



# PARCE QUE TOULON

**La capitale varoise poursuit sa reconquête économique, qui passe par de nouveaux projets urbains structurants, à commencer par le dernier sur la rade du port de Toulon qui s'étend du stade Mayol à la pointe de Pipady. (Re)découverte d'une métropole un peu trop souvent oubliée du Bassin méditerranéen.**

Par Gaël Thomas

**C**onaissez-vous le Pilou-Pilou ? Ce chant qui harangue les supporters de rugby du RCT dans l'ancre du stade Mayol. « *Ab, nous les terribles guerriers du Pilou-Pilou qui descendons de la montagne vers la mer [...]. Parce que Toulon, rouge. Parce que Toulon, noir. Parce que Toulon, rouge et noir.* » Le pain noir, Toulon l'a mangé quand la municipalité est passée en 1995 sous pavillon du Front national. Six années dans le formol économique avant de repartir à la conquête de son territoire. Un territoire marqué par l'omniprésence de la

Marine nationale. Une ville dans la ville avec le préfet maritime qui tient les clés d'une grande partie de la rade. Et c'est justement parce que l'armée a décidé d'ouvrir la porte que Toulon revient sur le devant de la scène immobilière. Le projet s'étend du stade Mayol, en plein cœur de ville, à la pointe de Pipady. Un vaste espace de 44 ha à aménager qui en fait l'un des plus importants programmes de reconquête d'une façade maritime. Pour les Toulonnais, il s'agit du plus imposant projet urbain depuis l'aménagement des plages du Mourillon dans les années 1970. « *Mais l'opération de Mayol*



Le projet du concours international de reconquête de la façade maritime s'étend du stade Mayol, en plein cœur de ville, à la pointe de Pipady.

à Pipady n'intéresse pas que Les Varois », clame le maire de Toulon, **Hubert Falco**.

Trois équipes internationales d'architectes urbanistes ont été présélectionnées à la suite d'un concours lancé en mars dernier. On y retrouve l'agence londonienne Rogers Stirk Harbour + Partners, primée en 2014 pour la requalification des quais du Vieux-Port de Marseille et sélectionnée pour repenser le quartier Maine-Montparnasse. Elle est en compétition avec l'agence parisienne Richez Associés, qui collabore avec le paysagiste **James Comer**, et L35 Architectes. Dans son cahier des charges, la métropole toulonnaise a insisté sur la « diversité » et la « nouvelle dynamique architecturale » pour le devenir de la rade. Le tout en respectant des enjeux stratégiques – la préservation des intérêts de l'armée –, économiques afin d'y développer la filière touristique et en particulier celle des croisiéristes, mais aussi locaux avec la volonté de relier le centre historique de Toulon avec le quartier du Mourillon. Liaison qui sera facilitée par la démolition du mur d'enceinte nord de l'arsenal du Mourillon, situé entre la piscine du port marchand et l'ancien site de la DCNS. Les pouvoirs publics se veulent exigeants

en matière environnementale et souhaitent faire de cette nouvelle rade le prototype d'un quartier durable méditerranéen. **François Jalinet**, ancien directeur général d'Euroméditerranée qui accompagne le projet avec sa structure de conseil Smart City Consulting, loue volontiers la caractéristique « exceptionnel » de cette opération. « Une opération très complexe, mais un site unique. »

#### QUATRE MACROLOTS

À l'intérieur du périmètre, quatre macrolots ont été isolés par la métropole toulonnaise, totalisant 6,6 ha et quelque 60 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets immobiliers. Le premier lot est de loin le plus convoité. Il s'agit de l'ancien site de la DCNS, sur 3,5 ha, qui a vocation à devenir « un attracteur touristique et aura un rôle important en termes de diversification économique et culturelle », selon François Jalinet. Baptisé Toulon Port 3.0, il bénéficie d'un formidable front de mer s'ouvrant sur l'ensemble de la rade de Toulon. Dans son cahier des charges, la métropole demande aux candidats d'intégrer, en option, un espace de 5 600 m<sup>2</sup> qui pourrait accueillir la construction

### Un territoire, un club

« Le Club immobilier Toulon Provence est avant tout un lieu d'échanges et de convivialité dans un esprit ouvert et transversal », assure son président, **Philippe Marin**. C'est aussi un formidable ambassadeur de son territoire. Créé il y a trois ans par **Antoine Viallet**, dans la lignée du Club immobilier Marseille Provence, le CITP regroupe tous les professionnels de l'immobilier et des institutionnels privés qui ont soit de comprendre les mutations urbaines du territoire sur lequel ils travaillent au quotidien. Ils étaient près de 200 lors de la 3<sup>e</sup> journée de l'immobilier consacrée aux projets d'aménagement de la rade de Toulon et à l'immobilier de bord de mer. Ils étaient trois fois plus nombreux à prolonger la Nuit de l'immobilier.

d'un futur musée de la Marine. L'implantation d'une Cité de l'innovation et l'accrochage d'un quai de croisière sont également envisagés sur ce site qui ambitionne de devenir l'entrée internationale de la ville.

En poussant vers la pointe de Pipady, s'ouvre le deuxième lot, l'ancien môle des Torpilles. Un « navire » en béton amarré en bout de la jetée offrant une vue imprenable sur l'ensemble de la rade. « Une valeur patrimoniale importante et une valeur ludique exceptionnelle », vante François Jalinet. Au total, trois plateaux de 600 m<sup>2</sup>, chacun à réinventer.

Les candidats qui s'intéressent au premier lot doivent obligatoirement englober le deuxième. L'inverse n'est pas vrai. Autre particularité, l'équipe lauréate ne sera pas pleinement propriétaire des lots, mais titulaire d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) de 70 ans. Enfin, *last but not least*, les contraintes militaires empêchent les candidats de visiter les sites avant de remettre leurs offres. Pas de quoi les décourager, selon nos informations.

Le troisième lot est le bâtiment de la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer), un imposant bloc bordé à l'est par l'avenue de l'Infanterie et à l'ouest par le port civil. Ce site de près de 10 000 m<sup>2</sup> sera le trait d'union entre le centre-ville et le futur site numéro 1 qui intégrera le quai croisière. Enfin, le dernier site de ce vaste appel à projets s'étend du bar Le 113 à la caserne des pompiers qui va déménager vers la gare, une façade de 300 m face à la rade. La métropole y attend une offre de logements de qualité.

#### À LA RECHERCHE DE L'OFFRE NEUVE

Le processus de reconquête de la rade de Toulon s'inscrit dans une « démarche partenariale ». « C'est un projet qui va dessiner l'avenir de la métropole et de la ville de Toulon pour les 50 prochaines années. On n'a pas le droit de se tromper ! » a rappelé Hubert Falco. Il s'appuie sur deux nouveaux outils en matière d'urbanisme : le projet partenarial d'aménagement, qui permet de structurer le mode de gouvernance, et la grande opération



En poussant vers la pointe de Pipady, s'ouvre le deuxième lot, l'ancien môle des Torpilles. Un « navire » en béton amarré en bout de la jetée offrant une vue imprenable sur l'ensemble de la rade.

d'urbanisme avec la possibilité de faire évoluer le cadre réglementaire local (PLUi – plan local d'urbanisme intercommunal) en fonction du projet choisi et des spécificités du territoire. Pour autant, le temps presse. Le choix des lauréats de chaque lot, prévu cet automne, sera concomitant avec celui de l'architecte urbaniste du site.

L'appétit des investisseurs immobiliers pour Toulon n'est pas sans évoquer celui pour Marseille, il y a quelques années. « Toulon rappelle la cité phocéenne il y a 20 ans. Le projet de Mayol à Pipady s'inscrit dans une nouvelle phase de grands projets urbains qui vont dynamiser la ville », argue **Antoine Viallet**, ancien président du Club immobilier Marseille Provence et initiateur du Club immobilier de Toulon Provence (CITP) (voir encadré p.46). Certes, le marché en immobilier d'entreprise y est profond. En 2018, la demande placée de bureaux s'est élevée à 16 700 m<sup>2</sup> au travers d'une trentaine de transactions, relève le panorama de l'immobilier d'entreprise, observatoire porté par le CITP et la Chambre de

### La renaissance des Ateliers mécaniques de La Seyne-sur-Mer

L'immobilier demande souvent beaucoup de patience et un peu d'ingéniosité. Ou l'inverse. Ici, à La Seyne-sur-Mer, au cœur de la rade de Toulon, Quartus s'évertue à donner une seconde vie aux Ateliers mécaniques. La dernière friche industrielle des anciens chantiers navals de la ville. Une bataille de huit ans de recours qui s'achève pour donner la place à un pôle culturel et de loisirs comprenant notamment un cinéma CGR, le premier de la ville. Construit en 1906, le bâtiment a accueilli jusqu'en 2002 une usine de fabrication de turbines à vapeur. Quartus va conserver deux des trois nefs qui culminent à 22 m de hauteur sur une longueur de 126 m. Le promoteur s'appuie sur l'imposante charpente métallique comme trame principale de son projet qui propose une rue intérieure ouverte sur la ville et le port. Aux espaces dédiés à la restauration, devraient s'ajouter un mail commercial extérieur, une salle de sport, des espaces d'activités : bureaux, coworking séminaires, cabinet médical... Sur la grande façade donnant sur la rade, deux hôtels, dont un quatre étoiles avec piscine et rooftop, sont programmés. L'investissement pour cet ensemble de 25 000 m<sup>2</sup> s'élève à plus de 40 M€ dans le cadre d'un bail à construction de 60 ans accordé par la ville.



© Agence Olivier Architectes (AOA)

commerce et d'industrie (CCI) du Var. Dans le même temps, l'offre disponible immédiate a fondu d'un bon quart, à seulement 25 000 m<sup>2</sup>. Avec, surtout, très peu d'offres neuves à venir à l'échelle de la métropole. Dans les deux ans, moins de 10 000 m<sup>2</sup> sont attendus sur le marché. Pour les professionnels, pas de doute, le territoire toulonnais ne produit pas assez de programmes tertiaires neufs pour répondre aux besoins exprimés. « Cette situation de pénurie d'offre neuve comporte un double risque : le départ possible d'entreprises déjà implantées sur la ville ne trouvant pas de surface adéquate et l'installation de nouvelles entreprises à l'extérieur de la métropole malgré une volonté première de s'implanter en ville », prévient le Club immobilier de Toulon Provence. L'avenir se dessine autour de deux grands pôles tertiaires et un pôle d'activités. Les deux premiers sont situés de part et d'autre de Toulon. À l'ouest, sur la commune d'Ollioules, la métropole développe le technopôle de la mer sur un site de 32 ha. L'objectif est d'accueillir 210 000 m<sup>2</sup> d'activités technologiques, de recherche, d'enseignement et de services dédiés. Une première tranche de 94 000 m<sup>2</sup> est en cours de développement, autour du siège de Naval Group (ex-DCNS) qui s'étend sur un ensemble tertiaire de 30 000 m<sup>2</sup>. À moyen terme, une offre de bureaux de 50 000 m<sup>2</sup> sera commercialisée. Toujours à l'ouest, en prolongeant sur la commune de Six-Fours-les-Plages, le pôle d'activités Prébois ambitionne de développer 25 000 à 30 000 m<sup>2</sup> de locaux pour l'artisanat, l'industrie et l'accueil de PMI-PME. À l'est de la métropole, sur la commune d'Hyères, c'est un futur technopôle de la santé qui est prévu au cœur de la ZAC du Roubaud avec l'objectif d'y développer 60 000 m<sup>2</sup> de tertiaire.

En attendant, la rareté a un prix. Le loyer « prime » des bureaux plafonne à 200 €/m<sup>2</sup>/an (HT, HC), l'équivalent de Montpellier. Il oscille entre 140 et 180 €/m<sup>2</sup> pour des locaux neufs ou rénovés, et entre 100 et 130 €/m<sup>2</sup> pour la seconde main. Certains y perçoivent déjà un potentiel de réversion. ■

## "C'EST UN PROJET QUI VA DESSINER L'AVENIR DE LA MÉTROPOLE ET DE LA VILLE DE TOULON POUR LES 50 PROCHAINES ANNÉES"

- Hubert Falco, maire de Toulon

### Les étonnants axes de diversification du port de Toulon

Le port de Toulon est la première base navale française devant Brest. Son « trophy asset » n'est autre que le porte-avions Charles-de-Gaulle. Mais autour de la flottille de la Marine nationale, tout un écosystème de la mer s'est développé dans la rade. Aux côtés des emprises militaires, le port a développé un complexe industriel avec des « pépites » comme Naval Group, Ifremer, Orange Marine... La ville est aussi une place forte du tourisme. « Toulon est le leader de la desserte de la Corse et est devenu le principal port ferry français de la Méditerranée, avec 1,7 million de passagers en transit par an », souligne Jérôme Giraud, directeur des Ports de Toulon. En y ajoutant les croisiéristes, ce sont quelque 2 millions de voyageurs qui transitent par la rade. « Notre objectif est de faire en sorte que ces passagers irriguent l'économie toulonnaise », ajoute Jérôme Giraud. Au même titre que les plaisanciers. Toulon a développé, avec une certaine discrétion, une activité dédiée à la grande plaisance à travers l'accueil et l'entretien des yachts. « Toulon est réellement complémentaire de La Ciotat, devenue un bassin majeur de la réparation de yachts », témoigne Fabien Amoux, qui anime le réseau Riviera Yachting Network. Monaco Marine, l'un des leaders de ce type de chantiers navals, a investi 15 M€ pour s'installer à La Seyne-sur-Mer et se spécialiser sur le segment dit « moyen de gamme » celui des bateaux de 30/35 m. Anecdote ? L'économie du yachting pèse quelque 2 Mds€ en France.



© Martin A Esenbr - stock.adobe.com