

## Le centre ancien de Toulon poursuit sa reconquête

La métamorphose du cœur de ville toulonnais se poursuit activement autour du quartier des Halles. Une offre urbaine et commerciale s'apprête à voir le jour rues d'Alger, d'Astour, des Boucheries et place Ledeau, avec pour objectif de redynamiser un centre-ville autrefois délaissé et qui reprend vie petit. Le pari est gagné avec, en signe de confiance, le retour de grandes marques en cœur de ville - telles que King Jouet et Snipes.

La redynamisation du centre-ville de Toulon vient de franchir une nouvelle étape avec une nouvelle armature commerciale et urbaine qui se met progressivement en place autour du Quartier des Halles : rues d'Alger, d'Astour, des Boucheries et place Ledeau. Toutes les conditions nécessaires pour relancer l'attractivité et reconquérir le cœur de Toulon sont en effet aujourd'hui réunies : un renouvellement urbain avec maillage commercial cohérent et un bon niveau d'équipement répondant aux plus près aux besoins des habitants en matière d'offre de proximité.

La reconquête du cœur de ville de Toulon : 20 ans de travail et de réflexion

C'était le défi que s'était lancé, il y a déjà plus de 20 ans, la Ville avec ses partenaires, la société d'économie mixte (SEM) Var Aménagement Développement (VAD) et la Banque des territoires, tous deux porteurs des actifs. L'objectif est aujourd'hui intact : redynamiser le cœur de ville, laissé à l'abandon et qui était devenu quasi moribond à la fin des années 1990 (logements vides, immeubles dégradés, insalubres, commerces fermés, population paupérisée) par le lancement en 2002 d'un vaste chantier de rénovation urbaine. « Nous nous y étions engagés : cela prend du temps, mais la rénovation et l'attractivité sont aujourd'hui lancées et le centre-ville de Toulon, après des années de réflexion, d'investissement et de travaux, devient de nouveau

très attractif pour de nombreux commerçants et investisseurs, se félicite le maire de Toulon Hubert Falco. Ce travail de longue haleine porte ses fruits, les premiers résultats sont aujourd'hui visibles, notamment rue des Arts, place de l'Équerre et bientôt autour du quartier des Halles et jusqu'à la porte d'Italie, nouveau symbole du renouveau du centre-ville ».

### Le Groupe Sebban nouveau partenaire des opérations :

Spécialiste de l'investissement en immobilier commercial de centre-ville sur des actifs situés en France, le Groupe Sebban a pris la suite de Jacques Mikaelian, décédé en 2019, dans la

société civile immobilière (SCI) Équerre Sémard Développement en charge de l'exploitation de la Rue des Arts, en cœur de ville de Toulon. Il en détiend la majorité des parts (51%) et entend, aux côtés des partenaires fondateurs que sont la Banque des Territoires et Var Aménagement Développement (VAD), s'inscrire dans la réhabilitation de la rue Sémard et de la place de l'Équerre sur la thématique des arts, de l'artisanat et de la créativité. Rue d'Alger, à proximité des Halles, le groupe Sebban a acquis un immeuble d'angle sur 2 niveaux de 967 m<sup>2</sup>. Des travaux sont en cours pour permettre fin 2022 l'installation d'un spécialiste des vêtements de sport. Il a d'abord fallu s'occuper du bâti, grâce à l'ANRU (Agence nationale du renouvellement urbain), dont

l'activité a été renforcée par la seule zone franche urbaine de cœur de ville. Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) a permis de réhabiliter et de créer des logements sains et lumineux, de refaire les rues, de redessiner les places et d'apporter les équipements publics qui manquaient. 11 îlots ont été ainsi traités, et 78 rues et places ont été entièrement réhabilitées. Cette opération de grande ampleur s'est matérialisée par la démolition de 94 immeubles pour faire entrer le soleil, et par la rénovation de 2150 logements. Enfin, 80 000 m<sup>2</sup> de dallages ont été refaits à neuf.

### Relancer l'attractivité du cœur de ville

La reconquête progressive de l'attractivité du cœur de ville de Toulon s'est faite sur le long terme, autour de plusieurs axes majeurs. Tout d'abord, en misant sur la jeunesse, le retour des étudiants en cœur de ville mais aussi la culture : le Théâtre Liberté, le Musée d'art totalement rénové, le quartier Chalucet, sa médiathèque et ses grandes écoles, l'Hôtel des Arts... Mais également en développant l'offre commerciale de tout le périmètre ancien en commençant par l'installation de Monoprix, en faisant de la place de l'Équerre et de la rue Pierre Sémard le quartier des Arts, en rénovant le cours Lafayette... Enfin, la réhabilitation des Halles, dont la réouverture a eu lieu en septembre 2021, a offert au quartier en pleine réha-

bilitation une « locomotive » symbolique en termes d'animations et de dynamisme commercial. Depuis cette réouverture, le succès et l'affluence du lieu ne faiblissent pas. Mais cette réouverture ne s'entendait que dans le cadre de la réhabilitation totale du quartier de la place Raspail : ainsi, l'îlot situé entre la rue des Boucheries et les Halles a été démoli, permettant ainsi une vue sur les Halles à partir de la rue d'Astour. Par ailleurs, une fontaine a été créée avec la reconstruction au nord d'un immeuble qui héberge le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Var). Enfin, l'immeuble du Crédit Municipal, quant à lui, a été entièrement réhabilité en logements de qualité. Les efforts se poursuivent aujourd'hui

dans le secteur des rues des Boucheries, d'Astour et Alezard, entièrement rénovées. Les rez-de-chaussée réhabilités vont accueillir, dès l'été 2022, des activités commerciales complémentaires des Halles, avec l'installation de grandes marques comme l'enseigne de jouets King Jouet et de chaussures tendances Snipes. Ces grandes enseignes font renaitre le cœur de ville et redonne confiance. « Un flux commerçant ouest-est partant de la rue Pierre Sémard et allant jusqu'à la Porte d'Italie, notre prochain challenge, va ainsi prendre forme et les Halles jouent à nouveau leur rôle d'antan, celui dont je rêvais dès 2001, en tant que courroie de transmission de l'attractivité commerciale », résume Hubert Falco.



*L'ouverture des Halles gourmandes a joué le rôle d'une véritable locomotive commerciale.*

## Le renouveau du quartier des Halles de Toulon, secteur par secteur

Le périmètre initial de l'opération concernait la place de l'Équerre et la rue Pierre Sémard : cela a permis de lancer de nombreuses enseignes telles que Le Petit Biscuitier, Muse Collection, Les Françines et Vous, Dé-gusthé, la galerie Lisa-YellowKorner, la Galerie du Canon Secret d'Ateliers etc. Cela représentait 2500 m<sup>2</sup> et un investissement d'environ 3,5 millions d'euros. Le périmètre a ensuite été élargi sur l'îlot Ledeau-Astou,

dans le prolongement de la Rue des Arts. Une vaste réhabilitation a ainsi été entreprise vers les Halles, comprenant la restructuration et la commercialisation de 25 lots entre la place Ledeau et la rue d'Astour. Une partie des baux est déjà pourvue, notamment avec des enseignes telles que L'échoppe Magique ou le Comptoir de Mathilde sur la place Ledeau. 11 emplacements vont encore ouvrir, avec notamment début juillet, l'installation de Snipes et King Jouet. Cette phase II s'étend sur une superficie de 2200 m<sup>2</sup> pour un investissement de 6 millions d'euros. Enfin, une fois l'extension Ledeau-Astour réalisée, la prochaine livraison sera l'îlot Courdouan, programme financé pour

partie par le NPNRU et le dispositif France Relance. La position singulière de cet îlot en fait un enjeu majeur à l'échelle du centre-ville. Situé en entrée Est du centre historique l'îlot Courdouan doit redevenir une « vitrine » : il relie naturellement les pôles d'enseignement supérieur existants et en cours de création (campus Porte d'Italie, Chalucet, Montety), dans la continuité des nouveaux secteurs commerciaux : les Halles, rue des Arts, place Vatel... L'intervention publique portera principalement sur le développement économique et commercial avec la création d'une offre commerciale nouvelle sur les rues Courdouan et Garibaldi. Le volet commerce concernera la maîtrise foncière

(en cours) sur les rues Courdouan et Garibaldi, avec la restructuration de 26 cellules en rez-de-chaussée, soit 1 600 m<sup>2</sup> de surface commerciale, la rénovation des immeubles et devantures commerciales, et l'accompagnement des investisseurs privés. Le coût de la programmation s'élève à près de 6 millions d'euros. Enfin, la recomposition résidentielle et urbaine, de manière globale et simultanée, va amener à la création de deux vastes cours au cœur de l'îlot : à la démolition de 520 m<sup>2</sup> de plancher, et à la requalification de l'ensemble des espaces publics et aménagements urbains situés entre le cours Lafayette, les rues Mairaud, Besagne, Laindel-Lalonde et des Remparts.



Lors d'un point presse, le maire de Toulon et président de TPM Hubert Falco a présenté les prochaines étapes de l'aménagement commercial du centre-ville toulonnais.