

« NICE ET SOPHIA  
SONT RESTÉS TRÈS ACTIFS  
AU COURS DU QUARTIER  
MONTÉTY, EN HAUTE VILLE, LES PROJETS SORTENT DE TERRE, AU PREMIER PLAN LE DATA CENTER DE XL 360, AU FOND LA PARTIE EDOUARD DENIS

**QUARTIER MONTÉTY,**  
les projets sortent de terre,  
au premier plan le Data Center  
de XL 360, au fond la partie  
Edouard Denis



## TOULON-PROVENCE-MÉDITERRANÉE LA SPHÈRE PUBLIQUE FAIT SON MARCHÉ

270 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise sont dans les tuyaux du marché métropolitain Toulon Provence Méditerranée, mais l'offre tertiaire est très souvent préemptée par le public, ce qui limite les perspectives.

« En 2021, la demande placée de bureaux dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée était de 38 500 m<sup>2</sup>, dont 32 000 m<sup>2</sup> de compte propre, soit 84 % (et 72 % de produits neufs), en provenance de l'administration pour l'administration », constate Antoine Viallet. Spécialiste du sujet sur Toulon, Marseille et l'Afrique, il ajoute que « les entités comparables en France, Montpellier, Grenoble, Rennes par exemple, en sortent le triple et de façon diversifiée ». Persuadé de longue date que « le retard de Toulon est sa force », il regrette en même temps que ses forces vives et les

réseaux financiers n'abondent pas l'impulsion publique qui, elle-même, avait besoin de se réorganiser.

« Sans stratégie endogène et exogène en ce sens, le privé est en fait peu servi alors que le territoire gagne en attractivité. C'est un paradoxe », s'inquiète-t-il, reconnaissant qu'il est plus facile aussi pour un promoteur de vendre en Vefa à l'administration ou aux collectivités plutôt que de prendre sa part de régulation du marché en faisant des petits lots.

En outre s'ajoute à cette préemption de grande importance une pénurie de production neuve et de locaux adaptés. « J'ai plus de 5 000 m<sup>2</sup> de demandes de bureaux pour de la formation dans Toulon et rien à proposer... Globalement, la demande non satisfaite est ici de 15 000 m<sup>2</sup> et supérieure à 30 000 m<sup>2</sup> à l'échelle de la Métropole ». Cela étant, le potentiel identifié à 4/5 +ans de 270 000 m<sup>2</sup> toutes catégories confondues, bureaux, locaux d'activités, commerces, est une belle espérance d'inversion de tendance.

### PROGRAMMES EN COURS

Parmi les projets en cours, sous la conduite d'opération de Var Aménagement Développement, sortent au quartier Montéty, en haute ville, l'immeuble Harmony du groupe Edouard Denis, soit

11 000 m<sup>2</sup> consacrés à du coworking, coliving, à de l'hôtellerie, à des bureaux pour le rectorat achetés par l'Etat sur 3 350 m<sup>2</sup>, mais également la Caserne Lamer sur 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux, l'Ecole de formation des professions de santé (5 600 m<sup>2</sup> en 2023), la réhabilitation de l'ex-immeuble de La Poste sur 2 600 m<sup>2</sup> pour 2024... A proximité vient d'être inauguré un data center privé de 1 600 m<sup>2</sup> dans lequel la société XL 360 a investi plus de 4,5 millions d'euros. A l'interface ville/port, « De Mayol à Pipady » constitue le projet phare d'aménagement sur 44 hectares, comprenant un ensemble hybride d'activités sur un site sensible, en bordure d'espace militaire. Les groupements retenus planchent sur leurs propositions (voir encadré).

Côté Est, à Toulon Sainte-Musse, un complexe médical et d'hébergement de 25 000 m<sup>2</sup> doit être livré par le groupement Quartus/NGE/BMF fin 2024 sur une zone d'activités de 8 hectares. Sur Hyères, sur la zone Saint-Martin en cours d'instruction est prévue la construction de 11 598 m<sup>2</sup> de bâtiments, dont 6 618 m<sup>2</sup> de commerces et 4 980 m<sup>2</sup> dédiés à l'artisanat. A Ollioules, sur le Technopole de la Mer, Icade et Cogedim programment 8 000 m<sup>2</sup> divisibles de bureaux. Démarrage des travaux au 4e trimestre 2022 sous maîtrise d'oeuvre de l'agence Tangram (Marseille).



Vue d'ensemble du projet

### 40 000 M<sup>2</sup> EN BORD DE MER

« De Mayol à Pipady ». Le grand projet de reconquête de la ville sur la mer a été lancé suite à la concession par la Marine d'un périmètre de quatre hectares publics de l'arsenal, puis à deux concours d'envergure internationale ouverts en 2018. Tandis que le L35 architectes (Paris) a été retenu en août 2021 pour l'étude de la conception urbaine et paysagère, le groupement Eiffage, Icade Promotion et Banque des Territoires a été choisi fin 2021 pour l'aménagement de l'ancien site de l'arsenal du Mourillon, ainsi que sur le deuxième projet de transformation du bâtiment atypique Pipady, ancien môle des torpilles. Sur le premier volet, espace majeur du nouveau quartier, la maîtrise d'oeuvre sera assurée par les agences d'architecture Snohetta (Norvège) et Corinne Vezzoni (Marseille). Quatre bâtiments (R+5 maximum) seront dédiés à des bureaux, espaces de vie et de travail partagés. L'ancien hangar des hydravions de l'arsenal sera rénové en halle marine en partenariat avec la Cité des Sciences et de l'Industrie, avec une vocation culturelle et maritime. Un nouveau palais des congrès sera construit. Un hôtel de prestige est aussi prévu, avec thalassothérapie et toit-terrasse. Un parking en silo d'au moins 1 000 places sera édifié. Une promenade desservira le bord de mer, jusqu'au grand parc public, poumon vert de plus de deux hectares.

Par ailleurs, l'agence Major Architecture (Marseille) a la responsabilité de reconvertir Pipady. La silhouette de bras de mer sera conservée, mais sa fonction très militaire mutera vers un lieu de culture et de bien-être. Le site est rebaptisé Casabianca, en hommage au sous-marin éponyme qui honora Toulon lors de la Seconde Guerre mondiale.

150 millions d'investissements au total sont envisagés, pour la plus grande partie par les partenaires privés. Les différentes autorisations administratives sont attendues en janvier 2023, sachant que le volet juridique est complexe compte tenu de l'origine des sites. Si tout est conforme aux prévisions, les travaux devraient se dérouler de janvier 2024 à mars 2026, avec une ouverture du Casabianca espérée plus tôt, en septembre 2025.