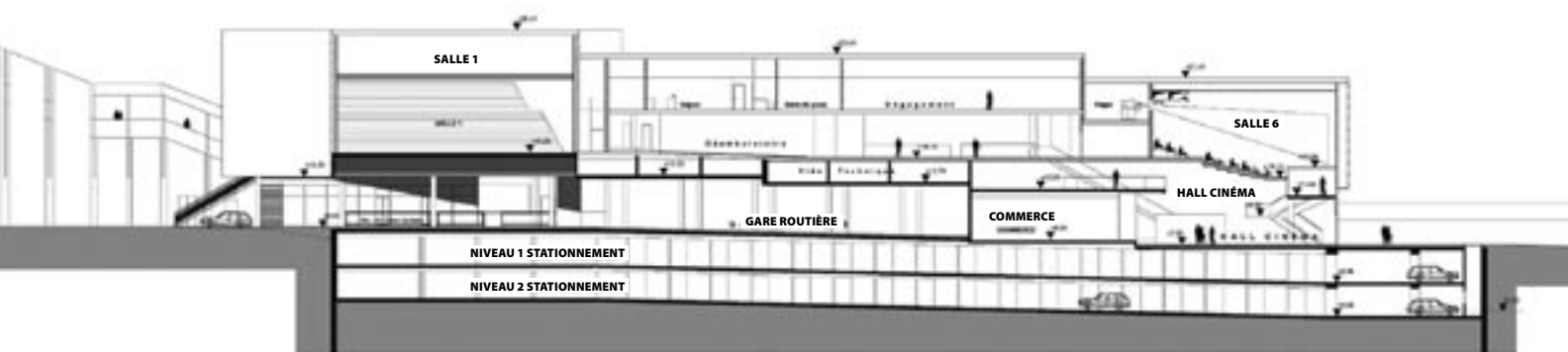


GRAND ÉCRAN SUR LA VILLE

Lancement du projet Victor Hugo (gare routière, parkings, cinéma multiplexe). Présenté au Conseil Municipal. et largement approuvé. il sera mis en chantier en mars 2008.



PROJET CARI : COUPE

Autorisé en novembre 2005 par la Commission Nationale Cinématographique, le projet de cinéma multiplexe de Saint-Raphaël va entrer dans une phase opérationnelle. La Ville a pris là une option capitale pour un nouvel élan culturel et commercial, sachant que le prévisionnel de fréquentation du Cinéma Multiplexe de sept salles est de l'ordre de 350 000 spectateurs/an.

Depuis deux ans était donc engagée la phase, très complexe, de montage du dossier technique et juridique, du choix des opérateurs, puis du projet architectural.

C'est en séance du Conseil Municipal du 5 octobre que le Député-Maire a présenté, à l'issue de ces diverses études et procédures, les orientations et le choix de la Ville.

Revalorisation du quartier

Le réaménagement du quartier de l'arrière de la gare de Saint-Raphaël, situé entre le domaine ferroviaire et les immeubles de l'avenue Victor Hugo constitue un enjeu majeur de reconquête urbaine. Ce projet s'inscrit à la fois dans une recherche de meilleure organisation et de développement des fonctions urbaines de centralité et dans une perspective d'amélioration de déplacements urbains et d'intermodalité.



En lieu et place de l'actuelle gare routière, et dans l'attente de la rénovation de la passerelle

de l'accès aux quais SNCF, il est donc prévu la construction de :

- Un parking souterrain payant de 150 places qui sera géré par la Régie des Parkings Raphaëlois
- Une gare routière offrant dix postes de stationnement dynamique pour les autobus urbains et interurbains et deux postes de régulation.
- Un cinéma multiplexe de 1 350 places réparties en 7 salles

De fait c'est l'ensemble du site Victor Hugo qui se trouvera revalorisé par cette opération.

Un partenariat Public-Privé inédit

Pour réaliser un équipement de cette envergure, les communes disposent de plusieurs possibilités légales ou réglementaires : marchés publics, affermage, concession... et depuis 2004 elles ont la possibilité de recourir à des contrats de Partenariats Public-Privé (P.P.P.).

L'analyse effectuée par la commune, confirmée à la fois par un cabinet d'études assisté



PROJET CARI: PLAN MASSE

par des avocats spécialisés et par la Mission d'Appui aux Partenariats Public-Privé auprès du Ministère des Finances a conclu en la pertinence juridique du recours au contrat de partenariat. Il a également été confirmé qu'en termes de coût global ce type de « contrat de partenariat » était préférable au scénario « maîtrise d'ouvrage publique ». Dans sa séance du 17 novembre 2006 le Conseil Municipal a d'ailleurs approuvé ce choix de confier à un partenaire privé une mission globale portant sur la conception, la réalisation, l'entretien, la maintenance et le financement du parking, de la gare routière et du cinéma multiplexe.

Sont ainsi parties prenantes de l'opération, autant en matière de financement qu'en matière d'exploitation :

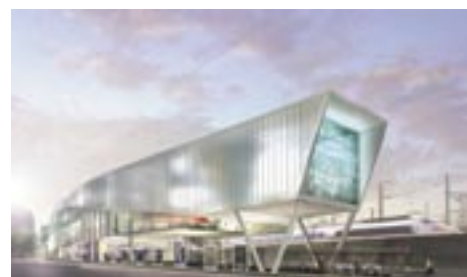
- la Ville, par sa Régie des Parkings Raphaëlois pour la gestion du stationnement
- la Communauté d'Agglomération, la Région, le Département pour la gestion de la gare routière
- l'exploitant du cinéma (MM. Charvet) titulaire d'une autorisation délivrée par la Commission Nationale d'Équipement Commercial.

La formule retenue, mise en œuvre pour la première fois en France dans une ville moyenne présente entre autres, **l'avantage de ne pas engager le budget communal.**

L'ouvrage sera exclusivement payé par ses utilisateurs sous forme d'un loyer qui couvrira tant l'investissement que le fonctionnement, sur une durée de 28 ans, au terme desquels la Ville en récupérera la propriété obligatoirement en bon état. Au plan juridique également la responsabilité de la Ville ne sera pas engagée dans sa construction et sa gestion.

Un « dialogue compétitif »

Une des caractéristiques de la procédure de PPP est d'ouvrir avec les entreprises choisies, après une très large mise en concurrence, un dialogue compétitif en plusieurs phases successives, destinées à identifier avec chaque groupement d'entreprises le contenu précis de son projet. Au terme des séances de dialogue, longues et techniques qui se sont déroulées fin juillet et mi-septembre, les trois groupements d'entreprises retenus ont été invités à présenter une offre finale.



PROJET ICADÉ FONCIÈRE PUBLIQUE, EIFFAGE

À savoir celles de trois consortiums :

- **Spie Batignolles Neuilly**, Christophe Jatareu-Conte, Unité d'Architecture La Valette, Crédit Foncier, Groupe Caisse d'Épargne ;
- **Icade Foncière Publique, Eiffage Nice**, Frédéric Pasqualini, Christophe Raynal architectes DPLG, M.D.R architectes associés ;
- **Cari – Sobatra Fréjus**, Jean-Pascal Clément Architecte DPLG, Crédit Agricole, Société Générale.

Ce dialogue avec une commission d'appel d'offres à laquelle participaient deux mem-

PROJET SPIE BATIGNOLLES



bres de l'opposition municipale a porté sur les éléments des dossiers appréciés en fonction de cinq critères: qualité architecturale (25 %), objectif de performance énergétique (25 %), coût de l'offre (25 %), délai de mise en œuvre (20 %), part d'exécution par les PME locales (5 %). L'analyse comportait également des sous-chapitres tels que: image, intégration au site, qualité environnementale, organisation interne et fonctionnelle, parkings et gare routière en premier lieu; performances, acoustique, protection anti-vibratoire (compte tenu de la proximité de la voie SNCF), maintenance, en second lieu.

Le projet CARI lauréat

La notation finale de la commission et l'offre financière (en pourcentage):

1. Projet CARI: 93,75 (15 496 000 euros)

2. Projet SPI: 87,50 (19 186 000 euros)

3. Projet ICADE: 52,17 (19 701 000 euros).

En dialogue compétitif, c'est la personne responsable du marché, en l'occurrence le Maire qui prend la décision et qui la présente au Conseil Municipal, ce qui a été donc fait le 5 octobre.

«Chaque projet avait de réelles qualités» a notamment souligné Georges Ginesta en rendant hommage à la qualité du travail des concurrents, mais également à l'ensemble des services municipaux et d'experts qui sont intervenus dans l'élaboration du dossier.

Pour le Député-Maire plusieurs éléments remarquables ont plaidé en faveur du pro-

LE PROJET LAURÉAT (CARI): PERSPECTIVE DEPUIS LA RUE ANATOLE FRANCE



FAÇADE PLACE VICTOR HUGO

jet CARI, moins cher et plus performant. En particulier pour l'optimisation de la sécurité au niveau de la gare routière par l'accès en marche avant des cars, pour l'originalité du concept architectural et de la vêtue de cuivre du projet: «c'est une œuvre architecturale, un signe fort comme une sculpture dans

la ville». Autres éléments avancés: une très bonne prise en compte des solutions acoustiques et anti-vibratoires de ce bâtiment en deux parties distinctes, parkings et gare routière en béton, et structure métallique pour l'étage correspondant au multiplexe (lire les détails ci-après). «Une meilleure fonctionnalité, un parti architectural fort, une utilisation optimale des énergies renouvelables, avec l'intégration de panneaux photovoltaïques justifient ce choix final».

Début du chantier en 2008

Quant aux modalités de réalisation, le planning prévoit le début des travaux au premier trimestre 2008, pour un chantier d'une durée de vingt-quatre mois. «Ce projet était un be-

FAÇADE AVENUE VICTOR HUGO





soin pour l'ensemble de l'agglomération, sans équivalent dans le voisinage proche de Nice à Toulon. Son positionnement en centre-ville, qui a été un argument majeur en regard des contraintes de transport, contribuera largement au développement économique et commercial de la ville... Je suis conscient de la gêne que pourra occasionner le chantier, et je demande aux Raphaëlois d'être patients, sachant qu'à l'issue, ils disposeront d'un équipement remarquable. Je suis convaincu de son succès populaire » assurait encore le Député-Maire en informant le Conseil Municipal de cette décision, largement approuvée tant par la majorité que lors des interventions des représentants de l'opposition.

LE PROGRAMME

Après une étude de faisabilité l'ensemble de ces orientations a conduit à la rédaction d'un programme prescrit par le Conseil Municipal et réalisé par un bureau d'études spécialisé désigné au terme d'une mise en concurrence.

Désignation	Caractéristiques	Surface
Parkings	150 places sur 2 niveaux	4 400 m ²
Gare routière	10 quais à gestion dynamique et 2 quais de régulation Localisée en rez-de-chaussée	2 000 m ²
Brasserie, snack	en étage	150 m ²
Multiplexe	7 salles, 1 350 fauteuils Construction majoritairement en étage avec hall d'accueil en rez-de-chaussée	3 065 m ²

Architecture : une vêtue de cuivre

La démarche conceptuelle et la programmation globale du projet du groupe CARI ont dû prendre en compte plusieurs contraintes dont les caractéristiques dimensionnelles du projet, en longueur et adossé sur la voie ferrée. L'intégration du bâtiment dans le site a conduit notamment l'architecte Jean-Pascal Clément à opter pour trois volumes distincts :

« de part sa fonction le projet présente des volumes fermés. Les salles de petite et moyenne capacité se développent le long de la voie ferrée. L'espace d'ambulation distribuant les salles, largement vitré au Nord sur la rue Victor Hugo intégrera une cafétéria. Un lien permanent est créé entre la ville et le multiplexe. Les volumes imbriqués de différentes hauteurs (maxi 15 mètres) semblent se détacher du sol. Le rez-de-chaussée alterne parties vitrées et panneaux amovibles en grilles ajourées constituant la fermeture de la gare routière, la transparence recherchée se prolonge sur l'intégralité du soubassement ». L'enveloppe de l'ensemble du volume multiplexe, auquel on accèdera par un large parvis, sera constitué de feuilles de cuivre sur les façades nobles, avec une alternance de panneaux perforés et lisses créant un jeu de réflexion de lumière.

Au niveau des fonctionnalités, le projet prévoit entrées et sorties des parkings rue Anatole France, dix emplacements en épis pour les cars, deux quais de transit ; la gare routière elle-même regroupera l'ensemble des bureaux, avec zone d'accueil et espace détente des passagers, à proximité de la passerelle surplombant les quais SNCF.

Une centrale photovoltaïque

Élément novateur du projet, s'inscrivant dans une démarche de construction durable, le pôle prévoit la création et l'utilisation d'une centrale photovoltaïque.

Le projet élaboré par EDF et CARI intégrera une centrale en façade Sud de 420 panneaux pour une surface de 630 m², et une centrale en toiture de 310 panneaux sur 1 150 m².

Techniquement, il fera appel à l'utilisation de modules composés des cellules multicristallines à haut rendement et celle de toiture à énergie solaire positive.

La production moyenne annuelle escomptée est équivalente à 174 420 kW.

Un bénéfice non négligeable tant en matière d'économie des ressources énergétiques, qu'au plan financier. Les recettes de ventes d'électricité permettront, déduction faites des investissements nécessaires, un gain annuel de 9 500 euros par rapport à un équipement conventionnel.

