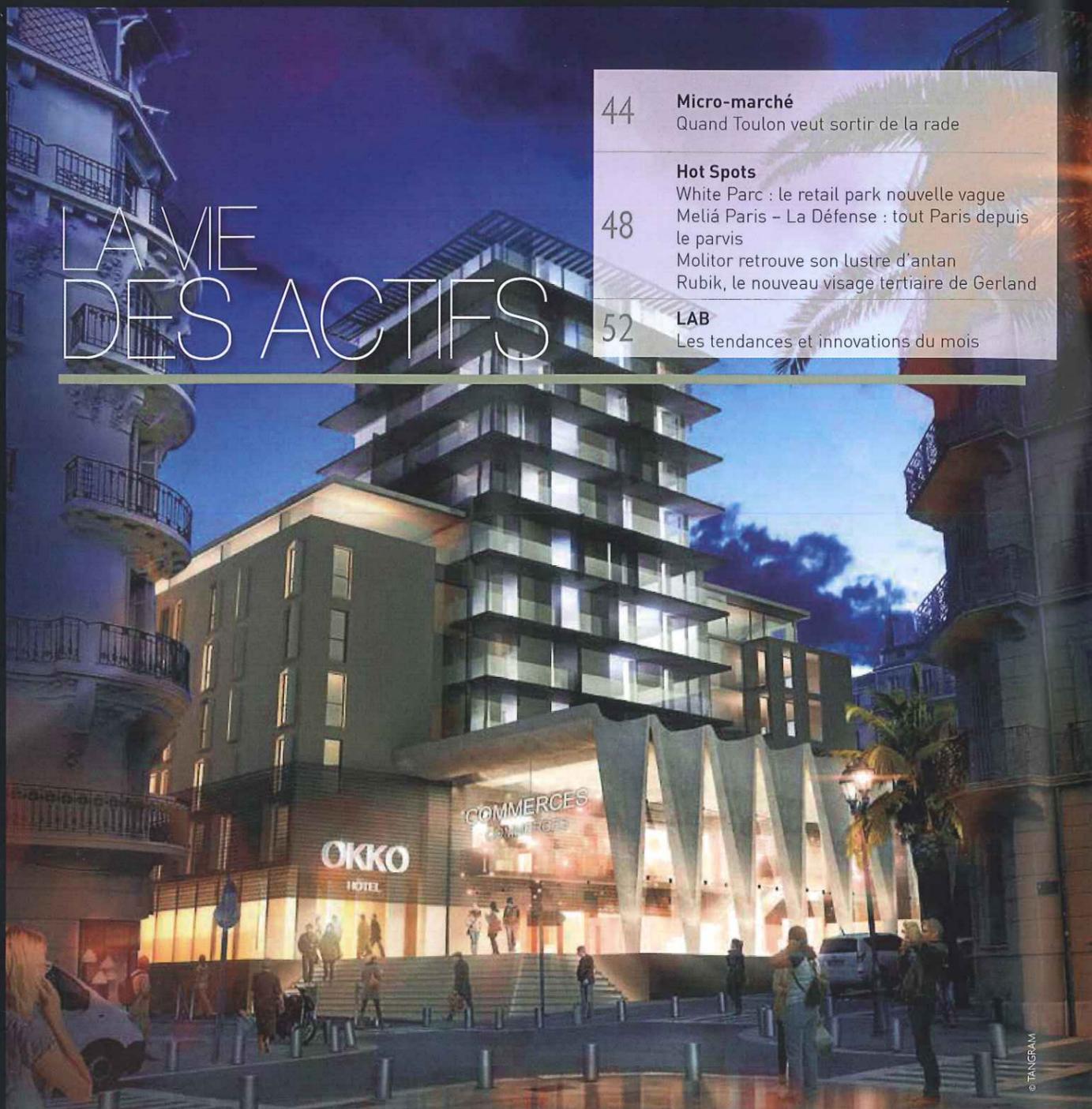


44	Micro-marché Quand Toulon veut sortir de la rade
48	Hot Spots White Parc : le retail park nouvelle vague Meliá Paris - La Défense : tout Paris depuis le parvis Molitor retrouve son lustre d'antan Rubik, le nouveau visage tertiaire de Gerland
52	LAB Les tendances et innovations du mois



© TANGRAM

▲ L'ancien hôtel d'agglomération revu par Altarea Cogedim

Quand Toulon veut sortir de la rade

Toulon. Pour les uns, c'est le RCT champion de France de rugby et vainqueur de la coupe d'Europe. Pour d'autres, c'est l'arsenal militaire qui concentre un tiers des forces navales françaises, dont le porte-avion Charles-de-Gaulle. Mais, Toulon est rarement vu comme un marché immobilier. Pourtant, quelque 600 M€ de projets sont dans les tuyaux. Découverte.

Par Gaël Thomas

« Toulon, c'est un peu le Marseille des années 90 », déclare un promoteur de la région. Une ville plongée dans le formol économique pendant la parenthèse Front National, qui a retrouvé une stabilité politique avec **Hubert Falco**, mais surtout un nouveau souffle urbain depuis l'inauguration du tunnel début 2014. « Le tunnel a permis d'aérer la ville et promet de faire de Toulon une destination plus qu'une simple traversée », espère cet autre professionnel. Car Toulon est une terre de projets immobiliers. De grands projets même à l'échelle de cette agglomération de plus de 400 000 habitants. Des projets dans toutes les typologies d'actifs, du commerce au bureau en passant par la logistique et le logement. De projets qui attirent les grands promoteurs de la place en attendant l'arrivée d'investisseurs institutionnels. De projets qui, cumulés, représentent plus de 600 M€ d'investissement.

L'un de ces principaux programmes est « Avenue 83 », un ensemble de 86 000 m² situé dans l'une des zones commerciales les plus denses de la région où se regroupent quelque 300 enseignes : La Valette du Var. Altarea Cogedim, au terme d'un appel d'offres lancé par la SPLM, redonne vie au centre commercial historique Barnéoud. Dans les faits, la foncière rase un centre des années 70 pour redévelopper un véritable quartier de ville comprenant 51 000 m² de commerces, un immeuble de bureaux de 7 000 m², un hôtel de 5 000 m² et 225 logements (23 000 m²), sans oublier 1 500 parkings. Le tout sur 8 hectares de terrain. « La volonté de la commune était d'arrêter très tôt le tout commerce dans cette zone. C'est pourquoi nous avons voulu sur ce site une mixité de produits, et notamment du logement, dont 35 % de locatif social et 20 % d'accession à prix maîtrisé », expose **José Rossi**, directeur général de SPLM (Société Publique Locale Méditerranée). A la faveur d'un héliotropisme positif, Altarea Cogedim a opté pour un centre commercial à ciel ouvert, signé **Jean-Michel Wilmotte** et conçu autour d'un

multiplex Pathé. L'ensemble se fera sans locomotive alimentaire - la zone de La Valette étant largement pourvue en la matière - et développera 70 boutiques et kiosques et une douzaine de moyennes surfaces. Le nouveau quartier baptisé Château Redon s'articulera autour d'une avenue piétonne desservie par des transports en commun en site propre. L'investissement global frise les 200 M€, dont 130 à 150 M€ pour le seul centre commercial dont les travaux devraient débuter ce mois-ci pour une ouverture à l'horizon 2016.

La nouvelle vitrine tertiaire de Toulon

Dans le tertiaire, le méga-projet qui mobilise le microcosme immobilier de Toulon est assurément le Technopole de la Mer, situé à Ollioules en bordure de l'A 50. Là encore, un projet mixte, qui associe bureaux, services, commerces de proximité et même résidence hôtelière, avec l'idée d'en faire un réel parc tertiaire dédié à tous les métiers de la mer. Ses co-promoteurs, Altarea Cogedim et Icade, peuvent s'appuyer sur une formidable locomotive avec DCNS. Le

leader mondial du naval de défense, qui a signé l'acquisition du foncier auprès de Toulon Provence Méditerranée Aménagement (TPMA) en juillet 2013, a mandaté l'architecte **Jacques Ferrier** pour concevoir un immeuble de 30 000 m², dont 26 000 m² de bureaux. L'ensemble est réalisé par abcd dans le cadre d'un clés en main. L'installation, prévue en 2015, va permettre de regrouper des équipes actuellement réparties dans plusieurs bâtiments sur un site appartenant à la direction générale de l'armement. Autour, c'est un campus de 50 000 m² qui va se développer par phases successives. La première tranche comprend un parking en silo de 800 places posé sur un bâtiment qui abritera le RIE (restaurant inter-entreprises) et des espaces de services dédiés aux futurs utilisateurs. Concomitamment, vont sortir une base terrestre de 2 200 m² en R+3 prise à bail par TPM et qui sera en partie dédiée à une pépinière d'entreprises, faisant face à un ensemble de 2 500 m² de bureaux auxquels s'ajoutent 500 m² de commerces et services en rez-de-chaussée. Ce dernier est proposé à la location sur la base d'un loyer 165 €/m²/an (HT, HC). « Le

La Valette : des logements intégrés sur l'ancien centre Barnéoud



© SPLM

UN MARCHÉ IMMOBILIER ENCORE PEU PROFOND

Certes, le Var n'est pas une terre tertiaire par essence. Il suffit de plonger dans les chiffres l'Observatoire immobilier de Provence pour mesurer la profondeur du marché de bureaux. En 2013, année record si l'on tient compte du projet de la DCNS au sein du technopole de la Mer, l'agglomération toulonnaise aura connu un *take-up* dans la moyenne des 10 dernières années, avec 11 597 m² de bureaux commercialisés en 2013. A noter que les trois quarts de cette demande ont été placée dans des bureaux neufs. Problème : cette offre neuve reste faible à Toulon en dépit des projets actuellement dans les tuyaux. « Dans l'ancien, elle est malheureusement

synonyme d'obsolescence », regrette-t-on au sein de l'OIP. Au niveau des valeurs locatives, elles oscillent entre 180 et 205 €/m² (HT, HC) dans le neuf et entre 105 et 160 €/m² dans l'ancien. Le constat est pire pour les locaux d'activités où l'offre neuve est quasiment inexistante à l'exception du pôle alimentaire de la Farlède. La demande placée s'est élevée à un peu plus de 26 500 m² en 2013, dont un tiers dans le neuf. Cela reste dans le haut du panier si l'on regarde le *trend* des cinq dernières années. Toutefois, la demande exprimée ne cesse de reculer depuis 2008. Selon l'OIP, elle s'élève à seulement 42 000 m² en 2013, moitié moins qu'en 2009. ■

prix du marché pour un immeuble RT 2012 -20 % », commentent **Alexandre Perrubio** et **Guillaume Béan**, tous deux directeurs du développement respectivement chez Altarea Cogedim et Icade. Les deux opus devraient sortir de terre l'été 2016. Ensuite, le Technopole de la Mer devrait accueillir une résidence hôtelière de d'une cinquantaine de chambres pour des séjours de moyenne et longue durée. La recherche d'un investisseur et exploitant est en cours. Un autre immeuble de 1 500 m² de bureaux, divisible à partir de 300 m² et proposé à la vente comme à la location, est prêt à partir dès sa pré-commercialisation. A plus long terme,

Le campus imaginé autour du Technopole de la Mer

les promoteurs disposent de plus de 40 000 m² à bâtir pour faire du « *Seaty Campus* » la nouvelle vitrine méditerranéenne des métiers de la mer.

Reconquête urbaine en centre-ville

En dehors de ces deux mégaprojets qui balayent l'agglomération toulonnaise d'Est en Ouest, de nombreux sujets pullulent dans toutes les catégories d'actifs et peu ou prou dans tous les secteurs géographiques. A commencer par le centre-ville où Altarea Cogedim - décidément très présent à Toulon - mène un projet de restructuration

de l'ancien hôtel d'agglomération. Le promoteur y développe un hôtel 4 étoiles de 98 clés à l'enseigne Okko, une cinquantaine de logements haut-de-gamme proposés à un prix moyen de 4 200 €/m² et 2 000 m² de commerce en pied d'immeuble. Un projet audacieux conçu par l'agence marseillaise, Tangram Architectes, qui reprend le plan architectural d'origine de cette tour classée à l'inventaire du patrimoine du 20^{ème} siècle. En parallèle, la SPLM veut renforcer le cœur de ville au travers de plusieurs projets de restructuration, de la Bourse du Travail qui va accueillir un Monoprix aux halles municipales en passant par l'ancien évêché sur lequel l'architecte Jean-Michel Wilmotte nourrirait quelques idées.

Dans la série de la reconquête urbaine, plus particulièrement des friches industrielles, Vinci Immobilier lance les travaux du Lumina, un programme de 15 000 m² comprenant plus de 8 000 m² de bureaux, des commerces et une centaine de logements sur une ancienne usine à gaz d'EDF/GDF dans le quartier de la Loubière. Selon nos informations, le conseil général devrait s'installer sur les trois tanches de bureaux qui vont former, à leur livraison en 2016, un véritable mini-campus urbain. Autre friche, l'ancien hôpital de la ville va accueillir l'une des plus vastes opérations résidentielles de la Côte d'Azur : l'Écoquartier Font-Pré. Sur



Antoine Viallet - Viallet Conseil

« NOUS AVONS BESOIN D'UNE OFFRE POUR GÉNÉRER LA DEMANDE »

« C'est avant tout l'offre qui va générer la demande à Toulon. La ville, qui a été longtemps rejetée par les investisseurs institutionnels en particulier du temps où la municipalité était gérée par le Front National, revient dans le radar des grands opérateurs nationaux. Le marché des bureaux n'est pas encore totalement structuré, souffrant d'un manque

de liquidité. La demande locative s'exprime sur des surfaces moyennes de 150 m², mais une dynamique s'est enclenchée avec l'opération de DCNS et le Technopole de la Mer. Il existe, en parallèle, des opportunités d'investissement sécurisés sur des rendements de 7,2 % dans le prime au travers du Lumina ou FENIICS par exemple. A l'inverse, le secteur des commerces est particulièrement recherché par tous les investisseurs,

en particulier sur le secteur de La Valette. Nous y avons implanté une trentaine d'enseignes ces dernières années et vendu très récemment un ensemble commercial loué à Darty au groupe Strauss pour 11,6 M€. Les taux de rendement peuvent descendre en dessous des 6 % dans le neuf et s'étalement autour des 8 % dans l'existant. Preuve d'une réelle résilience du commerce dans l'agglomération toulonnaise ». ■

50 000 m² de plancher, Bouygues Immobilier y développe un programme de près de 750 logements collectifs, dont 70 % de logements en accession proposés à moins de 3 500 €/m².

Une offre neuve encore famélique

En dépit de tous ces projets, Toulon souffre d'un manque d'offre neuve dans le tertiaire. Exception à la règle, l'Espace Feniics qui propose 6 700 m² de bureaux, commerces et hôtellerie avec un Holiday Inn Express de 80 chambres. La partie bureau se concentre sur 2 400 m² répartis en trois niveaux et assis sur un socle de 1 000 m² de services. L'investissement est porté par la mutuelle AGPM (Association Générale de Prévoyance Militaire), qui y avait construit son premier siège social à la fin des années 60. Depuis, la mutuelle militaire a grandi, s'est déplacée à quelques centaines de mètres et loge ses 550 salariés du siège sur 20 000 m² de bureaux plus confortables et modernes. « Il s'agit de notre premier

investissement dans l'immobilier qui a été motivé par notre connaissance fine de ce quartier où nous sommes implantés depuis plus de 40 ans et qui se développe à la faveur de l'installation de la livraison du grand hôpital de la ville en 2012 », expose **Pierre Lara**, chef de la division moyens généraux d'AGPM qui a investi 15 M€ sur cette opération développée par Icade, sur la base d'un rendement locatif de 7 %. Lancée en 2012, elle est pré-commercialisée à hauteur de 60 %, BNP Paribas ayant pris 1 000 m² de bureaux, sur la base d'un loyer de 180 €/m² (HT, HC) pour un immeuble RT 2012. « Nous attendons beaucoup de cette opération qui pourrait initier un mouvement de notre mutuelle en direction de l'investissement immobilier », insiste Pierre Lara. AGPM, forte de 730 000 adhérents, gère plus de 1 Md€ d'actifs financiers. « Il s'agit du seul programme neuf de bureaux livrable cette année à Toulon », rassure **Antoine Viallet** (Viallet Conseil), en charge de la commercialisation.

Sur le marché des locaux d'activités, la pénurie de neuf est aussi de mise. Une seule grosse opération est en cours dans l'agglomération toulonnaise : le transfert du marché de gros de Toulon de Sainte-Musse à La Farlède après 12 ans de discussions entre la chambre de commerce et d'industrie du Var et la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

C'est Faubourg Promotion (groupe Idec) qui développe sur 6 hectares de foncier ce nouveau pôle agro-alimentaire de l'agglomération totalisant 24 000 m² en plusieurs lots. Le bâtiment A, situé à l'entrée du parc, accueille ses premières entreprises depuis le premier semestre 2013. Des entreprises d'agro-industries déjà présentes sur le marché de Sainte-Musse. Le bâtiment C en froid positif de 5 800 m² dédié au stockage et à la distribution de produits de la mer, des fruits et légumes accueille Terre d'Azur, une filiale du groupe Pomona. En face, Bigard y a installé une unité de transformation de viandes de 1 700 m². « Les autres lots seront lancés au fur et à mesure de leur commercialisation, à partir de cellules de 250 m² sur la base d'un loyer de présentation de près de 120 €/m² ou à l'acquisition à partir de 1 500 €/m² », informe **Jean-Philippe Cas**, directeur associé chez DTZ - BC Conseil, en charge de la commercialisation du site. Sans concurrence dans l'agglomération, le pôle alimentaire souffre toutefois d'un marché très étroit. Moins d'une dizaine de grands comptes sont susceptibles de venir s'y installer.

C'est contre cette étroitesse de marché que se battent les opérateurs économiques et immobiliers à Toulon. Avec cependant, le souci de préserver un cadre de vie un peu différent du reste de la Côte d'Azur. ■

TOULON EN CHIFFRES CLÉS

- » **600 M€** : le montant des projets immobiliers
- » **30 000 m²** : le siège social de DCNS
- » **12 000 m²** : le *take-up* annuel de bureau à Toulon



© Architecture - Studio