

Parc naturel régional Corbières * Fenouillèdes

Les friches industrielles, support de vie pour les villages



Une seconde vie chic et écologique pour l'ancienne cave coopérative de Bélesta



« On nous a pris pour des fous, de planter un hôtel au milieu de rien ! » Luc Richard a pourtant réussi avec sa femme Karin Pühringer le pari de faire **revivre l'ancienne cave coopérative** de Bélesta, transformée en écolodge à la clientèle huppée. « Je suis un enfant du pays, explique cet architecte dont la mère est née au village, et qui s'y est lancé en 2006 dans la création d'un petit domaine viticole avec un ami. On a commencé par vinifier dans la cave de mon arrière grand-père, puis, en cherchant un lieu plus grand, on a racheté la cave du village qui était en vente. On s'est ensuite demandé ce qu'on pouvait faire avec toute cette place, parce que nous n'utilisons qu'une cuve sur 65 ! » Après 5 millions d'euros investis et 2 ans de travaux, le bâtiment était isolé, débarrassé de l'amiante et du plomb, et rendu plus lumineux par l'ouverture de 46 fenêtres. Aujourd'hui premier employeur du village avec 35 postes en pleine saison, **le domaine Riberach a trouvé son public**, une clientèle pour moitié nord-européenne et sensible à l'éco-exemplarité du lieu : 500 mètres carrés de panneaux photovoltaïques, une eau chaude sanitaire produite en géothermie, une piscine naturelle, le compostage des restes du restaurant alimenté en direct par le potager...



Mais les nouveaux propriétaires ont eu à coeur de ne pas effacer l'histoire du bâtiment, édifié entre 1925 et 1931. « Nous avons touché à une bâtisse qui appartient à l'imaginaire public, explique Luc Richard. La première chose que l'on a faite, c'est une réunion publique dans une salle municipale, pour expliquer aux habitants ce qu'on allait faire de leur cave. Et nous avons fait l'inauguration avec toute la population. » L'histoire du lieu baigne l'hôtel, dont l'accueil est installé dans l'ancien espace de réception du raisin et dont les chambres ont été placées dans les cuves en béton. « On a essayé de **magnifier et de respecter le bâtiment** dans ce qu'il avait de **plus attrayant**, assure Luc Richard. Il y a même des fenêtres intérieures par lesquelles on a la vue sur la cave. » Car la vinification continue, permettant au domaine Riberach de s'inscrire dans la lignée des vignerons coopérateurs de Bélesta.



Entre bureaux et millésimes, l'ancienne cave de Villeneuve-les-Corbières *pétille d'activités*



En rachetant l'ancienne cave coopérative du village pour 250 000 euros en 2013, la municipalité de Villeneuve-les-Corbières a donné une seconde vie à ce bâtiment emblématique, dont une partie est classée au patrimoine culturel du XX^e siècle. Quatre ans et 50 000 euros de travaux plus tard, la bâtisse a pu accueillir les bureaux de la mairie mais également ceux du Sivom des Corbières. Les services techniques municipaux profitent des vastes hangars disponibles, qu'ils partagent avec d'autres acteurs du village : un électricien, un maçon et un vigneron ont trouvé place dans cette maison commune. « En termes de locaux, il y a plus de demande que d'offre, commente Alain Iazard, le maire. Ça fait un pôle d'activités, alors que le bâtiment aurait pu tomber en ruine. »

D'autant que l'ancienne cave a retrouvé ses amours de jeunesse, en accueillant à nouveau les cuvées des Corbières : « Après des travaux de réfection, nous avons pu louer 12 000 hectolitres de cuves à une entreprise de négoce, raconte Alain Iazard. Nous louons aussi une autre partie à quatre petits vignerons dont un qui vinifie sur place et les autres qui y stockent leur vin pour bénéficier de la température de la cave. Tout cela nous permet de rembourser l'achat et de faire de l'entretien. ». Le maire peut regarder d'un œil satisfait cette ruche débordante d'activité : « On ne regrette absolument pas cette opération. Au village, il y a un attachement au bâtiment, à ce qu'il représente, donc aussi à ce projet de réhabilitation. »

La cave de Massac se mue en *gîtes ruraux*

Désaffectée au début des années 2000 après avoir accueilli les récoltes d'une vingtaine de viticulteurs lors de son âge d'or dans les années 1970, la cave coopérative de Massac, 30 habitants, a été rachetée et réhabilitée en 2008 par Isabelle Farges, alors conseillère municipale et aujourd'hui maire du village. L'ensemble a été réaménagé en 8 gîtes qui peuvent atteindre une capacité d'accueil de 45 personnes.

À Ferrals-les-Corbières, la cave devient *un écrin de l'art urbain*



Les oeuvres ont remplacé les cuvées. La cave coopérative de Ferrals-les-Corbières est située en dehors des limites du PNR mais son exemple est une source d'inspiration pour tout le territoire. Abandonnée depuis 2007, elle a repris vie sous les coups de peinture de l'artiste Spiktri, alias Florent Hamel, aidé de son épouse Julie et de leurs associés Éric et Christelle Sfredo. Les 14 000 mètres carrés des 3 bâtiments sont désormais ouverts au public sur 2,5 kilomètres de galerie, dévoilant des oeuvres de street art et des sculptures monumentales composées d'objets réutilisés, afin de sensibiliser les 6500 visiteurs annuels au recyclage et à la surconsommation.

Des projets plein les friches

Paziols prend le temps de la concertation citoyenne.

Les 4000 m² de l'ancienne cave coopérative, dont une partie a été inscrite aux Monuments Historiques en 2013 mais dont une autre partie menace de s'effondrer, représentent un patrimoine à la fois encombrant et **plein de promesses** : « *Ce ne sont pas les projets qui manquent !* » explique Jonathan Oakes, maire du village de 530 habitants, qui reçoit des propositions pour installer dans le bâtiment des projets aussi variés qu'un cabinet de kinésithérapie, une conserverie et une résidence d'artistes. Mais la mairie, qui peut racheter le bâtiment pour un euro symbolique à la cave de Mont Tauch, prend le temps de consulter les habitants et d'élaborer des scénarii. Elle peut notamment s'appuyer sur une étude d'opportunités financée par la région Occitanie dans le cadre d'un appel à projets sur la **reconquête et la requalification des friches industrielles**.



Prats-de-Sournia mise sur le développement économique



« Une commune qui récupère une cave coopérative, c'est un cadeau empoisonné », prévient Gilles Deulofeu, maire de cette commune de 80 habitants. Pourtant l'édile est convaincu de l'opportunité de développement économique que représente la **réhabilitation de ce bâtiment abandon** depuis 20 ans et que les coopérateurs ont cédé pour un euro symbolique. « *Il y a beaucoup d'acteurs économiques pour une petite commune, et ils sont intéressés et associés au projet*, explique le maire. *Il y a un engouement.* » La municipalité ayant réussi à trouver des cofinancements pour les travaux (594 000 euros, dont 136 000 à charge pour la commune), reste à **affiner le projet** : agence postale communale, boutique de produits locaux, salon de coiffure, espace de puériculture, point tourisme, restauration rapide... les idées ne manquent pas pour faire revivre ce monument de l'histoire du village.

À Saint-Paul-de-Fenouillet, la friche Imerys attend un projet urbain global

« *Il faut mettre beaucoup d'acteurs autour de la table, et ce sera long* » prévient Yannick Pons, directeur général adjoint et responsable de l'urbanisme à la communauté de communes Agly-Fenouillèdes. Après avoir acquis le site de l'ancienne usine Imerys situé en entrée de village, la collectivité prend le temps de monter **un projet cohérent pour ces 3,8 hectares**, dont 2,6 de panneaux photovoltaïques. « *La friche Imerys doit se regarder de manière beaucoup plus globale, à l'échelle de la partie Est de Saint-Paul, en prenant aussi en compte la friche ferroviaire et l'ancienne cave coopérative qui la bordent*, explique le technicien. *C'est l'occasion de poser une réflexion globale* en matière de développement durable et économique. »

La chapellerie de Montazels reprend du service et se diversifie

Après la renaissance, sous forme coopérative, de l'historique chapellerie de Montazels, la mairie élabore un projet pour remettre à neuf les **4500 mètres carrés du bâtiment centenaire**. Outre le désamiantage et la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture, la municipalité veut adjoindre à la fabrique de chapeaux un musée de la Retirada ainsi qu'une partie culturelle et associative avec salle de réunion et espace de coworking.



Les clés de réussite

Une étude d'opportunité financée par la Région, dans le cadre de ses actions pour réhabiliter les friches industrielles, a aidé à la mairie de Paziols à **donner la parole à tous les acteurs**. « Cela peut permettre de fédérer, de poser des questions non envisagées. Si l'on veut vraiment que ce soit durable, il est important de poser ces jalons dès le départ » assure le maire, Jonathan Oakes.

S'assurer du soutien de la population, comme l'a fait la mairie de Villeneuve-les-Corbières : « J'ai fait une réunion publique pour voir si tout le monde était d'accord pour que **ce bâtiment ne tombe pas en ruine**, raconte le maire Alain Izard. Parce que l'on est une petite commune et que ça allait impacter le budget. Comme il est apparu que tout le monde était vraiment attaché à ce bâtiment, nous n'avions pas d'autre choix que de réussir. Le principal atout dans un projet de ce type, c'est l'adhésion de tout le monde. »

Des acteurs économiques enthousiastes dans le village, comme à Prats-de-Sournia. « Il y a eu consensus complet. **Tout le monde suit à fond**. Le projet n'est pas encore très clair mais il y a un engouement », confie Gilles Deulofeu.



Les coûts, la lourdeur des dossiers et l'inertie administrative

La complexité des dossiers de financement public, « une plaie » pour le maire de Prats-de-Sournia, qui a heureusement les compétences pour les monter : « Je m'en sort parce que j'ai une formation de gestion, à la fois économique et juridique, et que je sais lire le droit, assure Gilles Deulofeu. Je peux m'adapter aux exigences des appels à projet. C'est beaucoup de temps et d'énergie, mais c'est une réelle satisfaction lorsque les projets aboutissent grâce au soutien des institutions. » Pour Jonathan Oakes, à Paziols, la capacité à faire aboutir les dossiers dépend grandement du **soutien politique autour du projet** : « C'est difficile quand on est une petite commune. Aujourd'hui, il nous faut un vrai appui politique pour nous dire « on fonce, on y va », et qui puisse permettre de lancer les financements. »

La difficulté, pour les projets privés, à lever des fonds pour **réhabiliter des grands bâtiments**. « Le banquier est parti en courant devant notre projet à 5 millions d'euros, raconte Luc Richard, à l'origine du domaine Riberach. On est allé chercher les fonds en Suisse. »

La délicate association des collectivités locales et des acteurs privés dans un même projet. « Le vrai problème c'est de travailler en public-privé, pense Luc Richard. On a pas la même logique, le même timing. Or c'est essentiel de comprendre la logique des acteurs privés et d'être à leur écoute. »



le Parc est financé par :



Les communes et intercommunalités du territoire

+ d'infos sur le projet, contactez le Parc :

Parc Naturel Régional Corbières-Fenouillèdes, 2 rue de la Cave coopérative 11350 TUCHAN
04 68 33 99 80 - contact@corbieres-fenouilledes.fr - parc.corbieres-fenouilledes.fr