



Syndicat National de la Rénovation

## Le mot du Président



Les périodes électorales qui viennent de se terminer ont montré plusieurs choses.

Tout d'abord, les électeurs ont fait un choix marqué, en faveur d'un programme ambitieux sur le plan de la dynamique économique et des réformes structurelles nécessaires à sa mise en œuvre.

Ensuite, et alors même que les sondages et les divers augures lançaient régulièrement leurs prédictions au peuple supposé aveugle ou égaré, ces mêmes électeurs ont su montrer qu'ils conservaient un sens critique et qu'ils souhaitaient donner toute sa place à une force d'opposition et, peut-être, rassembler les volontés et les compétences pour le bien du pays.

Tirons les enseignements de ces scrutins : la victoire, si nette soit-elle, n'est pas un blanc-seing, et le peuple est évidemment majeur, attentif et vigilant. L'amélioration de la situation économique ne devra pas se construire sur le dos des plus faibles.

Dans le domaine qui est le nôtre, nous suggérons à ces responsables, nouvellement chargés du mandat de leurs concitoyens, de considérer notre rôle dans la rénovation de l'habitat ancien, sa mise aux normes, son adaptation aux besoins de la clientèle d'aujourd'hui, la préservation d'un patrimoine commun pour en conserver le charme et la beauté, au bénéfice de tous.

Nous souhaiterions également qu'il soit maintenant possible de nouer un dialogue franc et réellement constructif avec les responsables municipaux, afin que nos qualités professionnelles et nos compétences puissent être mises au service de la collectivité, et permettent d'apporter de nouvelles solutions aux attentes en matière de logements sociaux.

Envisageons de travailler les uns avec les autres pour développer un effort commun en faveur d'une cause urgente.

Thierry BONNEAU

## Nouvelles mesures fiscales en faveur du logement : une bonne idée mais de peu d'effet !

Pour les professionnels que nous sommes, les intentions du "candidat Sarkozy" en matière de logement étaient pleines de promesses : il s'agissait de faciliter l'accès à la propriété en permettant à tout acquéreur de sa résidence principale de bénéficier d'un crédit d'impôt correspondant au montant des intérêts de l'emprunt qu'il souscrirait pour cette acquisition. Une mesure phare que nous applaudissons car elle avait pour double objectif de faire de chaque Français un propriétaire et d'améliorer la solvabilité de la demande de logements neufs ou rénovés. D'autant qu'elle était initialement assortie d'un projet de garantie d'emprunt accordée par l'Etat "à ceux qui n'ont pas de relations".

C'était la première fois, depuis la baisse des droits de mutation en 1997, qu'une disposition de cette ampleur était prise en faveur du logement.

Mais une fois élu, le nouveau chef de l'Etat a dû, sous le poids des contraintes financières et budgétaires, mettre un bémol à son ambition et en limiter sévèrement le champ d'application.

Limite dans le temps d'abord : la déductibilité est limitée à cinq ans. Mais aussi, limites de montants : le crédit d'impôt ne pourra excéder 20 %

du montant des intérêts (40 % la 1<sup>ère</sup> année) et sera en outre plafonné à 750 € pour une personne seule et à 1.500 € pour un couple marié ou "pacsé", majoré de 100 € par personne à charge (montants doublés pour la 1<sup>ère</sup> année).

Ces bornes mises à l'application de la mesure vont à l'évidence en réduire singulièrement les effets. En particulier son effet incitatif ne sera adapté ni aux primo-accédants à la propriété, ni surtout, aux acquisitions dans la région parisienne. A peine permettra-t-elle d'absorber, de neutraliser l'actuelle hausse des taux d'intérêts, ce qui n'est déjà pas rien !

Mais en vérité, ce n'est pas d'une insuffisance de la demande que souffre le marché mais d'une trop grande rareté de l'offre. Il faudra donc que ce gouvernement prenne d'autres mesures pour relancer véritablement les mises en chantier de logements neufs ou rénovés, s'il veut satisfaire peu à peu les immenses besoins qui se font jour, surtout en Ile de France.



Syndicat National de la Rénovation

4, rue du Général Lanrezac - 75017 Paris

Téléphone : 01 44 09 99 40 - Fax : 01 44 09 99 32

syndicatrenovation@wanadoo.fr

## Un exemple de rénovation immobilière

Dans un des plus beaux quartiers de Paris, à l'angle de la rue du Colisée et de la rue de Ponthieu, vient de se terminer un chantier de rénovation d'un bel immeuble ancien.

Cette réalisation est exemplaire à plus d'un titre : un immeuble du

Les façades extérieures, sur cour et courette, ont été remises en peinture après un travail de reprise des pans de bois en très mauvais état.

La cour et le hall d'entrée ont été recouverts de pavés après reprise de la structure de la dalle qui se trouve au-dessus du laboratoire du boulanger installé au pied de l'immeuble. Les fenêtres anciennes ont toutes été changées et remplacées par des fenêtres à double vitrage.



Façades sur Rues Ponthieu - Colisée - avant rénovation

XIX<sup>ème</sup> siècle, de 1500 m<sup>2</sup> sur 5 étages en très mauvais état, a été repensé et réaménagé pour le mettre aux normes et aux goûts actuels.

L'intervention du promoteur-rénovateur a tout d'abord porté sur la réhabilitation des parties communes, la toiture en zinc, l'électricité (réfection des colonnes), la plomberie (colonnes d'eau et descentes).

La sécurité a été renforcée par un digicode et un portier interphone. Le confort a été amélioré par la création de deux ascenseurs. L'ensemble pour un coût supérieur à 1 million d'euros.

Les appartements libres ont ensuite été rénovés pour un budget d'environ 1, 5 millions d'euros.

Par l'intervention du promoteur-rénovateur, le gros œuvre de l'immeuble est désormais conforté, les occupants ont été maintenus en place et le charme du site a été préservé.



Façades sur Rues Ponthieu - Colisée - après rénovation

## QUESTION ECRITE... et si vous la posiez ?

Madame, Monsieur (...), député, Sénateur de (...), attire l'attention de Mme le ministre du Logement et de la Ville sur le projet de Schéma Directeur d'Ile de France adopté par le conseil régional le 15 février dernier. Celui-ci prévoit, en effet, des orientations en matière d'urbanisme et de logement fort différentes de celles décidées par le Schéma Directeur actuellement en vigueur ; il est notamment prévu le développement du logement social et une production massive de nouveaux logements, non plus en priorité par extension géographique, mais par densification de l'existant.

La rénovation et la réhabilitation des immeubles existants doivent donc apparaître comme l'une des composantes majeures de la mise en œuvre de ce projet. Le parlementaire souhaiterait savoir quelles mesures le gouvernement envisage-t-il de prendre pour inciter ou faciliter la réalisation de ces indispensables programmes de rénovation immobilière.