



L'AVIS de Muttersholtz – Hiver 2024
Dossier : La rénovation du bâti
Entretien avec Thierry Oechsel

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

« Je m'appelle Thierry Oechsel et j'ai vécu jusqu'à mes 18 ans à Muttersholtz avant d'entreprendre des études d'ingénieur du BTP à Reims. Après l'obtention de mon diplôme, en 2010, j'ai emménagé en Suisse pour exercer mon métier d'ingénieur travaux dans le domaine des fondations profondes / travaux spéciaux. Je vis toujours en Suisse, dans le canton du Valais, avec mon épouse et mes trois enfants. »

- Pouvez-vous nous présenter votre bien, sa situation et son histoire ?

« Il s'agit d'une grange familiale que nous avons transformée en 3 logements. Elle est située au 13A rue de Wittisheim dans la cour de la maison familiale dans laquelle ma mère vit. La construction date des années 1950 et a abrité successivement des vaches, cochons, lapins, cochons d'Inde, etc. Jusqu'à la création de l'entreprise de transport de mes parents en 1995. Les véhicules étaient dès lors entretenus dans le hangar et stationnés dans la cour. La grange permettait également de trier des colis avant de les livrer dans les communes voisines. Par manque de place, l'entreprise déménagera à la fin des années 2000. La grange servait alors principalement à stocker du bois et de l'outillage. Ce lieu était aussi un endroit dans lequel j'appréciais jouer pendant mon enfance.

A partir de l'année 2010, la grange n'a finalement plus vraiment été exploitée et une réflexion s'imposait pour valoriser le bien. En 2018, la décision de transformer la grange en appartements était pratiquement prise. C'est dans le même temps que j'ai appris que la Commune s'intéressait à la rénovation du bâti et qu'un dispositif d'accompagnement serait proposé. C'était un argument supplémentaire pour se lancer après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet !

Voici une photo du bien avant et une autre après transformation. »



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

« Le projet consistait en la démolition du hangar qui représentait environ 2/3 de la surface bâtie et la transformation de la partie "grange" en 3 appartements, chacun en duplex. 2 appartements T4 ont une surface d'environ 85 m² et 1 appartement T2 a une surface de 45 m². Les 3 logements sont destinés à la location.

Les murs, dalles, charpentes et toiture ont été conservés et quelque peu modifiés. Des éléments en béton armés tels que les auges ont été démolis. De nombreuses cloisons ont été créées. Les locataires peuvent tous profiter de leur terrasse individuelle donnant sur le Langert et du jardin à l'arrière de l'immeuble.

Le système de chauffage choisi pour les T4 est une pompe à chaleur air/air réversible, celui pour le T2 est un chauffage au sol électrique. L'isolation en placoplâtre mise en place est très performante puisque le DPE nous donne une étiquette énergétique B.

Chaque logement dispose d'une cuisine équipée. Les cuisines, entrées et salles de bain ont été carrelées. Les autres pièces ont un revêtement type sol stratifié. Les murs sont couverts d'un enduit projeté.

Le budget de l'opération s'élève à environ 375 000€ TTC.

Les 2 logements T4 ont été subventionnés à hauteur de 41 000€. Le logement T2 n'a pas été subventionné. »

- Qu'est-ce qui vous a décidé à passer à l'action ?

« Le désir de valoriser ce lieu que je connaissais depuis toujours a grandement contribué à passer à l'action. Le fait d'exercer un métier du BTP a probablement favorisé ma décision même si mon domaine n'est pas concerné par le projet. Enfin, j'avais depuis longtemps le souhait de constituer un patrimoine. »

- Quel rôle a joué la Commune ?

« Savoir que la Commune s'intéressait à la transformation des bâtis vacants était très motivant pour moi. Cela donnait une certaine assurance pour un investissement de cette ampleur. »

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

« Je suis satisfait du déroulement du processus qui n'a pas toujours été évident avec l'arrivée du Covid 19 pendant les travaux. Il a été difficile de tenir les délais de livraison des logements, déjà réservés par les locataires, mais finalement tout a bien été.

J'ai un petit regret par rapport au budget car les travaux de VRD / aménagements extérieurs ont été sous-estimés et le budget initialement prévu a été dépassé.

Je n'ai par contre pas de regret de m'être lancé avec le dispositif proposé par la Commune. La partie administrative m'a parue un peu lourde mais j'estime que l'investissement valait la peine. Je trouve qu'il faudrait continuer à promouvoir activement le dispositif au sein de la commune mais également ailleurs si cela ne se fait pas. Trop de bâtis méritent d'être valorisés. »