

## UN REGARD URBANISTIQUE SUR LES MUTATIONS DU TOURISME À NICE LORS DES TRENTE GLORIEUSES

---

Philippe GRAFF

Architecte DPLG, ancien chargé de recherche au CNRS

Les Trente Glorieuses ont profondément transformé le tourisme à Nice et sur la Côte d'Azur. L'écrin naturel entourant Nice a laissé place à une ceinture immobilière minérale. De façon concomitante, ont émergé de nouvelles ressources et de nouvelles pratiques touristiques. Cet article présente les formes concrètes de ces mutations et esquisse les tendances ultérieures. Les Trente Glorieuses ont modifié les conditions d'exercice du tourisme, en banalisant le paysage urbain et en altérant des caractères fondateurs de l'attrait spécifique de Nice et de la Côte d'Azur. De pair, ont émergé de nouveaux usages allant dans le sens d'un élargissement du potentiel touristique. Par la suite, avec le ralentissement de la fièvre immobilière, des actions sont entreprises pour remédier aux excès avérés des Trente Glorieuses, alors que les pratiques touristiques continuent d'évoluer.

### Introduction : la périphérie urbaine niçoise avant les Trente Glorieuses

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, on passait du centre à la périphérie de Nice à travers une banlieue verdoyante et paisible. Cette transition douce entre la ville et la campagne environnante possédait encore le charme qui séduisit les premiers visiteurs et déclencha l'essor touristique de Nice (Fig. 1). Depuis les pinèdes des collines à l'est de Nice, on atteignait le quartier du port à travers les parcs boisés des demeures du climatisme hivernal. Le val du Paillon était occupé par une campagne de polyculture et de prairies, marquée par un habitat rural dispersé d'où émergeaient les modestes noyaux villageois de La Trinité et Drap, en amont de la plaine de l'Ariane, urbanisée dans l'après-guerre (Fig. 2). En 1960, les cartes postales communiquent encore l'image d'une ville entourée de campagnes agrestes, agrémentées de guinguettes et restaurants aux vastes terrasses ombragées, comme à Saint-Pancrace.



Fig. 1. De la campagne au port : vue panoramique de Nice prise à partir du Mont-Boron. Arch. dép. Alpes-Maritimes, 11 Fi 0205, don Adrien Lucarelli, vers 1950.

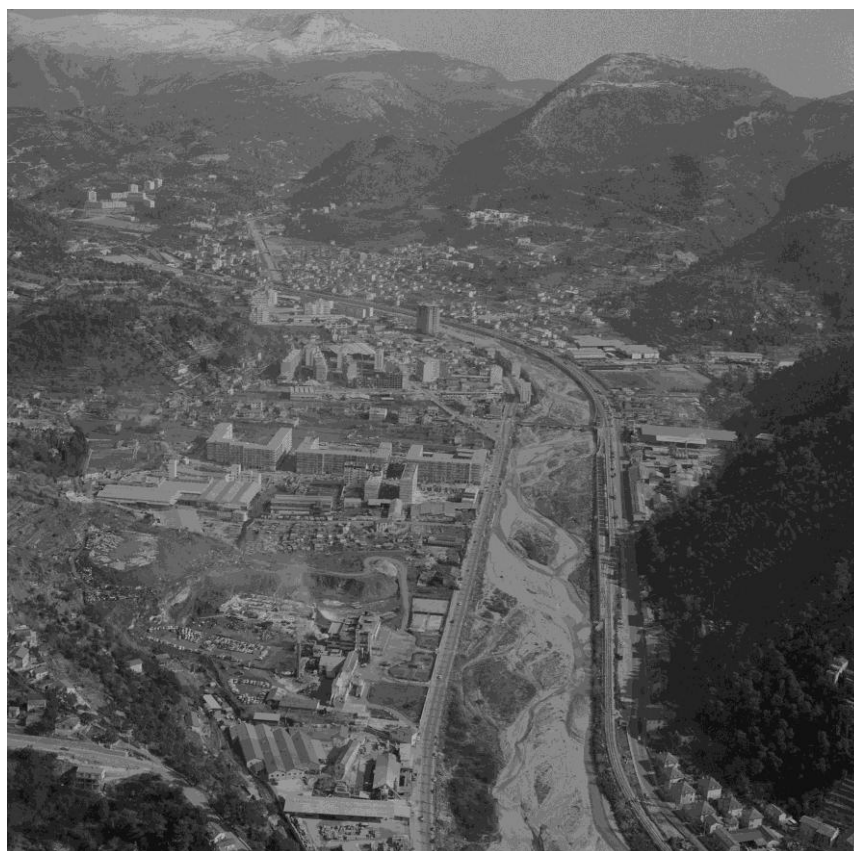


Fig. 2. Le val du Paillon à L'Ariane et La Trinité en 1970. Arch. dép. Alpes-Maritimes, 22 Fi 700217040, 1970. Photo laboratoire photographique de la Direction départementale de l'Équipement.

## 1. L'ALTÉRATION DE L'IMAGE TOURISTIQUE DE NICE

L'urbanisation des Trente Glorieuses bouleverse les paysages urbains et modifie la transition entre ville et campagne. L'écrin de verdure entourant Nice devient une ceinture minérale.

### 1.1. La banalisation du paysage urbain

Au cours de cette véritable révolution urbaine, Nice s'entoure d'une ceinture d'immeubles isolant le centre ville de l'arrière pays rural, changeant un paysage qui avait mis des siècles à se stabiliser. Banalisation, car cette production de bâtiments diffère peu de ce qui s'édifie alors dans les autres villes. Il s'agit le plus souvent de l'empilement répétitif d'éléments standardisés. Même si des architectes s'efforcent d'imprimer leur propre marque, la tendance est à l'uniformisation, sous l'effet d'une organisation industrielle centralisée, dirigée par le tout-puissant ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Les ensembles immobiliers collectifs sont les plus remarquables et leurs regroupements, particulièrement en périphérie urbaine, correspondent à la notion consacrée de grands ensembles.

#### *Localisation de sites typiques de l'urbanisation des Trente Glorieuses à Nice*

Une carte globale de la commune de Nice (Fig. 3) permet de localiser les sites d'HLM figurant sur une liste établie par la municipalité en 1953. La même carte délimite les fragments urbains représentés plus loin afin de montrer l'évolution de l'urbanisation. Les quartiers sélectionnés sont : les Moulins, à l'ouest de Nice ; Nice-Nord, frange urbaine s'étendant de Las Planas au Vallon des Fleurs ; l'Ariane, dans le val du Paillon, et Fabron, flanc de colline dominant le littoral à l'ouest de Magnan.

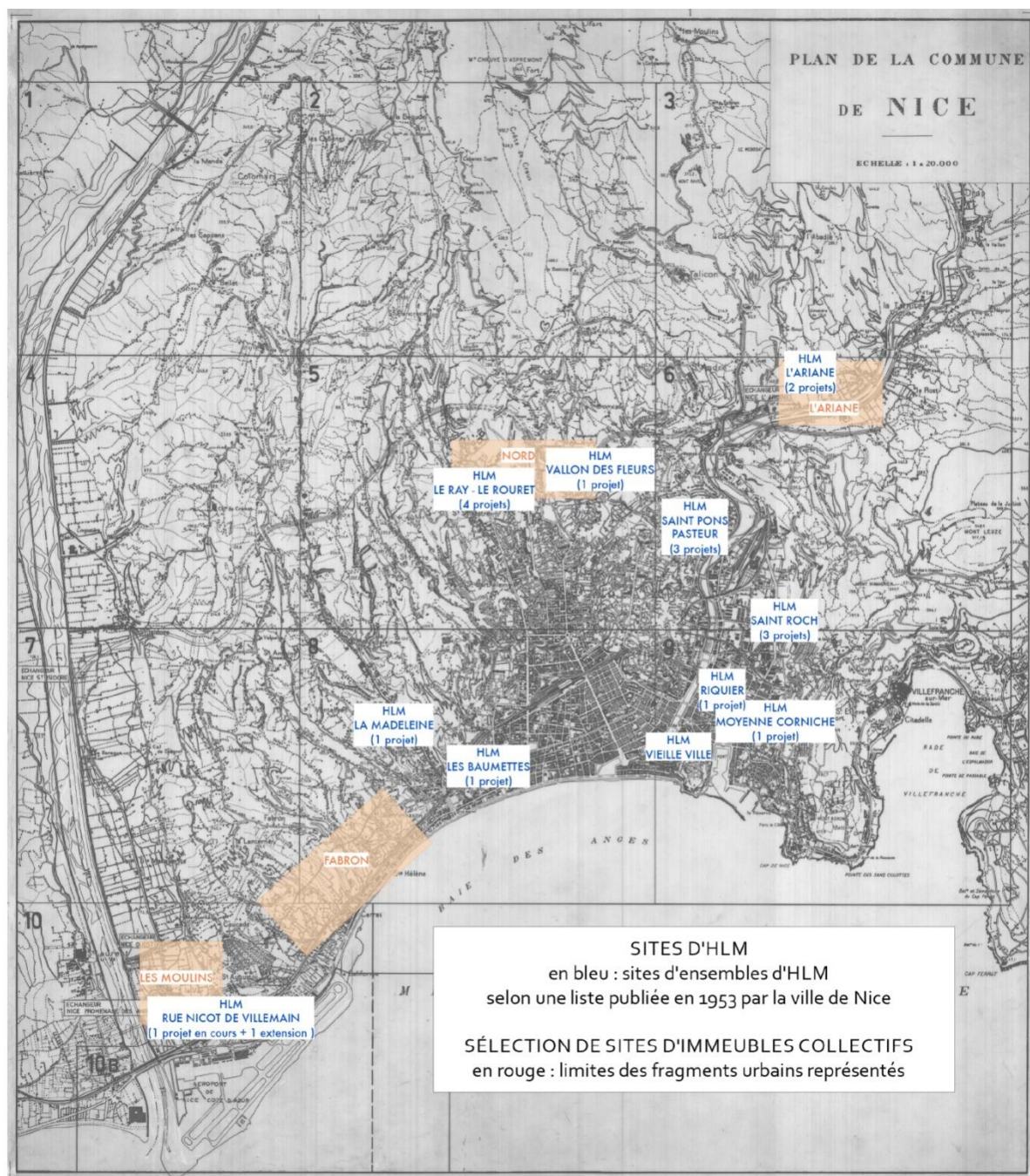


Fig. 3. Sites d'HLM et de grands ensembles de logements collectifs.

### *Les formes du nouvel habitat*

Des plans comparatifs (Fig. 4) permettent de visualiser l'évolution de l'urbanisation en montrant l'état des lieux des quartiers sélectionnés, avant, pendant et après les Trente Glorieuses. Ces plans sont suivis de photographies montrant la typologie des bâtiments, en distinguant l'habitat collectif et l'habitat individuel (Fig. 5). Jusque vers 1965, chaque propriétaire de maison individuelle choisissait son maître d'œuvre, contribuant à une ambiance « pavillonnaire » diversifiée, encore évocatrice de l'entre-deux-guerres. Par la suite, l'architecture s'homogénéise et les lotissements se composent de maisons résultant de variations autour de mêmes plans types, généralement néo-provençaux.



Fig. 4. Plans comparatifs de l'évolution de l'urbanisation lors des Trente Glorieuses (Philippe Graff).



Fig. 5. Formes de l'habitat périurbain des Trente Glorieuses.

Cliché 1. Résidence Aéro habitat, 50-58 route Grenoble, architecte Albert Cane.

Arch. dép. Alpes-Maritimes, 22 Fi 670706013, 1970.

Cliché 2. Flanc de colline au quartier Saint-Sylvestre. Photo Philippe Graff.

Clichés 3-4. Nice-Nord : cité Comte de Falicon et ensemble Le Rouret. Photo Philippe Graff.

Clichés 5-6. Quartiers du Var : Les Moulins et vue vers Saint-Laurent-du-Var. Photo Philippe Graff.

Clichés 7. Ambiance pavillonnaire, quartier des Bosquets. Photo Philippe Graff.

Clichés 8. Lotissement de villas en série, quartier de Gairaut. Photo Philippe Graff.

### *La régression de la ville-parc*

Les domaines de la villégiature hivernale formaient encore en 1945 une abondante mosaïque de résidences associées à des parcs qui valaient à Nice une réputation de « ville-parc »<sup>191</sup>. L'appropriation collective de ces paysages urbains d'exception constituait un attrait touristique majeur et une composante forte du renom de Nice. Non protégée et souvent délaissée, cette strate urbaine a été considérée comme une réserve foncière constructible, massivement utilisée par les constructeurs pour édifier de nouveaux immeubles. Jusqu'aux mesures de sauvegarde prises par la ville de Nice à partir de 1992, ce patrimoine a subi des coupes sombres à partir du début du XX<sup>e</sup> siècle, avec un paroxysme lors des Trente Glorieuses. Un couvert végétal prestigieux et des œuvres d'architectes renommés ont laissé place à un paysage urbain standardisé, tant au centre ville qu'en périphérie. Présentant une sélection (loin d'être exhaustive) de domaines démolis ou transformés, un plan (Fig. 6) révèle l'ampleur de l'éradication et donne une estimation de la date des démolitions. Les figures 7 et 8 montrent deux des plus prestigieux châteaux démolis (Gayraud, 2005) et un domaine transformé, la villa Les Palmiers.

---

<sup>191</sup> Voir Philippe Graff, « Le couple maison-jardin, un type bâti générateur de tissus urbains spécifiques du Sud : l'exemple de Nice », dans *Habitats et territoires du Sud*, Paris, CTHS, 2004. Philippe Graff, *Une ville d'exception, Nice dans l'effervescence du XX<sup>e</sup> siècle*, Nice, Serre, 2013. Véronique Thuin-Chaudron, *Nice de la colline du Château aux châteaux des collines, architecture, construction, urbanisation de 1860 à 1914*, Nice, Serre, 2009.



Fig. 6. La régression de la ville-parc : sélection de domaines de villégiature disparus et date de démolition estimée.



### Domaines démolis (destruction vers 1980)



Fig. 7. Vue aérienne du château Miramar et des Collinettes. Arch. dép. Alpes-Maritimes, 22 Fi 650417008, 1965. Photo laboratoire photographique de la Direction départementale de l'Équipement.



Fig. 8. Vue aérienne du château Sainte-Anne et du quartier Fabron. Arch. dép. Alpes-Maritimes, 22 Fi 690609159, 1969. Photo laboratoire photographique de la Direction départementale de l'Équipement.



Fig. 9. Villa Les Palmiers (Archives municipales de Nice) et résidence Les Grands Cèdres. Photo Philippe Graff.

## 1.2. Autres atteintes à l'image touristique de Nice

### *Le déficit d'infrastructures et l'asphyxie circulatoire*

Lors du boom immobilier et automobile des Trente Glorieuses, la voirie n'a pas été adaptée au rythme de la croissance urbaine. L'action urbanistique n'a pas suivi la construction. Le transit et l'accès à Nice ont continué à utiliser la voirie d'avant 1940, adaptée pour faciliter la circulation. Les infrastructures nécessaires ont été réalisées en retard, une fois terminée la stricte période des Trente Glorieuses. Ainsi en est-il de l'autoroute A8, ouverte en 1976, et de la voie Pierre Mathis, terminée en 2010. Jusqu'au début des années 1970, l'immobilisme a régné en matière de transports collectifs, les pouvoirs publics privilégiant l'automobile. Comme le montrent les vues suivantes (Fig. 10 à 12), au cœur de la ville, le partage de l'espace public urbain a été réalisé de façon à privilégier la circulation et le stationnement jusqu'aux premières piétonisations amorcées en 1977.

Fig. 10. Cours Saleya, marché aux fleurs. Arch. dép. Alpes-Maritimes, 22 Fi 670127018, 1967.



Fig. 11. La couverture du Paillon. Arch. dép. Alpes-Maritimes, 22 Fi 681120103, 1968.





Fig. 12. La place Masséna en 1969. Arch. dép. Alpes-Maritimes, 22 Fi 671128003.  
Photo laboratoire photographique de la Direction départementale de l'Équipement.

### *La régression d'activités symboliques de Nice*

La culture des fleurs, des agrumes et l'horticulture sont des éléments fondateurs de l'image touristique de la Côte d'Azur. Au fil des Trente Glorieuses, cette image devient de plus en plus obsolète et décalée par rapport à la réalité. Vers 1970, Nice se présente encore comme une cité de floriculture, en communiquant la vision folklorique d'un passé idéalisé. L'agriculture traditionnelle (hormis la viticulture, avec le maintien du vignoble de Bellet, sis sur le territoire communal de Nice) décline jusqu'à nos jours face aux vagues d'urbanisation.

### *Nice et la Côte d'Azur mises en concurrence comme destinations touristiques*

Les vols aériens charters apparaissent en 1947. Dès lors, les compagnies aériennes proposent de plus en plus de vols à bas coût vers des destinations lointaines. Des organismes, tel le Club Méditerranée créé depuis 1950, conduisent les touristes à partir des années 1955 vers des destinations exotiques lointaines (Tahiti, Israël, Maroc...) et leurs plages de rêve. L'époque est marquée par une soif de découverte visant tous les pays. De la sorte, la Côte d'Azur perd sa quasi exclusivité de lieu de vacances au soleil garanti.

## 2. MUTATIONS DU POTENTIEL TOURISTIQUE ET NOUVELLES PRATIQUES

Malgré la concomitance de ces atteintes multiples à l'image touristique de Nice et de la Côte d'Azur, le tourisme se maintient et la clientèle touristique ne désemplit pas. La pratique des vacances prend une dimension accrue avec l'augmentation du niveau de vie caractérisant les Trente Glorieuses. Malgré la concurrence, le climat ensoleillé reste un atout majeur. Toutes les destinations touristiques trouvent en effet une clientèle en croissance, de sorte que les foules continuent à se ruer sur la Côte d'Azur l'été, tous moyens de transport confondus. Il existe aussi des traits particuliers à la région, en vertu desquels le potentiel touristique régional se trouve stimulé et sa clientèle se développe selon de nouvelles pratiques.

### 2.1. Une dimension artistique et culturelle propre à la Côte d'Azur

Les artistes, musiciens, écrivains et peintres sont attirés par la Côte d'Azur depuis le XIX<sup>e</sup> siècle. Ils y exercent leur art, y séjournent et parfois y résident. Ce courant a entraîné les milieux de la mode, du spectacle et, en particulier, du cinéma, qui ont maintenu et stimulé la fréquentation et le renom universel de la Côte d'Azur. Les studios de la Victorine, à Nice, créés en 1919 et actifs dans l'avant-guerre, vivent leur âge d'or de 1945 aux années 1970, avec le tournage de nombreux films de notoriété internationale. Le festival de Cannes ouvre pour la première fois le 20 septembre 1946 et acquiert rapidement, au cours des Trente Glorieuses, une renommée internationale, portée par la présence d'innombrables célébrités telles que Brigitte Bardot, Grace Kelly, Sophia Loren, Kirk Douglas, Cary Grant, Yves Montand... Parmi les autres régions touristiques, la Côte d'Azur se singularise comme pôle culturel, matérialisé par la création de musées d'art notoires. Des musées pionniers ouvrent dans l'avant-guerre : musée de l'Annonciade à Saint-Tropez en 1922, musée des Beaux-Arts Jules Chéret à Nice en 1928. De nouveaux musées ouvrent en nombre lors des Trente Glorieuses, à Nice, le musée Matisse (1963), le musée Chagall (1973) ; à Cagnes, le musée Renoir (1960) ; à Biot, le musée Léger (1960) ; à Antibes, le musée Picasso (1966) ; à Saint-Paul, la fondation Maeght (1964). Le rayonnement culturel se renforce avec la création de pôles intellectuels, comme l'université de Nice (1965) ou l'école des Beaux-Arts de la villa Arson (1972). Des activités high-tech se développent : IBM à La Gaude (1959), Texas Instruments à Villeneuve-Loubet (1961), Sophia-Antipolis à partir de 1972. Cette dynamique reste active après les Trente Glorieuses avec la contribution de nouvelles formes d'art comme en témoigne à Nice le musée international d'art naïf Anatole Jakovsky (1982), le musée d'art moderne et d'art contemporain MAMAC (1989), le musée des Arts asiatiques (1998) ; et au Cannet, le musée Bonnard (2011).

### 2.2. La préservation du site de la Baie des Anges et l'essor des plages urbaines

Le paysage de la Baie des Anges sur fond de collines -le skyline- conserve son harmonie malgré l'urbanisation cernant la ville (Fig. 13). Il n'y a quasiment pas d'immeubles tours visibles depuis la côte. La production d'immeubles de grande hauteur reste modérée se heurtant à Nice à une réprobation étayée sur une longue tradition de régulation urbanistique. Les plages, au cœur de la centralité urbaine niçoise, forment un exceptionnel cordon continu le long de la Promenade des Anglais. Elles prospèrent, sont entretenues avec soin et offrent un équilibre toujours apprécié entre plages publiques et plages concédées. Celles-ci proposent depuis les Trente Glorieuses des prestations nautiques et des restaurants.



Fig. 13. Vues générales du littoral en centre ville de Nice. Photos Philippe Graff.

Cliché 1. La plage urbaine en arrière-plan du port.

Cliché 2. L'anse des Ponchettes en 1990.

Cliché 3. Vue actuelle de la Promenade des Anglais.

### 2.3. L'essor touristique des montagnes azuréennes

Les premières stations de montagne (Valberg, Auron) datent des années 1930. Elles prennent leur plein essor à partir de 1945. Isola 2000 est créée de toutes pièces en 1971. Envisagé dès 1946, officialisé en 1979, le Parc national du Mercantour consacre les Alpes azuréennes. Le pays niçois devient par excellence la seule région touristique associant mer et montagne, praticables au cours d'un même séjour, voire d'une même journée.

### 2.4. La navigation de plaisance et les sports nautiques

La navigation de plaisance explose lors des Trente Glorieuses. D'abord réservée aux plus nantis, elle ne cesse de se démocratiser. Les petits voiliers d'initiation se multiplient. Pour répondre à cet essor, on agrandit les ports, on les équipe et on en construit de nouveaux, sans éviter toutefois une artificialisation excessive des rivages. Nice convertit son port historique à la plaisance en maintenant l'activité des ferries. Exemple-type de marina, Marina Baie des Anges se développe à Villeneuve-

Loubet à partir de 1969. D'abord décriée, cette réalisation est désormais reconnue comme patrimoine architectural du XX<sup>e</sup> siècle.

### 2.5. L'appropriation des valeurs touristiques par les citoyens

Le « Niçois » tourne le dos à la mer et ne sait pas nager, dit-on encore en 1960. Depuis, la vue des foules profitant de la plage à la pause de midi tendrait à prouver le contraire. Depuis 1945, les clubs de loisirs nautiques et montagnards se multiplient. Nice s'assume comme ville touristique et les citoyens se mettent en position d'en partager les avantages. Des habitudes s'ancrent depuis l'école avec les classes de mer et le ski scolaire. La ville prend goût à ses atouts naturels et touristiques, qui s'intègrent à la vie et aux activités des citoyens. En consommant pour son propre compte des ressources à finalité touristique, Nice les anime, elle en assure la pérennité et le rayonnement.

### 2.6. La mise en valeur du patrimoine architectural médiéval et baroque

Le Vieux-Nice, considéré comme un repoussoir mal famé au temps du climatisme hivernal, garde une réputation sulfureuse jusqu'aux années 1970. Les touristes commencent néanmoins à s'y aventurer. L'engouement pour le pittoresque des bourgades médiévales devient en effet à la mode ainsi que l'intérêt pour l'art baroque, qui foisonne dans le Vieux-Nice. Ce quartier est, en 1969, l'un des premiers sites d'application de la loi Malraux de 1962 sur les secteurs sauvegardés. Toutefois le Vieux-Nice et d'autres parties du centre ville de Nice ont fort à faire en 1970 pour améliorer leur image, détériorée par la paupérisation et l'envahissement automobile. Leur remise en valeur constitue une nécessité, qui devient à l'ordre du jour lors des dernières années des Trente Glorieuses.

## 3. LES TENDANCES ÉMERGENTES AUX LENDEMAINS DES TRENTE GLORIEUSES

Les Trente Glorieuses finissent vers 1973 selon les historiens, pour des raisons concomitantes : séquelles de mai 1968, chocs pétroliers, émergence d'un mal des grands ensembles, critique de l'urbanisme centralisé, prise de conscience écologique. À Nice, la construction immobilière ralentit après un pic en 1962-1965. Jacques Médecin, maire depuis 1966, cherche à éviter l'effondrement de l'industrie du bâtiment. Le déficit d'infrastructures vient à point nommé comme raison d'engager dans les années 1970 de nécessaires travaux de génie civil et d'aménagement urbain.

### 3.1. Un rattrapage des infrastructures routières au prix de dommages paysagers

L'obligation des études d'impact date de 1977, or le contournement autoroutier de Nice ouvre peu avant cette date, en 1976, avec une insertion paysagère ravageuse, difficile à inverser. L'introduction en milieu urbain de la typologie autoroutière, conçue pour la rase campagne, est un héritage des Trente Glorieuses. Elle témoigne de la mainmise des ingénieurs sur l'urbanisme, traduite par la fusion, en 1966, du ministère des Travaux publics avec celui de la Construction et du Logement, à l'origine la loi d'orientation foncière de 1967. Cette loi remplace les plans d'urbanisme antérieurs par des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), dénués d'objectifs architecturaux. La typologie autoroutière en milieu urbain est dénoncée à partir des années 1980 comme une entrave à l'urbanité. L'urbanisme vise depuis lors à remettre les espaces publics urbains à la disposition des pratiques citoyennes. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain de 2000 entérine ces nouvelles orientations : on passe des plans d'occupation des sols (POS) aux plans locaux d'urbanisme (PLU). L'impact urbain de la typologie autoroutière est illustré dans le cas de Nice par deux exemples. L'échangeur autoroutier de Nice-Est (Fig. 14) bouleverse un confluent dont, en 1913, Robert de Souza avait souligné le potentiel paysager. Il introduit un verrou routier souvent encombré qui isole du centre le quartier excentré de l'Ariane. L'enfouissement du Vallon Obscur de Saint-Sylvestre, sous un remblai d'environ 30 mètres de haut (Fig. 15), a privé Nice d'une attraction touristique importante et d'un écosystème précieux.

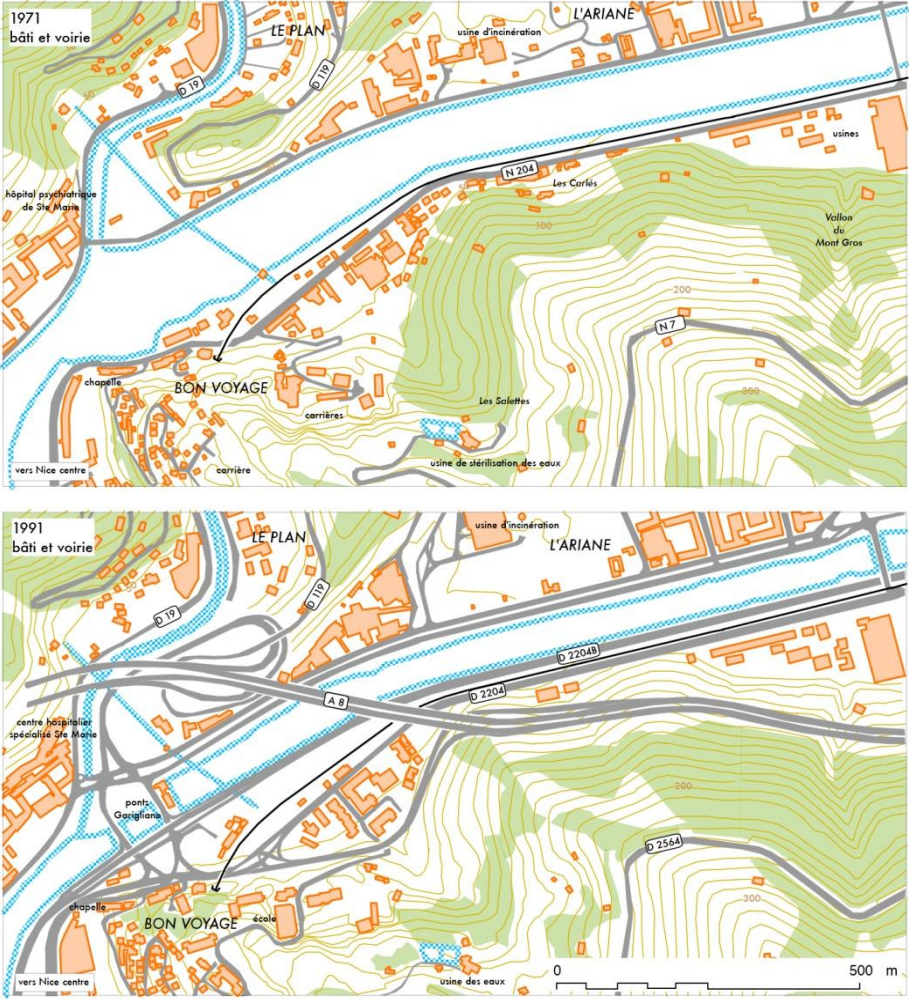


Fig. 14. Configuration de l'échangeur autoroutier de Nice-Est.

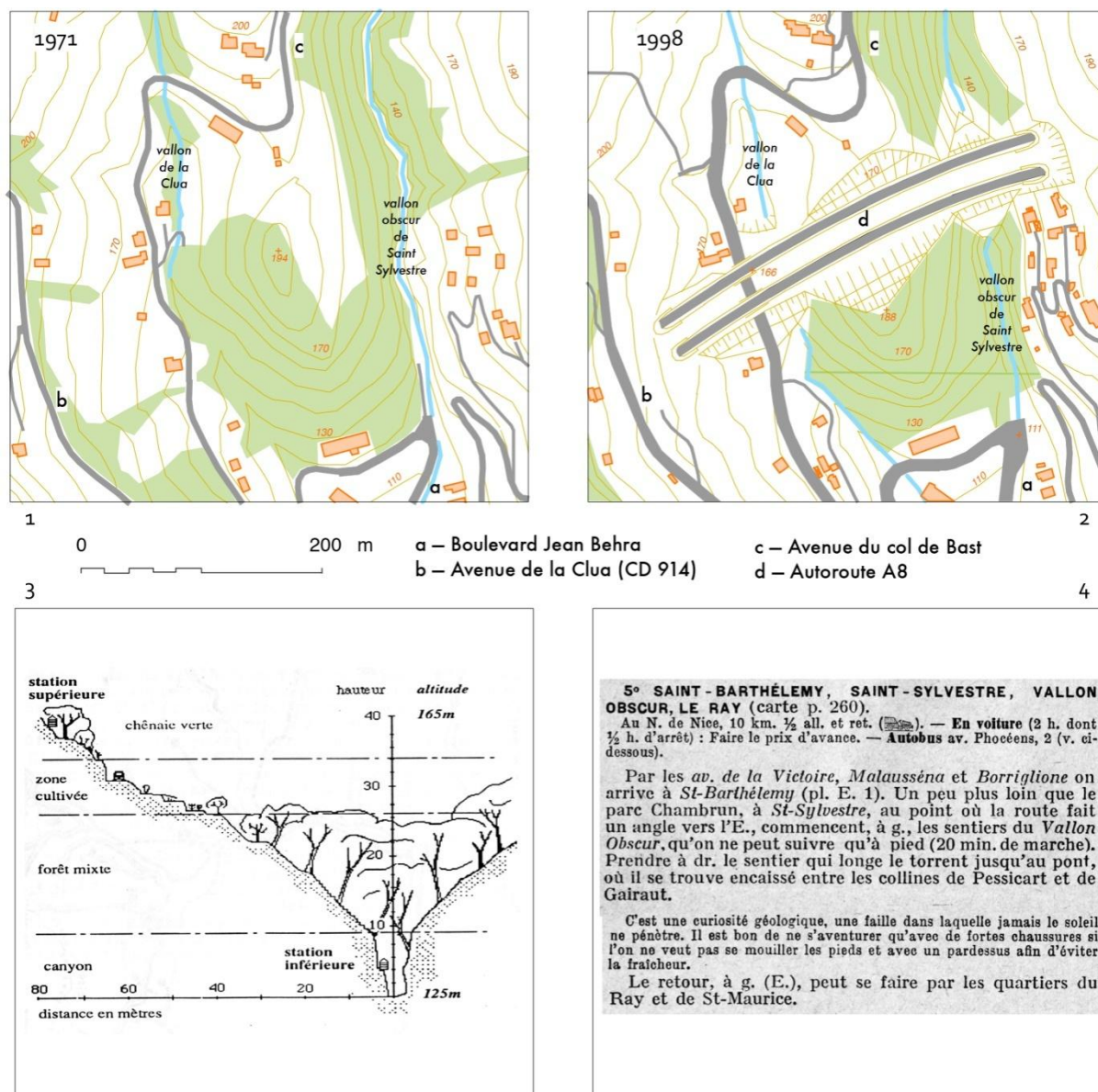


Fig. 15. Traversée du Vallon obscur de Saint-Sylvestre par l'autoroute A8.

Cliché 1. État des lieux en 1971.

Cliché 2. État des lieux en 1998.

Cliché 3. Coupe d'après Andrée Dagherne *et al.*, *Le système littoral maralpin, Nice et son environnement*, Université de Nice Sophia-Antipolis, Nice, 1998.

Cliché 4. Description touristique, guide POL Côte d'Azur, 1934.

### 3.2. La revitalisation du centre de Nice et le tourisme de congrès

Depuis les années 1960, les villes ouvrent des centres commerciaux en périphérie, qui détournent les citadins des centres historiques. Jacques Médecin souhaite limiter cette tendance pour éviter de dévitaliser le centre de Nice. Vers 1980, il réalise à cette fin des centres commerciaux en centre ville, comme Nice-Étoile et Nice-TNL.

Pour diversifier l'offre touristique, le maire développe à Nice le tourisme d'affaires, de congrès et de culture en ouvrant sur la couverture du Paillon le palais des congrès et de la musique Acropolis, en 1984, et le musée d'art moderne et d'art contemporain (MAMAC) en 1989.



### 3.3. Les espaces publics urbains, une reconquête en deux phases

#### *Jusqu'en 1990, des piétonisations touristiques et commerciales*

En 1970, l'activité touristique se diffuse malaisément en ville depuis la mer, à travers des rues encombrées. La ville de Nice répond à cette difficulté en piétonnisant les axes irriguant les tissus urbains parallèlement à la mer : rue Masséna en 1977 et cours Saleya en 1982. Ces opérations à dominante commerciale privilégient les secteurs à forte fréquentation touristique. L'image de Nice s'améliore et le plan de sauvegarde du Vieux-Nice fait sentir ses effets. La généralisation des parkings souterrains à étages attire toujours plus de voitures, aggrave la circulation et pérennise la dérive autoroutière de la promenade des Anglais. Les années 1980 s'achèvent sur des projets irréalistes ou ne résistant pas à l'usage.

#### *Depuis 1990, un renouvellement urbain global*

À partir de 1990, Nice refonde son urbanisme et redéfinit le traitement des espaces publics. La requalification vise tous les quartiers, tant en termes d'image que d'amélioration des pratiques. Les places et les axes principaux sont rendus aux usages collectifs des citoyens et des visiteurs, par des piétonisations de grande envergure, conçues pour concilier activités et loisirs. Le réseau de tramways, esquissé alors et toujours en cours de mise en œuvre, constitue une clef de voûte essentielle de la requalification, de pair avec l'aménagement du littoral. En guise de conclusion, est présenté un exemple des ambiances urbaines des lendemains des Trente Glorieuses (Fig. 16), accréditant le fait que les Trente Glorieuses furent une période singulière, située entre un avant et un après, qui s'en distinguent de façon claire.



Fig. 16. La place Masséna à l'ère du renouvellement urbain, 2011. Photo Philippe Graff.

## Bibliographie

- Dagorne Andrée *et al.*, *Le système littoral maralpin, Nice et son environnement*, Université de Nice Sophia-Antipolis, Nice, 1998.
- De Souza Robert, *Nice, capitale d'Hiver*, Nice, Serre, 2001 (rééd. de 1913)
- Gayraud Didier, *Belles demeures en Riviera, 1835-1930*, Nice, Gilletta Nice-Matin, 2005.
- Graff Philippe, *L'Exception urbaine, Nice de la Renaissance au Consiglio d'Ornato*, Marseille, Parenthèses, 2000.
- Graff Philippe, « Le couple maison – jardin, un type bâti générateur de tissus urbains spécifiques du Sud : l'exemple de Nice », dans *Habitats et territoires du Sud*, Paris, CTHS, 2004.
- Graff Philippe, « De l'espace rural à la périphérie urbanisée, les mutations contemporaines de la Plaine du Var », dans *Rives nord méditerranéennes* (MMSH, Aix-en-Provence), 4, 1989.
- Graff Philippe, *Une ville d'exception, Nice dans l'effervescence du XX<sup>e</sup> siècle*, Nice, Serre, 2013.
- Thuin-Chaudron Véronique, *Nice de la colline du Château aux châteaux des collines, architecture, construction, urbanisation de 1860 à 1914*, Nice, Serre, 2009.