

---

## L'AVIS de Muttersholtz – Décembre 2017

Dossier : Les logements vacants

Entretien avec Tom Eberlin

Propriétaire projetant la rénovation d'un bâtiment vacant

### - Pouvez-vous vous présenter ?

« Je m'appelle Tom Eberlin, j'ai 32 ans et suis responsable succès client dans une société éditrice de logiciels d'assistance au suivi du soudage et au contrôle d'exploitation des équipements industriels. Mes grands-parents paternels habitent à Muttersholtz. Il s'agit de mon village natal, j'y ai passé tous mes étés jusqu'à mes 18 ans. »

### - Quelles sont les motivations qui vous ont poussé à réhabiliter du bâti vacant, plutôt que d'investir dans du neuf ?

« J'ai reçu la maison d'enfance de mes grands-parents et arrière grands-parents en 2005. Je ne souhaitais pas la détruire pour construire du neuf, pour des raisons sentimentales, mais également dans l'idée de sauvegarder du patrimoine.

J'avais déjà envisagé, en 2013, de la rénover et de m'y installer. J'avais contacté des architectes, mais c'était très difficile de faire des choix. Certains architectes me conseillaient de démolir, d'autres de restaurer. Mais entre-temps, j'ai trouvé un nouveau travail à Strasbourg et j'y ai acheté un appartement. Plus de 3 ans après avoir acheté cet appartement, je me suis dit qu'il était temps de faire quelque chose afin d'éviter que ce patrimoine ne dépérisse de trop. J'ai été contacté par Delphine Latron (Maison de la nature), missionnée par la Commune de Muttersholtz pour lancer une réflexion sur les logements vacants. J'ai accepté de participer aux réunions et j'en suis heureux. En effet, cela m'a permis de faire mûrir mon projet dans ma tête. Les échanges de points de vue, les discussions avec les autres propriétaires, ainsi que les avis des professionnels ont enrichi ma réflexion personnelle. Cela m'a décidé à démarrer, même en prenant des risques, car j'ai trouvé des raisons de capitaliser sur cet héritage. »

### - Quelles sont les différentes phases du projet, avez-vous bénéficié d'aides ?

« La première phase a été de me demander ce que je veux y faire : la louer ? faire un gîte ? y habiter ? Si je m'y installe, il me faudrait passer deux heures quotidiennes en déplacements entre mon domicile et mon travail. Si je fais un gîte, il me faudra beaucoup venir sur place pour m'en occuper. La meilleure solution est donc la location. J'ai contacté Monsieur Valence de l'URBAM, juste après les réunions sur

le bâti vacant. J'ai eu un contact direct avec lui. Il a pu me fournir un scénario et une estimation du prix de la location et du montant du loyer que je pourrais ensuite demander. Ces chiffres me permettent de rencontrer les banquiers et voir avec eux si le projet est crédible, par rapport au montant à emprunter. Actuellement, j'en suis arrivé à ce stade. Une fois que j'aurais trouvé les financements, je retournerais voir Monsieur Valence, puis des architectes, pour obtenir des devis détaillés.

Comme j'étais plutôt motivé pour me lancer par moi-même, j'ai pris directement contact avec l'URBAM, sans attendre que le groupe d'experts (aide proposée par la Commune de Muttersholtz) ne se mette en place, même si celui-ci permettra un accompagnement plus complet du fait de sa pluridisciplinarité. »

### **- Quelles ont été les principales difficultés que vous avez rencontrées ?**

« Ma première difficulté a été d'ordre financière : on se dit que l'on n'a pas de sous et que l'histoire s'arrête là. J'ai déjà un prêt pour mon logement actuel. Est-ce qu'un banquier me suivra pour un second prêt ? Je n'avais pas la notion de projet blanc, c'est-à-dire que le loyer que me verseront mes futurs locataires pourra m'aider à rembourser mon prêt. Ma seconde difficulté a été d'obtenir l'estimation du coût des travaux, qui comprend l'aménagement. Quand on ne possède pas de notions techniques, que ce soit pour les espaces, les murs porteurs, cela peut s'avérer complexe.

Des difficultés, je pense que j'en aurais forcément d'autres pour la suite du projet. »

### **- Si c'était à refaire, est-ce que vous le referiez ?**

« Oui, sans hésitation ! Pour le moment, cela ne m'a rien coûté, à part un peu de temps. Je ne ressens aucune pression. »