

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 économique-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 économique-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. »

ris, 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 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... »

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.