



L'AVIS de Muttersholtz – Hiver 2024

Dossier : La rénovation du bâti

Entretien avec Éric Hartweg

- Pouvez-vous vous présenter, s'il vous plait ?

« Je m'appelle Eric Hartweg, et avec mes frères Marc et Frank, nous sommes propriétaires de cette maison qui a été construite en 1908 par nos arrière-grands-parents Albert Hirn et Emma Hirtzel. »

- Pouvez-vous nous présenter votre bien, sa situation et son histoire (des photos avant-après seraient utiles) ?

« La maison se développe sur 3 niveaux et une cave. Elle était adossée initialement à d'autres constructions plus anciennes, qui se développaient vers l'arrière du terrain, avec des ateliers et une grange. Ces constructions, qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril ont été démolies dans les années 80.

Le rez-de-chaussée de ce qu'on appelait dans mon enfance (s'neja Hus) abritait initialement une auberge (Gasthaus zum Kurier, devenu « Au courrier » en 1919), puis un cabinet de dentiste, et depuis plus de 40 ans maintenant, la pharmacie de Muttersholtz. Les étages n'avaient fait l'objet d'aucun investissement depuis l'origine et étaient pour l'un inoccupés depuis des décennies, et pour l'autre vraiment insalubres. C'était de surcroît une vraie épave thermique comme on dit aujourd'hui. »



Commune de Muttersholtz – Interview réalisée par le comité de rédaction de l'Avis –

Hubert Bass – Octobre 2023

- Pouvez-vous nous présenter votre projet de rénovation : pour l'occuper ou le louer, performances, techniques, choix des matériaux, budget, subventions ?

« Nous n'avions aucun projet de rénovation ! Nous n'avions aucune attache sentimentale avec cette maison de Muttersholtz qui était perçue comme un boulet dont aucun des 3 frères ne voulait. Nous avons d'ailleurs convenu de nous en débarrasser à la première occasion. »

- Qu'est-ce qui vous a décidé à passer à l'action ? - Quel rôle a joué la Commune ?

« C'est indéniablement l'appel de la Commune aux propriétaires de biens vacants qui a été le déclencheur. Je me souviens avoir répondu un samedi matin à une invitation pour la présentation du dispositif PIG Renov'Habitat 67 en Mairie de Muttersholtz, sans trop y croire... Pourtant cela faisait un certain temps que j'étais intrigué par ce que faisait cette équipe municipale pour « réveiller » Muttersholtz. Il y avait eu l'expo des cabanes en 2012, le classement en TEPCV... Professionnellement, je suis concerné par l'aménagement du territoire et le discours tenu par le Maire ce samedi matin était complètement en phase avec ce que je défendais du lundi au vendredi. Je me suis dit qu'il fallait mettre mes propres actes en cohérence. Et j'ai réussi à convaincre mes frères, non sans difficultés, que c'est maintenant qu'il fallait agir. Il faut dire que le financement de la faisabilité par la Commune et les aides promises (ANAH, CAUE, Commune) étaient des occasions à saisir !

L'investissement s'est monté à 344 000€ TTC, qui se décomposent en 298 000€ pour les travaux, 34 000€ pour la maîtrise d'œuvre et 12 000€ pour les concessionnaires et divers. Les subventions ont représenté 96.600€ (ANAH 64 700€, CEA 23 900€, Commune 7 700€ + l'étude de faisabilité d'URBAM. Au final, le reste à charge représente 247.000 € pour 2 logements de 85 et 71 m² remis sur le marché de la location. C'est un montant conséquent, mais qui reflète l'importance des travaux qui ont été nécessaires. Je précise que les logements étaient destinés à la location et ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH avec des loyers plafonnés.

Le budget a été impacté par des reprises en sous-œuvre, non prévues, qui se sont avérées nécessaires. Pour autant, nous n'avons pas voulu de prestations au rabais. Par exemple, nous avons une isolation en laine biosourcée, chanvre, coton, lin. Nous avons également remplacé toutes les menuiseries, les fenêtres et la toiture, mis en place une VMC hygro B, des chaudières gaz individuelles à condensation... Nous avons atteint le niveau BBC rénovation, c'est-à-dire que nous sommes sous les 104kW/m²/an pour les consommations et sous 20kg de CO₂/m²/an en émissions. Le DPE est passé de G à C. »

- Êtes-vous satisfait ? N'avez-vous pas de regrets ? Avez-vous des propositions pour développer ce système avec d'autres personnes ?

« Nous sommes indéniablement satisfaits. Certes l'investissement en temps et en argent est important, mais au-delà du bilan comptable, nous sommes fiers d'avoir fait notre part pour que notre planète reste plus vivable. Deux logements performants énergétiquement et à tarifs abordables remis sur le marché à la place de constructions neuves, ce sont des sols qui peuvent rester vivants et des émissions carbone économisées. Notre 1^{er} locataire faisait plus de 50 km en voiture tous les jours pour venir travailler ; là il est à 50m de son travail ! C'est du CO₂ et du temps économisés. Et pour maintenir nos industries et nos emplois en Alsace, il faut pouvoir proposer des logements à proximité.

Pour développer ce processus vertueux, il me semble qu'il faut maintenir et développer l'aide logistique et l'accompagnement technique apportés par les collectivités locales et leurs partenaires. Il ne faut pas que l'effort pèse uniquement sur les particuliers, car ceux-ci seront vite dépassés par les enjeux. On le voit, les gains d'une telle opération profitent à la société dans son ensemble ce qui justifie une mobilisation politique forte. Et Muttersholtz a indéniablement été précurseur. »

