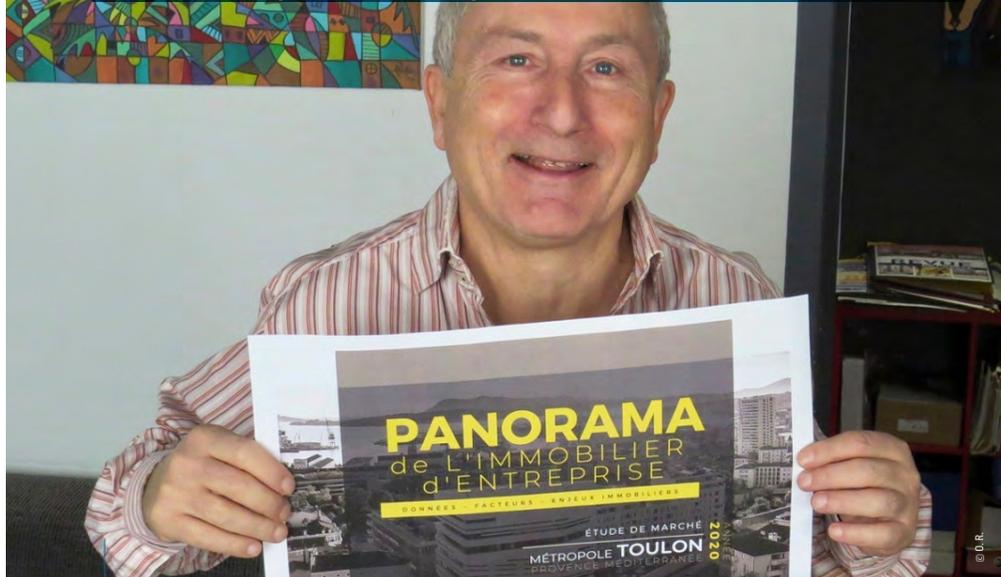


ANTOINE VIALLET, DIRIGEANT DE VIALLET CONSEIL

# Immobilier d'entreprise : TPM en panorama

Le marché toulonnais de l'immobilier d'entreprise fait mieux que résister malgré l'adversité de la crise sanitaire. Tandis que les retards et un certain nombre de carences demeurent, l'avenir se dessine favorablement selon les constats et analyses d'Antoine Viallet, à la faveur de son 4e Panorama de l'immobilier d'entreprise sur la métropole Toulon Provence Méditerranée.



Antoine Viallet et son Panorama de l'immobilier d'entreprise.

**P**ourquoi un Panorama de l'immobilier d'entreprise ? », (se) pose la question, pour mieux y répondre, Antoine Viallet, professionnel du secteur dans la région (Viallet Conseil - Toulon) et observateur de longue date du marché. « Aujourd'hui, plus encore qu'auparavant, au regard de la concurrence exacerbée des territoires et des pratiques des promoteurs, investisseurs et autres grands groupes, il s'agit de montrer en priorité quel est le marché. Cela se traduit par des informations concrètes, chiffrées, analysées, projetées. Sinon, ils n'y vont pas, ne se déplacent même pas. Pour les analystes financiers qui donnent les feux verts, ces éléments, ces chiffres sont leur matière première. » Un postulat encore renforcé avec la crise sanitaire et son cortège d'incertitudes qui pèsent sur les décisions. Dans ce contexte, la veille « maison » permanente, quotidienne, d'Antoine Viallet, sur un « petit » 100 m<sup>2</sup> rue Gimelli à Toulon comme sur un grand 3 000 m<sup>2</sup>, permet d'affiner la connaissance, de consolider également le marché, sur le conjoncturel comme sur le structurel. Les deux font la paire en même temps que les bonnes affaires sur le territoire métropolitain, malgré

le mode dégradé de l'économie depuis un an.

## « TOULON NE CONNAÎT PAS LA CRISE »

Les raisons du bon total de 70 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise commercialisés en 2020, soit le meilleur résultat depuis le lancement de son Panorama voilà quatre ans, sont en effet pour lui

« Aujourd'hui, plus encore qu'auparavant, au regard de la concurrence exacerbée des territoires et des pratiques des promoteurs, investisseurs et autres grands groupes, il s'agit de montrer en priorité quel est le marché. [...] Pour les analystes financiers qui donnent les feux verts, ces éléments, ces chiffres sont leur matière première », explique Antoine Viallet, dirigeant de Viallet Conseil.

« conjoncturelles car des projets lancés depuis plusieurs années ont été livrés en 2020 et répondent à des besoins du secteur public/parapublic. L'Etat, la Région, le conseil départemental, la Métropole représentant plus de 37 % de la demande placée et 60 % de compte propre. Elles sont aussi ➡➡

→ structurelles car la demande exprimée et non satisfaite est toujours active à un niveau important, soit plus de 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 17 000 m<sup>2</sup> pour la seule ville de Toulon. »

« Toulon ne connaît pas la crise », avance-t-il, précisant que là où Paris enregistre - 45 % de demande placée, Lyon - 50 %, Toulon Provence Méditerranée (TPM) progresse fortement, mais la situation est paradoxale. La production de bureaux neufs est en effet « préemptée par le public, tandis que le secteur privé est devenu le "parent pauvre" puisqu'aucun programme neuf tertiaire lancé ces dernières années ne lui a été réellement destiné ». Toulon Provence Méditerranée est néanmoins une métropole d'avenir, clame Antoine Viallet, considérant ses retards comme une chance. Laquelle pourrait bien tourner à son avantage au regard des perspectives identifiées à cinq ans, conséquences de la dynamique impulsée par cette même Métropole qui porte une quinzaine de projets plus ou moins grands, représentant un potentiel de



© D.R.

plus de 260 000 m<sup>2</sup>, toutes catégories confondues, bureaux, locaux d'activités, commerces (cf. encadré). L'attractivité appelant l'attractivité...

## DE BONS RÉSULTATS, MAIS...

Pour l'heure, le segment de marché de bureaux affiche une demande placée de + 115 % en 2020 par rapport à 2019, à 36 241 m<sup>2</sup>, aux deux tiers en transactions de vente et un tiers pour la location. 55 % touchent le centre-ville, 29 % l'ouest de la métropole, 16 % l'est.

**Sur le segment de marché de bureaux, l'offre disponible immédiatement est de 25 381 m<sup>2</sup>, dont 46 % en neuf ou restructuré (41 % en vente, 59 % en location). A Toulon, où se situent 41 % de cette offre disponible, plus de la moitié est localisée dans des immeubles d'habitation peu adaptés aux besoins. Un vrai souci, comme les 33 200 m<sup>2</sup> (dont 19 000 m<sup>2</sup>) de demande active non satisfaite.**

Parmi les opérations significatives, dix ont dépassé 1 000 m<sup>2</sup>, dont quatre à plus de 2 000 m<sup>2</sup>. La valeur du marché est de 1 800 à 2 700 euros le mètre carré en vente neuf ou rénové, et de 800 à 1 500 euros en seconde main. Concernant la location, le loyer « prime » est à 200 euros hors taxes, hors charges, au mètre carré par an, à 140/180 euros en neuf/rénové, à 100/140 euros en seconde main. L'offre disponible immédiatement est de 25 381 m<sup>2</sup>, dont 46 % en neuf ou restructuré (41 % en vente, 59 % en location). A Toulon, où se situent 41 % de cette offre disponible, plus de la moitié est localisée dans des immeubles d'habitation peu adaptés aux besoins. Un vrai souci, comme les 33 200 m<sup>2</sup> (dont 19 000 m<sup>2</sup>) de demande active non satisfaite. En commerces, la demande placée



2

© D.R.

recule de 7 % à 17 360 m<sup>2</sup>, à 85 % en location et selon une répartition quasi équivalente dans la métropole. L'offre disponible immédiatement est de 21 520 m<sup>2</sup>, soit + 50 %, dont 77 % à la location et 56 % au centre de la métropole. En 2020, la valeur locative moyenne était de 170 à 300 euros en neuf/rénové, et de 120 à 150 euros en seconde main.

Sur les locaux d'activités, la demande placée progresse de 15 % à 33 294 m<sup>2</sup>, à 73 % en neuf ou restructuré (72 % vente, 28 % location), et à 90 % sur l'est de la métropole. L'offre disponible immédiatement est de 42 308 m<sup>2</sup>, à + 85 % (76 % location) et à 64 % à l'est de la métropole (30 % à l'ouest). Les loyers sont de 70 à 120 euros hors taxes, hors charges, au mètre carré par an à l'ouest, et de 80 à 110 euros à l'est. Un segment paradoxal selon Antoine Viallet, sachant que « la demande exprimée reste forte et l'offre proposée suffisamment importante pour pouvoir l'absorber. Mais le stock disponible (et partiellement obsolète) est en inadéquation avec les besoins des entreprises. Le marché est en sous offre de produits neufs. »

L'immobilier d'entreprise sur TPM reste par conséquent globalement opportuniste avec trop peu d'offres neuves actuellement.

Olivier Réal

olivier.real@gmail.com

1. Les Ateliers mécaniques de La Seyne, un potentiel énorme.
2. Montety, le Datacenter, la Cour de Nice, la haute ville de Toulon ne manque pas de perspectives.

## 260 000 M<sup>2</sup> EN PERSPECTIVE

> En cette année 2021, doivent être livrés dans le centre-ville de Toulon les Halles gourmandes (1 300 m<sup>2</sup> de commerces) et le Datacenter numérique (1 200 m<sup>2</sup> de bureaux), à La Valette le Pôle médical Hélios Marin (8 500 m<sup>2</sup>), à La Crau Le Patio (925 m<sup>2</sup> de bureaux et 442 m<sup>2</sup> de commerces), à La Seyne un ensemble mixte bureaux et locaux d'activités de Cnim\* (2 000 m<sup>2</sup>).

> En 2022-2023, sont prévus à Toulon Montety la Caserne Lamer (1 200 m<sup>2</sup>), le Rectorat (3 500 m<sup>2</sup> de bureaux), l'École des professions de santé (10 000 m<sup>2</sup> de locaux de formation), ainsi que la rénovation de l'ex-immeuble de la poste Montebello (2 600 m<sup>2</sup>). Dans le quartier Sainte-Musse, un appel à manifestation d'intérêt est lancé par Toulon Provence Méditerranée (TPM) pour un Pôle médico-social/hôtellerie/tertiaire sur 20 000 m<sup>2</sup>, et AGPM étend ses bureaux sur 4 000 m<sup>2</sup> d'immeuble intelligent. Sur ce côté est de la métropole, à La Valette, la Semexval prévoit 1 600 m<sup>2</sup> de bureaux dans le cadre de l'opération Famille Passion. Côté ouest, à Ollioules, les bâtiments F3 et F5 du Seaty Campus devraient accueillir 8 500 m<sup>2</sup> de bureaux, un Trade Winds Center

doit voir le jour en zone des Plages, à La Seyne, tandis qu'est attendu le Pôle d'activités Prébois à Six-Fours sur 25 000 à 30 000 m<sup>2</sup> (artisanat, industrie, PME).

> En 2024-2025, sont envisagés à Toulon 12 000 m<sup>2</sup> de tertiaire sur le site EDF/GDF de la Loubière, 30 000 m<sup>2</sup> de la Cour de Nice (pour une administration), 7 000 m<sup>2</sup> de l'extension des Galeries Lafayette, et surtout le projet phare « De Mayol à Pipady » sur 60 000 m<sup>2</sup> d'un site littoral de 40 hectares (bureaux, commerces, logements, services, hôtel...). Il s'agit pour Antoine Viallet de « la plus belle opération urbaine de France les pieds dans l'eau. C'est un bateau sur la mer ! » A La Seyne, un appel à manifestation d'intérêt est en cours de même qu'une réflexion globale sur le site des Ateliers mécaniques élargi à celui des Escaliers mécaniques de Cnim. Le potentiel est énorme, tout comme les 11 hectares et 60 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à aménager à Hyères Le Roubaud en vue d'un pôle tertiaire et d'un technopôle santé/hauts technologies...

\* Constructions navales et industrielles de la Méditerranée.