuf comme dans l'ancien, cette réduction fiscale représente entre 25 et 50 % d'exonération sur le coût de la rénovation.

La TVA à 5,5 %

Résidences principales ou secondaires, neuf ou ancien : les propriétaires bénéficient de cette réduction d'impôts pour des travaux d'aménagement ou de transformation énergétique (isolation, chauffage, électricité). La réduction de la TVA n'est applicable qu'aux frais facturés par l'entreprise chargée des rénovations. Main-d'œuvre et coûts des matériaux sont également compris. C.V.

SALON DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE L'ÉCO-CONSTRUCTION

ENERBAT
2^{ème} édition

11, 12, 13 Septembre 2009
TOULON - Zénith Oméga

Entrée gratuite - 9h30-18h30
www.salon-enerbat.com

solaires photovoltaïques
solaires thermiques
géothermie
aérothermie
éolien
bois énergie
isolation
matériaux innovants
traitement de l'eau
conférences et ateliers

EDF GrDF CCIM Var CONSEIL GÉNÉRAL CAPEB ANAH
UPV Région PACA ADME ENERBAT L'association téléx

Organisé par VarExpo

Missions et responsabilités de l'agent immobilier

L'agent immobilier est un intermédiaire, professionnel de l'immobilier qui met en relation acheteurs et vendeurs de biens immobiliers.

Missions de l'agent immobilier

L'agent immobilier a une obligation de renseignements et de conseil vis-à-vis de son mandat ainsi qu'à l'égard des clients acquéreurs.

L'agent immobilier doit donner au vendeur une information loyale sur la valeur du bien.

Concernant l'acquéreur, l'agent immobilier a pour mission de conseiller et assurer la sécurité de la transaction envisagée. Il propose des logements, les fait visiter et suit la négociation.

L'agent immobilier doit renseigner le client sur la situation juridique du bien acheté, sur son évaluation, sa destination et ses possibilités de financement.

Cette obligation se renforce dans le cadre d'un mandat de vente qui impose d'informer le client sur les risques d'une opération juridique.

L'agent immobilier est responsable des mentions qui doivent normalement figurer dans l'acte qu'il fait signer. Il doit vérifier que son client est bien propriétaire ou qu'il a la capacité de vendre.

Concernant la publicité, l'agent immobilier qui passe une annonce a la qualité d'annonceur. Si les indications sont erronées, il peut être poursuivi pour publicité mensongère (article 44 de la loi du 27 décembre 1973).

Responsabilités de l'agent immobilier

Conformément aux dispositions de l'article 1992 du code civil, l'agent immobilier est res-



ponsable du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans son activité professionnelle.

Au préalable, il faut qu'un mandat lui ait été conféré, qu'il ait commis une faute et que cette faute ait été la cause du préjudice subi par le client.

L'agent immobilier a à titre une obligation de moyens. Il faut donc prouver qu'à l'occasion de l'accomplissement de sa mission, il n'a pas apporté toutes les diligences et attentions que son client était en droit d'attendre de lui.

Par un arrêt en date du 1er mars 2007, la 6^{ème} chambre de la Cour d'Appel de Paris a retenu la responsabilité d'un agent immobilier au motif qu'il avait omis de requérir tous renseignements nécessaires ou utiles à l'exercice de sa mission.

En l'espèce, l'agent immobilier avait fait visiter un bien, sans vérifier de façon attentive la consistance exacte de la chose donnée à bail, ce qui avait eu pour conséquence d'induire en erreur le preneur à bail.

C.V.