

– **RENCONTRE RESEAU REHABILITATION** –

Le 12 décembre 2024 à Nice

*Evènement organisé par EnvirobatBDM,
en partenariat avec la CCI Nice Côte d'Azur*

***La surélévation en centre urbain,
Un outil de densification et
un levier de la rénovation du bâti***

– LA SURÉLÉVATION UNE HISTOIRE NIÇOISE –

Le point de vue de l'architecte conseil,
regard sur l'histoire de Nice et ses surélévations successives
et l'accueil des projets actuels en surélévation

– CONSIGLIO DORNATTO UNE SPECIFICITÉ NIÇOISE –

À la fin des années **1820**, Nice entame une véritable phase de **planification** avec l'élaboration d'un plan d'urbanisme et la création d'un **Consiglio d'Ornato** (littéralement «conseil d'embellissement»), une commission permanente chargée de superviser la mise en œuvre du plan et de coordonner les activités de construction privées.

Nice se tourne vers le phénomène émergent de la **saison touristique hivernale** et mise sur son appréciation en tant que lieu de séjour par les **élites étrangères** (notamment anglaises) dès la **seconde moitié du XVIIIe siècle**.

<https://gisetudestouristiques.fr/encyclopedie/consiglio-dornato-de-nice/>



Figure 1: 1850: Nice ville-jardin.

UNE VILLE JARDIN

Les remparts du fleuve, furent réaménagés en créant une **promenade publique** inspirée des quais parisiens et des lungarni de Florence et de Pise. Ainsi, un circuit de promenade publique fut mis en place, faisant presque **le tour complet de la ville.**

Wintering in the French Riviera. The settlement of the foreign élite in Nice (1765-1885)

Betsabea Bussi - September 2017

Tutor by Sergio Pace

Co-supervisor Roberto Dulio

Par conséquent, une plus grande attention est accordée à **l'homogénéité architecturale** et à la **qualité de l'espace urbain** sur ce site. Le Consiglio d'Ornato supervise le projet architectural des façades des bâtiments de la place Masséna, du jardin public et le long des quais jusqu'à la place du Vœu.



8. Les bâtiments qui composent la place Masséna, s.d. [Archives Nice Côte d'Azur, O 4/13 fol. 162].

– DEPUIS NICE, EST-ELLE DEVENUE UNE VILLE SURÉLEVÉE? –

Quelques exemples





© Chris Alexander

HÔTEL IMPÉRIAL

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
Sébastien-Marcel Biasini / Charles Dalmas
Marcel Dalmas / Marcel-Victor Guilgot
Maître(s) d'ouvrage : Famille Mayrargues / So-
ciété Impérial Hôtel Tourisme

À l'origine, Anne Gabrielle Joly acheta un ter-
rain au chanoine de Cessole pour y faire bâtir
quatre villas entre **1858 et 1860**. **Des travaux
de transformation et de création d'un étage
avec chambres dans le pan de toiture seront
réalisés** à la suite d'une demande de la société
exploitante Impérial Hôtel Tourisme **en 1933**.
Établissement 2 étoiles de 36 chambres jusqu'à
une période récente, l'activité hôtelière a cessé
en 2021.



L'ARTISTIQUE

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :

Louis Dunski / René Livieri

Maître(s) d'ouvrage :

Alexandre Seignette, SCI L'Artistique

Cet édifice était à l'origine une villa en R+2 construite à la suite d'une demande d'Alexandre Seignette en **1872**, sous la direction de l'architecte Louis Dunski. En 1910, le Cercle de l'Artistique s'y installe. **En 1948, la surélévation de la villa de trois niveaux supplémentaires** et la transformation de l'ensemble en un immeuble résidentiel est réalisée. C'est l'architecte René Livieri qui conçoit ce projet, à la suite d'une demande de la SCI L'Artistique déposée en 1950. Visuellement la surélévation et la différence d'époques ne passent pas inaperçues.



HÔTEL DU CENTRE

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
Charles Dalmas / Marcel Dalmas
Maître(s) d'ouvrage :
Barthélemy Teisseire / M. Garzot

Le bâtiment d'origine était un bâtiment commercial (hangar), construit à la suite d'une demande de Barthélemy Teisseire en **1874**. A été transformé quelques années plus tard en établissement hôtelier, le propriétaire Monsieur Garzot sollicitera en **1928** la transformation du 3e étage et **la surélévation de deux étages** de l'immeuble, sous la direction des architectes Dalmas père et fils.



© monmix

HÔTEL VENDÔME

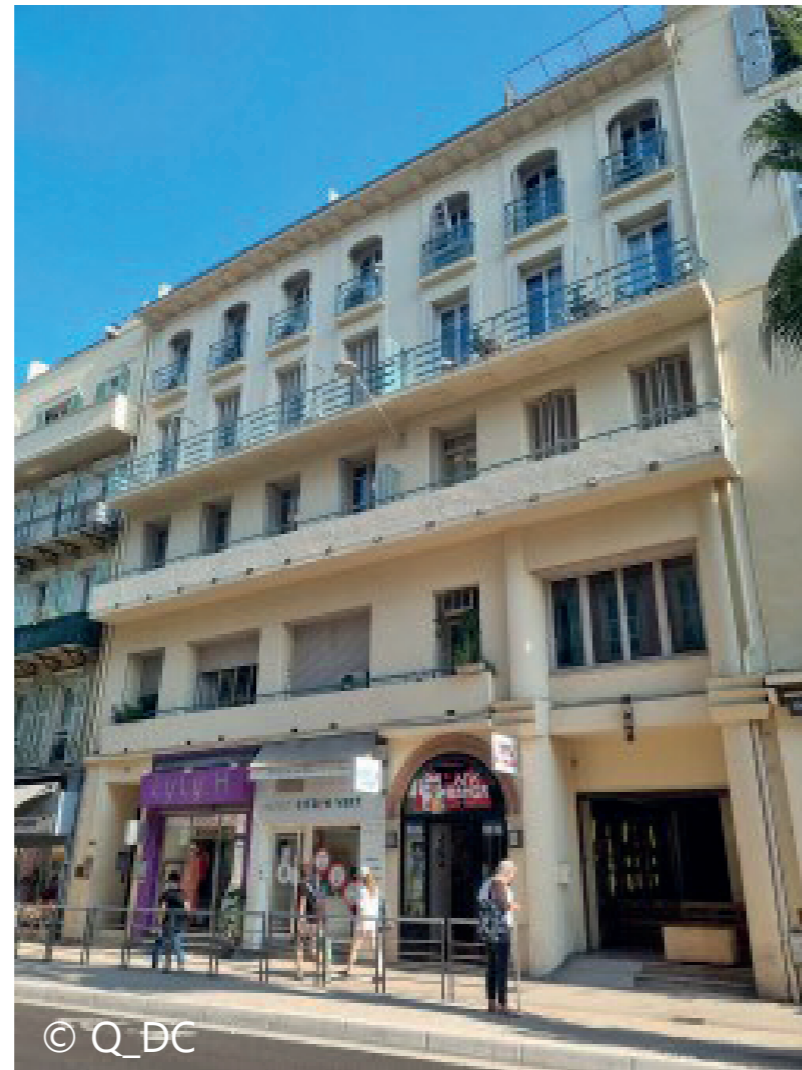
Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :

Charles Dalmas/Marcel Dalmas/Vincent Levrot

Maître(s) d'ouvrage :

Gaspard Médecin/M. Vermeulen/MM. Vermeulen et Finas-Duplan

Cette ancienne villa de maître, construite pour Gaspard Médecin vers **1881** vraisemblablement sous la direction de l'architecte Vincent Levrot, sera reconvertie en structure hôtelière à la fin des années 1920 sous la dénomination Hôtel Vendôme, avec une **importante surélévation de 4 étages**, dont le dernier en attique, faisant suite à une demande de Monsieur Vermeulen en **1925**, sur les plans des architectes Charles et Marcel Dalmas.



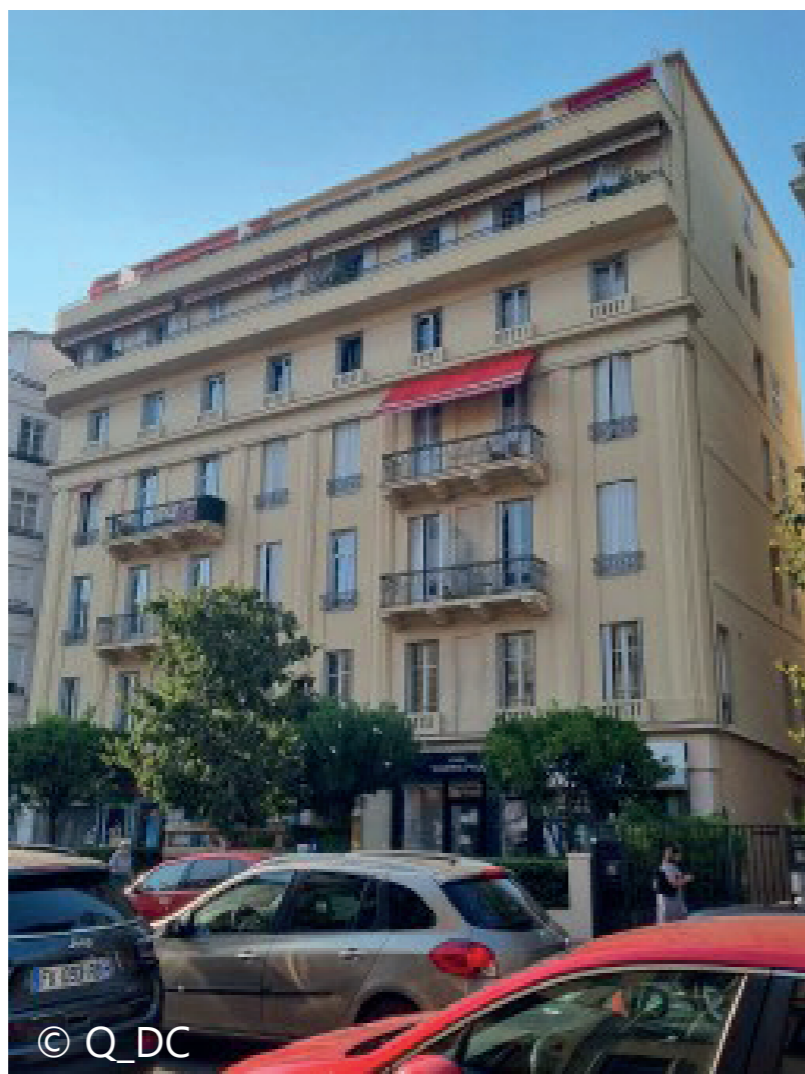
© Q_DC

51 RUE PASTORELLI

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
Marcel Dalmas
Maître(s) d'ouvrage :
M. Duprat / Raymond Patenôte

Sur un bâti pré-existant construit vers **1876**, une **importante modification-surélévation** sera réalisée à la suite d'une demande de Raymond Patenôte en **1940** sous la direction de l'architecte Marcel Dalmas.

Cette demande était conjointe à la construction de l'immeuble situé 14, avenue Jean Médecin, dont le style architectural est similaire.



16 BD VICTOR HUGO

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :

Charles Dalmas / Marcel Dalmas / Alexandre Pace

Maître(s) d'ouvrage :

Alexandre Clérissy / Charles Baumgartner / SCI du Rhin

La demande de construction de cet immeuble d'habitation R+3 à l'origine par Alexandre Clérissy date de **1864**. À partir de 1901, Charles Baumgartner - propriétaire de l'hôtel Atlantic - sollicite une demande de modification des façades en style Art déco en 1933, sous la direction des architectes Dalmas père et fils.

Le bâtiment est **surélevé de deux étages** supplémentaires de style moderne après une demande de la SCI du Rhin en **1949**, sous la direction des architectes Marcel Dalmas et Alexandre Pace.

envirobat **bcdm**



CCI NICE
CÔTE D'AZUR

Au cœur de votre histoire

– **DOCUMENTS SUPPORTS POUR LA VISITE** –





Hôtel du Centre

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre : Charles Dalmas / Marcel Dalmas
Maître(s) d'ouvrage : Barthélemy Teisseire / M. Garzot

Le bâtiment d'origine était un bâtiment commercial (hangar), construit à la suite d'une demande de Barthélemy Teisseire en 1874. A été transformé quelques années plus tard en établissement hôtelier, le propriétaire Monsieur Garzot sollicitera en 1928 la transformation du 3e étage et la **surélévation de deux étages** de l'immeuble, sous la direction des architectes Dalmas père et fils.



L'artistique

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre : Louis Dunski / René Livieri
Maître(s) d'ouvrage : Alexandre Seignette, SCI L'Artistique

Cet édifice était à l'origine une villa en R+2 construite à la suite d'une demande d'Alexandre Seignette en 1872, sous la direction de l'architecte Louis Dunski. En 1910, le Cercle de l'Artistique s'y installe. **En 1948, la surélévation de la villa de trois niveaux supplémentaires** et la transformation de l'ensemble en un immeuble résidentiel est réalisée. C'est l'architecte René Livieri qui conçoit ce projet, à la suite d'une demande de la SCI L'Artistique déposée en 1950. Visuellement la surélévation et la différence d'époques ne passent pas inaperçues.



Hôtel Impérial

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre : Sébastien-Marcel Biasini / Charles Dalmas
Marcel Dalmas / Marcel-Victor Guilgot
Maître(s) d'ouvrage : Famille Mayrargues / Société Impérial Hôtel Tourisme

À l'origine, Anne Gabrielle Joly acheta un terrain au chanoine de Cessole pour y faire bâtir quatre villas entre 1858 et 1860. **Des travaux de transformation et de création d'un étage avec chambres dans le pan de toiture seront réalisés** à la suite d'une demande de la société exploitante Impérial Hôtel Tourisme en 1933. Établissement 2 étoiles de 36 chambres jusqu'à une période récente, l'activité hôtelière a cessé en 2021.

Parcours de la balade urbaine complété des surélévations passées.

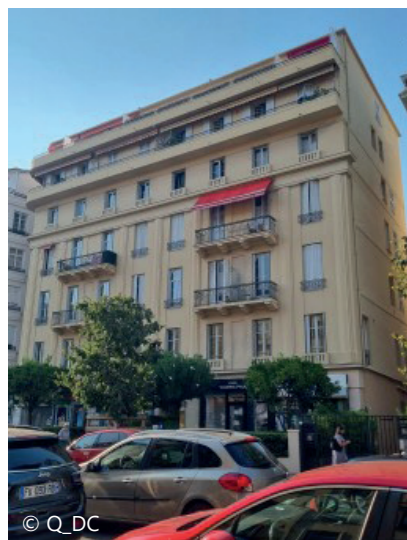
Ci-contre avec légende et balisage :

- Parcours
- Points complémentaires



La surélévation en centre urbain,

Un peu d'histoire...
Nice une ville déjà «surélevée»?



16 bd Victor Hugo

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre : Charles Dalmas / Marcel Dalmas / Alexandre Pace
Maître(s) d'ouvrage : Alexandre Clérissy / Charles Baumgartner / SCI du Rhin

La demande de construction de cet immeuble d'habitation R+3 à l'origine par Alexandre Clérissy date de 1864. À partir de 1901, Charles Baumgartner - propriétaire de l'hôtel Atlantic - sollicite une demande de modification des façades en style Art déco en 1933, sous la direction des architectes Dalmas père et fils.

Le bâtiment est **surélevé de deux étages** supplémentaires de style moderne après une demande de la SCI du Rhin en 1949, sous la direction des architectes Marcel Dalmas et Alexandre Pace.

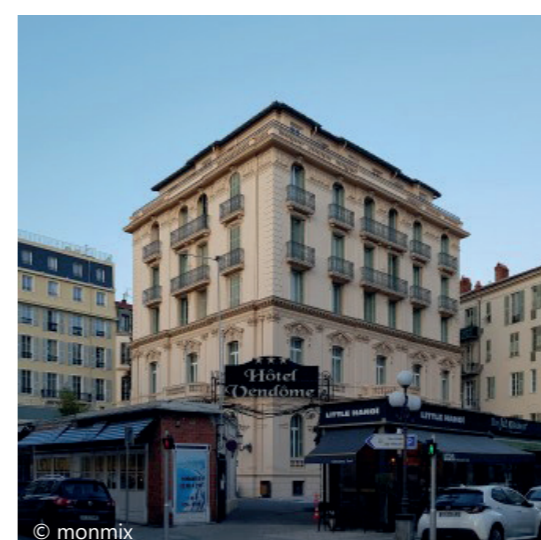


51 rue Pastorelli

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre : Marcel Dalmas
Maître(s) d'ouvrage : M. Duprat / Raymond Patenôte

Sur un bâti pré-existant construit vers 1876, **une importante modification-surélévation** sera réalisée à la suite d'une demande de Raymond Patenôte en 1940 sous la direction de l'architecte Marcel Dalmas.

Cette demande était conjointe à la construction de l'immeuble situé 14, avenue Jean Médecin, dont le style architectural est similaire.



Hôtel Vendôme

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre : Charles Dalmas/Marcel Dalmas/Vincent Levrot
Maître(s) d'ouvrage : Gaspard Médecin/M. Vermeulen/MM. Vermeulen et Finas-Duplan

Cette ancienne villa de maître, construite pour Gaspard Médecin vers 1881 vraisemblablement sous la direction de l'architecte Vincent Levrot, sera reconvertie en structure hôtelière à la fin des années 1920 sous la dénomination Hôtel Vendôme, avec une **importante surélévation de 4 étages**, dont le dernier en attique, faisant suite à une demande de Monsieur Vermeulen en 1925, sur les plans des architectes Charles et Marcel Dalmas.



6 / Le Malausséna

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
L'Atelier du Port, Didier Roman
Maître(s) d'ouvrage :
Groupe Créquy / Jean Ardoin

Immeuble construit par M. Jean Ardoin, recensé à partir de 1902 dans l'annuaire de la ville.

Dans le cadre d'une opération immobilière réalisée, le **bâtiment existant en R+3 a été surélevé d'un étage** droit et d'un niveau mansardé en structure mixte bois-métal (hauteur finale : 22,03 m) dans un style reproduisant l'architecture Belle Époque d'origine, et un immeuble neuf en R+3 (hauteur : 14,79 m) a été construit sur la rue Boissy d'Anglas.



1 / CCI Nice Côte d'Azur

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
Billy&Goffard, leBE, SLK ing.,
Maître(s) d'ouvrage :
CCI Nice Côte d'Azur, Filière

Programme ambitieux de la CCI Nice Côte d'Azur avec **la pose de 95m2 de panneaux photovoltaïques sur le toit de la terrasse** d'un des bâtiments consulaires. Projet conçu en étroite collaboration avec Luc Albouy, architecte des bâtiments de France et fait du site classé au patrimoine historique (Unesco).

Objectif : autoconsommer l'énergie issue de cette installation.



2/ L'Abeille

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
Mylène Duquenoy / SuperNice
Maître(s) d'ouvrage :
SCI MBXS

Le petit bâtiment d'origine du 4, rue Bonaparte, élevé en R+1, fut construit vers 1852.

Le bâtiment a connu **une surélévation de deux niveaux** entre février 2018 et avril 2019, sur les plans de l'architecte Mylène Duquenoy, avec une harmonisation des façades qui réinterprètent le vocabulaire traditionnel du quartier du Port – volets persiennes, enduit rouge sardé – dans une version plus contemporaine. La structure existante en pierre a été conservée, tandis que la surélévation s'est effectuée en structure bois. L'immeuble dispose désormais de neuf appartements et un commerce.

Parcours de la balade d'aujourd'hui autour des 6 projets présentés

Ci-contre avec légende et balisage :



La surélévation en centre urbain,

Un outil de densification et un levier de la rénovation du bâti



5 / Palais Branca

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
L'Atelier du Port, Didier Roman/Annibale Carlo
Maître(s) d'ouvrage :
Emerige Méditerranée/Frères Branca

Vers 1905-1910, la rue Berlioz est ouverte après comblement du ruisseau existant. C'est dans ce cadre que l'entreprise missionne l'architecte Annibale Carlo pour agrandir le site et édifier un bâtiment d'une architecture élaborée et pittoresque de style néo-gothique vénitien.

La façade sur rue est conservée, restaurée et intégrée à un programme de 20 logements. La résidence « Palais Branca », livrée à partir de fin mai 2024, présente ainsi un volume contemporain de 4 niveaux émergents.



4 / 10 rue de Suisse

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
Les ACA / Marin Architectes [Éthique] / SOWATT
Maître(s) d'ouvrage : Frères Serraire / Logirem ERILIA

Un bâti en R+1 est d'abord édifié suite à une demande déposée en 1873. En 1878, les propriétaires sollicitent l'autorisation d'exhausser de trois étages les deux immeubles, qui prennent alors leur visage actuel. Dans le cadre du PNRQAD le bâtiment a été exproprié et acquis par l'EPF PACA, puis revendu à Logirem en vue d'y aménager 19 logements locatifs sociaux (du 2 au 4 pièces) après **une opération de réhabilitation lourde**. La façade sur rue a été rénovée à l'identique de l'immeuble mitoyen, retrouvant ainsi un décor caractéristique de la Belle Époque niçoise.



3 / La Poste Wilson

Architecte(s) / Maître(s) d'œuvre :
Grassi et Carlo / In Situ Architectes
Maître(s) d'ouvrage : A. Malausséna Concordia Imm./Postes / Silver

L'Hôtel des Postes de la place Wilson a été construit en 1888. Il vient alors remplacer la recette principale de la rue Saint-François-de-Paule située dans la Vieux-Nice.

Le bâtiment désormais mixte abrite bureau et commerce et **l'édifice a été surélevé de deux niveaux** pour y créer 7 « villas sur le toit », implantées en retrait de la façade d'origine et disposant chacune d'un jardin d'hiver protégé par une verrière.