



UN DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA VACANCE DU LOGEMENT CO-CONSTRUIT AVEC LES HABITANTS A MUTTERSOLTZ

A Muttersholtz, une partie des habitations du cœur de village est vacante, alors même que la demande en logements est forte. Avec la volonté d'enrayer la consommation de terres agricoles ou naturelles, Muttersholtz a entrepris la mise en place d'un dispositif global de lutte contre la vacance des logements et des bâtis, alliant incitation à rénovation et performance énergétique. Un dispositif construit collectivement en associant les propriétaires concernés.

■ Une démarche co-construite

Face à une pression foncière importante et avec la volonté de préserver les abords naturels du village, la mairie a décidé de s'attaquer à la vacance des logements et des bâtis. Il y a en effet près de 80 logements ou bâtiments inoccupés au cœur du village. En parallèle à la mise en place d'une taxe sur la vacance, l'idée était de mettre à profit les financements TEPCV. Mais bien que le coup de pouce financier soit un facteur déclencheur, il n'est pas toujours suffisant pour convaincre les propriétaires à faire des travaux. Pour les motiver, la mairie les a associés à la réflexion du dispositif dès le début, afin qu'il corresponde à leurs besoins.

Menée à partir de mai 2016, cette démarche de concertation a associé les propriétaires mais aussi les acteurs experts : architectes, techniciens du logement et de la rénovation énergétique, agents immobiliers... Il s'agissait de comprendre les problèmes rencontrés et d'élaborer un dispositif spécifique, au plus proche de leurs préoccupations. Cette mission a été conduite par la Maison de la Nature, qui dispose d'une précieuse ingénierie de la concertation.

Éléments de contexte

Commune de 2000 habitants proche de Sélestat (67), la demande de logements est forte à Muttersholtz. Pour enrayer la consommation du foncier, le projet de PLU envisage 240 logements supplémentaires à enveloppe urbaine constante : densifier en construisant dans les dents creuses, utiliser le potentiel de logements inhabités (8%), et de bâtis vacants.

Que retenir de cette expérience ?

Plusieurs propriétaires se sont prêtés au jeu de la construction du dispositif et ont participé aux réunions. Mettre en place un dispositif dont ils seront directement bénéficiaires présente un avantage évident mais demande un grand investissement en temps. La commune compte sur ces premiers motivés pour jouer le rôle d'ambassadeurs.

Réunir en un « guichet unique » les différents dispositifs et conseils simplifie grandement le parcours du propriétaire et pourrait lever bien des freins au passage à l'acte de la réhabilitation.

La participation est une valeur forte pratiquée sur la commune pour ses différentes politiques et projets, elle est incarnée par le maire qui sait s'appuyer sur les compétences en la matière du tissu associatif local.

Il est encore trop tôt pour faire un bilan, mais ce qui est sûr c'est que la phase de participation a mobilisé environ 25 personnes dans une vraie démarche de co-construction. Les phases d'information et d'écoute rencontrent aussi un bon succès. Le comité d'expert s'est déjà réuni 2 fois et a conseillé 6 porteurs de projet. Un projet de réhabilitation d'une maison vacante semble sur les rails. Rendez-vous dans un an pour un premier bilan.

■ Un dispositif clé en main pour l'accompagnement des propriétaires

Ce dispositif, soutenu par les partenaires publics, propose des opportunités de financement exceptionnelles sur 2017/2019. Il est destiné à aider les propriétaires à définir et préciser leur projet et à leur apporter un soutien technique et financier pour la rénovation énergétique en complément des aides existantes. Il est gratuit, détaché de toute démarche commerciale, sans engagement et basé sur le volontariat des propriétaires.

Le dispositif est centré sur la constitution d'un comité d'experts, qui réunit au même endroit et au même moment les financeurs publics, la commune, un architecte, un notaire, une banque, l'Espace info Énergie... Il s'agit pour le propriétaire de rencontrer ces personnes en même temps pour présenter son projet immobilier et recueillir les conseils coordonnés de tous ces experts. Le comité d'experts analyse le projet et remet au propriétaire un scénario adapté et personnalisé pour la sortie de vacance du bâtiment : vocation du bâtiment, budget, subventions mobilisables, solutions techniques envisageables, analyse du rendement financier du projet.

Le comité d'expert accompagne ensuite le propriétaire dans ses démarches et ses travaux : dossier de subvention, prime de sortie de vacance, aide à la maîtrise d'œuvre, aides aux travaux pour les dossiers exemplaires constitués d'ici septembre 2019.

La mobilisation des fonds TEPCV permet une prise en charge de pré-études personnalisées, de diagnostics énergétiques, des aides aux travaux de rénovation énergétique, des aides à la maîtrise d'œuvre, une prime de sortie de vacance, des exonérations fiscales.

Principaux acteurs

Commune
Architecte, notaire, banque
Espace info Énergie
Maison de la Nature

Partenaires financiers

TEPCV
ANAH

En quelques dates

2015 : convention TEPCV (Territoire à Energie pour la Croissance Verte)
2016 : co-construction du dispositif
Octobre 2017 : présentation du dispositif aux habitants lors d'une matinée conviviale avec visite de logements et bâtis réhabilités

Porteur du projet

Mairie de Muttersholtz - 03 88 85 10 13
info@mairie-muttersholtz.fr
Contact : Patrick Barbier, maire

Pour aller plus loin

La plaquette de présentation du dispositif :
http://www.muttersholtz.fr/iso_album/plaquette_logement_final_e.pdf

Toutes les actions de Muttersholtz primé capitale française de la biodiversité 2017 avec pour thème « Aménager, rénover et bâtir en favorisant la biodiversité »

http://capitale-biodiversite.fr/sites/default/files/rapports/rapport_visite_2017_muttersholtz.pdf

