

FONCIER D'ACTIVITÉS CAVE COOPÉRATIVE

- Recyclage / Reconversion
- Densification / Intensification
- Démolition / Reconstruction**
- Démolition / Renaturation

Ancienne cave vinicole

Simiane-Collongue (13)

Des logements sociaux en lieu et place d'une ancienne cave vinicole de centre-bourg



© @Famille et Provence

L'ancienne cave vinicole située dans le centre-bourg de Simiane Collongue était partiellement vacante depuis plusieurs années. Seuls les vigneronns de la commune l'utilisaient, une partie de la semaine, comme espace de vente. Cette importante emprise foncière située dans le coeur du village a été transformée en logements sociaux. La première phase a été réalisée en 2004 avec 26 logements et une seconde tranche de 19 logements a suivi en 2006.



OBJECTIFS

L'opération visait à mobiliser le foncier vacant pour le destiner à l'arrivée de familles, en délocalisant la vente de vin à l'extérieur du centre-ville.

Il s'agissait aussi de retrouver une animation dans le centre-bourg avec l'accueil de familles.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre ville : situé en face d'une école, à proximité immédiate de la mairie et donnant sur l'avenue principale traversant la commune et desservant les commerces de proximité.

REPÉRAGE FONCIER

La commune souhaitait se réappropriier une grande emprise foncière située dans le centre-bourg et a sollicité Famille et Provence qui suivait également d'autres projets de transformation de cave vinicole dans la région.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Commune de Simiane Collongue
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Atelier Kern, architecte ; IG Tech, BET thermique ; Socotec, bureau de contrôle ; R2M, OPC.
EXPLOITANT DU SITE	Famille et Provence
EMPRISE BÂTIE	SHON (tranche 1 + 2) = 1530 + 783 = 2 313 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	1680m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Conseil départemental

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Bail emphytéotique : la commune reste propriétaire et a conclu un bail emphytéotique de 55 ans avec Famille et Provinces.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Changement de destination possible par le document d'urbanisme.

SUBVENTIONS, AIDES

» Conseil départemental

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Organisation d'une réunion publique pour présenter le projet aux habitants

» Négociations avec la coopérative de vignerons, propriétaire de la cave. Il fallait proposer un espace de vente en compensation de l'actuelle cave vinicole.

MOBILISATION DES ÉLUS

» Forte mobilisation des élus, sans quoi le projet n'aurait pas pu aboutir.

LABELLISATION

» Qualitel de base (HPE 3*).

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

» Importants travaux de dépollution et démolition d'ouvrages enterrés (cuves).

CONTRAINTE FINANCIÈRE

» Sur-coût de l'opération avec le phasage de l'opération, le bâtiment a été coupé en deux le temps de la réalisation de la phase 1 pour permettre l'activité de vente de vin dans l'attente de trouver un autre site

AUTRES CONTRAINTE

» Contrainte technique : reprise de la structure du bâtiment existant.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Implantation d'habitat social en cœur de ville» Préservation du volume du patrimoine vinicole : le bâtiment a été reconstruit dans le respect du gabarit de l'ancienne cave» La volumétrie a permis de créer une ruelle protégée à l'intérieur du bâtiment (avec la deuxième phase elle sera prolongée pour en faire un accès direct au village) qui fait office d'espace de rencontre pour les différentes générations habitant le bâtiment et proposer des logements traversants (5 T1, 7 T2 et 14 T3 pour la résidence des Sarments (phase 1) à double orientation et desservis par de larges coursives.» Effet de mode qui favorise l'intérêt et le recyclage de ce type de foncier : plusieurs architectes souhaitent au début des années 2000 retravailler le patrimoine ancien dédié à l'activité viticole le plus souvent localisé en centre-bourg	<ul style="list-style-type: none">» Condition à la réalisation du projet : trouver un autre espace de vente pour les vigneron» Volonté politique obligatoire pour mener à bien le projet

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » C'est l'occasion pour la commune de requalifier son centre-ville et de le rendre plus attractif avec l'arrivée de nouveaux habitants.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Expériences similaires menées sur d'autres communes de la métropole Aix-Marseille-Provence concernées comme Jouques (réalisée), Rognes (en cours de réalisation), Lançon-de-Provence (sans suite du fait du changement municipalité).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Grande emprise foncière dans les centres bourgs et souvent vacante partiellement
- » Foncier lié à l'activité viticole et localisé en centre-bourg.

Sources

<https://www.lemoniteur.fr/article/bouches-du-rhone-des-hlm-a-la-place-de-la-cave-vinicole-a-simiane-collongue.1862649>

<https://kern-architecte.com/reconversion-de-la-cave-cooperative-en-residence-inter-generation/>

<https://dossiersinventaire.maregionsud.fr/gertrude-diffusion/dossier/pdf/97ac1850-9e70-416c-8dd5-35dacec08fe9/cooperative-vinicole-dite-cave-cooperative-des-coteaux-de-simiane-collongue.pdf?vignette=Vignette>

Famille et Provence

Contact

David ROSANVALLON

Directeur développement, investissement,
maîtrise d'ouvrage et patrimoine
Famille et Provence

d.rosanvallon@familleprovence.fr

06.17.36.12.27

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org