

# OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT URBAIN DE LA GARE DU SUD

Un nouvel espace de vie



## >> Visite du chantier de réhabilitation du Bâtiment des Voyageurs en Médiathèque

Par **Christian Estrosi**, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur  
& **Eric Ciotti**, Président du Conseil général des Alpes-Maritimes

**Vendredi 10 février 2012 à 16h30**

## Communiqué de presse

# Visite du chantier de la Gare du Sud **Réhabilitation du Bâtiment des Voyageurs en Médiathèque**



Par **Christian Estrosi**, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur  
& **Eric Ciotti**, Président du Conseil général des Alpes-Maritimes

**Vendredi 10 février 2012 à 16h30**

**Parvis de la Gare du Sud**

Place Général de Gaulle - Nice

**Christian Estrosi a souhaité lancer, avec le soutien du Conseil général des Alpes-Maritimes, une véritable opération d'aménagement urbain sur les terrains de l'ancienne gare des Chemins de fer de Provence, afin de doter le quartier d'un nouvel espace de vie qui s'intègre intelligemment dans le paysage urbain existant.**

La première phase de ces travaux d'envergure est maintenant lancée avec la **réhabilitation de l'ancien Bâtiment des Voyageurs**. L'objet de cette opération, qui s'étend sur une surface de **1.903 m<sup>2</sup>** est la réalisation d'une Médiathèque dans l'enceinte de l'ancienne gare avec :

- La **restauration extérieure** de type monument historique dans le respect des matériaux et des mises en œuvre traditionnelles ;
- Le **travail intérieur** avec la restauration de la **salle des pas perdus** de l'ancienne gare au plus près de son état d'origine et l'adaptation du reste du volume de la gare à sa nouvelle fonction de **Médiathèque**.

**Nous vous invitons à un parcours explicatif sur le terrain,  
pour vous présenter les travaux en cours et à venir, étape par étape...**

## Historique

Le site de la gare du Sud représente une surface d'environ 2 hectares située au centre-nord de la ville de Nice entre l'avenue Malausséna et la rue Alfred Binet dans le quartier Libération.

Dans les années 1880, l'idée était venue de compléter le réseau de chemins de fer Paris-Lyon-Méditerranée par une ligne d'échelle plus régionale, se divisant en deux destinations :

- une à l'ouest vers Grasse,
- une au nord vers Digne, Grenoble et Genève.



En 1889, la compagnie des Chemins de Fer du Sud de la France reçoit la concession des lignes Nice-Grasse et Nice-Digne et décide de mettre en valeur le bâtiment-tête de ligne. La réalisation est confiée à **Prosper Bobin** qui a conçu la gare du nord à Paris.

L'édifice construit entre 1891 et 1892 se compose d'un «**bâtiment des voyageurs**» et de la «**Halle des trains**». Exploitée jusqu'en 1991, la gare fut désaffectée et transférée.

Cet ensemble fut menacé de destruction pour permettre la réalisation de différents projets dont un centre commercial au début des années 80. Suite à l'intervention de Christian Estrosi, les travaux de démolition furent stoppés.

Quelques années après une procédure de classement de la halle et de la gare fut engagée par l'Etat.

La gare sera vendue à la Ville de Nice par l'Etat en 2000.

Pour des questions de préservation, la structure métallique de la halle a été démontée et ses éléments sont répertoriés et entreposés dans les anciens abattoirs de la ville.



1889



1892

## Vision du projet



*« J'ai voulu avec mon conseil municipal exprimer notre volonté de lancer une véritable opération d'aménagement urbain sur les terrains de l'ancienne gare du sud.*

*Une opération qui puisse valoriser, requalifier et dynamiser durablement le quartier et devenir un élément moteur dans la mise en valeur de l'ensemble du cœur de ville de Nice.*

*Sur la base de ces orientations, une large concertation publique a été organisée aux mois de juin et*

*juillet 2009 avec deux réunions publiques et une exposition. Les avis et observations formulés traduisent une perception positive des principes d'aménagement.*

*Le site de la Gare du Sud a vocation à devenir, un nouveau pôle de développement et de rayonnement profitant des facteurs d'attractivité existants.*

***Ainsi, l'objectif est de requalifier ce quartier tout en mettant en valeur son patrimoine historique et en offrant aux habitants des équipements publics d'animation et un lieu de vie agréable et attractif. »***

**Christian Estrosi**

## Consultation

### La procédure

Procédure de type dialogue compétitif européen s'adressant à des équipes pluridisciplinaires comprenant notamment des investisseurs, des opérateurs, des architectes, et des bureaux d'études techniques.

> Avis d'appel à concurrence publié le 24 septembre et 8 octobre 2009.

Dialogue organisé pour chacune des 4 équipes sélectionnées par la remise d'une proposition initiale suivie de deux auditions sur la base des compléments à la proposition initiale puis dépôt de l'offre finale.

### Une commission de sélection

Par délibération, le conseil Municipal, en sa séance du 18 septembre 2009, a désigné des élus municipaux pour siéger dans une commission ad'hoc chargée de sélectionner les équipes pour participer au dialogue compétitif.

- le Président de la commission
- Monsieur le Maire de Nice ou son représentant (Monsieur Alain Philip)

- les membres du Conseil Municipal :

#### TITULAIRES :

- Monsieur Auguste VEROLA
- Madame Muriel MARLAND-MILITELLO
- Monsieur Philippe PRADAL
- Monsieur Jean-Marc GIAUME
- Madame Mari-Luz HERNANDEZ-NICAISE

#### SUPPLEANTS :

- Monsieur Lauriano AZINHEIRINHA
- Madame Martine OUKNINE
- Madame Véronique PAQUIS
- Monsieur Gilles VEISSIERE
- Madame Michèle MATRINGE

La commission ad'hoc s'est réunie le 4 décembre 2009.

### Le programme

Le programme soumis à consultation était composé :

- d'un marché couvert dans la halle historique de la gare du Sud,
- de deux salles de sports,
- de locaux des associations,
- d'un multiplexe, des commerces complémentaires à l'activité existante dans le quartier,
- d'un programme de logements dont 25 % de logements sociaux,
- d'un parking de 700 places.

### **Caractéristiques du projet retenu par l'AMO**

**Le projet du groupement constitué en Société Civile Construction Vente la « SCCV NICE GARE DU SUD » s'est dégagé et a recueilli la note la plus élevée.**

La différence s'est portée principalement sur l'intégration urbaine du projet proposé par les architectes REICHEN et ROBERT.

En effet, respectueux de la gare existante et de la halle, ils ont composé très intelligemment un projet qui se développe à l'arrière sur la rue Binet, en préservant le bâtiment situé au nord de la halle, en le requalifiant, et en y insérant l'entrée du multiplexe.

Les trois autres projets proposés étaient également d'une grande qualité architecturale mais ne répondaient pas exactement aux enjeux urbains et architecturaux de cet ensemble majeur pour la Ville.

### **Le jeudi 17 juin 2010, Christian Estrosi a réuni :**

- Les bureaux conseils de quartiers concernés : le Conseil de quartier n° 2 « Estienne d'Orves – Saint Philippe – Grosso – Le Piol », le Conseil de quartier n° 3 « Pessicart – Saint Pierre de Féric – Saint Pancrace », le Conseil de quartier n° 13 « Borriglione – Saint Maurice – Le Ray – Gorbella », le Conseil de quartier n° 14 « Carabacel – Médecin – Gambetta », le Conseil de quartier n° 15 « Libération – Malausséna – Joseph Garnier » ;
- la commission ad hoc ;
- et la commission aménagement urbain et développement durable.

**Après la présentation des 4 projets, les représentants des conseils de quartiers ont voté à l'unanimité pour le projet de la SCCV NICE GARE DU SUD avec le concours des architectes REICHEN et ROBERT.**

**Ce projet a été présenté en conseil municipal le 25 juin 2010.**



## Présentation du projet

**Le projet retenu est celui du groupement constitué de la société créée pour les besoins de l'opération la SCCV NICE GARE DU SUD et du cabinet d'architecture REICHEN et ROBERT & Associés.**

Initialement détenu par ING REAL ESTATE DEVELOPEMENT FRANCE, le contrôle majoritaire de la SCCV a changé suite à la vente des parts sociales à ICADE PROMOTION LOGEMENTS (99%) et CAPRI PIERRE (1%). ING REDF a cessé son activité en France.

### **Ce projet se caractérise par :**

- Une démarche patrimoniale en cohérence avec les objectifs du programme : **valorisation de la halle et du bâtiment d'entrée de l'ancienne gare**, mais également **préservation de l'ancien Hôtel Riviera** ;
- **Respect de l'environnement** de la composition urbaine ;
- Une **lecture simple des fonctions urbaines** ;
- Un programme commercial respectueux du **commerce de proximité**.



**Parvis de la Gare du Sud**

## **Le projet comprend :**

❖ **La réalisation d'ensembles immobiliers comprenant la requalification et le remontage de la halle aux trains de l'ancienne Gare du Sud qui accueillera principalement le marché couvert.**

Du fait de la proportion majoritaire des équipements privés, cette opération est réalisée en maîtrise d'ouvrage privé. Les équipements publics sont acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par Nice Côte d'Azur qui en réalisera les aménagements intérieurs.

D'un parti architectural travaillé et d'une approche urbaine sobre, le projet du groupement société SCCV NICE GARE DU SUD - Cabinet d'architecture REICHEN et ROBERT & Associés propose la conservation de la structure de la halle ainsi que la façade de l'ancien hôtel Riviera, en tant qu'éléments historiques du site. Il présente une SHON totale d'environ 25.600 m<sup>2</sup>.

La halle est mise en valeur en dégagant tout autour des espaces publics. Des kiosques permanents viennent accompagner le flanc sud tout en laissant un espace de circulation piéton entre la halle et ces commerces.

Des constructions neuves complètent et referment la composition en créant un front bâti sur la rue Binet : immeubles contemporains de **logements** (accession, sociaux et résidence étudiante) avec **commerces** en rez-de-chaussée et intégrant les **équipements publics** (salles de sport, associations) au sud. L'îlot nord accueille le **multiplexe** qui s'insère derrière l'ancien hôtel Riviera. Le projet prévoit un **parking souterrain sur trois niveaux**, de 700 places dont une centaine pour les maraîchers.

Deux axes piétonniers Est/Ouest assurent la liaison entre la gare des chemins de fer de Provence et l'avenue Malausséna.

❖ **La requalification et le réaménagement du bâtiment des voyageurs de l'ancienne Gare du Sud est principalement à destination de la médiathèque**

Cette opération est réalisée en maîtrise d'ouvrage publique par les services de la ville de Nice. La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre ROUBERT-RAVAUX-CLEMENT associé à la SALARL BIANCHERI Architecture a fait l'objet d'un appel d'offres restreint.

❖ **L'aménagement des espaces publics, du parvis du bâtiment historique et la requalification des voiries alentours.**

Cette opération est réalisée en maîtrise d'ouvrage publique par les services de Nice Côte d'Azur.

# 1. Réhabilitation du Bâtiment des Voyageurs

## **Contexte**

L'objet de cette opération est la **réalisation d'une Médiathèque** dans l'enceinte de l'ancienne gare des Chemins de fer de Provence.

Ce bâtiment, construit en 1892 par l'architecte Prosper BOBIN, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 2002. L'établissement a été fermé en 1991. Il est intégré au patrimoine communal depuis l'an 2000.

La surface du bâtiment reste quasiment inchangée. Après restauration elle sera de **1.903 m<sup>2</sup>**.

## **Restauration extérieure**

La restauration extérieure, de type monument historique, se fera dans le **respect des matériaux et des mises en œuvre traditionnelles**.

Les détails d'exécution seront étudiés avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour une **restauration à l'identique des façades et toitures**.

Les charpentes bois seront refaites à l'identique. Les éléments de faitages ornementaux seront déposés et entreposés pour être ensuite remis en place, tout comme les ornements des châteaux. Les menuiseries disparues seront refaites en bois à l'identique.

Les façades sont en bon état sauf quelques zones ponctuelles. Mis à part le pignon du pavillon Sud effondré, un nettoyage par gommage, un rejointoiement et des raccords ponctuels seront suffisants. Les enduits ciments de la partie arrière de la gare seront purgés et refaits en enduit à la chaux teinté.

## **Restauration intérieure et Médiathèque**

Le travail intérieur peut se diviser en deux parties distinctes avec la restauration de la **salle des pas perdus** de l'ancienne gare au plus près de son état d'origine et l'adaptation du reste du volume de la gare à sa nouvelle fonction de **Médiathèque**.

### **- La salle des pas perdus**

La volumétrie générale est conservée ainsi que la fonction puisque cette salle reste un **volume de transition et de liaison entre l'extérieur (l'avenue Malaussena) et la halle**.

Elle desservira aussi la Médiathèque mais sans en faire partie, pouvant ainsi rester accessible au public en dehors des horaires d'ouverture de la Médiathèque.

### **- La Médiathèque**

La Médiathèque investit au mieux les anciens espaces non publics de la Gare du Sud.

Au rez-de-chaussée, on accède par la salle des pas perdus à l'accueil qui oriente soit vers la **salle de lecture de plein pied**, soit vers les circulations verticales. Cette salle de lecture peut fonctionner de façon autonome (les week-ends par exemple) avec une seule personne de surveillance.

A l'entresol, **deux salles de lecture** communiquent entre elles grâce à la passerelle liaison de l'aile nord avec l'accueil situé au sud. La forme allongée du plateau du premier étage structure naturellement l'espace en **trois parties : enfants, adolescents, adultes**.

**L'espace multimédia** chapeaute le tout au deuxième niveau.

### **- Autres fonctions**

Au rez-de-chaussée, côté Nord-ouest, **le local dédié aux réunions** est un volume autonome de la bibliothèque. On y accède par la salle des pas perdus.

### **Calendrier**

**Démarrage des travaux : Février 2012**

**Durée des travaux : 20 mois** dont 2 mois de préparation

**Livraison prévisionnelles du bâtiment en octobre 2013**

### **Coût prévisionnel total de l'opération**

**7.600.000 € TTC**

### **Intervenants**

#### **Maîtrise d'œuvre**

ROUBERT-RAVAUX-CLEMENT Architecte à Paris / BIANCHERI Architecte à Nice / CONSEIL PLUS ENGENIERIE à St Laurent du Var / Michel NICOLAI BET structures à Nice / Eric RADICCHI économiste à Nice

#### **Contrôleur technique**

Bureau APAVE SUDEUROPE

#### **Maîtrise d'ouvrage**

Opération réalisée en maîtrise d'ouvrage publique par les services de la ville de Nice.

*Entreprises: SPADA (Gros Œuvre) – CCA (Charpente/Couverture) – LAZER (Menuiserie bois) – CAPPELLINI (Métallerie Ferronnerie) – FORCLUM (Électricité) – AZUR CLIM (Chauffage/Plomberie) – MÉDITERRANÉE CLOISONS/PLANET STAFF (Cloisons/Doublage groupement) – RPM-BALLY (Peinture groupement) – KONÉ (Ascenseur)*

**Avant / Après**



## 2. Programme de l'aménagement urbain

### Décomposition du programme

- Remontage et requalification de la halle historique (1.670 m<sup>2</sup> SHON)
- Locaux associations (420 m<sup>2</sup> SHON)
- Deux salles de sports (1 200 m<sup>2</sup> SHON)
- Multiplexe cinéma de 9 salles (1.970 fauteuils)
- Commerces et restaurants (3.370 m<sup>2</sup> SHON)
- Extension Intermarché (1.600 m<sup>2</sup> SHON)
- Logements (11.200 m<sup>2</sup> SHON) comprenant des logements en accession libre, des logements sociaux (25 %) et une résidence étudiante
- Un parking souterrain sur 3 niveaux de 700 places dont 100 maraîchers
- **SHON totale d'environ: 25.600 m<sup>2</sup>**

*Dans le cadre du programme de logements sociaux, il est étudié, en collaboration avec l'Association des Paralysés de France, un projet d'habitat regroupé comprenant la réalisation de 8 logements destinés à des personnes en situation de handicap moteur lourd et un logement réservé au personnel d'encadrement.*

### Démarche environnementale

- Raisonement bioclimatique de l'architecture ;
- Objectif de label BBC Effinergie et de certification H&E profil A pour les logements ;
- Mise en place d'une charte de chantier à faibles nuisances ;
- Toitures végétalisées ;
- Production d'ECS solaire pour les logements et récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et les sanitaires des équipements publics.



**Vue de la place**

## Financement

Le montage contractuel retenu, repose sur une répartition entre un opérateur privé et la collectivité :

- Ville de Nice: 18,5 M€ TTC
- Nice Côte d'Azur: 5 M€ TTC
- Conseil général des Alpes Maritimes: 2,7 M€ TTC
- Investisseurs privés: 107 M€ TTC

**Coût total de l'opération : 133,2 M€ TTC**

## Calendrier prévisionnel

### **Aménagement urbain**

- Choix du lauréat : 25 juin 2010
- Mise au point des contrats : Juillet à septembre 2010
- Autorisation de signature contrats : 17 septembre 2010
- Dépôt du permis de construire : 16 février 2011

- Délivrance du permis de construire : 9 septembre 2011
- Démarrage prévisionnel des travaux : 1<sup>er</sup> semestre 2012
- Livraison ensemble halle et parking : Fin 2013
- Livraison intégralité du projet : Fin 2014

### **Bâtiment des Voyageurs**

- Choix du lauréat : Juillet 2010
- Dépôt du permis de construire : 3 février 2011
- Délivrance du permis de construire : 4 juin 2011
- Démarrage prévisionnel des travaux : Février 2012
- Livraison du Bâtiment des voyageurs (Médiathèque et Parvis) : Octobre 2013