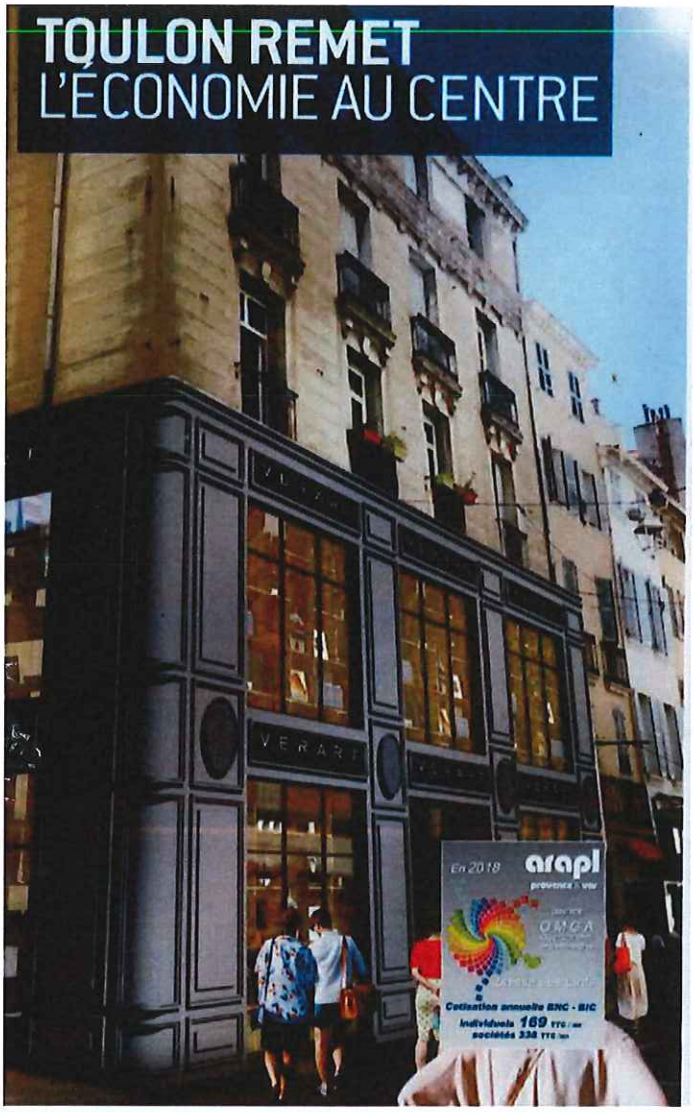

Toulon : les projets économiques en cœur de ville

Dans le cadre de sa mission de développement économique et commercial du centre ancien de Toulon, inhérente à sa 3e concession d'aménagement, la SEM VAD a porté fièrement les couleurs de la capitale métropolitaine au Mapic de Cannes, du 14 au 16 novembre.

Rennes, Nantes, Saint-Nazaire, Bordeaux, Nancy, Mulhouse, Saint-Omer, Calais, Marseille... autant de villes actives dans leurs pensées et leurs actions urbanistiques que Toulon a pu côtoyer sur le Pavillon France du Mapic* cannois. La capitale de la métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) peut revendiquer aujourd'hui suffisamment de réalisations et de projets pour afficher cette visibilité. D'où la présence, du 14 au 16 novembre, de son concessionnaire du centre ancien, Var Aménagement développement (VAD), notamment représenté par sa présidente Hélène Audibert, très au fait de ces questions en qualité d'adjointe à la rénovation (entre autres), par son directeur général Jérôme Chabert et son directeur juridique Jean-Baptiste Arène, ainsi que son manager de centre-ville, Gwénaëlle Vandeville (voir encadré).
Il s'agissait lors de ce 1er salon international dédié à l'immobilier commercial de déployer l'offre « maison » issue d'une stratégie de long terme.

UNE STRATEGIE EN TROIS PHASES

« Le sentiment partagé par tous les professionnels, en France et à l'étranger, est que le commerce ne se décrète pas, il est la conséquence d'actions coordonnées, cohérentes, selon une vision d'ensemble, explique Jérôme Chabert. Avant de vouloir, de pouvoir aussi, dynamiser le commerce et l'immobilier tertiaire d'une ville majeure comme Toulon, il y a des prérequis à respecter, un travail de longue haleine à mener. » Lequel a été conduit selon la volonté politique du maire Hubert Falco, également président de la métropole, qui a donné du temps aux équipes et à Hélène Audibert pour faire entrer à nouveau la lumière dans la ville, la rendre présentable, puis aimable.
La première phase (2002-2007) a permis de gérer, via la puissance publique, les problèmes de foncier et d'habitat, y compris indigne. La deuxième (2007-2017) d'y ajouter des aménagements urbains touchant toutes les tranches de population, aménageant et sécurisant des places, des rues... Ce socle, soutenu par l'Anru** et nombre de partenaires, s'est agrémenté d'un renouveau culturel (Opéra, théâtre Liberté, Port des créateurs, rue des Arts...), touristique (premier port de desserte de la Corse, croisières...), numérique (TVT***, 43.117, French Tech...), universitaire (plusieurs milliers d'étudiants irriguent les artères).
« Cela a redonné envie de venir consommer, flâner, habiter au centre, mais aussi de l'attractivité au territoire, et constitué un terreau particulièrement favorable au développement économique et commercial que nous souhaitons », précise l'élue du cœur de ville. Laquelle expansion nouvelle s'exprime aujourd'hui à travers la phase 3 de la concession (2017-2027) qui vise à conforter l'existant et faire rayonner Toulon auprès d'acteurs de niveau national et international. Il faut 25 ans pour changer une ville, nous confiait-elle à ce propos fin 2017. Après avoir semé avec méthode et application, l'heure est à la récolte.

Olivier Réal
olivier.real@gmail.com

* Marché international de l'immobilier et de l'implantation commercial.
** Agence nationale pour la rénovation urbaine.

© D.R.

JÉRÔME CHABERT
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE VAR AMÉNAGEMENT DÉVELOPPEMENT.

« Avant de vouloir, de pouvoir aussi, dynamiser le commerce et l'immobilier tertiaire d'une ville majeure comme Toulon, il y a des prérequis à respecter, un travail de longue haleine à mener. »

© D.R.

HÉLÈNE AUDIBERT,
ADJOINTE À LA RÉNOVATION URBAINE AUPRÈS DU MAIRE

« Nous ciblons des enseignes qui font envie au public et qui ne sont pas présentes sur le grand territoire toulonnais », revendique Hélène Audibert. En comptant bien que l'envie se propage... »

Un nouveau parcours commercial à construire

Un véritable parcours commercial est en train de sortir de terre à Toulon.

La phase 3 du renouveau du centre de Toulon s'appuie sur une stratégie interne, afin de conforter l'existant, et externe compte tenu des possibilités de faire désormais rayonner la ville auprès d'acteurs de niveau national et international, conformément aux préconisations de deux cabinets conseils, Convergences et Cushman & Wakefield, missionnés l'an dernier par Var Aménagement développement (VAD). Un véritable parcours commercial est en train de sortir de terre sur la base des flux existants du nord au sud, dans la continuité de Semard/Equerre, visant à en créer de nouveaux d'est en ouest. Au milieu, ou plutôt en fil rouge, coule la certitude d'attirer de grandes enseignes tout en structurant le tissu alentour avec des plus petites. Le projet des Halles par exemple, impliquant Altarea Cogedim, Carmilia/Carrefour Property et le gestionnaire/animateur Biltoki, est accompagné d'une requalification du quartier.

DES « PÉPITES » COMMERCIALES

Outre un réenchantement intérieur dédié aux produits de qualité, ouvert à une vingtaine d'acteurs locaux du commerce de bouche, et un restaurant rooftop, une ceinture foncière a été maillée par VAD en vue d'un complément d'offres gourmandes. L'ambition est de créer un quartier sur cette thématique, comparable à celle culturelle de la rue des Arts.

« Cette différenciation est très prisée des investisseurs rencontrés au Mapic et ailleurs, selon Jérôme Chabert, directeur général de VAD. Il ressort conjointement que la tendance préférentielle réside désormais dans le haut de gamme luxe ou le bas prix, tandis que l'offre intermédiaire, qui tirait son épingle du jeu depuis 30/40 ans, atteint ses limites. Les grands groupes se diversifient par conséquent vers de nouveaux mètres carrés patrimoniaux, fonciers, thématiques. Notre positionnement est en phase avec ce temps-là. » D'autant que les « pépites » commerciales sortent de terre, tout en révélant un patrimoine historique d'exception. A savoir, outre les Halles art déco sur 2000 m2 de surface utile, l'ancien Evêché sur 2340 m2 de plateaux libres d'aménagement, la galerie Rive gauche sur 600 m2 de surface de vente d'un immeuble 1900 (deux niveaux de plateaux libres) situé à l'angle d'une artère commerçante majeure (rue d'Alger), nombre d'espaces de 50 à 500 m2 diffus et dévoilés petit à petit. Sans parler d'autres surprises à venir en remontant la ville. « Nous ciblons des enseignes qui font envie au public et qui ne sont pas présentes sur le grand territoire toulonnais », revendique Hélène Audibert. En comptant bien que l'envie se propage...

Olivier Réal

© D.R.

GWËNAELLE VANDEVILLE
UN MANAGER CENTRE-VILLE

Répondant à la double attente de la municipalité et des commerçants, Var Aménagement développement (VAD) a étoffé sa présence au cœur de Toulon d'un manager de centre-ville, Gwënaelle Vandeville, sous l'autorité du directeur général adjoint Jean-Baptiste Arène. Epaulée d'un chargé de mission déployé aussi au centre et dans les autres concessions varoises de VAD, Thierry Allard, elle a un rôle atypique et stratégique faisant le lien avec tous les acteurs en place, accompagnant les commerçants dans leurs projets comme dans leurs difficultés. Elle est en même temps ambassadeur de l'offre de centre-ville dans les salons professionnels.

© D.R.

100 000 m2 de bureaux et activités d'ici une décennie

Alors que le commerce au centre (y compris des préoccupations) monte en maturité, l'offre tertiaire s'étoffe conjointement, contribuant à la réorganisation globale de la ville métropole, d'une part s'agissant de l'interface ville-port, d'autre part sur l'axe des gares du haut de la ville, dans la continuité de Chalucet. Bureaux et activités sont au(x) programme(s), dans les grandes largeurs, dépassant allègrement les 100 000 m2 sur un long terme d'une décennie. Au niveau de Montéty, un nouveau site d'affaires (près de 20 000 m2) sur deux parcelles est en cours d'instruction. Au sud, un appel à investisseurs a été lancé pour un projet d'hôtel complémentaire à ceux de Gimelli/Liberté et de l'Equerre, ainsi que des bureaux pour des activités autour de la gare et des résidences de nouvelle génération proposant des services mutualisés, modernes et fonctionnels, en tertiaire et hébergement. Une seconde parcelle au nord sera dédiée à de l'enseignement supérieur complémentaire à Chalucet. Dans le prolongement de la voie ferrée, les hectares SNCF/RFF et de l'espace Cours de Nice, ajoutés à ceux de la Loubière et des friches ERDF/GRDF, permettent de travailler sur un potentiel d'envergure, à la hauteur des ambitions métropolitaines. La volonté politique est d'opérer un mixte d'opérations privées, d'implantations nouvelles et de repositionnement d'entités publiques (archives départementales et locales, CPAM, CAF, DDTM, Sdis...). Ceci s'inscrivant dans le cadre de la nouvelle couture urbaine découlant de l'interface projetée sur la frange portuaire via le concept « De Mayol à Pipady », qui nécessite de libérer du foncier.

O. R.

1. L'ancienne tour de la Caisse d'épargne, actuellement en chantier pour y accueillir un hôtel 4 étoiles et des logements.
2. A Montéty, un nouveau site d'affaires va remplacer l'ancienne cité.
3. Le chantier de Chalucet se poursuit. Il est le symbole d'un territoire qui se tourne vers l'avenir.
4. Les cadenas de la grille d'entrée des Halles municipales s'ouvriront pour laisser la place, courant 2020, à un lieu de vie et de consommation moderne.