



ÉCHELLE(S)

Quand Toulon veut sortir de la rade

Parent pauvre de la Côte d'Azur sur le plan de l'attractivité économique, la ville de Toulon se réveille lentement mais sûrement de la torpeur dans laquelle elle s'est plongée à l'arrivée du Front national aux manettes en 1995. Sous l'impulsion d'Hubert Falco, infatigable VRP de Toulon, la métropole tourne non seulement la page politique, mais entame une reconquête de sa façade maritime marquée par la présence historique de la Marine nationale.

Par Gaël Thomas

Toulon, dans les livres d'histoire, c'est avant tout sa rade et un port militaire depuis Louis XII. Demain, cela sera son ouverture sur la Méditerranée par la création d'un nouveau quartier reconquis sur une zone de 44 ha (voir le hot spot en p. 66) s'étendant du stade Mayol à l'ancien Môle des Torpilles de la pointe de Pipady et incluant les 3,5 ha anciennement occupés par la Direction des constructions navales (DCNS) au Mourillon. « *Ce projet, c'est le Toulon de demain* », martèle **Hubert Falco**. Au terme d'un appel d'offres qui a tardé à sortir, le groupement Icade, Eiffage et la Banque des Territoires a emporté les 40 000 m² du programme Toulon Port 3.0. Le projet prévoit la création d'une Halle marine, d'un Palais des congrès, d'un ensemble hybride de coliving et d'espaces de travail partagés, d'un hôtel de prestige avec vue sur la mer, d'une allée piétonne reliant le centre-ville et d'un grand parc public de 2 ha en bord de mer. Il s'appuie

sur une reconquête d'espaces et de bâtiments militaires, dont le plus spectaculaire est la refonte de la Halle marine, ancien hangar des hydravions, en une future cité des sciences et de l'industrie de Toulon. L'autre bâtiment emblématique de la rade – le Môle des Torpilles – rebaptisé « *Casabianca* », du nom d'un sous-marin de légende qui avait pris le large en 1942 lors du sabordage de la flotte avant l'arrivée des Allemands, sera reconverti en un espace dédié au bien-être et à la culture et un restaurant panoramique. Un peu à l'arrière, l'ancien mur historique de l'avenue des Tirailleurs Sénégalais va tomber au profit de quatre bâtiments accueillant bureaux, coworking et espaces de coliving. Le groupement choisi et révélé l'été dernier amène des architectes de renom à Toulon : Snøhetta et Corinne Vezzoni sur la Halle marine, l'hôtel de prestige, le Palais des congrès et le parc de 20 000 m². Major Architectes sur la Casabianca.

Au total, 150 M€ d'investissements sont programmés sur cette vaste opération de transformation urbaine dont les travaux devraient débuter début 2024, avec comme ouverture prévisionnelle septembre 2025 pour la partie Casabianca, et 2026 pour le secteur Port Marchand.

Renaissance du centre-ville

L'autre reconquête de Toulon, c'est le centre-ville. Le coup d'envoi a été donné par la réouverture des Halles municipales, fermées depuis 2002 et ressuscitées par Altarea et Carrefour qui ont cédé l'ensemble à la SEM Var Aménagement Développement et à la Banque des Territoires.

Mais c'est surtout un projet peu banal qui agite le microcosme toulonnais. C'est celui porté par un investisseur privé qui propose un centre commercial à ciel ouvert (voir le hot spot en p.65) alignant pas moins de 25 concepts autour des arts de vivre. La foncière de **Michaël Sebban** a repris le

Le Paul Ricard, un moteur pour l'économie varoise

Le mythique circuit automobile imaginé par **Paul Ricard** dans les années 1970 a connu une résurrection depuis son inscription au Championnat du monde de Formule 1. Mitoyen du circuit, sur le plateau de Signes, s'est développé un vaste parc d'activités d'une superficie de 240 ha. À ce jour, 190 entreprises y sont implantées avec quelques grands groupes internationaux (Coca-Cola, Ipsen Pharma, Orica...). Piloté par la Chambre de commerce et d'industrie du Var (CCI Var), le parc d'activités est commercialisé à plus de 70% : 25 ha en cours de commercialisation et 35 ha à louer ou à céder sur les deux prochaines années. La CCI dispose déjà d'un projet d'extension de 72 ha qui pourrait voir le jour d'ici trois à quatre ans.



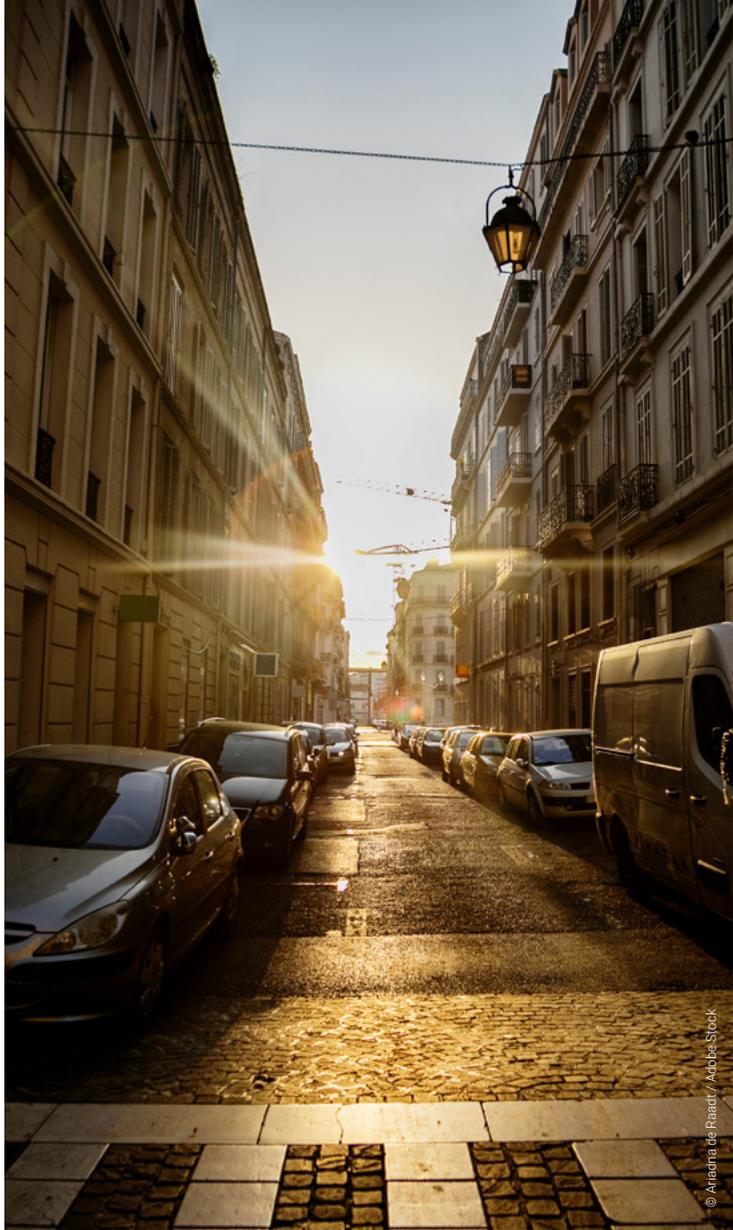
concept développé par **Jacques Mikaélian** dans la reconfiguration et l'exploitation de la rue des Arts. Un concept qui a emporté l'adhésion de la Banque des Territoires et Var Aménagement Développement, associés dans une société commune.

Un axe Santé

Sorti du centre-ville, il faut filer au sud-est de la métropole pour voir fleurir de nouveaux projets immobiliers. Dans le quartier Sainte-Musse se construit un vaste programme de 45 M€ dédié à la santé. Le groupement Corpus, composé de Quartus, NGE et BMF, a emporté l'appel à projets lancé par la Métropole. Le trio réalisera un pôle Santé, un établissement hôtelier, ainsi que des activités de commerces et d'accompagnement en lien avec l'hôpital Sainte-Musse et la nouvelle clinique post-soins Hélio-Marin implantés dans le quartier. Sur le lot A seront développés un hôtel hospitalier, une résidence hôtelière, des commerces de proximité (pharmacie et boulangerie) en rez-de-chaussée et un restaurant panoramique, complété d'un *rooftop* et d'un parking de 53 places, pour une surface de plancher de 7 680 m². Le lot B (8 302 m²) comprendra un institut d'évaluation et de prévention de la médecine du sport, un centre psy pro sur les pathologies de *burn-out*, une maison médicale, une clinique de soins de suite et réadaptation, un hôpital de jour, un centre d'imagerie médicale et un parking de 114 places. La livraison est prévue pour fin 2024. **Thierry Ami** (Flex Architectes) signe le projet qui se distinguera par une « *canopée fédératrice, aérienne et tout en longueur* ».

La filière de la santé s'exprimera aussi sur la ville d'Hyères, un peu plus à l'est, au travers d'un futur Technopôle orienté vers la Silver économie. En tout, 30 ha, dont 11 à aménager, sont prévus sur la zone d'activités du Roubaud.

Enfin, retour à Toulon, dans le quartier Montéty, où va s'installer l'Institut de formation des professions de santé (IFPVPS) d'ici 2023. Le projet est porté par Toulon Provence Méditerranée (TPM) et financé en grande partie par la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans ce quartier, non loin de la gare de Toulon, sont aussi prévu des bureaux, un hôtel d'entreprises du numérique et un data center qui se veulent une vitrine « *French Tech* » de la métropole. ●



© Ariadna de Raadt / Adobe Stock

Bureau, un marché étroit, mais prometteur

Le marché de bureau toulonnais n'est pas le plus profond et le plus liquide de la Côte d'Azur. Il n'en est pas moins prometteur au regard de son évolution ces dernières années. Ainsi, en 2020, en plein Covid, la métropole toulonnaise signe un record avec plus de 80 000 m² d'immobilier d'entreprise commercialisés, dont plus de 36 000 m² de bureaux. *Bis repetita* en 2021 avec une demande placée de 38 500 m² de bureaux (+6 %) dynamisée par les comptes propres (84 %) et le neuf (72 %). Le meilleur résultat enregistré depuis le lancement il y a cinq ans du Panorama de l'immobilier d'entreprise toulonnais. Ici, c'est davantage le manque d'offre qui freine la demande. Ainsi, selon les professionnels, plus de 30 000 m² de demandes de bureaux au sein de la métropole ne sont pas satisfaites, dont la moitié pour la seule ville de Toulon. Les plus de 270 000 m² de projets identifiés dans les cinq prochaines années sont vus plus comme des opportunités que des défis par les acteurs locaux. D'autant qu'ils ne devraient pas peser sur les prix. Le loyer « *prime* » en bureau plafonne à 180 €/m²/an (HT, HC) et débute à 140 €/m²/an (HT, HC) pour le neuf ou le rénové pour l'ensemble de la métropole. À la vente, qui représente les deux tiers du marché, il faut compter entre 1 800 et 2 700 € du mètre carré pour des bureaux neufs ou rénovés. Moitié moins pour de la seconde main. « *Si l'on essaie d'aller plus loin que la lecture brute des chiffres concernant la demande placée, le prix des loyers, le prix des ventes ou encore l'offre disponible et à venir, nous comprenons que l'immobilier d'entreprise au sein de la métropole TPM est une véritable opportunité pour les professionnels de ce marché* », plaide le conseil **Antoine Viallet**. Demain, Toulon pourrait se comparer à Rennes, Grenoble ou même Montpellier.

Le centre-ville de Toulon retrouve ses lettres de noblesse

Longtemps laissée pour compte, la basse-ville de Toulon se réinvente depuis une vingtaine d'années sous l'impulsion de la Métropole. Le projet de revitalisation commerciale de la rue des Arts en est l'illustration. Le groupe Sebban, dirigé par **Michaël** et **Charlotte Sebban**, a repris ce projet en mars 2021 en collaboration avec la Banque des Territoires et la SEM Var Aménagement Développement. « Nous avons été sollicités à la suite du décès de Jacques Mikaélian.

Cet entrepreneur local avait initié la revitalisation de cette artère, entre la place de l'équerre et la rue Pierre-Sémard, sur la thématique de l'art », explique **Jean-Sébastien Grellet-Aumont**, directeur du développement du groupe Sebban. Séduite par le projet, la foncière commerciale Sebban a repris les choses en main avec une double casquette d'investisseur et d'animateur du quartier.

« Depuis maintenant près d'un an, nous menons un travail conséquent de fédération avec plus de 25 commerçants, dans la continuité de ce qu'a déjà réalisé Jacques Mikaélian. La rue des Arts est aujourd'hui gérée comme un véritable centre commercial. L'idée est de proposer aux visiteurs une nouvelle expérience esthétique et sensorielle basée sur l'art, la gastronomie et le shopping. »

Outre la rénovation des façades et l'amélioration de la signalétique du quartier, le projet devrait permettre de passer de 25 à 30 boutiques. De nouvelles cellules d'une surface de 70 m² ou plus permettront d'accueillir des galeries d'art, des musées et même l'enseigne King Jouet sur 600 m² dans la rue d'Astour, située dans le prolongement de la rue des Arts. « Notre ambition est de créer une dynamique et une identité sur ce secteur avec un mix de commerces, souligne Jean-Sébastien Grellet-Aumont. Nous mettons aussi tout en œuvre pour que des enseignes s'installent avec un minimum de capex et profitent de loyers raisonnables. » Des discussions sont notamment en cours avec Darty et Boulanger. Le quartier évolue ainsi rapidement. Une nouvelle tranche de boutiques devrait ouvrir « d'ici la fin de l'année 2022 ». ●



HOT SPOT

SURFACE COMMERCIALE

3 000 m²

LE NOMBRE DE BOUTIQUES RUE DES ARTS

30

LE MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

5 M€

INVESTISSEURS

**SCI Équerre Sémard Développement,
Banque des Territoires et SEM Var
Aménagement Développement**

Toulon Port 3.0 : un nouveau quartier mixte entre terre et mer

La rade de Toulon ouvre un nouveau chapitre de son histoire. Autrefois inaccessible aux habitants, cette ancienne enclave militaire va faire l'objet d'une vaste opération de requalification urbaine et paysagère de 44 ha entre le stade Mayol et la plage de Pipady. Titanesque, cette opération sera réalisée par un groupement composé d'Eiffage Immobilier, Icade Promotion et la Banque des Territoires, lauréats de l'appel à projets « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady ».

Un nouvel ensemble urbain de plus de 59 000 m² nommé « Toulon Port 3.0 » deviendra la pierre angulaire de cette opération. « Nous sommes très heureux de pouvoir développer à Toulon une des plus belles opérations immobilières en France, déclare **Emmanuel Desmaizières**, directeur général d'Icade Promotion. Toulon Port 3.0 sera réalisé sur les 3 ha de l'ancien site de la Direction des constructions navales (DCNS), aujourd'hui Naval Group. Nous avons fait appel à la créativité et à l'imagination de deux agences d'architecture prestigieuses, Snøhetta, Corinne Vezzoni & Associés, et un paysagiste, HYL, pour concevoir ce programme extrêmement ambitieux en matière de qualité architecturale et environnementale. Un projet d'exception sur un site d'exception qui vise à créer une porte ouverte sur la mer en reconnectant le centre-ville de Toulon au littoral. »

Hôtel haut de gamme, bureaux, commerces, équipements sportifs, ensemble hybride de coliving et coworking... ce nouveau quartier disposera d'une grande mixité d'usages. « Toulon Port 3.0 sera une vitrine économique, touristique et culturelle qui contribuera à faire rayonner la ville, assure Emmanuel Desmaizières. La Halle marine, un ancien hangar à hydravions, sera par exemple conservée et transformée notamment en un espace de culture scientifique immersif conçu avec la Cité des sciences et de l'industrie et la fondation Tara Océan. » Mieux encore, les Toulonnais pourront « profiter d'un îlot de fraîcheur avec la création d'un parc public de près de 2 ha, ouvert sur la mer », selon **Alain Argillier**, directeur de la région Sud-Est chez Eiffage Immobilier. Les Toulonnais vont ainsi pouvoir se réapproprier leur bord de mer. Les derniers détails de ce projet devraient être finalisés d'ici la fin de l'année – le permis de construire sera déposé en 2023. Toulon Port 3.0 n'a donc pas fini de faire parler de lui. ●



HOT SPOT

SURFACE DU PARC PUBLIC
2 ha

CO-INVESTISSEURS

Eiffage Immobilier, Icade Promotion et Banque des Territoires

SURFACE TOTALE
59 000 m²

ARCHITECTES

Snøhetta, Corinne Vezzoni & Associés



INSIDE

Les Halles de Toulon, une réhabilitation emblématique

Lieu patrimonial en plein centre-ville, l'édifice Art déco des Halles de Toulon a retrouvé sa vocation originale. En sommeil depuis plusieurs décennies après avoir connu son âge d'or des années 1930 à 1960, ce bâtiment inauguré en 1929 vient de rouvrir ses portes en septembre dernier sous le nom « Halles Esther Poggio ».

Par Sophie Roulet

Réhabilitée par l'agence Cimaïse Architectes, cette halle gourmande s'intègre dans la politique de relance et d'attractivité du centre ancien et réunit 25 commerçants de bouche indépendants. « Plus qu'un quartier, c'est le cœur de ville qui renaît avec les Halles. Labouïssement d'un projet emblématique après 20 ans de volonté et de ténacité », déclarait, lors de son inauguration, **Hubert Falco**, président de la Métropole TPM et maire de Toulon.

Lieu de convivialité, les Halles redynamisent désormais la place Raspail, réaménagée avec une nouvelle fontaine. Pour s'ouvrir sur la ville, les ouvertures existantes du bâtiment ont été agrandies afin de laisser entrer plus de lumière à l'intérieur, où des matériaux nobles entre panneaux en bois, sol sombre et grandes vitrines lumineuses, valorisent les produits présentés. Audacieux pour l'époque avec sa structure en béton précontraint, le bâtiment Art déco conserve ses voûtes fines, ses arches et son imposant fronton. Seul un édicule en retrait a été rajouté pour accéder à la toiture-terrasse. Cette réhabilitation lourde met en valeur la porte monumentale, décorée d'un fronton en mosaïque représentant le blason de la ville. Avec une frise soulignant son couronnement, bas-reliefs et moulures accentuent la géométrie octogonale de cet édifice historique.

Lieu de gastronomie, avec « une culture très riche ici... », précise le responsable de Biltoki qui a sélectionné, à partir d'un cahier des charges, les différents stands entre primeur, boulanger, boucher, fromager, poissonnier, écailler et caviste. Pour les compléter, un café à l'entrée et un rooftop de 180 m² avec vue unique sur les toits de la ville réinventent cet espace qui est aujourd'hui une locomotive pour le quartier. « De nouveaux investisseurs sont attendus, avec près de 3 000 m² de surface commerciale, dont de grandes enseignes qui viendront compléter l'offre des halles sans leur faire concurrence », précise **Jérôme Chabert**, directeur général Var Aménagement Développement (VAD). Patrimoine, convivialité et gastronomie sont au rendez-vous de cette réhabilitation exemplaire. ●

ARCHITECTE DU PROJET
Cimaïse Architectes

SURFACE REZ-DE-CHAUSSÉE
(ET SOUS-SOL)

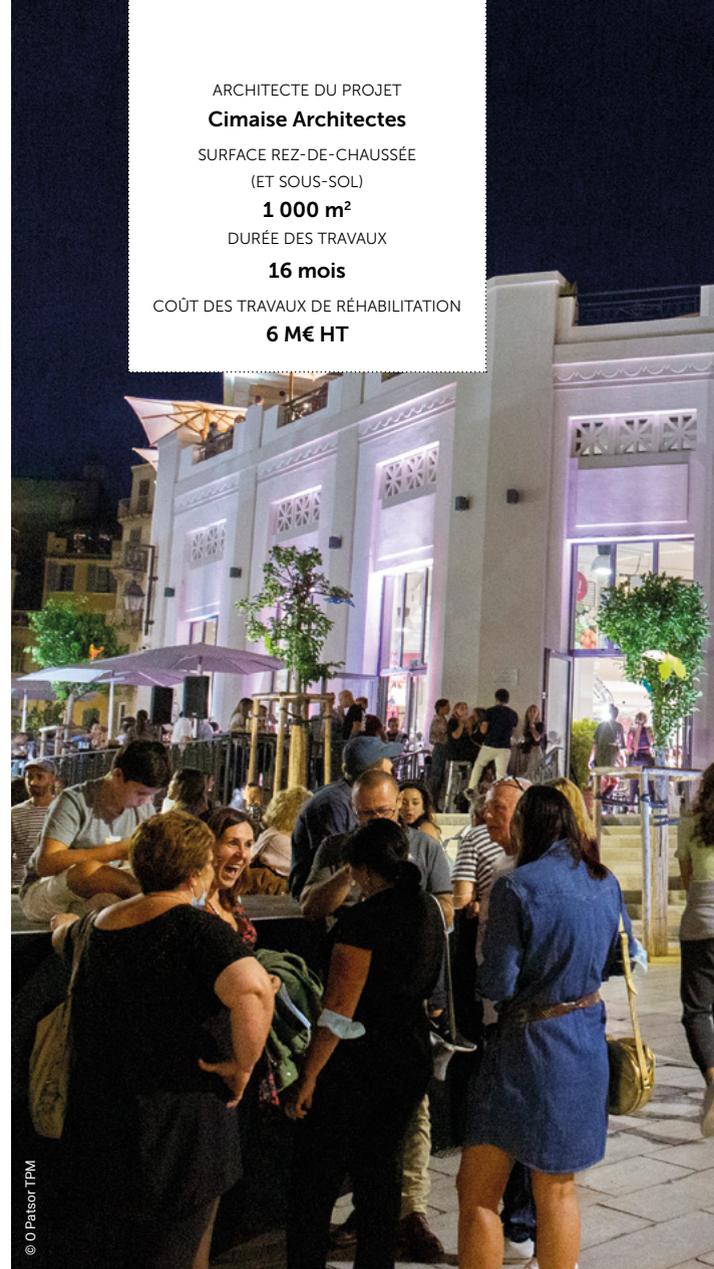
1 000 m²

DURÉE DES TRAVAUX

16 mois

COÛT DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

6 M€ HT



© O Patisor TPM



© O Patisor TPM

↑ Convivialité, diversité, produits locaux et de saison, tout est mis en place pour créer les conditions d'un renouveau culturel, commercial et social.



← S'appuyant sur le réaménagement de la place Raspail, les Halles s'ouvrent vers la ville pour s'adapter aux nouvelles habitudes de consommation. Une terrasse extérieure permet une transition plus fluide entre l'intérieur et l'extérieur, prolongeant ainsi l'entrée principale historique.

↓ Si « Biltoki » signifie en basque « l'endroit qui rassemble », les halles toulonnaises illustrent bien la philosophie de cette entreprise qui aujourd'hui les exploite.



→ À la croisée du marché traditionnel et des food courts, le concept des Halles de Toulon développé par la société Biltoki répond aux attentes de la clientèle contemporaine.





© Olivier Fator, FPM

↑ **La Maison de la créativité**, de l'architecte Christian Devillers.

↓ **A Benidor**, projet d'Edgar Jayet et Victor Fleury, lauréats 2021 du Grand Prix Design Parade Toulon Van Cleef & Arpels



© Stéphanie Ruchaud

CÔTÉ ART

Toulon hisse les couleurs de l'architecture d'intérieur

De sa 6^e Design Parade en juin prochain à ses écoles flambant neuves du nouveau quartier Chalucet, dit « de la créativité », Toulon redore son blason avec l'architecture d'intérieur. Une vocation historique pour une ville au bord de la Méditerranée qui mise sur un vent créatif pour s'ébrouer.

Par Sophie Roulet

Aujourd'hui, l'architecte d'intérieur n'est plus le décorateur qu'il était auparavant ; il est là pour penser les usages de nos espaces de vie. C'est à Toulon, en 2016, que **Jean-Pierre Blanc**, directeur de la villa Noailles et créateur en 2006 de la Design Parade à Hyères, lance son premier festival international d'architecture d'intérieur. Une première du genre en France pour révéler une jeune génération autour d'un concours sur le thème « *Une pièce à vivre au bord de la Méditerranée* ». L'histoire décorative de la ville justifiait ce choix, explique Jean-Pierre Blanc : « *Au centre de mon travail pour ce projet se trouvait l'appartement témoin dessiné par Charlotte Perriand pour les immeubles dits "La Frontale du port". Mon envie a croisé la volonté politique du maire, Hubert Falco, d'offrir une vitrine internationale à l'École supérieure d'art et design Toulon Provence Méditerranée (Esad) suivie de l'arrivée de Camondo Méditerranée* ».

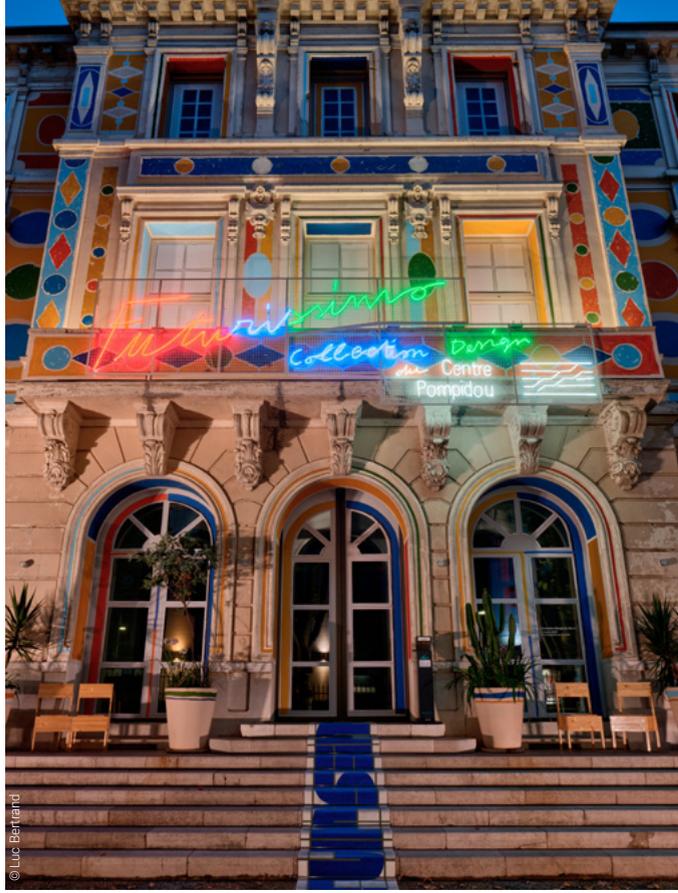
Ancrage méditerranéen

Pour le directeur de l'Esad, **Jean-Marc Avrilla**, l'architecture intérieure est bien une spécificité culturelle revendiquée par la métropole, qui entend en faire un axe de développement. « *Les outils culturels autour du design font partie, dit-il, d'une identité*

du territoire à replacer dans la perspective de la région Paca. Créée en 1899 à une époque où l'on parlait d'arts appliqués et non pas de design, l'Esad elle-même est un outil historique de cette mutation avec un programme d'enseignement autour de l'architecture intérieure mis en place après-guerre. »

Aujourd'hui, le site de l'ancien hôpital Chalucet est devenu l'ambitieux « quartier de la créativité » sous la houlette de l'architecte **Corinne Vezzoni**, qui en a aussi dessiné le bâtiment totem accueillant l'École supérieure d'art et design depuis la rentrée 2020. Près de ce phare brutaliste, se dresse la Maison de la créativité avec son monumental porte-à-faux de l'architecte **Christian Devillers** abritant Camondo Méditerranée depuis 2019. Ce second site à Toulon relève le défi pour la prestigieuse école parisienne d'architecture « *d'inscrire la culture et l'enseignement comme une des forces d'attractivité de la métropole tout en créant une relation inédite entre l'école et le Bassin méditerranéen* ».

Redynamisant son centre avec son parvis des Écoles, Toulon conjugue Méditerranée et architecture d'intérieur, sans oublier le design à travers une convention avec le Centre Pompidou dans la foulée de l'exposition « *Futurissimo* » à l'Hôtel des Arts de Toulon l'été dernier... À suivre! ●



↑
L'exposition « *Futurissimo* » s'est tenue à l'Hôtel des Arts de Toulon, du 5 juin au 31 octobre 2021.

→
Le canapé **Kandissi** d'Alessandro Mendini et le guéridon **Kristal** de Michele de Lucchi, exposition « *Futurissimo* ».

↓
L'École supérieure d'art et design, conçue par l'architecte Corinne Vezzoni sur le site de l'ancien hôpital Chalucet.

