

VAR

Toulon : l'immobilier en « dénominateur » commun

POUR SA PREMIÈRE JOURNÉE DE RENCONTRES LE 14 SEPTEMBRE, SUIVIE D'UNE « NUIT » FESTIVE, LE CLUB IMMOBILIER TOULON PROVENCE A MARQUÉ LES ESPRITS ET RASSEMBLÉ NOMBRE D'ACTEURS ÉCONOMIQUES DE LA (FUTURE) MÉTROPOLÉ TOULONNAISE. UN VÉRITABLE COUP DE « MAÎTRE » RÉALISÉ PAR LE PRÉSIDENT PHILIPPE MARIN, AVOCAT DANS LA CAPITALE VAROISE, ET TOUS LES PARTENAIRES DE CETTE NOUVELLE ENTITÉ FONDÉE IL Y A TOUT JUSTE UN AN.

Pour les noces de coton du Club immobilier Toulon Provence, créé en septembre 2016, ses fondateurs et acteurs ont fait une démonstration réussie de leur fibre entrepreneuriale et de leur implication dans l'économie locale, communautaire, bientôt métropolitaine. Dès le matin de cette grande Journée de l'immobilier jusqu'au bout de la nuit, Pascale Bøeglin-Rodier, codirectrice du théâtre Liberté qui était la première scène de cet événement autour de l'acte... de bâtir, a donné le ton juste en situant son lieu culturel comme une passerelle d'échanges sur les développements de la ville, y compris bien entendu le projet Chalucet voisin, cœur de thématique pour l'occasion.

Quatre-vingt-dix professionnels étaient ainsi présents au Liberté pour assister aux présentations et échanges sur ce grand projet toulonnais, plus important chantier de réhabilitation de cette ampleur en centre-ville en Europe depuis la reconstruction de Berlin après la chute du mur, selon Corinne Vezzoni, l'architecte maître d'œuvre de Chalucet. Maître Philippe Marin n'a pas manqué d'ailleurs de rappeler cette particularité, érigée quelque part en fierté locale, mais aussi en responsabilité et en exigence de réussite sachant l'observation nationale, voire internationale, dont cet aménagement va par conséquent faire l'objet. Ce dernier, en qualité de président fondateur du club, a ouvert les débats animés par Antoine Viallet qui, fort de son expérience en immobilier d'entreprise, fait lui aussi la « passerelle » entre Marseille et Toulon.

Transversalité en appui de la transformation

« Nous sommes fiers de fêter notre premier anniversaire dans le "Liberté, scène nationale de Toulon" » a affirmé en propos liminaires Philippe Marin, comme un symbole de cette journée au cours de laquelle les professionnels de l'immobilier ont pu s'approprier l'aura d'une métropole en marche, et affirmer leur engagement en ce sens. Une fierté assortie de remerciements à ceux qui sont venus dans la salle ce 14 septembre, mais aussi dès le départ de l'aventure du club, alors que la feuille était blanche, en lien avec le club de Marseille et son président Fabrice Alimi, dont l'aide a été précieuse. « Nous sommes 15 membres fondateurs, promoteur constructeur, architecte, développeur, notaire, avocat, expert... avec chacun un regard différent, une façon différente aussi d'aborder les choses. La transversalité nous caractérise, mais également l'envie d'échanger et de participer à la transformation de tout le territoire



PHOTOS O.R.

métropolitain toulonnais », a rappelé Philippe Marin.

Aujourd'hui, avec 40 partenaires, acteurs locaux, régionaux, nationaux, ce club indépendant porté par des privés s'affiche comme « le 2e plus important du genre en France après Marseille » et veut s'inscrire dans le champ de développement porté depuis des années par les collectivités. En premier lieu, la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) et la ville de Toulon, dont les semences sortent de terre et peuvent nourrir nombre d'ambitions synonymes de créations de richesses et d'emplois. « Il n'y a pas de dynamique urbaine, au niveau d'une population et en termes économiques, sans restructuration

QUATRE-VINGT-DIX PROFESSIONNELS ÉTAIENT PRÉSENTS AU LIBERTÉ POUR ASSISTER AUX PRÉSENTATIONS ET ÉCHANGES SUR LE PROJET CHALUCET, PLUS IMPORTANT CHANTIER DE RÉHABILITATION DE CETTE AMPLÉUR EN CENTRE-VILLE EN EUROPE DEPUIS LA RECONSTRUCTION DE BERLIN APRÈS LA CHUTE DU MUR, SELON CORINNE VEZZONI, L'ARCHITECTE MAÎTRE D'ŒUVRE.

urbaine et grands projets. Nous avons tous en tête les transformations de Bordeaux, Nice, Montpellier et tant d'autres... Maintenant, c'est Toulon et sa métropole ! On sait qu'il n'y a pas non plus d'immobilier intelligent sans projet de vie, sans vision de la ville de demain. C'est donc bien la notion de territoire qui nous intéresse, c'est-à-dire le rapport entre la ville et ses habitants. » Afin de comprendre l'articulation de l'immobilier, de l'économie, de la culture, la transversalité est essentielle prône encore le président, évoquant la notion de « fertilisation croisée » avec laquelle tout le monde s'enrichit dans les échanges, primordiale dans les approches technopolitaines et dans les grandes mutations comme

celle vécue d'ailleurs par Toulon, de l'électronique de Défense au numérique.

Intelligence de situations et de territoires

Une transversalité déclinée en amont et en aval de projets, dans la place de l'habitant, dans le lien entre l'histoire et l'avenir, entre la haute ville et le port, entre la formation, la création, l'emploi, l'habitat, la culture... incarnée dans le fameux Chalucet 2019, futur quartier de la créativité et de la connaissance. Les protagonistes publics et privés de ce dossier majeur pour Toulon (près de 150 millions d'investissements avec les logements) ont ainsi expliqué à tour de rôle leur implication dans le projet, leur vision aussi, corré-

lée avec leur métier et celui des autres (voir par ailleurs). Des interventions courtes et dynamiques pour la plupart, permettant de mesurer l'appropriation collective du projet mais aussi plus globalement du renouveau urbain de la ville, jusqu'aux battements de son cœur...

Après l'effort et le confort d'écoute des uns et des autres au sein du théâtre Liberté, tout le monde a migré vers le chantier Chalucet voisin pour une pause in situ et une visualisation intéressante de l'objet du désir urbain, avant de déambuler de la haute ville vers le centre, histoire de prendre l'air de la cité et de sa renaissance, jusqu'au réconfort gustatif autour de la place de l'Équerre. Maître d'œuvre du chantier « papilles », le restaurant épicier fine Basque Xerri Chéri a concocté pour l'occasion un assortiment de ses spécialités aux accords mets/vins inspirés. Du bon goût signé Lorea Lasalde et Stéphanie Jouffret.

Une journée bien remplie, à tous les niveaux donc, terminée par une Nuit de l'immobilier avec vue imprenable sur Toulon depuis l'autre versant de la rade, à La Seyne, au fort

de l'Eguillette, magnifique fortification militaire ouverte à l'événementiel, que beaucoup ont découvert de l'intérieur à cette occasion parmi les quelque 400 personnes présentes. Une soirée mémorable, parfaitement bien organisée, qui a permis au club d'être le bienvenu dans la vie publique toulonnaise tout en incitant les acteurs de son secteur à se muer en ambassadeurs des aménagements locaux. Cité à plusieurs reprises au cours des débats de la matinée, Julien Meyrignac, dirigeant fondateur de Citadia*, expert en intelligence des territoires rendant « la ville facile », avait dit il y a quelques années que Toulon était « le secret le mieux gardé de la région ». Le Club de l'immobilier contribue à le dévoiler...

■ Olivier Réal

* Citadia est une agence toulonnaise d'aménagement, d'urbanisme et d'intelligence des territoires prophète dans l'Hexagone (sept implantations, plus de 100 personnes, près de 8 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2016).

TPBM est partenaire du Club de l'immobilier Toulon Provence.

CLUB DE L'IMMOBILIER TOULON PROVENCE

Ce club de l'immobilier a pour objet de favoriser la rencontre et les échanges entre professionnels de l'immobilier de l'ensemble du département du Var (avocats, notaires, assureurs, constructeurs, opérateurs, promoteurs, géomètres, experts immobiliers, architectes, universitaires...). Cela se traduit par l'animation d'un réseau de professionnels qualifiés de l'immobilier dans le Var ; l'échange d'informations sur l'évolution législative et jurisprudentielle récente en droit de l'immobilier, de la construction et de l'urbanisme ; le partage des expériences de chacun dans un cadre informel ; la réflexion sur les perspectives immobilières et d'aménagements du territoire de demain ; l'organisation d'échanges techniques et de manifestations d'information.

Chalucet, source de connaissance et d'inspiration

VAR

SUR 23 738 M2 DE FRICHES ABRITANT AUTREFOIS L'HÔPITAL CHALUCET, VONT ÊTRE RÉALISÉS D'ICI JUIN 2019 EN HAUTE VILLE DE TOULON DES OUVRAGES DÉDIÉS À L'ÉCOLE SUPÉRIEURE D'ART ET DE DESIGN DE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE (ESADTPM) ET À L'INCUBATEUR D'ENTREPRISES DE TVT INNOVATION (MAÎTRISE D'OUVRAGE TPM), AU PALAIS DE LA CONNAISSANCE ET DE L'INDUSTRIE CRÉATIVE (CCI), INCLUANT KEDGE BUSINESS SCHOOL, À UNE MÉDIATHÈQUE (VILLE DE TOULON), À DES SERVICES SOCIAUX D'UNE PART ET DES DIRECTIONS SOCIALES D'AUTRE PART (CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAR). AU PROGRAMME ÉGALEMENT, LA RÉHABILITATION DU JARDIN ALEXANDRE 1ER (VILLE DE TOULON), AINSI QUE 164 LOGEMENTS ET DES COMMERCES (11 000 M2), SOUS LA MAÎTRISE D'OUVRAGE PRIVÉE D'ICADE, DONT LE FONCIER A ÉTÉ PORTÉ PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER RÉGIONAL (EPFR), COMME POUR L'ENSEMBLE DU PROJET. HORS LOGEMENTS, LE PROJET CHALUCET EST CHIFFRÉ À 113,75 MILLIONS D'EUROS RÉPARTIS ENTRE LES DIFFÉRENTS PARTENAIRES MAÎTRES D'OUVRAGES ET LES AIDES (ENVIRON 50 % DE SUBVENTIONS DIVERSES). AU COURS DES DÉBATS AU THÉÂTRE LIBERTÉ ORGANISÉS PAR LE CLUB IMMOBILIER TOULON PROVENCE, NOMBRE D'INTERVENANTS ONT PU EXPLIQUER LEUR QUOTE-PART À L'OPÉRATION OU TOUT SIMPLEMENT LIVRER LEUR RESENTI. EXTRAITS...

Travail de longue haleine

« Les projets se sont nourris et enrichis de la programmation basée sur les atouts architecturaux et culturels. C'est une belle réussite » a expliqué d'emblée Annick Olivier, architecte à la direction générale des services de la ville de Toulon, rappelant le « travail de longue haleine » sur le sujet, incluant une réflexion de fond sur « la qualité durable » et le « vivre ensemble après », et se félicitant que le concours d'architecte ait attiré de grands noms.

Mutualisation

Un concours remporté par l'architecte marseillaise Corinne Vezzoni sur l'ensemble du projet hormis le bâtiment CCI attribué à Devillers et associés. Architecte associé chez Vezzoni, Maxime Claude a repris à son compte la notion de transversalité, indispensable dans la conduite de ce chantier dont la présence de quatre maîtres d'ouvrage, et même cinq avec l'EPFR, n'est pas la moindre des complexités. « Cela n'est pas facile quand chacun a sa doctrine », d'où son appréciation de l'écoute qui a présidé à la mise en œuvre d'une mutualisation d'un grand nombre de travaux sur les huit chantiers internes et cinq marchés.

Bienvenue au club

« Bienvenue au club », a scandé pour sa part Jacques Verdino, vice-président de la Chambre de commerce et d'industrie du Var, « cela manquait. Quand le bâtiment va, tout va, et l'immobilier est l'essence de tout cela... » Et de rappeler, pragmatique, que le site de la CCI au sein Chalucet représente 5 000 m2, dont 3 000 occupés par Kedge. « Il reste 2 000 m2 de plancher pour accueillir des entreprises qui veulent à leur tour venir dans cette ville. » En outre, Jacques Verdino a précisé que cette opération fait partie des grands projets de la chambre au sein de l'agglomération élargie, avec la place libérée par Kedge à la Grande Tourrache, en zone industrielle de Toulon-Est, le développement portuaire qui monte en puissance, le retour de la F1 au Castellet et le coup de projecteur sur la zone d'activités de Signes où il reste 80 hectares à commercialiser. Des propos appuyés par Hervé Moine, directeur des grands projets à la CCI, pour qui la chambre a « remusclé en interne sa maîtrise d'ouvrage et s'est restructurée en développeur/aménageur », tout en « travaillant sur de l'externalisation forte », notamment via Var Aménagement Développement en AMO*.

Rôle économico-socio-culturel

La directrice de Kedge Business School Toulon, Tashina Giraud, a apporté son dynamisme et son réalisme anglo-saxon dans sa présentation. Représentant 5 % de l'activité du groupe, le campus toulonnais souffrait d'un déficit d'image par rapport à ses homologues de Bordeaux, Marseille ou Paris. Cette carence va être bientôt comblée à la faveur de l'implantation à Chalucet. « Une école en centre-ville, ce n'est pas la même chose », d'autant que le bâtiment sera le reflet d'une pédagogie originale, associant (entre autres) l'ingénierie d'affaires et le design. Chaque étudiant ayant 20 000 euros à dépenser en moyenne par an, en loyer et consommations diverses, cela créera de la richesse dans Toulon, a expliqué la directrice pour mieux affirmer le rôle économico-socio-culturel de Kedge. Avec intelligence de situation également, elle affiche un autre contenu que celui de Marseille afin de « se battre et gagner sur notre différence ».

Rayonnement national et international

La proximité avec l'ESADTPM est plutôt de bon augure en

matière de passerelles autour du design, puisqu'il s'agit d'une des spécialités de cette Ecole supérieure d'art et de design de Toulon Provence Méditerranée. Situé sur la partie haute de Chalucet, son bâtiment « va accompagner l'entrée du centre-ville depuis la gare », a souligné Jean-Marc Avrilla, le directeur de cette ex-école des beaux-arts. Une tour superbe qui accueillera 200 étudiants dans 5 000 m2, à raison d'un plateau par année, et permettra un rayonnement national et international de l'établissement. Au rayon passerelles, le partage des réflexions et de la partie supérieure des locaux avec TVT Innovation, « n'est pas anodin ».

Animer, accompagner, héberger

Agitateur d'idées depuis 30 ans à la direction de TVT Innovation, Patrick Valverde a érigé en expertise l'accompagnement des entreprises innovantes et des territoires qui les accueillent. Comme en centre ancien et à la Maison du numérique et de l'innovation, à l'entrée est de la ville, TVT (Toulon Var Technologies) va « animer, accompagner, héberger des entreprises à Chalucet, contribuer à faire émerger leur potentiel afin qu'elles se développent

et créent de l'emploi, aider les communautés d'acteurs à se structurer également », à l'image du numérique labellisé French Tech en industries créatives, « encourager l'open innovation, rassembler des partenaires industriels aux côtés des soutiens publics historiques »... La fertilisation croisée dont TVT a la grande maîtrise d'œuvre va pouvoir se perpétuer avec les étudiants, les entreprises, le milieu culturel dans lequel Patrick Valverde est très impliqué (notamment en tant que président du Port des créateurs**), contribuant « au rassemblement et au renouveau ».

Lien social

Des étudiants et des nouveaux habitants qu'il va falloir loger, d'où le programme contigu de 164 logements, dont 35 % sociaux, gagné par Icade Promotion Méditerranée. La directrice régionale, Anne Bou-

JACQUES VERDINO, VICE-PRÉSIDENT DE LA CCI, A RAPPELÉ, PRAGMATIQUE, QUE LE SITE DE LA CHAMBRE AU SEIN CHALUCET REPRÉSENTE 5 000 M2, DONT 3 000 OCCUPÉS PAR KEDGE. « IL RESTE 2 000 M2 DE PLANCHER POUR ACCUEILLIR DES ENTREPRISES QUI VEULENT À LEUR TOUR VENIR DANS CETTE VILLE. »

rhis, a mis en exergue, en référence à la mixité d'aménagement et de paysage du projet Chalucet, « la mixité de produits proposés ainsi que la prise en compte du parcours résidentiel ». Tout en considérant la qualité de vie sur tous les segments, Icade s'est ainsi



PHOTOS O.R.

penché sur l'habitat partagé, les logements en accession et primo-accession, la libre transformation intérieure, la location saisonnière... variant l'offre et les prix. Outre le label BDM***, gage de qualité environnementale, le « rooftop » privatisable ou d'utilisation collective apparaît comme un « créateur de lien social », voire une passerelle de plus dans le (mieux) vivre ensemble, conformément aux encouragements en ce sens de la collectivité.

Vivre la ville

C'est tout naturellement par un encouragement à poursuivre ce partenariat public/privé qu'Hélène Audibert est intervenue en épilogue de témoignages et d'échanges pour le moins constructifs, en qualité d'adjointe à Toulon en charge de la rénovation urbaine, de la stratégie centre-ville et de l'habitat/logement, portant la vision d'Hubert Falco, sénateur-maire et président de TPM.

« Merci d'avoir créé ce club, a-t-elle adressé à Philippe Marin et ses partenaires, et d'avoir débattu ainsi sur Chalucet, projet le plus important du Var porté par la future métropole. Nous travaillons depuis 16 ans afin de redonner vie au centre de Toulon, de rendre la ville facile. Nous réhabilitons et construisons des logements, nous réalisons des équipements publics, nous soutenons la culture, les petites associations, nous créons les conditions permettant de travailler, de faire la fête, de manger, pour la population et pour les étudiants qui veulent vivre la ville en plus d'apprendre... »

■ O.R.

* Assistance à maîtrise d'ouvrage.

** Une association toulonnaise qui a pour but de proposer et fédérer tout projet culturel en relation avec les pratiques émergentes.

*** Bâtiments durables méditerranéens.

COMME EN CENTRE ANCIEN ET À LA MAISON DU NUMÉRIQUE ET DE L'INNOVATION, À L'ENTRÉE EST DE LA VILLE, TVT VA « ANIMER, ACCOMPAGNER, HÉBERGER DES ENTREPRISES À CHALUCET, CONTRIBUER À FAIRE ÉMERGER LEUR POTENTIEL AFIN QU'ELLES SE DÉVELOPPENT ET CRÉENT DE L'EMPLOI, AIDER LES COMMUNAUTÉS D'ACTEURS À SE STRUCTURER ÉGALEMENT », A SOULIGNÉ PATRICK VALVERDE, DIRECTEUR DE TVT INNOVATION.