

# Métropole

CHAQUE MOIS LE MEILLEUR DU VAR

VAR

# TOULON

## CES GRANDS PROJETS QUI VONT CHANGER L'AGGLO

N° 186 - Juin 2014 - 3,20 € - www.metropolevar.fr



R 28928 - 186 - F : 3,20 €



**ART CONTEMPORAIN**  
UNE NOUVELLE ÉDITION  
POUR BASE'ART

**MÉDIAS**  
LE GROUPE NICE MATIN EN  
REDRESSEMENT JUDICIAIRE

# A QUOI RESSEMBLERA TOULON EN 2020

De l'ouest à l'est de l'agglomération - en passant évidemment par le centre-ville de Toulon, les grues fleurissent sur les chantiers, pendant que les cartons à dessin des architectes s'épaississent de projets. A l'est, sur le site ollioulais du Technopôle de la Mer, les bâtiments de DCNS sont déjà une réalité, et attendent leurs "petits frères" de Seaty Campus. A l'ouest, la place est désormais libre pour que les engins de chantier commencent à donner forme au futur centre commercial Avenue 83, à La Valette. Quant au centre-ville de Toulon, il fourmille de projets, des hôtels aux logements en passant par les bureaux et les lieux de création artistique. Un tour d'horizon à découvrir dans ces 12 pages spéciales.

---

Dossier réalisé par **OLIVIER STEPHAN**  
et **GUILLAUME VIGNIER**

---





OLE  
RO-ALIMENTAIRE

OKKO  
HOTEL

COMMERCES  
COMMERCES

KTEK  
Polymeres  
TV

Le Café de la Loubière

multiplus  
Loisirs MODE  
restaurants fitness  
bar à wine gallery

PAPAYE



## FONT-PRÉ : UN ÉCOQUARTIER POUR DYNAMISER L'EST DE TOULON

C'est un quartier entier qui verra prochainement le jour à la place de l'ancien hôpital : 750 logements, des espaces commerciaux, des services publics. Et une volonté affirmée de jouer la carte "verte" avec 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

**D**ans un peu plus de quatre ans, ce sera un nouveau quartier à part entière, un nouveau morceau de ville en lieu et place du site de l'ancien hôpital Font-Pré. Sur un peu plus de 50 000 m<sup>2</sup> de planchers, l'écoquartier Font-Pré piloté par Bouygues Immobilier offrira à terme 750 logements, ainsi que 900 m<sup>2</sup> de bureaux, plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, et des espaces pour accueillir des services publics - une mairie annexe devrait ainsi s'y installer. "L'objectif, c'est de retrouver la vraie vie de quartier avec des commerces, des services, et des espaces publics agréables", résume l'architecte et urbaniste Guy Malot, qui a conçu les plans de l'écoquartier.

L'ensemble sera construit en trois tranches : la première concernera le programme Solana, le programme Jardins de Gaïa, ainsi que trois bâtiments dont deux dédiés au logement social. Les livraisons de cette première tranche d'appartements s'étaleront entre

L'écoquartier sera parsemé de plus de 250 arbres, haies bocagères et bosquets. En tout plus de 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

le deuxième semestre 2016 et le deuxième semestre 2017. La seconde tranche concernera six ensembles de bâtiments dont la résidence La Source de Jade : leurs habitants devraient en prendre possession entre le deuxième semestre 2017 et le deuxième semestre 2018. Enfin, la troisième

tranche verra la construction des trois derniers bâtiments, pour une livraison programmée au deuxième semestre de l'année 2018.

### 250 ARBRES ET 10 000 M<sup>2</sup> D'ESPACES VERTS

Ouvert sur la ville avec des placettes, de nouvelles rues et des cheminements piétons, Font-Pré nouvelle génération sera végétal, tranchant avec l'aspect minéral de l'ancien hôpital. "On prévoit à terme 40 % d'espaces verts, avec des jardins et des promenades, 98 % du stationnement en sous-sol, et la mise à disposition de vélos électriques", détaille Olivier Durix, directeur régional de Bouygues Immobilier.

Des oliviers, des chênes verts, des pins parasols, des micocouliers, l'écoquartier Font-Pré sera parsemé de plus de 250 arbres, haies bocagères, bosquets, ou encore arbres en pots géants. En tout, 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dans un esprit purement méditerranéen : l'ensemble des essences utilisées sont



## Les premières réservations fermes ont déjà été enregistrées

endémiques et adaptées au climat méditerranéen, et donc économes en eau. Un système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage permet également de réaliser des économies d'eau. L'ensemble jouera enfin la carte intergénérationnelle avec une offre qui s'adressera à la fois aux familles, aux jeunes actifs et aux seniors. "Ce ne sont pas que des immeubles, pas que des logements mais un lieu de vie à part entière". Une nouvelle offre qui correspond à une attente : lors des trois journées portes ouvertes organisées au mois de mars, l'appartement témoin a été l'objet de centaines de visites, et le bureau de vente installé sur le site a déjà enregistré les premières réservations fermes... ■





## LA LOUBIÈRE : UN NOUVEAU QUARTIER "MIXTE" ENTRE LOGEMENTS, BUREAUX ET COMMERCES

Sur le site de l'ancienne usine à gaz, le groupe Vinci Immobilier pilote la construction d'un ensemble comprenant une centaine de logements, des espaces commerciaux et des locaux d'activité tertiaires. Un quartier entier qui commencera à voir le jour dans le courant de l'année 2016.

**A**près le temps des friches vient celui des chantiers. Laissé à l'abandon pendant de longues années, le site de l'ancienne usine de production de gaz du quartier de la Loubière, boulevard de la Démocratie à Toulon, va prochainement laisser la place à un quartier flambant neuf, combinant résidences de logements, bureaux, commerces et places de parking.

Sur cet espace, le groupe Vinci Immobilier (en partenariat avec GDF Suez, l'ADEME, Architecture Studio et l'architecte Marc Rolinet) va faire sortir de terre 15 800 m<sup>2</sup> de bâti. Avec la volonté de donner une nouvelle dynamique à ce quartier pris en tenaille entre la voie ferrée et le cimetière central.

D'ici deux ans, c'est véritablement un

**Avec près d'une centaine de logements, le programme permettra à des familles et des jeunes actifs de s'installer à dix minutes de marche du centre-ville**

nouveau quartier qui aura pris la place de ce qui est aujourd'hui une verrière urbaine, avec une réflexion engagée de manière globale, mêlant le résidentiel et l'activité économique et commerciale. Avec près d'une centaine de logements (dont un tiers de logements sociaux), le programme permettra à des familles et des jeunes actifs de s'installer à une dizaine de minutes de marche du centre-ville. Ces nouveaux résidents

bénéficieront d'un environnement avec de nombreux services à portée de main : 900 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux sont ainsi prévus dans les futurs bâtiments, qui viendront compléter l'offre de proximité déjà existante (agence postale, bars et petite restauration, etc). Une offre qui profitera également aux salariés qui travailleront dans les 8 100 m<sup>2</sup> de bureaux programmés sur le site.



Le parti pris architectural de l'ensemble a été de proposer un bâti à taille humaine, avec des hauteurs limitées et surtout de nombreux espaces verts pour une intégration en douceur dans le tissu urbain environnant.

Le projet bénéficiera du concours de l'ADEME, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Dans le cadre d'un appel à projets pour la requalification de friches urbaines polluées, l'agence avait en effet retenu

une dizaine de dossiers à travers toute la France : anciennes forges dans le Morbihan, site d'industrie ferroviaire dans le Nord... Et le site de la Loubière à Toulon en fait partie - il est d'ailleurs le seul de la région PACA.

Les premières livraisons devraient intervenir dans le courant de l'année 2016. ■

### LE PROJET EN CHIFFRES

- 15 800 m<sup>2</sup> de locaux mixtes dont :
  - 900 m<sup>2</sup> de commerces
  - 8 100 m<sup>2</sup> de bureaux
  - 6 800 m<sup>2</sup> de logements soit 93 appartements, dont 26 logements sociaux
  - 245 places de parking
  - réalisation d'une nouvelle rue

# UNE "RUE DES ARTS" DANS LA RUE PIERRE SÉMARD

L'ancienne rue du Canon devrait retrouver dans moins de deux ans sa vocation commerciale, avec une offre axée autour de l'art et de la décoration. Objectifs : redynamiser une partie délaissée du centre-ville, et recréer une ambiance vivante propre à attirer les étudiants, les jeunes actifs... et les acteurs de l'économie numérique, à quelques pas des nouveaux locaux d'IngéMédia et de la Maison des Technologies.



Un appel à projets a été lancé pour piloter le développement commercial de l'ensemble de la rue

la transaction : 1 300 m<sup>2</sup> appartenant à VAD, 800 m<sup>2</sup> appartenant à la ville de Toulon. A charge désormais pour Carim d'aménager les locaux, et d'y faire venir des commerçants et des enseignes, autour d'une identité globale : l'art et la décoration, des galeries d'art aux magasins d'aménagement intérieur.

Cette redynamisation commerciale intègre aussi la rénovation de logements et la création de bureaux. La livraison de la rue Pierre Sémard nouvelle génération devrait intervenir dans environ 18 mois, à la fin de l'année 2015, tout comme l'aménagement de la place de l'Equerre par VAD où Carim installera également des activités destinées à l'animation de l'espace. Et à quelques pas de là, la place du Globe repensée (avec une nouvelle percée vers la rue du chevalier Paul) prolongera l'ambiance artistique avec la Maison de la Photographie, les galeries d'art numérique (comme celle du collectif Metaxu), etc. ■

**L**a rue Pierre Sémard, les "vieux" Toulonnais s'en souviennent, a longtemps été l'une des artères commerçantes les plus vivantes de la cité. Boutiques en bas d'immeubles, bars et restaurants, celle que l'on appelle toujours la rue du Canon (un canon sans âge étant fiché à l'angle de la place d'Armes) a ensuite été le cœur du Chicago des grandes années. Avant de tomber petit à petit en désuétude, vitrines murées et trottoirs désertés.

"Dès l'arrivée de l'équipe d'Hubert Falco à la mairie, en 2001, le dossier du centre ancien a été identifié comme l'une des premières priorités, pointe Hélène Audibert, l'adjointe au maire en charge du renouvellement urbain. Et nous avons identifié cette rue Pierre Sémard comme un axe à travailler, une liaison évidente entre la place d'Armes

et le cours Lafayette".

Aujourd'hui et dans la continuité de la requalification du centre-ville, le projet Pierre Sémard entre dans sa phase active. La société d'économie mixte Var Aménagement Développement (VAD) a systématiquement maîtrisé les espaces commerciaux en rez-de-chaussée, afin de se constituer une réserve foncière cohérente, dans la rue Pierre Sémard mais aussi dans des voies adjacentes comme la rue des Riaux ou la rue du Noyer. Et une fois cette réserve concrétisée, un appel à projets a été lancé à l'automne dernier : "Cet appel à projets visait à maîtriser le développement commercial, artisanal, et d'habitation de l'ensemble du quartier". A l'issue de cet appel à projets, c'est la société Carim qui a été retenue, laquelle s'est engagée pour près de 2,1 millions d'euros hors taxes. Objet de

# TOULON : LE RETOUR DE MONOPRIX EN CENTRE-VILLE

L'enseigne de grande distribution urbaine devrait ouvrir début 2015 dans l'ancienne Bourse du travail.

Le centre-ville de Toulon, un secteur qui devrait concentrer de nombreux investissements privés dans les années à venir. Avec parmi ceux-ci l'arrivée d'une enseigne emblématique : Monoprix. Les "anciens" se souviennent que Monoprix a longtemps eu un magasin dans le centre-ville de Toulon. Il était alors situé rue Hoche, et avait fermé au début des années 1990. Son retour se concrétisera dans un bâtiment longtemps laissé à l'abandon, l'ancienne Bourse du travail. Rue Pelloutier, en retrait de la place Puget, l'endroit est appelé à devenir stratégique dans les mois et les années à venir avec l'arrivée de plusieurs centaines d'étudiants (réhabilitation de l'îlot Baudin, mise



en service des nouveaux locaux IngéMédia, etc).

Le futur Monoprix proposera une surface de vente qui s'étendra sur plus de 1 500 m<sup>2</sup>, avec une offre mixte entre alimentaire et non alimentaire,

la marque de fabrique de l'enseigne. "On est présent dans 85 % des villes de plus de 100 000 habitants, mais on ne l'était pas à Toulon, pointait récemment Jonathan Soyez, en charge de la communication du groupe. Toulon nous semblait correspondre au profil des villes que l'on recherche pour nous installer. Et la présence d'une enseigne comme la nôtre peut être un vrai moteur pour un centre-ville". C'est ce qu'espèrent de nombreux commerçants voisins du futur supermarché, qui ont déjà commencé à engager des travaux de rénovation dans leurs magasins. L'ouverture de Monoprix Toulon est prévue pour le tout début de l'année 2015. ■

## 600 ANNEAUX AU PORT MICHEL PACHA DE LA SEYNE

D'ici à 2016, La Seyne sera dotée d'un nouveau port de plaisance de 600 anneaux. L'investissement est estimé à 41 millions d'euros.

Le Var et la Méditerranée sont quasiment saturés en termes d'offres de places de port. Le projet de port de La Seyne, sur le site des anciens chantiers, est donc attendu avec impatience par les plaisanciers de la rade et d'ailleurs. Le projet, piloté par l'entreprise SIFA Ports, prévoit la construction d'un port d'une capacité de 600 anneaux. 552 d'entre eux seront à destination des particuliers, pour des embarcations de 7 à 20 mètres. Un second bassin sera réservé aux professionnels, et une surface de 1 200 m<sup>2</sup> sera dédiée aux bateaux en escale. A noter également la capacité d'hébergement de 5 yachts de plus de 45 mètres. Un port à sec de 120 unités

de plus de 7,5 mètres est également prévu.

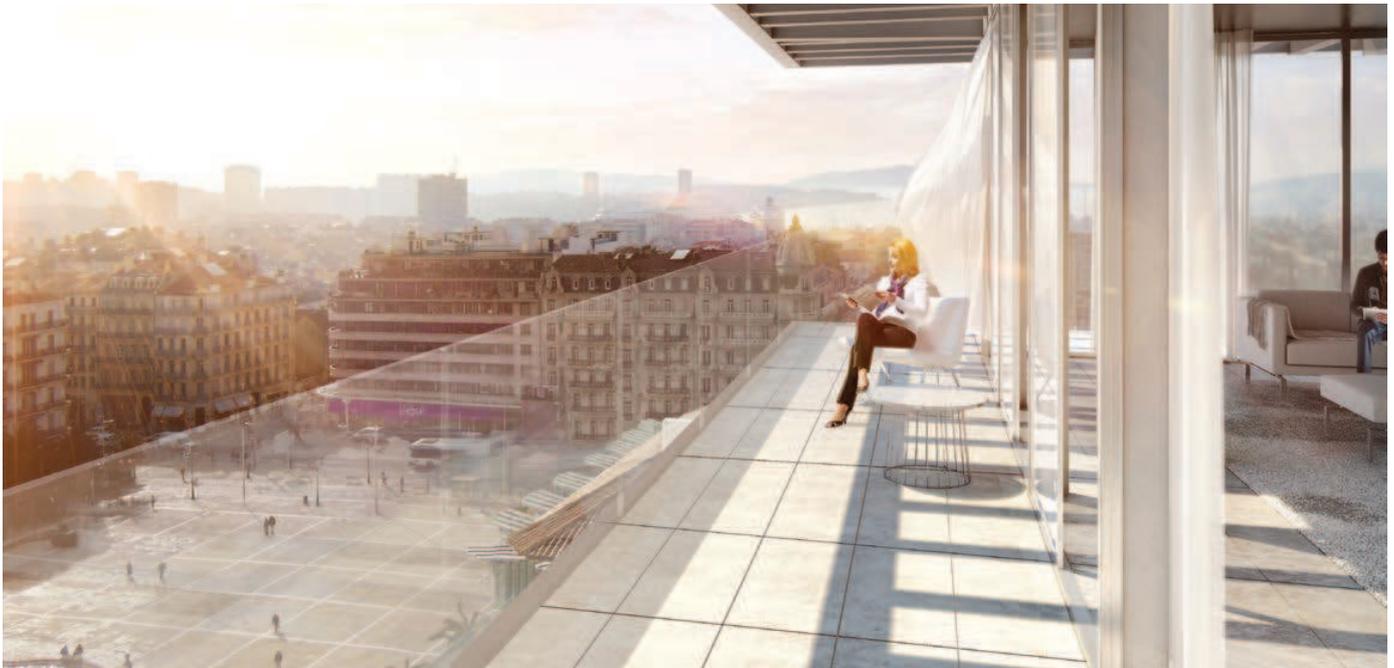
Les travaux devraient démarrer d'ici à la fin de cette année. La première tranche concernera les jetées, les quais, les pannes. Elle durera 18 mois, et 6 mois supplémentaires seront nécessaires pour la partie terrestre (voirie, réseaux, commerces, capitainerie..). Le port - baptisé Michel Pacha - devrait donc être livré à l'horizon 2016. ■

[www.portmichelpacha.com](http://www.portmichelpacha.com)



# TOUR TPM : UN HÔTEL 4 ÉTOILES DE 98 CHAMBRES EN 2017

En cœur de ville, l'ex-tour TPM va connaître une deuxième jeunesse : logements, commerces et hôtel 4 étoiles.



En cœur de ville, la tour abritera en plus des commerces et des logements un hôtel 4\* de 98 chambres. Et le dernier étage offrira une vue époustouflante sur Toulon et sa rade (photos Altarea-Cogedim)

**A** la toute fin des années 60, un nouvel édifice s'impose dans le ciel toulonnais : la tour de la Caisse d'Epargne surplombe désormais de ses 9 étages le quartier de la gare et la place de la Liberté. Au fil des années, l'édifice, trop grand pour les besoins, est progressivement déserté, et c'est la jeune communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée qui l'acquiert en 2003 pour y installer ses services. Mais ces derniers n'ont jamais cessé d'être disséminés dans différents points de la ville, et la décision est prise dans le courant de l'année 2012 de les regrouper dans le quartier de la Rode, et de transférer le siège emblématique au sein de l'immeuble "Le Vecteur", boulevard Henri Fabre. Un transfert effectif depuis la fin 2013.

Se posait alors la question de l'avenir de la tour Caisse d'Epargne, devenue tour TPM. C'est désormais l'affaire, depuis la fin de l'année dernière, du groupement Altarea Cogedim. Le géant

immobilier a en effet été choisi suite à un appel à projet organisé par TPM, et a signé une promesse pour l'acquisition du bâtiment, portant un projet mixte mêlant commerces, logements, et un hôtel 4 étoiles.

## 2 000 M2 DE SURFACES COMMERCIALES DANS LE GRAND HALL DU BÂTIMENT

Les commerces seront installés dans le grand hall du bâtiment, derrière les larges baies vitrées qui seront conservées. Une volonté fixée par les services de TPM, qui souhaitent ouvrir le nouvel équipement sur la ville et la rue. Sur 2 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales seront installées plusieurs enseignes - dont aucun nom n'a encore filtré.

La requalification de la tour sera également l'occasion de proposer une nouvelle offre de logements : les bureaux et espaces existants seront transformés en une cinquantaine

d'appartements, sur un positionnement plutôt haut de gamme.

L'hôtel enfin. L'opérateur qui le prendra en main est un nouveau venu dans le paysage hôtelier français, un nouveau venu aux ambitions clairement affichées : Okko Hôtels, création de Paul Dubrulle et Olivier Denys, deux anciens de chez Accor, veut réinventer l'hôtellerie. Avec un concept mêlant design accessible et prestations haut de gamme. Le tout dans des villes de taille moyenne. La première ouverture a eu lieu à Nantes il y a quelques mois, en attendant Grenoble, Bayonne, et... Toulon. Le Okko toulonnais, dont la conception a été confiée au cabinet d'architectes marseillais Tangram, devrait voir le jour en 2017. Il proposera une offre 4 étoiles de 98 chambres, dans un bâtiment de six étages sur la rue Peiresc, venant rehausser le bâti actuel. Au dernier étage, la terrasse devrait accueillir un bar, avec une vue unique sur Toulon et sa rade. ■



# AVENUE 83, UN GÉANT COMMERCIAL S'INSTALLE À LA VALETTE



Dans un peu moins de deux ans, l'avenue de l'Université de La Valette aura changé de visage. Sur 50 000 m<sup>2</sup> de planchers, le centre commercial Avenue 83 regroupera boutiques, kiosques, moyennes surfaces, ainsi que le cinéma Pathé Gaumont en provenance de La Garde. Visite guidée.

**O**n ne reconnaîtra bientôt plus l'ancienne zone commerciale Barnéoud. Depuis le début de l'année, les bulldozers sont à l'œuvre et ont tourné la page de ce centre vieillissant et dépassé. Le terrassement a démarré, et de cet amas de gravats et de poussières surgira prochainement un centre commercial flambant neuf, le plus important du département du Var. Avenue 83, projet porté par l'opérateur

Altarea Cogedim, s'étendra sur 50 000 m<sup>2</sup> de planchers et proposera près de 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, pour un investissement chiffré à 140 millions d'euros. Un centre commercial d'un genre nouveau, à la fois temple du shopping et lieu de vie, le tout dans une ambiance épurée et standing : la signature architecturale a ainsi été confiée à un grand nom de la planche à dessin, Jean-Michel Wilmotte, qui a

entre autres signé les plans du Stade de France.

"La taille des espaces commerciaux s'échelonne de boutiques de 50 m<sup>2</sup> à une grande surface de 5 000 m<sup>2</sup>, détaille Patrick Leduc, qui pilote le projet pour Altarea Cogedim. Et nous compterons au sein de cette palette une dizaine de moyennes surfaces, c'est-à-dire entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>".

Du chic, du fun, de l'art de vivre, de

la décoration et de la beauté, tous les univers shopping seront représentés dans l'offre commerciale de cette future Avenue 83. "Concernant l'identité des enseignes qui s'installeront sur place, il est encore bien trop tôt pour communiquer", sourit Patrick Leduc.

### LE CINÉMA PATHÉ-GAUMONT DÉMÉNAGE

Une marque est d'ores et déjà connue, c'est du multiplexe cinéma Pathé Gaumont, actuellement à Grand Var Est, et qui fera un déménagement de quelques centaines de mètres pour prendre ses aises dans ce nouvel environnement : "De 12 salles aujourd'hui, le cinéma passera à 16 salles, pour plus de 3 000 fauteuils". Tout en bénéficiant d'une accessibilité optimisée et de capacités de stationnement nettement augmentées. Mais si Avenue 83 sera uniquement dédiée au shopping et aux loisirs, la ville de La Valette a souhaité accoler à cette nouvelle dynamique commerciale une offre mixte, combinant habitat, espaces tertiaires et hôtellerie. Ainsi, dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, le nouveau quartier devrait proposer 225 logements, 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi qu'un hôtel de 80 chambres. Métropole Var y reviendra dans un prochain numéro. ■



A côté du cinéma Pathé Gaumont en provenance de La Garde, des dizaines d'enseignes sont attendues (photos Altarea-Cogedim)



### PENDANT LE CHANTIER, LA COM' CONTINUE !

Faire monter l'envie, susciter la curiosité... C'est un métier, et c'est celui de l'agence Shops : spécialisée dans la communication des centres commerciaux, l'agence parisienne intervient dans le positionnement d'image, la création d'identité visuelle, ou l'organisation d'événementiels. Et c'est elle qui a été choisie pour habiller le chantier de construction d'Avenue 83. Depuis le début de l'année, le site est ainsi entouré de 3 kilomètres de palissades colorées, flanquées de jeux de mots à tendance shopping : "écran total garanti, puis laissez-vous hâler en terrasses", "vous aimerez faire du fresh vitrines", etc. Et pour attiser encore un peu plus la curiosité des passants, des petits regards vitrés ont été percés sur les palissades pour jeter un œil sur le chantier, du voyeurisme assumé... en toute discrétion.

# DCNS, LE CHANTIER DU SIÈGE AVANCE

Sur le site ollioulais du Technopôle de la Mer, le siège de DCNS commence à sortir de terre. Les grues sont désormais visibles, et les quatre bâtiments montent petit à petit. Sur 30 000 m<sup>2</sup>, ce futur navire amiral devrait accueillir dès les premiers mois de 2016 un millier de salariés du groupe.



Sur 30 000 m<sup>2</sup>, le futur siège de DCNS est en train de sortir de terre à Ollioules. Ce sera un véritable navire amiral au cœur du Technopôle de la Mer. "DCNS, c'est de la recherche, des bureaux, un domaine très pointu. Nous sommes donc partis sur l'idée de campus", développait l'architecte Jacques Ferrier lors de la présentation des premières maquettes. "La deuxième inspiration, c'est le site même de la Cagnarde, en pleine nature. Nous ne voulions pas d'un immeuble de bureaux classique, mais plutôt rompre la forme cubique tellement courante. Nous avons donc opté pour une forme particulière qui entrelace les bâtiments". Une forme qui n'est pas sans rappeler... celle d'un ADN. Et afin d'éviter l'effet "barre", les locaux seront de moins en moins hauts plus on ira vers le sud (de 4 à 2 étages).

L'architecture se veut un lien entre l'inspiration méditerranéenne et la performance bioclimatique : toitures végétalisées, espaces verts, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau de pluie. "Les façades seront notamment adaptées à l'orientation, développe Jacques Ferrier. Au sud, il y aura une sorte de tressage, des lames suspendues qui vont participer à bloquer le soleil mais pas la lumière. Au nord, on reste



dans le classique avec un travail sur la verticalité des fenêtres. Ce sera plus urbain". L'idée est de donner naissance à une atmosphère tout en lumière et sobriété.

Le chantier, piloté par l'entreprise ABCD (pour Advanced Building Construction Design), est désormais entré dans sa phase concrète : les opérations de terrassement étant terminées depuis l'automne dernier, les grues ont pris le relais, et les structures des quatre bâtiments principaux sont maintenant visibles depuis l'autoroute. Le chantier avance suivant le rythme

prévisionnel et l'ensemble devrait être livré à la date prévue, c'est-à-dire à la fin de l'année 2015. Après l'aménagement des locaux dans les premiers mois de 2016, le transfert du millier de collaborateurs de DCNS depuis le Mourillon jusqu'à Ollioules devrait alors s'opérer progressivement. S'il sera certes moins central que l'ancien site toulonnais, ce nouveau siège aura l'avantage de ne plus être situé au sein d'une zone militaire, et donc d'assouplir les conditions d'accès - notamment lors de la venue de délégations étrangères. ■



Plus de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux seront disponibles d'ici 2016 (photos Altarea Cogedim / ICADE)

## SEATY CAMPUS, CONCENTRÉ DE MATIÈRE GRISE

Tout autour du futur bâtiment amiral de DCNS, le complexe Seaty Campus combinera immeubles de bureaux et surfaces commerciales. Il sera la base terrestre du Pôle Mer.

Ce sera l'une des premières réalisations concrètes du Technopôle de la Mer, qui va progressivement monter en puissance à Ollioules en bordure de l'autoroute : sur 50 000 m<sup>2</sup> autour du futur bâtiment amiral de DCNS, le parc Seaty Campus comprendra de nombreux locaux d'activité ainsi que des espaces de services (crèche, restaurant inter-entreprises, commerces).

A la suite d'un appel à projets lancé par la société d'économie mixte TPM Aménagement, c'est le groupement constitué d'Altarea Cogedim et d'Icade qui a été retenu avec leurs architectes Architecture Studio et Marc Rolinet pour assurer la réalisation du programme. Si les bâtiments de DCNS ont déjà commencé à sortir de terre, la première pierre de l'ensemble Seaty Campus devrait être posée d'ici

la fin de l'année 2014, et le chantier commencera par la réalisation des stationnements, ainsi que du restaurant inter-entreprises - l'appel d'offres concernant l'opérateur sera lancé à la rentrée prochaine.

### SURFACES COMMERCIALES ET ESPACES DE RESTAURATION

Dans la foulée, la suite verra la construction de la "base terrestre" qui abritera les locaux administratifs du Pôle Mer ainsi qu'un vaste show room, qui se veut la vitrine des réalisations et des projets des entreprises de la zone. Plus de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux devraient ainsi être disponibles d'ici 2016, agencés sur mesure et adaptés pour les petites comme pour les grandes entreprises. A côté de ces lieux de travail se trouveront 1 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, dont des espaces de

restauration. Et une résidence hôtelière d'une cinquantaine de chambres, pensée pour accueillir consultants, stagiaires ou intervenants ponctuels des entreprises implantées dans la zone. Quant aux autres locaux tertiaires (plus de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), ils seront construits progressivement, en fonction de la dynamique du site du Technopôle et de l'avancée de la commercialisation. Conçu comme un ensemble d'excellence, Seaty Campus se pense comme un véritable pendant varois de Sophia Antipolis. Et ambitionne d'offrir une réelle plus-value par rapport à son rival : celle de la haute qualité architecturale avec toitures végétalisées sur tous les bâtiments, et d'un environnement de travail paysagé et apaisé, à taille humaine. ■

# SAINTE-MUSSE : UN HÔTEL ET DES BUREAUX POUR REDYNAMISER LE QUARTIER

Le géant de la prévoyance militaire AGPM s'est lancé dans la promotion immobilière : à la place de ses deux immeubles désaffectés s'élèvent désormais un immeuble de bureaux et un hôtel. Livraison dans quelques semaines.



A proximité immédiate du nouvel hôpital Sainte-Musse, l'ensemble propose plus de 1 400 m<sup>2</sup> de bureaux

Après un peu plus d'un an de travaux, le nouveau visage de l'entrée Est de Toulon prend forme. Face au stade Léo Lagrange flambant neuf, le complexe développé sur le site des immeubles désaffectés de l'AGPM en arrive aux finitions. Suite au lancement d'un appel d'offres par le groupe de prévoyance militaire AGPM, c'est le groupe Icade qui avait été retenu pour piloter le renouveau du site, la commercialisation étant confiée à la société Viallet Conseil. Quant au financement, il est entièrement assuré par le groupe AGPM, qui engageait dans le projet 15 millions d'euros de

fonds propres.

Le projet comprend deux bâtiments distincts : le premier abritera un hôtel d'une capacité de 80 chambres. Son exploitation sera assurée par le groupe Holiday Inn sous la marque Holiday Inn Express, de gamme trois étoiles. Les locaux seront livrés à l'hôtelier au début du mois de septembre prochain, et l'exploitation devrait débiter dans les semaines suivantes.

A côté de l'hôtel, un ensemble de bureaux labellisé BBC offre plus de 1 440 m<sup>2</sup> de surfaces divisibles. Au rez-de-chaussée, des surfaces commerciales dont 350 m<sup>2</sup> pour une offre de restauration. Enfin,

près de 200 places de stationnement sont disponibles - dont 129 en sous-sol. A quelques semaines de la livraison des bureaux, les résultats commerciaux sont très positifs : "Aujourd'hui, 70 % des bureaux sont déjà commercialisés, précise Antoine Viallet. Nous avons par exemple une réservation de plus de 1 000 m<sup>2</sup> pour la direction départementale d'une grande banque française". Et avec la proximité immédiate de l'hôpital Sainte-Musse, à quelques mètres à pied, le secteur médical est également particulièrement intéressé. ■



Photos groupe IDEC

## LA FARLÈDE : LE MARCHÉ DE GROS ATTEINT SON RYTHME DE CROISIÈRE

Un an et demi après la livraison des premiers bâtiments, le nouveau marché de gros de La Farlède accueille environ 200 salariés.

**A** dieu Sainte-Musse, bonjour La Farlède. Depuis la fin de l'année 2012, le déménagement des professionnels de l'agro-alimentaire de l'aire toulonnaise est engagé vers le nouveau pôle dédié. Le nouveau marché de gros de La Farlède est réalisé par le groupe IDEC via sa filiale Faubourg Promotion. Sur les 63 000 m<sup>2</sup> de terrain, plus de 22 000 m<sup>2</sup> sont destinés aux entreprises. Dans les premiers bâtiments se sont d'ores et déjà installées les enseignes

Magraner (spécialiste de la vente et de la livraison de produits de la mer), Roygel (grossiste en surgelés), Prim'Soleil (fruits et légumes frais), Pomona Terre Azur (produits frais) et la brasserie du Parc. Le spécialiste de la viande Bigard a emménagé il y a 6 mois, et pris possession de sa nouvelle usine de transformation qui emploie une trentaine de salariés.

Pour attirer des nouveaux arrivants, le Pôle mise sur "un positionnement géographique optimal avec notamment

l'accès direct à l'autoroute", et la demande portée par un "bassin économique dynamique et innovant" selon les mots des responsables du groupe IDEC. L'investissement pour ce dernier devrait se monter à terme à 25 millions d'euros pour l'ensemble de l'opération, soit la moitié de l'enveloppe. Le reste étant assuré par les collectivités locales et la Chambre de commerce et d'industrie. ■

# LE CAMPUS DU FUTUR VA S'INSTALLER À CHALUCET

En 2018, le groupe Kedge prendra possession de ses nouveaux locaux en cœur de ville de Toulon, sur le site de l'ancien hôpital Chalucet. Objectif : développer une nouvelle manière de voir l'enseignement supérieur, entre transversalité, numérique et "open space". L'investissement est estimé à 20 millions d'euros.



A Talence, le groupe Kedge a joué la carte de la signature architecturale pour son nouveau bâtiment. Le campus toulonnais et les autres équipements prévus sur le site de Chalucet feront très prochainement l'objet d'un concours d'architectes (photo Baldelli-Guirao Architectes)

**D**epuis bientôt trois ans, l'hôpital Chalucet a fermé ses portes, laissant la place à celui de Sainte-Musse. Sur le futur de cet espace stratégique en cœur de ville, à deux pas de la gare et de la place de la Liberté, les rumeurs ont circulé. Mais le projet est désormais acté : ce sera un site mixte, dédié à la connaissance et au numérique, avec la mise en place d'une médiathèque et l'arrivée de l'école de commerce Kedge Business School, fusion d'Euromed Management et de BEM Bordeaux.

Si le visage de la future médiathèque reste à définir, on en sait un peu plus sur la partie dédiée à l'enseignement : sur 5 000 m<sup>2</sup>, ce sont ainsi un millier d'étudiants qui devraient faire leur arrivée à l'horizon 2018. "Sur le podium des grandes écoles de commerce, il y a HEC et les autres. Notre ambition, c'est

de faire que Kedge boxe dans la même catégorie que les 3 ou 4 grandes écoles de commerce françaises", développe Hervé Gasiglia, directeur du campus de Toulon. "Pour ce faire, nous avons une stratégie de différenciation, et elle est basée sur l'innovation". Une innovation qui est, selon Hervé Gasiglia, au cœur de la nouvelle grande bataille mondiale qui s'annonce. "Dans 10 ans, il n'y aura plus d'école de commerce, d'école de design et d'école d'ingénieurs. Mais des établissements transversaux, dans lesquels on apprendra à développer des projets. Nous voulons former des jeunes qui auront une longueur d'avance sur les besoins des entreprises. Avec toujours l'innovation comme maître-mot".

Pour Kedge, Toulon sera un campus en mode "start up". Comme un laboratoire dans lequel le groupe met en application son concept et ses idées.

Les locaux seront au diapason, loin des standards habituels des universités "classiques" : pas de salles de classe cloisonnées, pas d'amphi pour des cours magistraux et solennels, place à l'espace et à l'ouverture. "Nous travaillons déjà avec des architectes pour imaginer à quoi ressemblera ce campus, poursuit Hervé Gasiglia. L'idée c'est de cloisonner au minimum, et de mettre en place des espaces modulables. Nous étudions toutes les pistes". Pourquoi ne pas imaginer des cours dispensés dans des espaces ouverts, dans lesquels des étudiants se croiseraient avec un casque sur les oreilles ? Ou des profs iconoclastes emmenant leur groupe pour des cours sur le gazon, et des tests de prototypes en grande nature ? Un campus à l'américaine, en plein centre-ville et ouvert sur l'extérieur. Rendez-vous à Toulon en 2018. ■

# POURQUOI TOULON SÉDUIT LES INVESTISSEURS

Pour les grands opérateurs privés, Toulon et son agglomération deviennent un terrain de prospection de plus en plus intéressant. Les clés de cette nouvelle attractivité.

**D**es projets, des chantiers. Depuis quelques années, Toulon et son agglomération attirent de plus en plus d'investisseurs et de projets d'aménagement. Lors de la dernière présentation de ses chiffres, l'Observatoire immobilier de Provence chiffrait à 600 millions d'euros le montant de l'argent privé qui allait être injecté dans le territoire dans les années à venir.

"Toulon ne figurait pas dans la liste des plans d'investissement des grands opérateurs nationaux, résume un spécialiste parisien de l'immobilier d'entreprise. Lorsque ces grands groupes planifiaient leur stratégie dans le Sud-est, ils pensaient d'abord à Marseille, et parfois à Nice qui souffre de sa position excentrée. Aujourd'hui,

**600 millions d'euros  
d'investissements  
privés sur  
l'ensemble de  
l'agglomération  
toulonnaise**

cette hiérarchie est en train de changer : la ville de Toulon et son agglomération existent à nouveau sur la carte".

Et ce pour diverses raisons : la grande aire toulonnaise connaît une

démographie positive, qui devrait la faire dépasser celle de Nice en termes de nombre d'habitants dans les cinq prochaines années. Son potentiel foncier reste par ailleurs plus accessible que celui de l'aire niçoise, où l'environnement urbain est plus que saturé. Au cœur d'une Méditerranée qui intéresse à nouveau les investissements en provenance des pays émergents, cette donnée participe évidemment à dégager une rentabilité intéressante - le premier critère regardé par les investisseurs.

Enfin, Toulon bénéficie d'un atout historique lié à la présence de la Marine.

Et dans une époque de recomposition permanente des rapports de force géopolitiques, ce n'est pas le moindre de ses atouts. ■

## À LOUER ESPACE FENIICS Toulon Face à l'hôpital Sainte-Musse



**Livraison  
été 2014**

Bureaux : **1 440 m<sup>2</sup>** divisibles  
Commerces/Services : de **120 m<sup>2</sup>** à **230 m<sup>2</sup>**  
Restaurant : **350 m<sup>2</sup>** avec terrasse de **50 m<sup>2</sup>**

**Tél. : 04 94 22 43 80 - 04 94 41 34 34**

