



Patrick ALLEMAND

Conseiller Municipal et Métropolitain

Président du Groupe « Un Autre Avenir pour Nice »

Monsieur Christian ESTROSI
Maire de la ville de Nice
Président de la Métropole NCA

En mairie

Nos réf. : 2019-07-29/PA

Nice, le 29 juillet 2019.

Monsieur le Maire,

Mon attention a été appelée par de nombreux usagers mais également par des commerçants sur la façon dont la situation se dégrade à la Gare du Sud.

Par délibération du Conseil municipal du 26 octobre 2017, la gestion de cet espace remarquable, dont la rénovation a été sans conteste une réussite, a été confiée, pour une durée de 45 ans, à Banimm France rachetée par la société d'investissement Montefiore devenue entretemps Urban Renaissance.

Il s'avère que, quelques semaines à peine après l'ouverture, les restaurateurs et les autres commerçants déchantent. En effet, ce magnifique espace de la Gare de Sud a été livré sans climatisation. Nous sommes en pleine canicule et la situation est catastrophique, les brumisateurs ne suffisent pas à rafraîchir l'atmosphère.

Aussi, je me suis bien entendu déplacé sur place pour me rendre compte de la situation. A certains endroits, au niveau des zones de cuisson, la température atteint près de 50 degrés. En rez-de-chaussée, c'est à peine mieux malgré le bénéfice de la terrasse. Il m'a été précisé que ce problème ne datait pas de ces derniers jours, le pic de canicule empirant seulement les effets constatés depuis le début de l'été.

Or, le projet Banimm indique à la page 22 (*annexe 1*) qu'il a pris en compte l'ensemble des données transmises par Nice Métropole, notamment les données relatives au désenfumage, à la ventilation naturelle, à l'isolation thermique et acoustique.

Pire, la note technique du projet Artelia [Banimm] précise en page 4 (*annexe 2*), au paragraphe « rafraîchissement, ventilation » :

- 1) Que le projet de reconstruction de la halle ne prévoit aucune installation de ventilation mécanique.
- 2) Qu'une simulation thermique dynamique reposant sur le fait d'ouvrir l'ensemble des portes en été permettait d'abaisser la température intérieure et de ne dépasser les 28° que 276 heures par an (ceci est déjà largement dépassé dans le cadre de la période actuelle).
- 3) Que pour améliorer le confort d'été, une installation de rafraîchissement serait mise en place pour assurer un minimum de confort mais sans contrainte réglementaire.

Ceci est très préoccupant. En effet, la situation actuelle a des conséquences. Pour les commerçants, les résultats financiers seraient désastreux. Par rapport aux premières semaines, les chiffres d'affaires auraient baissé de 40 % minimum, certains évoquant même le chiffre de 60 %.

De leur côté, les employés souffrant de la chaleur et ayant parfois même été victimes de malaises tellement la température est élevée, se demandent si leurs conditions de travail respectent les dispositions prévues par le Code du travail.

Et, pour faire bonne mesure, il n'y a même pas de défibrillateur cardiaque sur le site ! Comment a-t-on pu oublier d'en installer un ?

De plus, la thématique de la halle de la Gare du Sud s'articulait autour de trois axes principaux : la « table des chefs », le vintage et le club, pages 4 et 5 du projet (*annexe 3*). Or, il resterait encore des espaces non attribués en mezzanine. Quant au Lounge bar discothèque, initialement prévu, il n'a jamais ouvert et a finalement laissé sa place à une friperie où les vêtements se vendent au kilogramme.

Le temps de l'euphorie est passé.

Pour toutes ces raisons, je vous serais reconnaissant de bien vouloir demander au gestionnaire Urban Renaissance les dispositions qu'il compte prendre pour remédier au plus vite à ces manquements. En effet, la page 27 du bail emphytéotique administratif (*annexe 4*) précise que « *le preneur qui dispose des prérogatives et obligations du propriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, non seulement les réparations locatives [...] ainsi que les aménagements au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.* » La climatisation du site entre, à mon sens, dans cette catégorie de travaux.

En vous remerciant par avance, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs



Patrick ALLEMAND

N.B. : Copie à Monsieur Bernard GONZALES, Préfet des Alpes-Maritimes.

4 annexes.

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

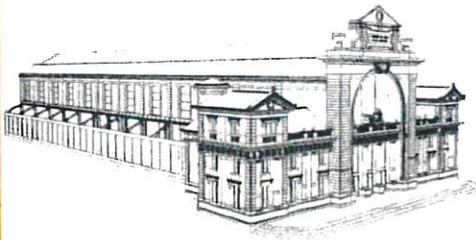


Thiole, aux nouveaux immeubles situés en arrière de la Halle, au marché des maraîchers ainsi qu'au quartier dans son ensemble sera alors réussie.

...ET D'UNE MANIÈRE GÉNÉRALE LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU CAHIER DES CHARGES

Il a été pris en compte l'ensemble des données transmises par Nice Métropole, notamment :

- les données relatives à la structure de la halle dans ses conséquences relatives à la solidité,
- les données relatives au désenfumage, à la ventilation naturelle, à l'isolation thermique et acoustique,
- les conséquences liées aux difficultés de traitement d'air,
- les données relatives à la sécurité-incendie.



Lors du dépôt d'une demande de permis de construire modificatif, pour permettre la réalisation de la mezzanine, seront re-balayés les divers aménagements prévus, afin de mesurer leur éventuel impact sur l'autorisation de construire initiale.

Le descriptif technique présent dans la VEFA et joint à la consultation vient compléter les prescriptions, notamment en matière de surcharges.

Des besoins spécifiques dus au concept seront débattus avec le Bailleur du BEA et l'Exploitant du parc de stationnement afin de permettre la création, de réseaux : eau sanitaire, EU, EV, en complément de ce qui est prévu, au travers de la dalle d'assise du parc de stationnement.

De même, l'analyse de la question spécifique du traitement d'air par système double-flux préconisé par Artelia sera effectuée afin de solutionner cette question indispensable au confort des usagers de la Halle : **personnel et clients.**



4. RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION

Le projet de reconstruction de la Halle ne prévoit aucune installation de ventilation mécanique.

La Halle est ventilée naturellement par convection avec des entrées d'air au niveau supérieur des bas-côtés et des évacuations en partie haute dans la toiture. La ventilation naturelle en partie haute sert également d'exutoire de désenfumage.

Il a été mis en avant sur la simulation thermique dynamique que le fait d'ouvrir l'ensemble des portes en été permettait d'abaisser la température intérieure et de ne dépasser les 28°C que 276h/an.

Le principe d'aménagement BANIMMO est de diminuer le nombre de portes praticables mais de conserver le principe d'ouverture maximale et donc de conserver le principe de maximisation de ventilation naturelle

Pour contrer les effets pervers des aménagements projetés et améliorer le confort d'été des zones de restauration, une installation de rafraîchissement sera mise en place pour assurer un minimum de confort mais sans contrainte réglementaire.

RAFRAICHISSEMENT

Il sera mis en place un système de rafraîchissement par un système de ventilation double flux.

Le principe est de mettre en place une ventilation double flux avec insufflation au RDC via des grilles à induction ou des buses et des grilles d'extraction au niveau de la mezzanine de manière à obtenir un brassage de l'ensemble de l'espace. La centrale sera prévue dans le local Halle au SS1.

Elle nécessitera la création d'une amenée d'air neuf et d'un rejet d'air vicié. Ces deux impacts vers l'extérieur seront traités par l'intermédiaire des grilles filantes au niveau de façades des bas-côtés.

Les températures d'été dans ces locaux seront abaissées via un moyen passif de rafraîchissement adiabatique indirect.

Annexe 3

Banimmo France est capable d'intervenir dans de multiples spécificités juridique, commerciale, architecturale, structurelle, d'urbanisme, etc. sur des existants qui ont été délaissés d'une part par les professionnels car il ne s'agit pas de leur cœur de métier, d'autre part par les sociétés foncières institutionnelles rebutées par l'aspect chronophage de cette activité de restructuration et de valorisation de sites existants, car de faible taille du fait de leur situation au cœur des villes.

Une fois son travail accompli, Banimmo France gère les actifs restructurés en leur permettant de retrouver leur place au sein du quartier. Ces actifs demandent une attention constante et quotidienne : en restant proches de ses preneurs sur le long terme, Banimmo France les accompagne dans leur progression de leur exploitation.

DES DÉVELOPPEMENTS EN COURS

Banimmo France développe en permanence entre 4 et 5 opérations. L'équipe vient de finaliser la restructuration de deux actifs phares sur le marché parisien :

- **Le Marché Saint-Germain.** Il s'agissait de restructurer un actif historique au cœur du 6^e arrondissement de Paris, en milieu occupé et fortement contraint (huit équipements publics de la ville accueillant de nombreux publics en pratiquant des échanges constants avec les ABF du fait du site classé, la Préfecture de Police chargée de l'instruction du Permis de construire et de la Sécurité incendie, avec les commerçants du marché alimentaire mitoyen, en négociant le départ des locataires en place, en restructurant lourdement le bâti au sein d'une ASL active et en recommercialisant le site auprès d'enseignes de renommée internationale.
- **La Halle Secrétan.** Banimmo France a gagné un concours de la Ville de Paris pour l'obtention d'un BEA de cette halle du 19^e arrondissement, ISMH : ce qui a permis de donner une nouvelle dynamique à l'ensemble du quartier et à cet ancien marché alimentaire. Il lui a été redonné sa dimension originelle dans un cadre structurel protégé et très contraint (dépollution des sols, solidification sur d'anciennes carrières de gypse, création de sous-sols) puis d'en effectuer la commercialisation.
- Ces deux actifs pris en exemple n'auraient pu se faire sans une réelle volonté de s'inscrire dans la politique de redynamisation voulue par la Ville.

UN CRÉATEUR DE LIEUX

Banimmo France s'entoure de spécialistes sur chaque question complexe auxquelles il est confronté. L'objectif est de réfléchir au mieux les causes d'un échec passé et le potentiel de revitalisation qu'il se doit de développer pour créer non pas de simples ensemble regroupant des commerçants mais de réels lieux de destination. S'insérer au mieux dans le paysage urbain pour répondre aux attentes des populations urbaines : c'est ce défi qui s'offre aux équipes de Banimmo France à chaque étude d'un nouveau lieu qui doit à chaque fois être pensé comme étant unique.

UNE THÉMATIQUE CHOISIE

Nous avons élaboré, pour la Halle de la Gare du Sud, une thématique autour de trois axes principaux qui seront détaillés dans le présent dossier :

- **"La Table des Chefs"** : un concept développant des kiosques de restauration de 15 m² environ en rez-de-chaussée et permettant au visiteur de choisir les plats proposés selon ses envies culinaires, puis de les consommer, en se mélangeant avec d'autres publics, sur des tables partagées dans un grand espace intérieur dédié, sous forme de "Food-Court". Chaque kiosque est muni d'une terrasse extérieure. En outre, cette offre sera accompagnée de kiosques permettant la vente d'épicerie fine et de vins fins.

Source =  Projet BANIMMO (Conseil municipal 26/10/2017) Délibération 5.1 1/2

■ Le "vintage", nous nous lions à un partenaire afin d'exploiter des échoppes en mezzanine puis au sein d'un "village des puces" entre objets et habits "vintages".

■ Le "Club", dans un espace insonorisé, nous développerons un bar-lounge permettant à notre clientèle de se divertir dans ce lieu mythique

Nous nous appuyons pour ce programme, d'une part sur notre expérience technique de la restructuration d'anciennes halles alimentaires comme décrit ci-dessus, et d'autre part sur notre savoir-faire d'animation et de commercialisation que nous mettons notamment en œuvre pour développer actuellement 4 700 m² de restauration sur la dalle de La Défense à Paris.

LE GROUPEMENT, CONSTITUÉ PAR BANIMMO FRANCE

Banimmo France candidate en tant que chef de file pour la Gare du Sud au sein d'un groupement choisi avec attention et dont les intervenants ont les suivants :

- Banimmo France : investisseur et gestionnaire
- Enia Architectes : architecte concepteur
- Reichen et Robert & Associés : MOE clos & ouvert, dans la continuité de leur travail sur le site
- Spie Batignolles Immobilier : constructeur en CPI
- Espaces & Projets : AMO
- Urbantech : concepteur commercialisation
- Artelia, BET. Artelia est également le maître d'œuvre technique de la reconstruction de la Gare du Sud
- Midi Quatorze Heures : agence de communication

Le président de la structure, Olivier Durand, est habilité pour signer le futur engagement et conduire notre Groupement, nous l'espérons, après une sélection escomptée.

En espérant avoir su vous montrer notre motivation, vous avoir convaincu de la légitimité de notre candidature et de notre aptitude à remplir la mission dans le cadre du BEA à finaliser, nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments dévoués


Olivier Durand
Président de Banimmo France

Le PRENEUR, qui dispose des prérogatives et obligations du propriétaire, sera tenu d'assurer à ses frais non seulement les réparations locatives mais encore tous travaux d'entretien, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, par les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et des aménagements au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

Le PRENEUR sera responsable de tous dégâts occasionnés notamment par les neiges, les gelées, ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'IMMEUBLE.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées et celles nécessaires à l'exploitation du BIEN qui s'imposent au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire d'application immédiate et impérative.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux notamment des travaux de ravalement des façades, de la structure métallique et de l'entretien de la façade en verre aux époques et dans le temps imparti et qui pourraient être prescrits par l'autorité publique. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura le droit de faire visiter les constructions édifiées par le PRENEUR, par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement ; et ce à une date convenue d'un commun accord ou à défaut à telles date et heure fixées par le BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception au moins quinze jours à l'avance.

Le PRENEUR gèrera les sinistres causés au BIEN objet des présentes quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou des fractions détruites, ainsi qu'à la remise en parfait état des parties endommagées.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée soit amiablement, soit par décision judiciaire, qui statuera également en cas de désaccord sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Une visite quinquennale associant le BAILLEUR et le PRENEUR permettra de constater l'état de l'IMMEUBLE. Un plan de patrimoine sera établi de manière contradictoire à cette occasion et donnera lieu à un procès-verbal signé par les PARTIES.

L'entretien extérieur des bâtiments devra être effectué régulièrement conformément à la réglementation en vigueur à NICE. Le procédé utilisé pour cette opération ne devra pas nuire à la solidité des bâtiments et ne devra pas compromettre l'esthétique générale de la construction.

Le PRENEUR devra préalablement aux travaux techniques qu'ils envisageraient sur les façades en verre et la structure métallique obtenir l'agrément du BAILLEUR.

D'une manière générale, le PRENEUR ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du bâtiment ni à sa structure.