COMPTE RENDU DE REUNION
01/07/2025

Visite de la cave coopérative de Montbazin

Rédaction : Romane SAYE
Validation : Hervé Autran
Date de diffusion : 15/07/2025

Liste des participants et diffusion

Nom Prénom	Fonction	P	E	D
Hérault Ingénierie	AMO			
Romane SAYE	Chargée d'opérations	X		X
Hervé AUTRAN	Chef de service	X		X
Fabien VERMOGEN	Directeur technique		X	X
Commune de Montbazin				
Josian RIBES	Maire		X	X
François BONHOMME	Conseiller municipal	X		X
Bertrand LEMOIGNE	3ème adjoint, Délégué à l'urbanisme et aux travaux		X	X

***P** : présent(e) / **E** : excusé(e) / **D** : diffusion*

Visite de la cave coopérative et présentation du projet

1. **Visite de la cave coopérative**
2. **Analyse des besoins**
3. **Analyse financière**

L'absence d'observations sur le présent compte-rendu sous un délai de 8 jours calendaires vaut acceptation tacite de celui-ci.

Relevé de décisions

1. Visite de la cave coopérative

La cave coopérative de Montbazin, construite en 1939, a connu deux phases d'agrandissement : en 1940, puis en 1959 avec l'ajout d'un nouveau bâtiment. Abandonnée en 2008, elle a été rachetée dix ans plus tard par la commune de Montbazin pour un montant de 300 000 €. Aujourd'hui, la municipalité souhaite engager un projet de réhabilitation de ce site emblématique. Malgré les dégradations causées par des squatteurs, la charpente en béton ainsi que la toiture apparaissent globalement en bon état.

Photos de la visite du 01/07/2025

La cave possède plusieurs petits batiments annexes sans valeur architecturale (en rouge sur la photo satellite ci-dessous) qui seront à démolir. En l'absence de relevé de surface précis, un estimatif a été fait sur Géoportail.

2. Analyse des besoins

La municipalité a organisé des réunions publiques et constitué des groupes de travail afin d'identifier les activités envisageables pour la réhabilitation de la cave coopérative. Plusieurs pistes ont émergé, parmi lesquelles :

- **Des activités sportives**, à l'intérieur de la cave mais aussi en extérieur ;
- **Des usages agroalimentaires ou assimilés**, en lien direct avec la structure existante, notamment les cuves ;
- **Des activités économiques et commerciales**, principalement localisées au 1er étage et dans le caveau ;
- **Des projets de logements**, qu'ils soient participatifs, sociaux ou hybrides ;
- **Un espace dédié au théâtre ou à des spectacles en plein air**, éventuellement associé à des arènes, avec la possibilité d'une démolition partielle ou totale d'une partie du bâtiment.

Hérault Ingénierie recommande de faire appel à un programmiste, dont le rôle sera de structurer ces propositions, d'organiser les espaces de manière cohérente, et de suggérer d'éventuelles orientations complémentaires pour le projet.

3. Analyse financière

Hérault ingénierie recommande de faire appel au CFMEL afin de réaliser une analyse financière de l'ensemble des capacités financière de la commune, les coordonnées sont les suivantes :

Sylvie Calin

Formatrice
Conseil en finances locales

Téléphone : 04 67 67 33 73

E-mail : sylvie.calin@cfmel.fr

CFMEL - Maison des Elus - Mas d'Alco
1977, avenue des Moulins - 34080 Montpellier

Aux vues des différents retours d'expériences (notamment la réhabilitation de la cave coopérative de Montarnaud), voici une analyse préliminaire du budget à prévoir pour ce projet :

Poste	% par rapport au travaux	coûts HT	Commentaires
Travaux	-	8 910 000,00 €	4500 € du m2
Démolition intérieur cave		280 000,00 €	
Démolition des batiments annexes + nettoyage de la cave		195 000,00 €	
AMO	0,2%	20 000,00 €	
Programmiste	0,7%	60 000,00 €	
Frais de concours	1,5%	133 650,00 €	Peut être réduit à 15 000 € si appel d'offre restreint pour des travaux de réhabilitation uniquement (idem Cave de Montarnaud)
maitrise d'œuvre	12%	1 069 200,00 €	
SSI	0,2%	17 820,00 €	
CSPS	0,2%	17 820,00 €	
Bureau de contrôle	0,4%	35 640,00 €	
Géomètre sondage	0,20%	17 820,00 €	
Dommage ouvrage	2,00%	178 200,00 €	
Etude de sol	0,10%	8 910,00 €	
Etudes Loi sur l'eau	0,10%	8 910,00 €	
BET Structure	0,10%	8 910,00 €	
Diag Amiante/plomb	0,10%	8 910,00 €	
Aléas	2%	178 200,00 €	
	Total	**11 148 990,00 €**	