

Entzheim Patrimoine et développement urbain

Une reconversion au point mort

À Entzheim, un projet immobilier qui vise à transformer un corps de ferme de 1818 en résidence de 37 logements est au point mort suite à un recours contentieux déposé par l'ASMA (association de sauvegarde de la maison alsacienne). Entre les défenseurs du patrimoine et les élus, rien ne va plus.



52 route de Strasbourg à Entzheim, une maison alsacienne datant de 1828 aux murs crépis. Un recours contentieux bloque pour l'instant une opération immobilière. Photo DNA – Jean-Christophe Dorn

C'est un cas particulier mais qui illustre les relations houleuses entre des défenseurs du patrimoine et des élus ou acteurs de la vie économique.

Datant de 1818, un corps de ferme d'Entzheim, implanté sur un site de 33 ares, devait être démoli pour céder le terrain à une résidence de prestige de 37 logements en accession à la propriété.

Estimant que cet édifice doit être préservé, l'association de sauvegarde de la maison alsacienne (ASMA) a déposé un recours gracieux, puis un recours contentieux au tribunal administratif (lire les DNA du 18 janvier 2014).

« On incite les maires à utiliser les dents creuses et à ne pas surconsommer des terres agricoles, et là, on nous met des bâtons dans les roues »

Dans cette procédure lancée pour « sauver » et maintenir dans son environnement cette bâtisse, l'ASMA vient de marquer un point : la demande de protection à la délégation permanente de la commission régionale du patrimoine a reçu un avis favorable. En clair, les spécialistes du patrimoine considèrent que l'ancienne ferme présente un intérêt patrimonial suffisant pour poursuivre la procédure. Qui, in fine, aboutira ou non à une mesure de protection (décidée par le préfet). « Cela peut prendre des mois, des années, ou être très rapide, comme pour le Café Brant », note Denis Elbel, membre du bureau de l'ASMA qui tenait, mardi soir à Strasbourg, son traditionnel stammtisch.

« Nous avons deux bâtiments classés dans la commune, dont l'ancienne forge qui a été rénovée. Ce n'était pas le cas de cette maison », résume, de son côté, Jean Humann, maire d'Entzheim. « Nous avons travaillé en concertation avec le promoteur, un premier permis de construire a été refusé car nous avons un POS très contraignant. Puis il s'est adapté. Le projet arrive à maturité. Tout d'un coup, c'est comme si on changeait les règles du jeu », souligne le premier magistrat. « On incite les maires à exploiter les

dents creuses, à ne pas surconsommer des terres agricoles, et lorsqu'on parvient à boucler un projet en cœur de village, on nous met des bâtons dans les roues », dit en substance le maire. « Nous ne pouvons pas préempter, répète l'élus qui estime ne pas avoir à dépenser des « deniers publics » pour un bâtiment dont il ne voit pas l'utilité pour la commune. L'association, elle, avance que d'autres projets immobiliers étaient faisables, sans raser la bâtisse, et en construisant à l'arrière du site.

« Il n'y a aucun projet, aucun mécène »

Outre les élus, l'affaire irrite passablement le promoteur. Dans l'attente du permis de construire et de démolir, ce dernier n'est toujours pas propriétaire du bien et ne peut lancer le chantier qui aurait dû démarrer cet été. « Au moment où les entreprises du BTP se plaignent de la baisse des commandes, où des habitants attendent d'être relogés dans cet ensemble accessible à mobilité réduite, cette obstruction est très regrettable, d'autant qu'il n'y a aucun projet autour de cette maison et aucun mécène », déplore Serge Kuntz, dirigeant associé de GIPA. Cette opération, argumente-t-il, était censée faire travailler une centaine de personnes.

Valérie Bap

30/10/2014 à 05:00

Trois questions à Bruno de Butler, président de l'ASMA

Lors du dernier stammtisch de l'ASMA (association de sauvegarde de la maison alsacienne) à Strasbourg, un sujet d'actualité a été évoqué : le projet de loi sur la transition énergétique.



Bruno de Butler succède à Gabriel Muller à la tête de l'association de sauvegarde de la maison alsacienne (ASMA). Photo DNA – Marc Rollmann

Le projet de loi relatif à la transition énergétique prévoit que des travaux d'isolation de façade seront obligatoires lors du ravalement de celle-ci. Quelle est votre position ?

Cette obligation mettrait en danger l'esthétique des maisons, en occultant les colombages, et leur pérennité. Le bois reste une matière vivante qui a besoin de respirer pour vivre. Il ne faut pas l'enfermer dans une enveloppe, car sinon, il se dégrade. Nous avons écrit une lettre aux élus alsaciens pour les sensibiliser à cette question. L'Ordre national des architectes soutient notre démarche.

La DREAL et la DRAC viennent de livrer les conclusions d'une étude sur l'habitat ancien en Alsace. Celle-ci indique que le bâti ancien a une étiquette énergie proche voire au-dessus de la moyenne nationale, et que les rénovations doivent tenir compte de ses caractéristiques propres pour ne pas dénaturer l'aspect architectural, ni créer de désordres. Cela apporte de l'eau à votre moulin ? Les maisons alsaciennes ont montré qu'elles étaient durables. La plus ancienne serait âgée de plus de 700 ans ! Dans l'ensemble, elles sont peu énergivores.

Il ne s'agit pas d'imposer de nouvelles contraintes. Les propriétaires peuvent envisager une isolation par l'intérieur, pour préserver l'extérieur. Nous demandons donc que soient exclus de la loi les bâtiments construits avant 1948.

D'une manière générale, n'est-ce pas de plus en plus difficile pour les propriétaires d'assurer l'entretien de ces maisons ?

Les subventions patrimoniales ont quasiment disparu. Il ne reste aujourd'hui que certaines mesures de défiscalisation. Notre association est là justement pour aider les propriétaires à trouver des solutions techniques pour rénover ou transformer. Nous mettons également en relation des héritiers avec des acquéreurs potentiels. Notre but est que les maisons anciennes demeurent au cœur des villages, ne soient pas rasées pour mettre des parkings ou déplacées dans un écomusée.

Consulter : www.asma.fr

Propos recueillis par Valérie Bapt
30/10/2014 à 05:00

Un monument historique démoli

En février dernier, la plus ancienne maison de Vendenheim (1570), qui générait un périmètre protégé, a été démolie parce qu'elle menaçait ruine. Classée monument historique, la maison du Lavoir n'a pu être sauvegardée. En 2002, le maire de Vendenheim avait proposé de la démonter et de la remonter. Des années plus tard et après bien des négociations et procédures, le propriétaire, lui, a manqué de fonds pour mener une restauration devenue trop coûteuse. La maison, délabrée et restée sans protection, était « condamnée » à disparaître. Les derniers vestiges ont été transférés au parc de la maison alsacienne de Reichstett.

30/10/2014 à 05:00