



Opah Luzy | Portrait d'habitant • e • s

Daniel Bintz . Propriétaire en 3 dimensions : immobilier - habitat - logement

Portrait réalisé dans le cadre de l'OPAH - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - de Luzy et de la Communauté de communes Bazois-Loire-Morvan

Textes : Marion Coiseur / Donativo | Photos : Yves Nivot
Vous habitez dans le périmètre de l'OPAH ? Ces propriétaires l'ont fait, pourquoi pas vous ?
Contactez Cécile à la Maison de l'Habitat - 03 86 30 02 34

Daniel Bintz est plus qu'un professionnel de l'immobilier, il a cela dans les gènes et dans le sang. 3e génération d'administrateurs de biens, il s'apprête à passer la main à son fils dans la gestion de sociétés à vocation immobilière (syndics) sur la région de Strasbourg et de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) dans toute la France. L'immobilier est pour lui plus qu'un métier ou un investissement : c'est une famille, un engagement personnel, humain, militant.

Plus qu'un professionnel de l'immobilier ou un propriétaire bailleur, Daniel est un entrepreneur de l'habitat philanthropique. L'investissement, pour lui, dans le secteur de l'habitat est aussi humaniste : il ne porte pas que sur les biens mais aussi sur les personnes. Cet engagement l'amène à remplir différentes fonctions au sein de conseils d'administrations de structures-clés de l'habitat, à être bénévole dans des associations, toujours liées au logement. Daniel aborde le secteur en 3 dimensions : celui des biens, l'immobilier (dimension économique) ; celui des personnes, le logement (dimension sociale) ; et celui de la résidence, l'habitat (dimension écologique et développement).

Sa grande préoccupation liée à l'habitat : la rénovation énergétique, « *ou comment habiter mieux* ».

Son désir d'être propriétaire terrien l'amène à acquérir une maison de campagne, avec fermage, à Saint-Didier-sur-Arroux et à établir la résidence secondaire familiale. Il se rend compte alors du nombre important de bâtiments à vendre dans la région, et du potentiel en termes de développement de ces territoires ruraux. En alternative aux achats étrangers nombreux à cette époque, Daniel propose de créer des SEM (Sociétés d'Economie Mixte) dans le Morvan pour rénover et relouer les maisons, à l'instar des SEM locales dans le Bas-Rhin. Par expérience alsacienne et en observateur des dynamiques locales rurales, il en est conscient : « *toutes les problématiques sont liées sur un territoire. Le logement, le commerce, la politique locale, l'animation du village, les mentalités locales. Agir sur l'un, c'est faire évoluer, avancer tout le reste.* »

Fort de ce parti pris et de ses expériences à Saint-Didier, Toulon ou Etang, Daniel passe l'Arroux et arrive à Luzy il y a 15 ans. Il achète la Cave des Barons, avec un projet d'agence immobilière ; le bien en location verra se succéder différents types de commerces. Il acquiert dans le même temps la maison de la Rue Kléber, « *un immeuble vacant au fort potentiel de locations.* »

Les années passent, les mauvaises expériences se succèdent ; les investissements et projets luzycois sont en stand-by. La rencontre avec Jocelyne Guérin lui redonne envie de (s')investir : « *du fait de sa personne, à l'écoute et dynamique ; de sa volonté sans faille à redonner vie à un village en agissant sur tous les leviers possibles. Tout bouge.* » Daniel trouve enfin un écho à sa conviction profonde que toutes les problématiques sont liées.

En connaisseur des OPAH, il attend que l'opération soit mise en place à Luzy pour lancer les démarches de rénovation de la maison Rue Kléber. « *Comme à Toulon où j'ai rénové 7 logements dans une maison de maître, je souhaite rénover la maison en 4 logements locatifs de 40m2. Des logements conventionnés social, avec un plafond de ressources, pour des revenus modestes, avec les loyers plafonnés. Et une gestion des locations envisagée via une Agence immobilière à vocation sociale.* » Côté amélioration de l'habitat, les travaux prévus sont la réfection totale de la toiture, le traitement des extérieurs, et l'isolation ; intérieure ou extérieure ? « *Je souhaite garder le cachet de la maison : les pierres apparentes, les poutres à la française, l'escalier central avec les tomettes, les nez de marches et limon en chêne. Je me heurte au choix de la performance énergétique et phonique versus l'esthétique.* » Daniel confirme l'important parti-pris énergétique dans cette rénovation : « *Il y a une obligation de performance énergétique dans le dispositif.* »

Au total, le projet s'élève à 400 000€ TTC, « *je suis aidé à 35% par des subventions sur les travaux, et je m'y retrouve sur la fiscalité.* » Une somme à laquelle il faut rajouter l'ingénierie : « *C'est une rénovation complexe, je ne suis pas sur place, et je manque de temps pour la coordination. J'ai eu besoin d'une AMO - Assistance à Maitrise d'œuvre - qui soit en capacité de faire les plans, de dialoguer avec l'architecte, puis avec les entreprises, et de suivre les travaux.* »

Outre des aides, l'OPAH lui a apporté l'aide de Benoit de Soliha. « *Il a tout mis en place : le montage du dossier ANAH, la recherche de cette solution clé en main avec tous les corps d'états réunis.* » Les dossiers OPAH, Daniel en a une grande connaissance : « *il ne faut pas en avoir peur, l'accompagnement est là pour ça justement.* » A présent, le dossier de la rue Kléber est lancé. Les travaux vont pouvoir s'organiser, et commencer vite, « *notamment pour la toiture.* »

« *Investir à Luzy, ce n'est pas compliqué. On trouve toute l'aide nécessaire ; en plus de partager une vision et des valeurs. Il y a une dynamique en place, ça sécurise la location derrière. Et on a la satisfaction de participer un peu à la revitalisation du cœur de ville, à reconcentrer, redensifier le cœur de bourg.* »

La suite ? « *Les enjeux suivants seront ceux de la mobilité, des mobilités. Electriques ? Celui d'internet. Et des mentalités économiques : le développement des SCIC, des commerces qui vont mixer commerce et artisanat. Tout pour faire en sorte de consommer dans sa zone et pas sur Amazon.* »