

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 5 SEPTEMBRE 2022**

**NOMBRE D'ELUS  
METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 15**

**QUORUM : 8**

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	1

**OBJET DE LA DECISION**

**N° 22/539**

**CONVENTION D'OBJECTIFS  
"DE MAYOL A PIPADY" -  
APPEL A PROJET - LOT 1 -  
SITE DE L'EX-DGA ET LOT 2 -  
PIPADY - ANCIEN MOLE DES  
TORPILLES - AUTORISATION  
DE SIGNATURE**

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

**PRESENTS :**

M. Jean-Louis MASSON, M. Thierry ALBERTINI, M. Ange MUSSO, M. Robert BENEVENTI, M. Gilles VINCENT, M. Robert CAVANNA, M. Hubert FALCO, M. Hervé STASSINOS, M. Francis ROUX, M. Arnaud LATIL, Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Pierre COLIN, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Christian SIMON.

**ABSENT :**

M. Jean-Sébastien VIALATTE.

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## DÉCISION MÉTROPOLITAINE

**N° 22/539**

**BUREAU DU 5 SEPTEMBRE 2022**

**O B J E T : CONVENTION D'OBJECTIFS "DE MAYOL A PIPADY" -  
APPEL A PROJET - LOT 1 - SITE DE L'EX-DGA ET LOT  
2 - PIPADY - ANCIEN MOLE DES TORPILLES -  
AUTORISATION DE SIGNATURE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** la décision du Comité de pilotage du 14 mars 2018 associant l'État et ses différents ministères dont celui de la Défense, les représentants de la Métropole TPM et de la Ville de Toulon autorisant la Métropole TPM à lancer un projet sur le territoire « de Mayol à Pipady »,



**VU** le courrier du Ministère des armées en date du 11 juillet 2019 autorisant à intégrer dans l'appel à projet des lots portant sur le domaine État / MINARM en vue de faire émerger des lauréats qui devront être titrés sur ces terrains afin de leur permettre de réaliser les opérations,

**VU** l'Appel À Projet (AAP) « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady » lancé le 12 juillet 2019 et de l'approbation du cahier des charges de l'AAP sur les 4 lots numérotés de 1 à 4, le 4 juillet 2019,

**VU** l'avis délivré par le Comité de Pilotage, du 4 juillet 2021, composé de représentants des collectivités locales (Métropole TPM et Ville de Toulon), de représentants de l'État, du Ministère des Armées et de personnalités qualifiées, afin d'émettre un avis sur le choix du lauréat de l'AAP pour le lot 1 et pour le lot 2,

**VU** le courrier de notification envoyé au groupement retenu EIFFAGE-ICADE pour les lots 1 & 2 en date du 30 novembre 2021,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a souhaité mettre en place une démarche partenariale avec un groupement ou un opérateur afin d'initier l'aménagement de fonciers libérés par l'État et le Ministère des Armées dans le cadre d'un projet ambitieux couvrant le littoral toulonnais de Mayol à Pipady, répondant aux nouveaux enjeux stratégiques de développement des territoires de la Ville de Toulon et de la Métropole TPM,

**CONSIDERANT** que la Métropole a lancé, en parallèle, une procédure de marché public sous la forme d'une procédure avec négociation, pour l'élaboration d'un projet urbain et paysager d'ensemble couvrant le secteur s'étendant du stade Mayol au secteur de Pipady, le 5 mars 2019,

**CONSIDERANT** que le site d'intervention comprend un tènement de trois hectares et demi environ en bord de mer dans le quartier du Mourillon, ainsi qu'un bâtiment dédié précédemment aux essais de torpilles, désignés comme respectivement lot 1 et lot 2 dans l'Appel À Projet initié par la Métropole en juillet 2019,

**CONSIDERANT** que les conventions ont pour objectif de définir les conditions et les modalités de la collaboration entre les parties en vue de l'élaboration par le Groupement du projet du lot 1 et du lot 2 conformément à sa candidature affermie et de définir les conditions de mise au point et de financement des montages et programmes immobiliers,

**CONSIDERANT** qu'il convient de délibérer en vue d'autoriser la signature de ces conventions ci-annexées,

Et après en avoir délibéré,

## DECIDE

### ARTICLE UNIQUE

**D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer, avec le groupement EIFFAGE-ICADE, les conventions d'objectif ainsi que tous les actes s'y référant.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 5 septembre 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
~~Ancien Ministre~~

POUR 14  
CONTRE 0  
ABSTENTION 0





**Projet Mayol Pipady- Lot 1**  
**Groupeement Eiffage-Icade**  
**Convention d'objectifs**

## **Groupement Eiffage-Icade - Convention d'objectifs lot 1**

### **ENTRE**

**La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public, située dans le département du Var, dont le siège est situé Hôtel de la Métropole, 107 Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 Toulon cedex 09, identifiée au SIREN sous le n° 248 300 543,

représentée par son Président, M. Falco,

Ci-après désignée « **la Métropole TPM** » ou « **MTPM** » ou « **la Métropole** »

### **D'UNE PART**

### **ET**

**EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST**, Société par Actions Simplifiée au capital de 45 000 €, dont le siège social est à MARSEILLE CEDEX 15 (13344), 7 Rue du Devoir- CS 30150 identifiée au SIREN sous le n° 314 939 034 RCS Marseille.

représentée par Alain ARGILLIER, Directeur Eiffage Immobilier Sud Est dûment habilité en sa qualité de mandataire du Groupement,

### **ET**

**ICADE PROMOTION**, S.A.S.U, au capital de 29.683.456 €, ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 27, Rue Camille Desmoulins, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 784606576,

Représentée par Aymeric de Alexandris, Directeur Délégué PACA demeurant sis au 69 bis boulevard Prado 13006 Marseille, dûment habilité, en sa qualité de membre du Groupement,

Ci-après désigné « **le Groupement du Lot 1** »

### **D'AUTRE PART**

La Métropole et le Groupement du Lot 1 sont ci-après dénommées collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I : DEFINITIONS-INTERPRETATIONS

#### Article 1. Définitions

### CHAPITRE II : OBJET, DUREE ET PHASES DE LA CONVENTION

#### Article 2. Objet

#### Article 3. Durée et Phases

- 3.1. Prise d'effet de la Convention
- 3.2. Phases d'exécution de la Convention
- 3.3. Durée et délais d'exécution des Phases
- 3.4 Durée de la présente convention

### CHAPITRE III. DESIGNATION DES EQUIPES DE CONCEPTION

#### Article 4. Équipe Projet du Groupement

- 4.1. Chef de mission du groupement du Lot 1
- 4.2. Prestataires en matière d'urbanisme
- 4.3. Architectes
- 4.4. Conception sous BIM

#### Article 5. Équipe projet de MTPM

- 5.1. Principaux prestataires
- 5.2. Organisation des réunions de travail
- 5.3. Rôle de l'Établissement public foncier (EPF) PACA

### CHAPITRE IV. OBJECTIFS, LIVRABLES ET PROCESSUS DE VALIDATION

#### Article 6. Phase 1

- 6.1. Projet
- 6.2. Actualisation et validation de la programmation
- 6.3 Mise au point du projet architectural
- 6.4. Approche développement économique
- 6.5. Approche inclusion sociale et concertation
- 6.6. Environnement, énergie, fluides, courant faibles
- 6.7. Projet socio-économique
- 6.8. Livrables de la Phase I
- 6.9. Réunions d'avancement
- 6.10 Copil intermédiaire de validation des livrables de Phase I

#### Article 7. Phase 2

- 7.1. Objectifs
- 7.2. Livrables de la Phase 2
- 7.3. COPII de validation à l'issue de la Phase 2

### CHAPITRE V. ACQUISITIONS FONCIERES, PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

#### Article 8. Programmation des équipements publics/Obligations de MTPM

#### Article 9. Maîtrises foncières

#### Article 10. Outils de concertation et de communication

#### Article 11. Procédures d'urbanisme

**CHAPITRE VI. GOUVERNANCE**

Article 12. Comité de Pilotage

Article 13. Groupes de travail/Ateliers

**CHAPITRE VII. FIN DE LA CONVENTION**

Article 14. Cas de fin de la convention

Article 15. Signature de la Convention Cadre

Article 16. Dispositions particulières / Cas de non-respect de la convention

**CHAPITRE VIII. PROPRIETE INTELLECTUELLE**

Article 17. Dispositions générales

**CHAPITRE IX. DISPOSITIONS DIVERSES**

Article 18. Substitution – Retrait

Article 19. Notification - Élection de domicile – Représentants

Article 20. Jugements de contestation

Article 21. Confidentialité

Article 22. Annexes

**ANNEXES**

ANNEXE I. Cahier des charges de la consultation P.C.N.

ANNEXE II. Cahier des charges de la consultation d'AAP

ANNEXE III. Candidature affirmée de groupement du Lot 1

ANNEXE IV. Périmètre du Lot 1

ANNEXE V. Ateliers Thématiques

ANNEXE VI. Plan du périmètre de la maquette du Lot 1

ANNEXE VII. Ébauche de planning prévisionnel

## **PREAMBULE**

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a souhaité mettre en place une démarche de partenariat avec un opérateur ou un groupement d'opérateurs afin d'initier l'aménagement de fonciers libérés par l'Etat et le Ministère des Armées dans le cadre d'un projet ambitieux couvrant le littoral toulonnais de Mayol à Pipady, répondant aux nouveaux enjeux stratégiques de développement des territoires de la Ville de Toulon et de la Métropole TPM.

Le site d'intervention comprend un tènement de trois hectares et demi environ en bord de mer dans le quartier du Mourillon, ainsi qu'un bâtiment situé en face de la Tour Royale au lieu dit Pipady désigné comme respectivement Lot 1 et Lot 2 dans l'Appel à Projet initié par MTPM en juillet 2019.

Ces fonciers, libérés à terme, de tout usage, appartiennent en partie au Ministère des Armées.

MTPM a été désigné comme pilote du projet pour le compte du Ministère des Armées, par décision du Comité de pilotage du 14 mars 2018 associant l'Etat et ses différents ministères, les représentants de MTPM et de la Ville de Toulon notamment.

La démarche partenariale proposée consiste d'une part, à étudier les conditions de développement d'une programmation mixte de l'ordre de 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sur le Lot 1 porteuse d'une forte ambition en matière de développement durable et de qualité de vie et d'autre part une rénovation et un changement d'usage pour le Lot 2 Pipady.

Il est prévu d'en engager une première phase opérationnelle significative à l'horizon 2026.

## **Historique de l'Opération**

MTPM a lancé une procédure de marché public sous la forme d'une procédure avec négociation, pour l'élaboration d'un projet urbain et paysager d'ensemble couvrant le secteur s'étendant du stade Mayol au secteur de Pipady le 5 mars 2019 (Annexe I).

Le groupement d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Urbain et Paysager représenté par le cabinet L35 a été désigné lauréat puis attributaire du marché le 11 août 2021.

Parallèlement, MTPM a lancé un Appel à Projet (AAP) en octobre 2019 afin de sélectionner des opérateurs ou groupements d'opérateurs auxquels seront consenties des conventions d'occupation temporaire du domaine public constitutives de droits réels (COT) en vue de développer certains secteurs du projet, notamment les lots 1 et 2.

La procédure d'Appel à Projet a été publiée sur la plateforme de dématérialisation AWS.

34 dossiers de candidatures ont été reçus et étudiés.

3 dossiers ont été admis à remettre une candidature affermie.

2 candidatures affermies ont été réceptionnées et étudiées en commission technique.

Un Comité de Pilotage composé de représentants des collectivités locales (MTPM et Ville de Toulon), de représentants de l'Etat, du Ministère des Armées et de personnalités qualifiées s'est réuni le 4 juillet 2021 sous la présidence du Président de MTPM, afin de délivrer un avis sur le choix du lauréat de l'AAP pour le Lot 1

Le groupement composé de Eiffage Immobilier, ICADE Promotion et la Caisse des Dépôts et Consignations pour le lot 1 dont Eiffage Immobilier est le mandataire, a été proposé en première position sur le lot 1 au stade de la candidature affermie.

Par courrier en date du 30 novembre 2021, le Président de MTPM, au vu de l'avis rendu, a informé les groupements précités de sa décision de les désigner lauréat de la procédure pour respectivement les lots 1 et 2.

Les Parties se sont alors rapprochées afin d'établir, conformément aux dispositions de l'AAP, une convention

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception en préfecture : 08/09/2022

régissant leurs relations lors de la phase préparatoire du Projet du Lot 1 qui durera environ 12 mois et qui aboutira, en cas de poursuite, à la signature d'une Convention Cadre puis de l'autorisation d'usage du lot 1 en vue de la réalisation du Projet par le groupement lauréat du Lot 1 pour lequel une Société de projet (SPV) sera constituée.

Toutefois, il est expressément précisé que le Groupement Eiffage Immobilier et Icade s'est engagé dans sa réponse à l'AAP à réaliser les Lots 1 et 2, étant entendu cependant que la réalisation du lot 2 est conditionnée par la promesse de réaliser le Lot 1.

La présente convention portant sur le Lot 1, a vocation à fiabiliser et sécuriser la faisabilité du Projet dudit Lot.

A titre indicatif, une ébauche de planning prévisionnel de réalisation du Projet du lot 1 a été établie par le Groupement du Lot 1 pour appréhender les différentes échéances et points d'étapes pressentis à ce stade, qui seraient nécessaires pour aboutir à la signature d'une Convention Cadre puis de l'autorisation d'usage du lot 1 et à la réalisation du Projet. Cette ébauche de planning prévisionnel, jointe en annexe (Annexe VII) a vocation à être enrichie et amendée au cours des différentes phases de la présente convention pour aboutir au planning prévisionnel du Projet (ci-après dénommé « l'outil de pilotage »).

## **Chapitre I. Définitions - Interprétations**

### **Article 1. Définitions**

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employée dans le présent document (également intitulé « **la Convention** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

**COT** désigne la ou les conventions d'occupation temporaire constitutives de droits réels qui seront consenties au groupement dans le Périmètre du Lot 1 en cas d'aboutissement des présentes et, suite à la signature de la Convention Cadre et des promesses de COT, après la levée des conditions suspensives qui y auront été prévues.

**MTPM** désigne la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en sa qualité de Pilote de l'aménagement du Grand projet de Mayol à Pipady.

**MINARM** désigne le Ministère des Armées propriétaire d'une partie du foncier du Lot 1

**Groupement du Lot 1** désigne le groupement constitué par Eiffage Immobilier, ICADE Promotion et la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que les autres investisseurs qui le rejoindront puis dès sa création toute société de projet qu'ils se substitueront dans les conditions de l'article 18. Dans la suite des présentes, lorsqu'il est mentionné « le Groupement » sans autre précision, est visé le Groupement du Lot 1.

**EPF** désigne l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-D'azur qui réalisera certaines études nécessaires aux travaux de proto-aménagement, de démolition, curage et désamiantage qu'il pourrait engager en vue d'une mission foncière sur le lot 1 et dont les contours seront à définir suite à la signature des présentes.

**AAP** désigne l'appel à Projet initié par MTPM pour choisir un groupement d'opérateurs et d'investisseurs afin de développer les lots fonciers retenus dans l'aménagement de Mayol à Pipady.

**PCN** désigne la Procédure Concurrentielle Négociée initiée pour le choix d'un AMO urbain et paysager, coordonnateur du projet d'ensemble de Mayol à Pipady.

**AMO Urbain et Paysager** désigne l'ensemble des prestataires lauréats de la procédure de PCN indiqués à l'article 5.1.

**Périmètre** désigne le périmètre des lots 1 objet de la réponse du Groupement du Lot 1 tel que défini en Annexe IV. Dans la suite des présentes, lorsqu'il est mentionné « le Périmètre » sans autre précision, est visé le Périmètre du lot 1.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de la transmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



**Convention d'objectifs** désigne le présent contrat et ses annexes couvrant la phase de partenariat entre le Groupeement du Lot 1 et MTPM, pour finaliser le Projet dudit Lot, la programmation et l'offre financière définitive. La présente convention se déroulera en 2 phases :

- **Phase 1** désigne la phase décrite à l'Article 3.
- **Phase 2** désigne la phase décrite à l'Article 3.

**Convention Cadre** désigne le contrat issu de la Phase 2 ayant pour objet la mise en œuvre du Projet par le Groupeement du Lot 1 et sur la base de laquelle seront consenties les COT.

**Cahier des Limites de Prestations** désigne le document récapitulant la répartition des missions entre MTPM, ses prestataires, le Groupeement du Lot 1 dans le cadre du Projet qui sera établi à l'occasion de la Phase 2.

**Comité de Pilotage** ou **COPIL** désigne l'organe décrit à l'Article 12.

**Dossier de Consultation** désigne le dossier de consultation de l'Appel à Projet figurant en Annexe II.

**Engagements du Groupeement** désigne les engagements pris par le Groupeement du Lot 1 dans le cadre de sa candidature affirmée à l'AAP au regard des hypothèses de faisabilité, notamment économique, visées dans ladite candidature affirmée constituant l'Annexe III.

**Lot 1** désigne les terrains libérés par l'ex DCNS (actuellement dénommé Naval Group) dans l'arsenal du Mourillon et leurs abords et dont l'emprise figure en Annexe IV.

**Objectifs Programmatiques** désigne les objectifs ajustés par MTPM postérieurement à la remise de la candidature affirmée ; ces objectifs sont définis à l'article 6 de la présente convention.

**Parties** désigne les signataires de la présente convention, c'est-à-dire MTPM et le mandataire du Groupeement.

**Projet** désigne pour chacun des lots, le programme d'aménagement et de construction compris dans le Périmètre du lot sur la base du programme présenté dans la candidature affirmée du Groupeement du Lot 1, ledit programme devant être affiné dans le cadre de la présente convention. Dans la suite des présentes, lorsqu'il est mentionné « le Projet » sans autre précision, il est visé le Projet du Lot 1.

## **Chapitre II. OBJET, DUREE ET PHASES DE LA CONVENTION**

### **Article 2. Objet**

La présente Convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la collaboration entre les Parties en vue :

- D'une part, de l'élaboration par le Groupeement du Lot 1 du Projet conformément à sa candidature affirmée figurant en Annexe III et, sous réserve de sa faisabilité notamment économique, l'intégration à ce Projet des Objectifs Programmatiques définis par MTPM à l'article 6 des présentes,
- D'autre part, de définir les conditions de mise au point et de financement des montages et programmes immobiliers du Projet.

Le Projet sera développé sur le Périmètre du Lot 1 défini en Annexe IV.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## **Article 3. Durée et Phases**

---

### **3.1 Prise d'effet de la Convention**

La Convention a pris effet à compter du COPIL de lancement en date du 20 janvier 2022.

### **3.2 Phases d'exécution de la Convention**

La Convention est exécutée en deux phases successives :

Les Phases 1 et 2 ont pour objet de définir le périmètre, ainsi que les caractéristiques majeures et essentielles du Projet répondant aux Objectifs Programmatiques et aux Engagements du Groupement du Lot 1, sous réserve de sa faisabilité notamment économique. Ces éléments devront être étayés par des études urbaines, paysagères, techniques, économiques et financières, préalables à la définition des conditions auxquelles pourront être conclues les COT avec le Groupement du Lot 1.

#### **Phase 1 : Mise au point du Projet**

Cette Phase 1 a pour objet de finaliser les caractéristiques majeures et essentielles du Projet (plan de masse, programmation, projet architectural et paysager,...) répondant aux Objectifs Programmatiques et aux Engagements du Groupement sur le Périmètre du Lot 1.

#### **Phase 2 : Finalisation du Projet et Mise au point des programmes immobiliers et des bilans.**

Cette Phase 2 a pour objet (i) de fixer définitivement les grandes orientations du Projet du Lot 1 dans le respect des caractéristiques majeures et essentielles définies en Phase 1 ainsi que de l'avis formulé par MTPM à la suite du Comité de Pilotage, (ii) d'établir un planning prévisionnel des procédures et actes nécessaires à la mise en œuvre de ce Projet et (iii) de détailler les programmes immobiliers en vue du dépôt des demandes d'autorisations administratives

### **3.3 Durée et délais d'exécution des Phases**

La Phase 1 a pris effet à compter du COPIL de lancement en date du 20 janvier 2022.. Elle prendra fin par la remise des livrables prévus à l'article 6.8 de la présente Convention d'objectifs.

La durée de la Phase 1 fixée, à titre prévisionnel, à six (6) mois, pourra être prolongée pour une durée définie par accord écrit et concordant des Parties

Elle pourra également être prolongée par MTPM en cas de demande de complément du COPIL final de la Phase 1.

La Phase 2 débute à la suite du COPIL final de la Phase 1 à compter de la réception par le Groupement de l'avis rendu et de l'accord sur la poursuite des travaux.

Elle prendra fin par la remise des livrables prévus à l'article 7.2 de la présente Convention d'objectifs.

Le délai d'exécution de la Phase 2 est de six (6) mois. Elle pourra être prolongée pour une durée définie par accord écrit et concordant des Parties.

Elle pourra également être prolongée par MTPM en cas de demande de compléments du COPIL final de la Phase 2.

### **3.4 Durée de la présente convention**

Accusé de réception en préfecture 083-248300543-20220908-22-539BIS-DE Date de télétransmission : 08/09/2022 Date de réception préfecture : 08/09/2022
--

**Groupement Eiffage-Icade- - Convention d'objectifs Lot 1 -**

La présente convention entre en vigueur à compter du COPIL de lancement en date du 20 janvier 2022 et conclue pour une durée de 2 ans nonobstant les conditions de fin de la convention visées à l'article 14 de la présente.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

### **Chapitre III. DESIGNATION DES EQUIPES DE CONCEPTION/ORGANISATION DES REUNIONS**

#### **Article 4. Équipe Projet du Groupement du Lot 1**

Pour la réalisation des obligations lui incombant au titre de la Convention, le Groupement mobilisera une équipe permettant de répondre pleinement aux enjeux de la Convention.

Représentant EIFFAGE : Monsieur Florent de BARSONY **431 Boulevard de Léry – Rue de l'artisanat 83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES**

Représentant ICADE : Monsieur Leopold MARION **PALAIS DE LA LIBERTE – 16 AVENUE VAUBAN – 83000 TOULON**

#### **Article 4.1 Représentants du Groupement / Responsables de mission**

Afin de mener à bien les missions lui incombant, le Groupement s'adjoindra les compétences de multiples prestataires et conseillers, et notamment :

**Bureau de contrôle / SPS représenté par la société VERITAS**

**SOWATT : BE Qualité environnemental du Bâtiment : représenté par Monsieur Gentil 315 ch de l'houmé 06640 Saint Jeannet**

**DALKIA : représenté par Hervé RICAUD, IMMEUBLE SPACE B - TECHNOPOLE NICE MERIDIA 11-13, RUE DES GRENOUILLERES - 06200 NICE**

**FINANCE CONSULT : Emmanuel PELISSON 6, square de l'Opéra Louis Jovet – 75009 PARIS**

**Cabinet avocat CMS Francis lefevre 2 Rue Ancelle, 92200 Neuilly-sur-Seine**

#### **Article 4.2. Prestataires en Urbanisme et Paysage**

L'agence HYL 90 Rue du Chemin Vert, 75011 Paris

#### **Article 4.3. Architectes**

- L'agence Snøhetta 23, rue du Renard F-75004 Paris
- L'agence Corinne Vezzoni & Associés 263 Cor Président John Fitzgerald Kennedy, 13007 Marseille

#### **Article 4.4 Maquette - Conception du Projet sous BIM**

MTPM a commandé une maquette physique à L35 et ses équipes. Elle sera réalisée au 1/1000<sup>ème</sup> et intégrera les constructions et espaces contigus au Périmètre, et sera découpée en zones.

Il est demandé au Groupement de réaliser une maquette physique d'étude au 1/500<sup>ème</sup> pour le Lot 1 qui couvrira le périmètre défini en Annexe IV.

Outre la maquette physique, il est demandé au Groupement d'assurer la conception générale du Projet grâce à une maquette numérique, aussi appelée BIM (Building Information Model).

L'ambition est de modéliser le Lot 1 dans toutes ses composantes aménagement et bâtiment : macro-lot, voirie, espaces publics, programmes immobiliers, réseaux, modélisation aéraulique, modélisation d'ensoleillement, etc.

## **Article 5. Équipe Projet de MPTM**

---

### **5.1 Principaux prestataires :**

L'équipe projet de MPTM est pilotée par la DGA Aménagements-Ports-Mobilités-Energies, sous l'autorité de la DGS.

Elle est assistée par une équipe d'AMO Urbain et Paysager pilotée par L35, et un AMO projet immobilier et montage : Smart City Consulting Méditerranée.

Par ailleurs, il est envisagé que MPTM confie par convention à l'EPF les opérations foncières amont et de proto-aménagement (diagnostics, dépollution, démolition) du Lot 1.

### **5.2 Organisation des réunions de travail :**

Le travail partenarial entre MPTM et le Groupeement du Lot 1 sera organisé de la manière suivante :

- Une réunion par mois entre MPTM et ses prestataires listés au 5.1, le Groupeement du Lot 1 et ses prestataires listés au 4.1, 4.2 et 4.3.
- En amont, une réunion entre MPTM, L35 et le Groupeement du Lot 1 en ateliers tels que précisés à l'Annexe V aux présentes sur les différents thèmes : urbanisme, foncier, mobilité/transport, environnement, énergie, économie/insertion, concertation auxquelles s'ajouteront autant de réunions spécifiques que nécessaire.

### **5.3 Rôle de l'EPF pour le Lot 1 :**

L'EPF pourra réaliser des missions qui lui seront confiés par MPTM, lesdites missions devant notamment consister à titre prévisionnel en la réalisation :

- D'un accompagnement juridique sur le foncier à maîtriser du lot 1
- D'une maîtrise foncière du Lot 1 par le biais d'une autorisation ou d'une AOT temporaire
- Des relevés topographiques des bâtis et des réseaux,
- Des diagnostics géotechniques,
- Des audits pollution,
- Des diagnostics des bâtis avant travaux,
- Des travaux de proto-aménagement,
- Des travaux de démolition et curage, désamiantage.

Pour la réalisation de ces missions, l'EPF devra obtenir du MINARM une autorisation d'intervention sur le Périmètre du Lot 1, laquelle devra pouvoir être transmise au Groupeement du Lot 1 pour que ce dernier puisse y effectuer les diagnostics complémentaires qu'il estimerait nécessaires.

A ce jour, le contour des missions devant être réalisées par l'EPF, ainsi que leur calendrier de mise en œuvre ne sont pas connus.

Pour permettre le respect du calendrier de la Phase 1, les Parties conviennent de la nécessité que soit défini dans le délai de trois (3) mois qui suit la signature des présentes, tant les missions de l'EPF, qu'un calendrier de rendu des études par l'EPF compatible avec le calendrier de la Phase 1.

A défaut, la prorogation de la durée de la Phase 1 pour une durée à définir par les Parties devra être actée.

## **Chapitre IV. OBJECTIFS, LIVRABLES ET PROCESSUS DE VALIDATION**

### **Article 6.Phase 1**

#### **Objectifs de la Phase 1**

##### **6.1 Projet**

Le Projet sera établi conformément à la Candidature Affermie du Groupement figurant en Annexe III et en intégrant, sous réserve de leur faisabilité notamment économique :

- Les Objectifs Programmatiques ci-après définis,
- Et la trame urbaine définie en concertation avec MTPM, son AMO Urbain et le Groupement.

Les Objectifs Programmatiques retenus par MTPM sont les suivants :

- 1 parc de 2ha environ,
- Des ouvertures du Lot 1 depuis les espaces périphériques et notamment l'avenue des Tirailleurs Sénégalais,
- Une Halle marine,
- Différents programmes immobiliers dont un hôtel, des bureaux, des commerces, un parking silo,
- 1 hall des expositions,
- 1 station de thalasso-thermie.

L'examen du projet en comité de pilotage de janvier 2022 a également mentionné la nécessité de réaliser :

- Des places de parkings en quantité suffisante par rapport à la programmation imaginée en fonction d'un équilibre financier à valider,

En fonction du Projet affiné qui sera retenu, MTPM engagera le cas échéant la ou les procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires à sa mise en œuvre dans des délais compatibles avec le Projet.

##### **6.2 Actualisation et validation de la programmation, étayée par des études de marché**

Le Groupement du Lot 1 mettra à jour les études de marché présentées dans sa Candidature Affermie.

Il actualisera la programmation en concertation avec MPTM. Il prendra en compte, sous réserve de leur faisabilité notamment économique, les orientations souhaitées par la présidence de MPTM, en les étayant par des études de faisabilité.

Il prendra également en compte les cahiers des charges des exploitants et investisseurs ayant manifesté leur intérêt pour le Projet.

##### **6.3 Mise au point du projet architectural et paysager du Lot 1 :**

La mise au point du projet architectural et paysager du Lot 1 intégrera les problématiques suivantes :

- Conception urbaine et architecturale bioclimatique méditerranéenne,
- Construction économe, frugale et pérenne, tirant parti des ressources naturelles et locales.

Les éléments précédents ayant été validés par MTPM, le Groupement du Lot 1 demandera aux équipes de maîtrise d'œuvre du Lot 1 une présentation du parti architectural et paysager définitif, en vue d'une présentation à la gouvernance de MTPM.

Cette présentation comportera notamment un plan de masse, une axonométrie des façades sans oublier la cinquième façade (toiture), des plans par niveau, un détail du rapport au sol, le traitement

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

paysager, la répartition entre les espaces privés, dont ceux ouverts au public, et les espaces publics.

L'examen du Projet en comité de pilotage a demandé des précisions sur les hauteurs acceptables.

#### **6.4 Approche de développement économique :**

Il sera demandé au Groupeement de préciser son approche en matière de création de développement économique pour la Métropole : emplois créés, formation, accès des très petites entreprises (TPE) et des petites et moyennes entreprises (PME) locales aux appels d'offres du Groupeement.

#### **6.5 Approche d'inclusion sociale et de concertation**

Il sera demandé au Groupeement de préciser son approche en matière d'inclusion sociale et de concertation :

- Clauses d'insertion en phase chantier, recrutement et formation du personnel en phase de livraison pour le bassin d'emploi toulonnais,
- Exposé détaillé de la stratégie de concertation.

#### **6.6 Approche environnement et énergie, fluides, courant faible**

Il sera demandé au Groupeement de préciser sa stratégie en matière d'environnement et d'énergie notamment sur les aspects carbone, imperméabilisation nette, retour de la nature en ville, amélioration de la biodiversité.

Les conditions de protection de l'environnement et des riverains, en phase chantier devront être précisées.

Energie : la stratégie de production et de consommation d'énergie décarbonée et renouvelable devra être précisée lors de cette phase, et notamment le calibrage du réseau de thalasso-thermie et son modèle économique, et notamment le périmètre opportun du Lot 1 et extérieur pour l'équilibrer.

Îlots de chaleur : MTPM est accompagné par le CEREMA pour étudier l'impact du Projet en termes d'îlots de chaleur. Le Groupeement s'engage à collaborer à ce travail.

Dans cette phase de la mission, le Groupeement du Lot 1 devra fournir une évaluation de ses besoins à satisfaire en matière notamment d'énergie, d'eau potable, d'eau brute et défense incendie, vidéo et télé communication dont haut et très haut débit, pour permettre l'élaboration des COT et diagnostiquer les ouvrages structurants nécessaires et dans quelles conditions.

#### **6.7 Projet socio-économique inclusif**

Il sera demandé au Groupeement de préciser son projet socio-économique inclusif et notamment sur les points suivants :

- Accès à l'emploi et au mieux vivre ensemble,
- Offre de commerces pour le quartier,
- Respect de l'identité et de l'histoire locales, à conjuguer au futur,
- Accès à l'espace public favorisant l'échange et le partage.

Le Projet comportera un phasage de développement des programmes immobiliers.

L'élaboration du phasage de développement des programmes immobiliers, qui sera intégré à l'Outil de Pilotage en Phase 2, permettra d'identifier les dates prévisionnelles de conclusion de la ou des COT avec le Groupeement du Lot 1.

Les modalités de la ou des COT seront définies dans le cadre de la Convention Cadre.

#### **6.8 Livrables de la Phase 1**

A l'issue de la Phase 1, le Groupeement du Lot 1 soumet au Comité de Pilotage un dossier de synthèse des études réalisées d'avoir pu disposer dans des délais compatibles avec le calendrier de la Phase 1 des résultats des études à réaliser

Accusé de réception en préfecture  
08/09/2022 14:23:59  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Réserve

par l'EPF au titre de l'article 5.3.

Ce rapport :

- Décrit les caractéristiques majeures et essentielles du Projet.
- Comprendra une partie détaillant les engagements du Groupement du Lot 1.
- Comprendra les études ou éléments d'études réalisés par le Groupement du Lot 1. Les cahiers des charges de ces études seront envoyés à MTPM avant engagement pour éventuels commentaires sous 2 jours
- Précisera les orientations prises suite aux ateliers thématiques.

Il veillera à apporter des propositions concernant les points soulevés à l'occasion du Comité de Pilotage du 13 janvier 2022 dont :

- La question de la hauteur des bâtiments,
- L'offre de stationnement,
- La programmation (dans l'objectif de conserver un équilibre financier),
- La relocalisation de la cale de mise à l'eau (pilotée par l'équipe L35),
- La localisation de la nouvelle station maritime (pilotée par l'équipe L35),
- La faisabilité juridique et économique de l'évolution souhaitée d'un hall des expositions en un palais des congrès, la localisation et le dimensionnement du palais des congrès,
- La programmation de la Halle marine,
- Le projet de réseau de thalasso-thermie (calibrage, modèle économique, évolutivité).

## **6.9 Réunion d'avancement**

Les Parties se réuniront au minimum une fois par mois afin de faire un point d'avancement sur les différentes études engagées par les Parties en vue de la production des Livrables de la Phase 1.

Les réunions seront préparées en amont par des ateliers thématiques tels que précisés en annexe V aux présentes, traitant des thématiques suivantes : urbanisme, foncier, mobilité/transport, environnement, énergie, économie/insertion, concertation.

## **6.10 COPIL intermédiaire à l'issue de la Phase 1**

Le Projet fera l'objet d'un point d'étape lors d'un ou plusieurs Comité de Pilotage de la Phase 1. Il pourra être demandé à cette occasion des compléments d'études, voire des modifications. Chaque réunion du Comité de Pilotage fera l'objet d'un compte rendu écrit dont la rédaction et la diffusion au Groupement du Lot 1 sera organisée et assurée par MTPM.

Le Comité de Pilotage de fin de phase interviendra dans un délai prévisionnel d'un mois maximum à compter de la remise par le Groupement de l'intégralité des Livrables de la Phase 1.

## **Article 7. Phase 2**

---

### **7.1. Objectifs de la Phase 2**

Elle consiste à aborder plus précisément les aspects financiers, le calendrier de réalisation en fonction de la maîtrise foncière du Lot 1, et les limites de prestations.

La Phase 2 a pour objet de :

- Développer et poursuivre les études menées en Phase 1,
- Répondre aux éventuels commentaires et observations émises lors du point d'étape,
- Poursuivre le travail de prise en compte des cahiers des charges des exploitants et investisseurs,
- Affiner/ajuster les engagements du Groupement du Lot 1 mentionnés dans le rapport d'étape de la Phase 1 et notamment les modalités de poursuite de ces engagements dans la Convention-Cadre,

083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de réception : 08/09/2022



## **Groupement Eiffage-Icade- - Convention d'objectifs Lot 1 -**

- Définir le planning de réalisation du Projet (l'Outil de Pilotage) en ce compris le planning de conclusion des COT, de réalisation des travaux de viabilisation par MTPM, ainsi que l'ensemble des études et des opérations immobilières menées par le Groupement du Lot 1.
- Définir en accord avec MTPM un Cahier des Limites de Prestations entre MTPM, l'EPF et le Groupement du Lot 1,
- Amplifier la communication autour du Projet,
- Poursuivre la concertation nécessaire à la réalisation du Projet,
- Poursuivre la ou les procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires à la mise en œuvre du Projet,
- Détailler les programmes immobiliers permettant d'avoir une visibilité sur les autorisations administratives à solliciter, dans le respect des délais prévus dans l'Outil de Pilotage,
- Consolider la proposition de COT sur les fonciers du Lot 1.

Dans le cadre de la Phase 2, le Groupement du Lot 1 :

- Fournira des bilans de promotion détaillés du Lot 1 arrêtés en fonction des options programmatiques, architecturales et paysagères retenues en Phase 1.
- Procèdera à la vérification de leur cohérence.
- Etablira le planning de réalisation du Projet en ce compris le planning de conclusion des COT, de réalisation des travaux de viabilisation par la personne publique compétente ainsi que l'ensemble des études et des opérations immobilières à mener par le Groupement.
- Définira en accord avec MTPM un Cahier des Limites de Prestations entre MTPM, ses prestataires et le Groupement du Lot 1, et les procédures nécessaires à la répartition éventuelle des coûts.
- Détaillera les programmes immobiliers en vue du dépôt des demandes d'autorisations administratives, dans le respect des délais prévus dans l'Outil de Pilotage.
- Consolidera la proposition de COT.

A l'issue de la Phase 2, pourront être mis en œuvre les premières promesses de COT, et un contrat cadre qui fixera les délais de mise en œuvre des promesses, de signature des actes et de lancement des chantiers.

### **7.2. Livrables de la Phase 2**

A l'issue de la Phase 2, le Groupement du Lot 1 soumet au Comité de Pilotage un rapport de Phase 2.

Le rapport de la Phase 2 comprendra les éléments définis ci-après.

Un projet de Convention-Cadre sera conjointement établi entre le Groupement du Lot 1 et MTPM pendant la Phase 2.

Le rapport de Phase 2 se présentera sous la forme d'un rapport de développement qui s'appuiera sur les plans volumétriques prévisionnels des lots prévus sur le Lot 1.

Ce rapport sera réalisé en tenant compte des études qui auront été menées tout au long de l'année d'études, et en particulier :

- Les études de marché,
- Les études environnementales, climatiques, aérauliques, études de sols,
- Les projets de certifications et labellisations qui qualifieront les différentes composantes du Projet,
- Les éléments d'innovation qui auront été retenus lors des ateliers thématiques, dans la limite de la Candidature Affermie du Groupement du Lot 1,
- Les orientations que la concertation avec les riverains et les parties prenantes auront permis de faire émerger,
- Les orientations prises sur les ateliers thématiques.

La Convention Cadre comprendra notamment :

- La définition précise du Projet : plan masse, programme, montant de la réalisation du Projet,
- L'ensemble des engagements des Parties pour la réalisation du Projet,

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## **Groupement Eiffage-Icade- - Convention d'objectifs Lot 1 -**

- Description des mécanismes permettant de gérer les aléas de réalisation : recours, procédures administratives, etc.
- Le calendrier précis et engageant pour la réalisation des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre du Projet,
- Les conditions principales des promesses de COT.

### **7.3. COPIL de validation à l'issue de la Phase 2**

A l'issue de la Phase 2, un COPIL sera organisé pour valider les propositions du Groupement du Lot 1. Comme pour le COPIL 1, le COPIL 2 pourra demander des précisions, des compléments voire donner un avis défavorable à la poursuite des pourparlers mettant fin à la présente Convention d'objectifs.

Le Projet, la Convention Cadre et ses annexes seront présentés au Comité de Pilotage à réception des Livrables.

Une fois le Projet approuvé par le COPIL de la Phase 2, les Parties finaliseront la Convention Cadre en vue de sa signature dans un délai de trois (3) mois à compter de la décision d'approbation.

## **Chapitre V. OBLIGATIONS DE MTPM - ACQUISITIONS FONCIERES, Concertation/Communication, Procédures d'Urbanisme**

### **Article 8. Obligations de MTPM**

MTPM s'engage, dans un calendrier compatible avec les besoins du Projet et la durée de la présente convention, à :

- Engager et mener, le cas échéant, la ou les procédures d'évolution des documents d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du Projet,
- Définir les missions de l'EPF et le calendrier de rendu des études qui lui seront confiées,
- Programmer les équipements publics d'infrastructure nécessaires au Projet en fonction du phasage dudit Projet et de l'Outil de Pilotage, le cas échéant au moyen d'aménagements provisoires en cas d'avancement partiel de la programmation,
- Assurer le lien avec les partenaires institutionnels (collectivités et groupements) afin que ceux-ci intègrent les équipements publics relevant de leurs compétences dans le Projet et son phasage,
- Piloter la concertation globale en liaison avec L35, à l'échelle de Mayol à Pipady,
- Recenser les opérations de maîtrises foncières nécessaires au Projet en liaison avec l'EPF, Informer le Groupement de la maîtrise foncière et de toute information foncière utile au développement du Projet, notamment en ce qui concerne l'affectation du domaine public devant servir d'assiette au Lot 1 et sur la nature et l'étendue des éventuelles servitudes ou contraintes, notamment militaires qui s'y appliqueraient.

### **Article 9. Maîtrise foncière**

MTPM envisage de mandater l'EPF par convention pour intervenir en amont sur le foncier du Lot 1 dans le cadre d'une AOT signée avec le MINARM.

Dans ce cadre, l'EPF procédera aux différents diagnostics et relevés qui lui seront assignés (à savoir prévisionnellement, amiante, pollution, état des sols), puis procédera aux opérations de dépollution, et démolitions nécessaires pour la programmation envisagée.

Une étude devra être conduite par l'EPF ou à défaut MTPM conjointement avec les autres Parties du Groupement pour définir les matériaux issus des déconstructions sélectives susceptibles d'être réemployés dans le cadre du Projet, en fonction des besoins du Projet.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception en préfecture : 08/09/2022

## **Article 10. Déploiement des outils de concertation et de communication**

---

Les Parties conviennent que les modalités de concertation et de communication sur le Projet vis-à-vis de la population et des riverains seront définies par MTPM et pilotées par MTPM et ses partenaires désignés à cet effet.

Il est convenu que le Groupement se coordonnera avec MTPM avant toute communication grand public, et fera valider au préalable les documents et supports.

Le Groupement s'engage à accompagner les démarches de concertation engagées par MTPM.

Chacune des Parties s'engage à informer préalablement l'autre avant toute action de concertation ou de communication.

## **Article 11. Procédures d'urbanisme**

---

Il est convenu que le Groupement du Lot 1 se coordonnera avec MTPM sur l'ensemble des procédures d'urbanisme nécessaires au Projet.

Le Groupement du Lot 1 fera valider au préalable toute action relevant de l'urbanisme avec MTPM.

Les Parties s'engagent à informer préalablement l'autre avant toute action.

## **Chapitre VI. GOUVERNANCE**

Des instances de gouvernance seront mises en place pour le contrôle et le suivi du Projet.

## **Article 12. Comité de Pilotage**

---

Un Comité de Pilotage ou « COPIL » est présidé par le Président de MTPM. Il comprend :

- La Préfecture Maritime représentée par Monsieur le Préfet Maritime,
- La Préfecture du Var représentée par Monsieur le Préfet du Var,
- Le Ministère des Armées représenté par Monsieur le sous-directeur de l'action immobilière, de l'environnement et du développement (DPMA),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) représentée par Monsieur le Directeur Départemental,
- La Direction Départementale des Finances Publiques du Var (DDFIP) représenté par Monsieur le Directeur Départemental,
- La Région Sud-Provence-Alpes-Côte-d'Azur représentée par Monsieur le Vice-Président,
- Le Conseil Départemental du Var représenté par Monsieur le Vice-Président,
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) représentée par Monsieur le Président,
- La Ville de Toulon,
- La Ville de La Seyne-sur-mer,
- La Ville de Saint-Mandrier-sur-mer
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var.

## **Article 13. Groupes de travail/ateliers**

---

Différents groupes de travail et ateliers, composés d'intervenants opérationnels de MTPM, et de ses prestataires,

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

et des intervenants opérationnels du Groupement du Lot 1, seront organisés à minima une fois par mois et en tant que de besoin afin de suivre et échanger sur les travaux, études et ateliers mis en œuvre pour réaliser la Phase 1 et la Phase 2.

Le Groupement du Lot 1 est tenu d'assister et/ou d'être représenté systématiquement à ces groupes de travail.

## **Chapitre VII. FIN DE LA CONVENTION**

### **Article 14. Cas de fin de la convention**

La Convention d'objectifs prend fin à la date de signature de la Convention Cadre et au plus tard trois mois après l'expiration de la Phase 2, sauf prorogation convenue entre les Parties.

Toutefois, la présente Convention d'objectifs expirera par anticipation :

- En cas d'avis défavorable du COPIL à la poursuite des pourparlers ainsi qu'il est prévu à l'Article 7.3 ;
- En cas de non-respect caractérisé par l'une des Parties des engagements pris aux termes des présentes.

Sous réserve des stipulations de l'Article 16, aucune indemnité n'est due de part ni d'autre à l'expiration de la présente Convention d'objectifs.

### **Article 15. Signature de la Convention Cadre**

A l'expiration de la Phase 2, en cas de poursuite du Projet, les Parties signeront une Convention Cadre qui prévoit la conclusion de promesses de COT futures.

Cette Convention Cadre comportera, sous réserve de la conclusion de promesses de COT, d'une part, l'obligation pour le Groupement du Lot 1 de réaliser ou faire réaliser les programmes immobiliers sur la partie du Périmètre affectée audit Groupement, et d'autre part, l'obligation pour MTPM de s'engager et/ou de faire s'engager les collectivités compétentes sur la réalisation des équipements publics d'infrastructure nécessaires au Projet.

Les promesses de COT comprendront les conditions suspensives à déterminer conjointement entre les Parties. Ces conditions concerneront notamment :

- La libération des terrains du Périmètre et la réalisation de leur viabilisation et des aménagements publics nécessaires au Projet, selon l'Outil de Pilotage du Projet,
- L'obtention de l'ensemble des autorisations administratives, purgées de tout recours et retrait, nécessaires à la réalisation du Projet,
- La finalisation du tour de table permettant de compléter l'actionnariat de la société de projet ainsi que les conditions suspensives de financement qui se substituera au Groupement du Lot 1.

### **Article 16. Dispositions particulières : non-respect de la convention**

En cas de non-respect caractérisé de la présente Convention d'objectifs par le Groupement du Lot 1 pour des motifs qui lui seraient exclusivement imputables, MTPM aura la faculté de résilier ladite convention aux torts exclusifs du Groupement du Lot 1, sous réserve d'avoir préalablement demandé par lettre recommandée avec accusé de réception au mandataire du Groupement du Lot 1 de se conformer aux termes de la convention d'objectifs dans un délai spécifié et raisonnable.

Dans ce cas, les plans et études relatifs au Projet que le Groupement aura réalisés ou fait réaliser dans le cadre de la présente convention resteront acquis à MTPM.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## **Chapitre VIII. PROPRIETE INTELLECTUELLE**

### **Article 17. Dispositions générales**

MTPM et le Groupement du Lot A demeureront propriétaires, chacun en ce qui les concerne, de tous les droits de propriété intellectuelle relatifs aux documents, procédures et systèmes développés par ou pour leur compte dans le cadre de l'exécution de la présente Convention d'objectifs.

## **Chapitre IX. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 18. Substitution - Retrait**

Le Groupement du Lot 1 est autorisé à se substituer dans le cadre des présentes et des conventions futures (Convention Cadre, Promesse de COT), une société de projet. Cette société de projet devra reprendre l'ensemble des droits et engagements souscrits par le Groupement du Lot 1.

Cette substitution devra faire l'objet d'une notification à MTPM, accompagnée du Kbis de la société de projet.

Pour le cas où l'un des membres du groupement constituant le Groupement du Lot 1, et plus particulièrement l'investisseur, se retirerait pendant la durée de validité de la présente convention, les autres membres du groupement s'engagent à poursuivre le travail engagé tel que prévu aux présentes et à rechercher un nouvel investisseur.

### **Article 19. Notification - Élection de domicile – Représentants**

L'ensemble des notifications prévues à la présente convention seront valablement réalisées, aux domiciles ci-après élus, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font chacune pour ce qui les concerne, élection de domicile en leur siège respectif tel que mentionné en tête des présentes.

Pour la mise en œuvre de la présente convention, chacune des parties désignent le représentant suivant :

- Pour MTPM : Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée : M. Falco ;
- Pour Eiffage Immobilier Sud-Est : Florent DE BARSONY, florent.debarsony@eiffage.com ;
- Pour Icade Promotion : Leopold MARION, leopold.marion@icade.fr,.

### **Article 20. Règlement des litiges**

En cas de difficulté de mise en œuvre de la présente convention ou de désaccord sur les modalités de celle-ci, les Parties rechercheront en premier lieu le règlement amiable.

Tous litiges découlant de la présente convention qui ne pourrait être résolu à l'amiable sera porté devant le tribunal compétent dans le ressort duquel se situe la ville de Toulon.

### **Article 21. Confidentialité**

Les Parties s'engagent chacune en ce qui les concerne à assurer la confidentialité de leurs échanges et des documents ou informations qu'elles seraient amenées à se transmettre dans le cadre de la présente convention. Cet engagement de confidentialité n'interdit pas aux Parties de communiquer les documents ou informations échangés avec les membres du COPIL, ainsi qu'à leurs éventuels prestataires respectifs qui seraient chargés de réaliser les études prévues au présent protocole, à

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de réception en préfecture : 08/09/2022

la condition que ceux-ci soient également soumis à une obligation de confidentialité.

Il est précisé que les études que sera amené à réaliser le Groupement dans le cadre de la présente convention peuvent être considérées comme des documents préparatoires aux futures promesses de COT et COT, ainsi qu'aux autorisations administratives qui seront nécessaires au Projet, et par conséquent ne sauraient être qualifiées de documents administratifs au titre de l'article L. 300-2 du code des relations entre le public et l'administration, eu égard au contexte de leur élaboration et de leur transmission à MTPM.

A l'exception des documents ou informations susceptibles de relever du secret des affaires ou de tout secret protégé par la loi, ce principe de confidentialité prendra fin automatiquement pour les documents ou informations concernées, à l'exception lorsque la réglementation, au titre par exemple d'une procédure de participation du public prévu par le code de l'environnement, nécessite de rendre publics lesdits documents ou informations.

## **Article 22. Annexes**

---

Les annexes faisant partie intégrante de la présente Convention sont les suivantes :

ANNEXE I. Cahier des charges de la consultation P.C.N.  
ANNEXE II. Cahier des charges de la consultation d'AAP  
ANNEXE III. Candidature affermie de groupement du Lot 1  
ANNEXE IV. Périmètre du Lot 1  
ANNEXE V. Ateliers Thématiques  
ANNEXE VI. Plan du périmètre de la maquette du Lot 1  
ANNEXE VII. Ébauche de planning prévisionnel

Fait à [+++++], le [...]

En deux exemplaires originaux, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu le sien,



## **Projet Mayol Pipady- Lot 2 Groupeement Eiffage-Icade Convention d'objectifs**

## Groupement Eiffage-Icade - Convention d'objectifs lot 2

### ENTRE

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée**, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public, située dans le département du Var, dont le siège est situé Hôtel de la Métropole, 107 Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 Toulon cedex 09, identifiée au SIREN sous le n° 248 300 543, représentée par son Président, M. Falco

Ci-après désignée « la Métropole TPM » ou « MTPM » ou « la Métropole »

### D'UNE PART

#### ET

**EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST, société** par Actions Simplifiée au capital de 45 000 €, dont le siège social est à MARSEILLE CEDEX 15 (13344), 7 Rue du Devoir- CS 30150 identifiée au SIREN sous le n° 314 939 034 RCS Marseille représentée par son Alain ARGILLIER, Directeur Eiffage Immobilier Sud Est , dûment habilité,

#### ET

**ICADE PROMOTION, S.A.S.U**, au capital de 29.683.456 €, ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 27, Rue Camille Desmoulins, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 784606576,

Représentée par Aymeric de Alexandris, Directeur Délégué PACA demeurant sis au 69 bis boulevard Prado 13006 Marseille, dûment habilité, en sa qualité de membre du Groupement,

Ci-après désignés ensemble « **le Groupement du Lot 2** »

### D'AUTRE PART

La Métropole et le Groupement du Lot 2 sont ci-après dénommées collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».



**SOMMAIRE**

**CHAPITRE I : DEFINITIONS-INTERPRETATIONS**

**Article 1. Définitions**

**CHAPITRE II : OBJET, DUREE ET PHASES DE LA CONVENTION**

**Article 2. Objet**

**Article 3. Durée et Phases**

- 3.1. Prise d'effet de la Convention
- 3.2. Phases d'exécution de la Convention
- 3.3. Durée et délais d'exécution des Phases
- 3.4 Durée de la présente convention

**CHAPITRE III. DESIGNATION DES EQUIPES DE CONCEPTION**

**Article 4. Équipe Projet du Groupement**

- 4.1. Chef de mission du groupement du Lot 2
- 4.2. Prestataires en matière d'urbanisme
- 4.3. Architectes
- 4.4. Conception sous BIM

**Article 5. Équipe projet de MTPM**

- 5.1. Principaux prestataires
- 5.2. Organisation des réunions de travail
- 5.3. Rôle de l'Établissement public foncier (EPF) PACA

**CHAPITRE IV. OBJECTIFS, LIVRABLES ET PROCESSUS DE VALIDATION**

**Article 6. Phase 1**

- 6.1. Projet
- 6.2. Actualisation et validation de la programmation
- 6.3 Mise au point du projet architectural
- 6.4. Approche développement économique
- 6.5. Approche inclusion sociale et concertation
- 6.6. Environnement, énergie, fluides, courant faibles
- 6.7. Projet socio-économique
- 6.8. Livrables de la Phase I
- 6.9. Réunions d'avancement
- 6.10 Copil intermédiaire de validation des livrables de Phase I

**Article 7. Phase 2**

- 7.1. Objectifs
- 7.2. Livrables de la Phase 2
- 7.3. COFIL de validation à l'issue de la Phase 2

**CHAPITRE V. ACQUISITIONS FONCIERES, PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

**Article 8. Programmation des équipements publics/Obligations de MTPM**

**Article 9. Maîtrises foncières**

**Article 10. Outils de concertation et de communication**

**Article 11. Procédures d'urbanisme**

**CHAPITRE VI. GOUVERNANCE**

Article 12. Comité de Pilotage

Article 13. Groupes de travail/Ateliers

**CHAPITRE VII. FIN DE LA CONVENTION**

Article 14. Cas de fin de la convention

Article 15. Signature de la Convention Cadre

Article 16. Dispositions particulières / Cas de non-respect de la convention

**CHAPITRE VIII. PROPRIETE INTELLECTUELLE**

Article 17. Dispositions générales

**CHAPITRE IX. DISPOSITIONS DIVERSES**

Article 18. Substitution – Retrait

Article 19. Notification - Élection de domicile – Représentants

Article 20. Jugements de contestation

Article 21. Confidentialité

Article 22. Annexes

**ANNEXES**

ANNEXE I. Cahier des charges de la consultation P.C.N.

ANNEXE II. Cahier des charges de la consultation d'AAP

ANNEXE III. Candidature affermie de groupement du Lot 2

ANNEXE IV. Périmètre du Lot 2

ANNEXE V. Ateliers Thématiques

ANNEXE VI. Plan du périmètre de la maquette du Lot 2

ANNEXE VII. Ébauche de planning prévisionnel

## **PREAMBULE**

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a souhaité mettre en place une démarche de partenariat avec un opérateur ou un groupement d'opérateurs afin d'initier l'aménagement de fonciers libérés par l'Etat et le Ministère des Armées dans le cadre d'un projet ambitieux couvrant le littoral toulonnais de Mayol à Pipady, répondant aux nouveaux enjeux stratégiques de développement des territoires de la Ville de Toulon et de la Métropole TPM.

Le site d'intervention comprend un tènement de trois hectares et demi environ en bord de mer dans le quartier du Mourillon ainsi qu'un bâtiment dédié précédemment aux essais de torpilles face à la Tour Royale au lieu dit Pipady, désignés comme le Lot 2 et le lot 1 dans l'Appel à Projet initié par MTPM en juillet 2019.

Ces fonciers, libérés à terme, de tout usage, appartiennent au Ministère des Armées.

MTPM a été désigné comme pilote du projet pour le compte du Ministère des Armées, par décision du Comité de pilotage du 14 mars 2018 associant l'Etat et ses différents ministères, les représentants de MTPM et de la Ville de Toulon notamment.

La démarche partenariale proposée consiste d'une part, à étudier les conditions de développement d'une programmation mixte de l'ordre de 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sur le Lot 1 porteuse d'une forte ambition en matière de développement durable et de qualité de vie et d'autre part une rénovation et un changement d'usage pour le Lot 2 Pipady.

Il est prévu d'en engager une première phase opérationnelle significative à l'horizon 2026.

## **Historique de l'Opération**

MTPM a lancé une procédure de marché public sous la forme d'une procédure avec négociation, pour l'élaboration d'un projet urbain et paysager d'ensemble couvrant le secteur s'étendant du stade Mayol au secteur de Pipady le 5 mars 2019 (Annexe I).

Le groupement d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Urbain et Paysager représenté par le cabinet L35 a été désigné lauréat puis attributaire du marché le 11 août 2021.

Parallèlement, MTPM a lancé un Appel à Projet (AAP) en octobre 2019 afin de sélectionner des opérateurs ou groupements d'opérateurs auxquels seront consenties des conventions d'occupation temporaire du domaine public constitutives de droits réels (COT) en vue de développer certains secteurs du projet, notamment les lots 1 et 2.

La procédure d'Appel à Projet a été publiée sur la plateforme de dématérialisation AWS.

34 dossiers de candidatures ont été reçus et étudiés.

3 dossiers ont été admis à remettre une candidature affirmée.

2 candidatures affirmées ont été réceptionnées et étudiées en commission technique.

Un Comité de Pilotage composé de représentants des collectivités locales (MTPM et Ville de Toulon), de représentants de l'Etat, du Ministère des Armées et de personnalités qualifiées s'est réuni le 4 juillet 2021 sous la présidence du Président de MTPM, afin de délivrer un avis sur le choix du lauréat de l'AAP pour le Lot 2.

Le groupement composé de Eiffage Immobilier, ICADE Promotion et un pool d'investisseurs pour le lot 2 ont été proposés en première position sur le lot 2 au stade de la candidature affirmée.

Par courrier en date du 30 novembre 2021, le Président de MTPM, au vu de l'avis rendu, a informé les groupements précités de sa décision de les désigner lauréat de la procédure pour respectivement les lots 1 et 2.

Les Parties se sont alors rapprochées afin d'établir, conformément aux dispositions de l'AAP, une convention régissant leurs relations lors de la phase préparatoire du Projet du Lot 2 qui durera 18 mois. Le groupement d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Urbain et Paysager représenté par le cabinet L35, en cas de poursuite, à la signature d'une Convention Cadre puis de l'autorisation d'usage du lot en bord de la

Accusé de réception en préfecture  
08/09/2022 13:22:08  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception en préfecture : 08/09/2022

## **Groupement Eiffage-Icade - Convention d'objectifs Lot 2**

réalisation du Projet par le groupement lauréat du Lot 1 pour lequel une Société de projet (SPV) sera constituée, ainsi que pour le lot 2 pour lequel une SPV distincte sera constituée.

Toutefois, il est expressément précisé que le Groupement Eiffage Immobilier et Icade s'est engagé dans sa réponse à l'AAP à réaliser les Lots 1 et 2, étant entendu cependant que la réalisation du lot 2 est conditionnée par la promesse de réaliser le Lot 1.

La présente convention portant sur le Lot 2, a vocation à fiabiliser et sécuriser la faisabilité du Projet dudit Lot.

A titre indicatif, une ébauche de planning prévisionnel de réalisation du Projet du lot 2 a été établie par le Groupement du Lot 2 pour appréhender les différentes échéances et points d'étapes pressentis à ce stade, qui seraient nécessaires pour aboutir à la signature de l'autorisation d'usage du lot et à la réalisation du Projet. Cette ébauche de planning prévisionnel, jointe en annexe (Annexe VII) a vocation à être enrichie et amendée au cours des différentes phases de la présente convention pour aboutir au planning prévisionnel du Projet.

### **Chapitre I. Définitions - Interprétations**

#### **Article 1. Définitions**

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employée dans le présent document (également intitulé « **la Convention** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

**COT** désigne la convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels qui sera consentie au groupement dans le Périmètre du Lot 2 en cas d'aboutissement des présentes et, suite à la signature de la Convention Cadre et des promesses de COT, après la levée des conditions suspensives qui y auront été prévues.

**MTPM** désigne la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en sa qualité de Pilote de l'aménagement du Grand projet de Mayol à Pipady.

**MINARM** désigne le Ministère des Armées propriétaire de la totalité du foncier du lot 2..

**Groupeement du Lot 2** désigne le groupement constitué par Eiffage Immobilier, ICADE Promotion et le pool d'investisseurs visé à la candidature affermie ainsi que les autres investisseurs qui le rejoindront puis dès sa création toute société de projet qu'ils pourront se substituer dans les conditions prévues par la Convention d'objectifs du Lot 2.

**AAP** désigne l'appel à Projet initié par MTPM pour choisir un groupement d'opérateurs et d'investisseurs afin de développer les lots fonciers retenus dans l'aménagement de Mayol à Pipady.

**PCN** désigne la Procédure Concurrentielle Négociée initiée pour le choix d'un AMO urbain et paysager, coordonnateur du projet d'ensemble de Mayol à Pipady.

**AMO Urbain et Paysager** désigne l'ensemble des prestataires lauréats de la procédure de PCN indiqués à l'article 5.1.

**Périmètre** désigne le périmètre du lot 2 objet de la réponse du Groupement du Lot 2, tel que défini en Annexe IV. Dans la suite des présentes, lorsqu'il est mentionné « le Périmètre » sans autre précision, il est visé le Périmètre du lot 2.

**Convention d'objectifs** désigne le présent contrat et ses annexes couvrant la phase de partenariat entre le Groupement du Lot 2 et MTPM, pour finaliser le Projet dudit Lot, la programmation et l'offre financière définitive. La présente convention se déroulera en 2 phases :

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## **Groupement Eiffage-Icade - Convention d'objectifs Lot 2**

- **Phase 1** désigne la phase décrite à l'Article 3.
- **Phase 2** désigne la phase décrite à l'Article 3.

**Convention Cadre** désigne le contrat issu de la Phase 2 ayant pour objet la mise en œuvre du Projet par le Groupement du Lot 2 et sur la base de laquelle seront consenties les COT.

**Cahier des Limites de Prestations** désigne le document récapitulant la répartition des missions entre MTPM, ses prestataires, le Groupement du Lot 2 dans le cadre du Projet qui sera établi à l'occasion de la Phase 2.

**Comité de Pilotage** ou **COPIL** désigne l'organe décrit à l'Article 12.

**Dossier de Consultation** désigne le dossier de consultation de l'Appel à Projet figurant en Annexe II.

**Engagements du Groupement** désigne les engagements pris par le Groupement du Lot 2 dans le cadre de sa candidature affirmée à l'AAP au regard des hypothèses de faisabilité, notamment économique, visées dans ladite candidature affirmée constituant l'Annexe III.

**Lot 2** désigne le bâtiment utilisé jadis pour les essais de torpilles dans le secteur de Pipady ainsi que ses abords, dont l'emprise figure en Annexe IV.

**Objectifs Programmatiques** désigne les objectifs ajustés par MTPM postérieurement à la remise de la candidature affirmée ; ces objectifs sont définis à l'article 6 de la présente convention.

**Parties** désigne les signataires de la présente convention, c'est-à-dire MTPM et le **Groupement**.

**Projet** désigne pour chacun des lots, le programme d'aménagement et de construction compris dans le Périmètre du lot sur la base du programme présenté dans la candidature affirmée du Groupement du Lot 2, ledit programme devant être affiné dans le cadre de la présente convention. Dans la suite des présentes, lorsqu'il est mentionné « le Projet » sans autre précision, il est visé le Projet du Lot 2.

## **Chapitre II. OBJET, DUREE ET PHASES DE LA CONVENTION**

### **Article 2. Objet**

La présente Convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la collaboration entre les Parties en vue :

- D'une part, de l'élaboration par le Groupement du Projet du Lot 2 conformément à sa candidature affirmée figurant en Annexe III et, sous réserve de sa faisabilité notamment économique, l'intégration à ce Projet des Objectifs Programmatiques définis par MTPM à l'article 6 des présentes,
- D'autre part, de définir les conditions de mise au point et de financement des montages et programmes immobiliers.

Le Projet sera développé sur le Périmètre du Lot défini en Annexe IV.

### **Article 3. Durée et Phases**

#### **3.1 Prise d'effet de la Convention**

La Convention a pris effet à compter du COPIL de lancement en date du 20 janvier 2022.

Avis de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

### **3.2 Phases d'exécution de la Convention**

La Convention est exécutée en deux phases successives :

Les Phases 1 et 2 ont pour objet de définir le périmètre, ainsi que les caractéristiques majeures et essentielles du Projet répondant aux Objectifs Programmatiques et aux Engagements du Groupement, sous réserve de sa faisabilité notamment économique. Ces éléments devront être étayés par des études urbaines, paysagères, techniques, économiques et financières, préalables à la définition des conditions auxquelles pourront être conclues les COT avec le Groupement du Lot 2.

#### **Phase 1 : Mise au point du Projet**

Cette Phase 1 a pour objet de finaliser les caractéristiques majeures et essentielles du Projet (plan de masse, programmation, projet architectural et paysager,...) répondant aux Objectifs Programmatiques et aux Engagements du Groupement sur le Périmètre du Lot 2.

#### **Phase 2 : Finalisation du Projet et Mise au point des programmes immobiliers et des bilans.**

Cette Phase 2 a pour objet (i) de fixer définitivement les grandes orientations du Projet du Lot 2 dans le respect des caractéristiques majeures et essentielles définies en Phase 1 ainsi que de l'avis formulé par MTPM à la suite du Comité de Pilotage, (ii) d'établir un planning prévisionnel des procédures et actes nécessaires à la mise en œuvre de ce Projet et (iii) de détailler les programmes immobiliers en vue du dépôt des demandes d'autorisations lors de la phase suivante.

### **3.3 Durée et délais d'exécution des Phases**

La Phase 1 débute à la date de signature de la Convention d'objectifs par les Parties. Elle prendra fin par la remise des livrables prévus à l'article 6.8 de la présente Convention d'objectifs.

La durée de la Phase 1 fixée à six (6) mois, pourra être prolongée pour une durée définie par accord écrit et concordant des Parties

Elle pourra également être prolongée par MTPM en cas de demande de complément du COPIL final de la Phase 1.

La Phase 2 débute à la suite du COPIL final de la Phase 1 à compter de la réception par le Groupement de l'avis rendu et de l'accord sur la poursuite des travaux.

Elle prendra fin par la remise des livrables prévus à l'article 7.2 de la présente Convention d'objectifs.

Le délai d'exécution de la Phase 2 est de six (6) mois. Elle pourra être prolongée pour une durée définie par accord écrit et concordant des Parties.

Elle pourra également être prolongée par MTPM en cas de demande de complément du COPIL final de la Phase 2.

### **3.4 Durée de la présente convention**

La présente convention entre en vigueur à compter du COPIL de lancement en date du 20 janvier 2022 et conclue pour une durée de 2 ans nonobstant les conditions de fin de la convention visées à l'article 14 de la présente.

### **Chapitre III. DESIGNATION DES EQUIPES DE CONCEPTION/ORGANISATION DES REUNIONS**

#### **Article 4. Équipe Projet du Groupement du Lot 2**

Pour la réalisation des obligations lui incombant au titre de la Convention, le Groupement mobilisera une équipe permettant de répondre pleinement aux enjeux de la Convention.

Représentant EIFFAGE : Monsieur Florent de BARSONY **431 Boulevard de Léry – Rue de l’artisanat 83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES**

Représentant ICADÉ : Monsieur Leopold MARION **PALAIS DE LA LIBERTE – 16 AVENUE VAUBAN –83000 TOULON**

#### **Article 4.1 Représentants du Groupement / Responsables de mission**

Afin de mener à bien les missions lui incombant, le Groupement s’adjoindra les compétences de multiples prestataires et conseillers, et notamment :

**Bureau de contrôle / SPS représenté par la société VERITAS**

**SOWATT : BE Qualité environnemental du Bâtiment : représenté par Monsieur Gentil 315 ch de l’houmé 06640 Saint Jeannet**

**Bureau de structure : EPR, représenté par Frédéric MOULIUS 153, rue Charles Lejeune - 83100 TOULON**

**FINANCE CONSULT : Emmanuel PELISSON 6, square de l’Opéra Louis Juvet – 75009 PARIS**

**Cabinet avocat CMS Francis lefevre 2 Rue Ancelle, 92200 Neuilly-sur-Seine**

#### **Article 4.2. Prestataires en Urbanisme et Paysage**

L’agence HYL 90 Rue du Chemin Vert, 75011 Paris

#### **Article 4.3. Architectes**

MAJOR – Jean Francois PATTE 29 rue montgrand 13006 MARSEILLE

#### **Article 5. Équipe Projet de MPTM**

##### **5.1 Principaux prestataires :**

L’équipe projet de MPTM est pilotée par la DGA Aménagements-Ports-Mobilités-Energies, sous l’autorité de la DGS.

Elle est assistée par une équipe d’AMO Urbain et Paysager pilotée par L35, et un AMO projet immobilier et montage : Smart City Consulting Méditerranée.

##### **5.2 Organisation des réunions de travail :**

Le travail partenarial entre MPTM et le Groupement sera organisé de la manière suivante :

- Une réunion par mois entre MPTM et ses prestataires listés au 5.1, le Groupement et ses prestataires listés au 4.1, 4.2 et 4.3.

Accusé de réception en préfecture  
83-248300543-20220908-22-539BIS DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

- En amont, une réunion entre MTPM, L35 et le Groupement en ateliers tels que précisés à l'Annexe V aux présentes sur les différents thèmes : urbanisme, foncier, mobilité/transport, environnement, énergie, économie/insertion, concertation auxquelles s'ajouteront autant de réunions spécifiques que nécessaire.

## **Chapitre IV. OBJECTIFS, LIVRABLES ET PROCESSUS DE VALIDATION**

### **Article 6.Phase 1**

#### **Objectifs de la Phase 1**

##### **6.1 Projet**

Le Projet sera établi conformément à la Candidature Affermie du Groupement figurant en Annexe III et en intégrant, sous réserve de sa faisabilité notamment économique :

- Les Objectifs Programmatiques ci-après définis,
- Et la trame urbaine définie en concertation avec MTPM, son AMO Urbain et le Groupement.

Les Objectifs Programmatiques retenus par MTPM sont les suivants :

- Un espace culturel
- Un restaurant panoramique

En fonction du Projet affiné qui sera retenu, MTPM engagera le cas échéant la ou les procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires à sa mise en œuvre dans des délais compatibles avec le Projet.

##### **6.2 Actualisation et validation de la programmation, étayée par des études de marché**

Le Groupement mettra à jour les études de marché présentées dans sa Candidature Affermie.

Il actualisera la programmation en concertation avec MPTM. Il prendra en compte, sous réserve de leur faisabilité notamment économique, les orientations souhaitées par la présidence de MPTM, en les étayant par des études de faisabilité.

Il prendra également en compte les cahiers des charges des exploitants et investisseurs ayant manifesté leur intérêt pour le Projet.

##### **6.3 Mise au point du projet architectural et paysager du Lot 2 :**

Elle intégrera les problématiques suivantes :

- Conception urbaine et architecturale répondant aux objectifs proposés dans la candidature affermie,
- Construction économe, frugale et pérenne, tirant parti des ressources naturelles et locales.

Les éléments précédents ayant été validés par MTPM, le Groupement demandera aux équipes de maîtrise d'œuvre du Lot 2 une présentation du parti architectural et paysager définitif, en vue d'une présentation à la gouvernance de MTPM.

Cette présentation comportera notamment un plan de masse, une axonométrie, des élévations, un détail des façades sans oublier la cinquième façade (toiture), des plans par niveau, un détail du rapport au sol, le traitement paysager, la répartition entre les espaces privés, dont ceux ouverts au public, et les espaces publics.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



#### **6.4 Approche de développement économique :**

Il sera demandé au Groupement de préciser son approche en matière de création de valeur économique pour la Métropole : emplois créés, formation, accès des très petites entreprises (TPE) et des petites et moyennes entreprises (PME) locales aux appels d'offres du Groupement.

#### **6.5 Approche d'inclusion sociale et de concertation**

Il sera demandé au Groupement de préciser son approche en matière d'inclusion sociale et de concertation :

- Clauses d'insertion en phase chantier, recrutement et formation du personnel en phase de livraison pour le bassin d'emploi toulonnais,
- Exposé détaillé de la stratégie de concertation.

#### **6.6 Approche environnement et énergie, fluides, courant faible**

Il sera demandé au Groupement de préciser sa stratégie en matière d'environnement et d'énergie notamment sur les aspects carbone, imperméabilisation nette, retour de la nature en ville, amélioration de la biodiversité.

Les conditions de protection de l'environnement et des riverains, en phase chantier devront être précisées.

Energie : la stratégie de production et de consommation d'énergie décarbonée et renouvelable devra être précisée lors de cette phase.

Îlots de chaleur : MTPM est accompagné par le CEREMA pour étudier l'impact du Projet en termes d'îlots de chaleur. Le Groupement s'engage à collaborer à ce travail.

Dans cette phase de la mission, le Groupement devra fournir une évaluation de ses besoins à satisfaire en matière notamment d'énergie, d'eau potable, d'eau brute et défense incendie, vidéo et télé communication dont haut et très haut débit, pour permettre l'élaboration des COT et diagnostiquer les ouvrages structurants nécessaires et dans quelles conditions.

#### **6.7 Projet socio-économique inclusif**

Il sera demandé au Groupement de préciser les points suivants :

- Accès à l'emploi et au mieux vivre ensemble,
- Offre de commerces pour le quartier,
- Respect de l'identité et de l'histoire locales, à conjuguer au futur,
- Accès à l'espace public favorisant l'échange et le partage.

Les modalités de la COT seront définies dans le cadre de la Convention Cadre.

#### **6.8 Livrables de la Phase 1**

A l'issue de la Phase 1, le Groupement soumet au Comité de Pilotage un rapport de Phase 1.

Ce rapport :

- Décrit les caractéristiques majeures et essentielles du Projet.
- Comprendra une partie détaillant les engagements du Groupement.
- Comprendra les études ou éléments d'études réalisés par le Groupement. Les cahiers des charges de ces études seront envoyés à MTPM avant engagement pour éventuels commentaires sous 2 jours
- Précisera les orientations prises suite aux ateliers thématiques.

## **6.9 Réunion d'avancement**

Les Parties se réuniront au minimum une fois par mois afin de faire un point d'avancement sur les différentes études engagées par les Parties en vue de la production des Livrables de la Phase 1.

Les réunions seront préparées en amont par des ateliers thématiques tels que précisés en annexe V aux présentes, traitant des thématiques suivantes : urbanisme, foncier, mobilité/transport, environnement, énergie, économie/insertion, concertation.

## **6.10 COPIL intermédiaire à l'issue de la Phase 1**

Le Projet fera l'objet d'un point d'étape lors d'un ou plusieurs Comité de Pilotage de la Phase 1. Il pourra être demandé à cette occasion des compléments d'études, voire des modifications. Chaque réunion du Comité de Pilotage fera l'objet d'un compte rendu.

Ce point d'étape interviendra dans un délai prévisionnel d'un mois maximum à compter de la remise par le Groupement de l'intégralité des Livrables de la Phase 1.

## **Article 7. Phase 2**

---

### **7.1. Objectifs de la Phase 2**

Elle consiste à aborder plus précisément les aspects financiers, le calendrier de réalisation en fonction de la libération et de la maîtrise foncière du Lot 2, et les limites de prestations.

La Phase 2 a pour objet de :

- Développer et poursuivre les études menées en Phase 1,
- Répondre aux éventuels commentaires et observations émises lors du point d'étape,
- Poursuivre le travail de prise en compte des cahiers des charges des exploitants et investisseurs,
- Affiner/ajuster les engagements du Groupement mentionnés dans le rapport de la Phase 1 et notamment les modalités de poursuite de ces engagements dans la Convention-Cadre,
- Définir le planning de réalisation du Projet (l'Outil de Pilotage) en ce compris le planning de conclusion des COT, de réalisation des travaux de viabilisation par MTPM, ainsi que l'ensemble des études et des opérations immobilières menées par le Groupement.
- Définir en accord avec MTPM un Cahier des Limites de Prestations entre MTPM, et le Groupement,
- Amplifier la communication autour du Projet,
- Poursuivre la concertation nécessaire à la réalisation du Projet,
- Poursuivre la ou les procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires à la mise en œuvre du Projet,
- Détailler la programmation du Projet permettant d'avoir une visibilité sur les autorisations administratives à solliciter, dans le respect des délais prévus dans l'Outil de Pilotage,
- Consolider la proposition de COT sur les fonciers du Lot 2.

Dans le cadre de la Phase 2, le Groupement :

- Fournira des bilans de promotion détaillés du Lot 2 arrêtés en fonction des options programmatiques, architecturales et paysagères retenues en phase 1. Il procédera à la vérification de leur cohérence.
- Etablira le planning de réalisation du Projet en ce compris le planning de conclusion de COT, de réalisation des travaux de viabilisation par la personne publique compétente ainsi que l'ensemble des études et des opérations immobilières à mener par le Groupement.
- Définira en accord avec MTPM un Cahier des Limites de Prestations entre MTPM, ses prestataires et le Groupement, et les procédures nécessaires à la répartition éventuelle des coûts.
- Détaillera la programmation du Projet permettant d'avoir une visibilité sur les autorisations administratives à solliciter et leur calendrier prévisionnel de dépôt et de traitement dans le respect des délais prévus dans l'Outil de Pilotage.

Visibilité sur les autorisations administratives : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## **Groupement Eiffage-Icade - Convention d'objectifs Lot 2**

- Consolidera la proposition de COT.

A l'issue de la Phase 2, pourront être mis en œuvre les premières promesses de COT, et un contrat cadre qui fixera les délais de mise en œuvre des promesses, de signature des actes et de lancement des chantiers.

### **7.2. Livrables de la Phase 2**

A l'issue de la Phase 2, le Groupement soumet au Comité de Pilotage un rapport de Phase 2.

Le rapport de la Phase 2 comprendra les éléments définis ci-après.

Un projet de Convention-Cadre sera conjointement établi entre le Groupement et MTPM pendant la Phase 2.

Le rapport de Phase 2 se présentera sous la forme d'un rapport de développement qui s'appuiera sur les plans volumétriques prévisionnels des lots prévus sur le Lot 2.

Ce rapport sera réalisé en tenant compte des études qui auront été menées tout au long de l'année d'études, et en particulier :

- Les études de marché,
- Les études environnementales, climatiques, aérauliques, études de sols,
- Les projets de certifications et labellisations qui qualifieront les différentes composantes du Projet,
- Les éléments d'innovation qui auront été retenus lors des ateliers thématiques, dans la limite de la Candidature Affermie du Groupement,
- Les orientations que la concertation avec les riverains et les parties prenantes auront permis de faire émerger,
- Les orientations prises sur les ateliers thématiques.

La Convention Cadre comprendra notamment :

- La définition précise du Projet : plan masse, programme, montant de la redevance,
- L'ensemble des engagements des Parties pour la réalisation du Projet,
- Description des mécanismes permettant de gérer les aléas de réalisation : recours, procédures administratives, etc.
- Le calendrier précis et engageant pour la réalisation des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre du Projet,
- Les conditions principales des promesses de COT.

### **7.3. COPIL de validation à l'issue de la Phase 2**

A l'issue de la Phase 2, un COPIL sera organisé pour valider les propositions du Groupement. Comme pour le COPIL 1, le COPIL 2 pourra demander des précisions, des compléments voire donner un avis défavorable à la poursuite des pourparlers mettant fin à la présente Convention d'objectifs.

Le Projet, la Convention Cadre et ses annexes seront présentés au Comité de Pilotage à réception des Livrables.

Une fois le Projet approuvé par le COPIL de la Phase 2, les Parties finaliseront la Convention Cadre en vue de sa signature dans un délai de trois (3) mois à compter de la décision d'approbation.

## **Chapitre V. OBLIGATIONS DE MTPM - ACQUISITIONS FONCIERES, Concertation/Communication, Procédures d'Urbanisme**

### **Article 8. Obligations de MTPM**

MTPM s'engage, dans un calendrier compatible avec les besoins du Projet et la durée de la présente convention, à :

- Engager et mener, le cas échéant, la ou les procédures d'évolution des documents d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du Projet,
- Programmer les équipements publics d'infrastructure nécessaires au Projet en fonction du phasage dudit Projet et de l'Outil de Pilotage, le cas échéant au moyen d'aménagements provisoires en cas d'avancement partiel de la programmation,
- Assurer le lien avec les partenaires institutionnels (collectivités et groupements) afin que ceux-ci intègrent les équipements publics relevant de leurs compétences dans le Projet et son phasage,
- Piloter la concertation globale en liaison avec L35, à l'échelle de Mayol à Pipady, Informer le Groupement de la maîtrise foncière et de toute information foncière utile au développement du Projet, notamment en ce qui concerne l'affectation du domaine public devant servir d'assiette au Lot 2 et sur la nature et l'étendue des éventuelles servitudes ou contraintes, notamment militaires qui s'y appliqueraient.
- 

### **Article 9. Maîtrise foncière**

MTPM dispose aujourd'hui d'une convention d'occupation avec le Ministère de la Défense en date du 20 septembre 2012. Cette convention a fait l'objet d'un avenant le 8 juillet 2016 afin d'y intégrer « ...la falaise et la frange littorale (pied de falaise) ainsi que le Havre de Pipady (jetée, digue enrochement, bâti aérien et môle) ».

### **Article 10. Déploiement des outils de concertation et de communication**

Les Parties conviennent que les modalités de concertation et de communication sur le Projet vis-à-vis de la population et des riverains seront définies par MTPM et pilotées par MTPM et ses partenaires désignés à cet effet.

Il est convenu que le Groupement se coordonnera avec MTPM avant toute communication grand public, et fera valider au préalable les documents et supports.

Le Groupement s'engage à accompagner les démarches de concertation engagées par MTPM.

Chacune des Parties s'engagent à informer préalablement l'autre avant toute action de concertation ou de communication.

### **Article 11. Procédures d'urbanisme**

Il est convenu que le Groupement se coordonnera avec MTPM sur l'ensemble des procédures d'urbanisme nécessaires au Projet.

Le Groupement fera valider au préalable toute action relevant de l'urbanisme avec MTPM.

Les Parties s'engagent à informer préalablement l'autre avant toute action.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## **Chapitre VI. GOUVERNANCE**

Des instances de gouvernance seront mises en place pour le contrôle et le suivi du Projet.

### **Article 12. Comité de Pilotage**

Un Comité de Pilotage ou « COPIL » est présidé par le Président de MTPM. Il comprend :

- La Préfecture Maritime représentée par Monsieur le Préfet Maritime,
- La Préfecture du Var représentée par Monsieur le Préfet du Var,
- Le Ministère des Armées représenté par Monsieur le sous-directeur de l'action immobilière, de l'environnement et du développement (DPMA),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) représentée par Monsieur le Directeur Départemental,
- La Direction Départementale des Finances Publiques du Var (DDFIP) représenté par Monsieur le Directeur Départemental,
- La Région Sud-Provence-Alpes-Côte-d'Azur représentée par Monsieur le Vice-Président,
- Le Conseil Départemental du Var représenté par Monsieur le Vice-Président,
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) représentée par Monsieur le Président,
- La Ville de Toulon représentée,
- La Ville de La Seyne-sur-Mer,
- La Ville de Saint-Mandrier sur Mer,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,

### **Article 13. Groupes de travail/ateliers**

Différents groupes de travail et ateliers, composés d'intervenants opérationnels de MTPM, et de ses prestataires, et des intervenants opérationnels du Groupement, seront organisés à minima une fois par mois et en tant que de besoin afin de suivre et échanger sur les travaux, études et ateliers mis en œuvre pour réaliser la Phase 1 et la Phase 2.

Le Groupement est tenu d'assister et/ou d'être représenté systématiquement à ces groupes de travail.

## **Chapitre VII. FIN DE LA CONVENTION**

### **Article 14. Cas de fin de la convention**

La Convention d'objectifs prend fin à la date de signature de la Convention Cadre et au plus tard trois mois après l'expiration de la Phase 2, sauf prorogation convenue entre les Parties.

Toutefois, la présente Convention d'objectifs expirera par anticipation :

- En cas d'avis défavorable du COPIL à la poursuite des pourparlers ainsi qu'il est prévu à l'Article 7.3 ;
- En cas de non-respect caractérisé par l'une des Parties des engagements pris aux termes des présentes.

Sous réserve des stipulations de l'Article 16, aucune indemnité n'est due de part ni d'autre à l'expiration de la présente Convention d'objectifs.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## **Article 15. Signature de la Convention Cadre**

A l'expiration de la Phase 2, en cas de poursuite du Projet, les Parties signeront une Convention Cadre qui prévoit la conclusion de promesses de COT futures.

Cette Convention Cadre comportera, sous réserve de la conclusion de promesses de COT, d'une part, l'obligation pour le Groupement de réaliser ou faire réaliser les programmes immobiliers sur la partie du Périmètre affectée au Groupement, et d'autre part, l'obligation pour MTPM de s'engager et/ou de faire s'engager les collectivités compétentes sur la réalisation des équipements publics d'infrastructure nécessaires au Projet.

Les promesses de COT comprendront les conditions suspensives à déterminer conjointement entre les Parties. Ces conditions concerneront notamment :

- La libération des terrains du Périmètre et la réalisation de leur viabilisation et des aménagements publics nécessaires au Projet, selon l'Outil de Pilotage du Projet,
- L'obtention de l'ensemble des autorisations administratives, purgées de tout recours et retrait, nécessaires à la réalisation du Projet,
- La finalisation du tour de table permettant de compléter l'actionnariat de la société de projet qui se substituera au Groupement du Lot 2.

## **Article 16. Dispositions particulières : non-respect de la convention**

En cas de non-respect caractérisé de la présente Convention d'objectifs par le Groupement pour des motifs qui lui seraient exclusivement imputables, MTPM aura la faculté de résilier ladite convention aux torts exclusifs du Groupement, sous réserve d'avoir préalablement demandé par courrier simple au Groupement de se conformer aux termes de la convention dans un délai spécifié et raisonnable.

Dans ce cas, les plans et études relatifs au Projet que le Groupement aura réalisé ou fait réaliser dans le cadre de la présente convention resteront acquis à MTPM.

## **Chapitre VIII. PROPRIETE INTELLECTUELLE**

### **Article 17. Dispositions générales**

MTPM et le Groupement demeurent propriétaires, chacun en ce qui les concerne, de tous les droits de propriété intellectuelle relatifs aux documents, procédures et systèmes développés par ou pour leur compte dans le cadre de l'exécution de la présente Convention d'objectifs.

## **Chapitre IX. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 18. Substitution - Retrait**

Le Groupement du Lot 2 est autorisé à se substituer dans le cadre des présentes et des conventions futures (Convention Cadre, Promesse de COT), une société de projet. Cette société de projet devra reprendre l'ensemble des droits et engagements souscrits par le Groupement du Lot 2.

Cette substitution devra faire l'objet d'une notification à MTPM, accompagnée du Kbis de la société de projet.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

Pour le cas où l'un des membres du groupement constituant le Groupement du Lot 2, et plus particulièrement l'investisseur, se retirerait pendant la durée de validité de la présente convention, les autres membres du groupement s'engagent à poursuivre le travail engagé tel que prévu aux présentes et à rechercher un nouvel investisseur.

#### **Article 19. Notification - Élection de domicile – Représentants**

---

L'ensemble des notifications prévues à la présente convention seront valablement réalisées, aux domiciles ci-après élus, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font chacune pour ce qui les concerne, élection de domicile en leur siège respectif tel que mentionné en tête des présentes.

Pour la mise en œuvre de la présente convention, chacune des parties désignent le représentant suivant :

- Pour MTPM : Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée : M. Falco ;
- Pour Eiffage Immobilier Sud-Est : Florent DE BARSONY, florent.debarsony@eiffage.com;
- Pour Icade Promotion : : Leopold MARION, leopold.marion@icade.fr, ..

#### **Article 20. Règlement des litiges**

---

En cas de difficulté de mise en œuvre de la présente convention ou de désaccord sur les modalités de celle-ci, les Parties rechercheront en premier lieu le règlement amiable.

Tous litiges découlant de la présente convention qui ne pourrait être résolu à l'amiable sera porté devant le tribunal compétent dans le ressort duquel se situe la ville de Toulon.

#### **Article 21. Confidentialité**

---

Les Parties s'engagent chacune en ce qui les concerne à assurer la confidentialité de leurs échanges et des documents ou informations qu'elles seraient amenées à se transmettre dans le cadre de la présente convention. Cet engagement de confidentialité n'interdit pas aux Parties de communiquer les documents ou informations susvisées aux membres du COPIL, ainsi qu'à leurs éventuels prestataires respectifs qui seraient chargés de réaliser les études prévues au présent protocole, à la condition que ceux-ci soient également soumis à une obligation de confidentialité.

Il est précisé que les études que sera amené à réaliser le Groupement dans le cadre de la présente convention peuvent être considérées comme des documents préparatoires aux futures promesses de COT et COT, ainsi qu'aux autorisations administratives qui seront nécessaires au Projet, et par conséquent ne sauraient être qualifiées de documents administratifs au titre de l'article L. 300-2 du code des relations entre le public et l'administration, eu égard au contexte de leur élaboration et de leur transmission à MTPM.

A l'exception des documents ou informations susceptibles de relever du secret des affaires ou de tout secret protégé par la loi, ce principe de confidentialité prendra fin automatiquement pour les documents ou informations concernées, à l'exception lorsque la réglementation, au titre par exemple d'une procédure de participation du public prévu par le code de l'environnement, nécessite de rendre publics lesdits documents ou informations.

## **Article 22. Annexes**

---

Les annexes faisant partie intégrante de la présente Convention sont les suivantes :

ANNEXE I. Cahier des charges de la consultation P.C.N.  
ANNEXE II. Cahier des charges de la consultation d'AAP  
ANNEXE III. Candidature affermie de groupement du Lot 2  
ANNEXE IV. Périmètre du Lot 2  
ANNEXE V. Ateliers Thématiques  
ANNEXE VI. Plan du périmètre de la maquette du Lot 2  
ANNEXE VII. Ébauche de planning prévisionnel

Fait à [+++++++], le [...]

En deux exemplaires originaux, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu le sien,





Toulon, le 30 NOV. 2021

Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

à

EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST  
7 rue du Devoir  
CS 30510

13344 MARSEILLE Cedex 15

*Direction Générale des Services*

Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

**Affaire suivie par :**  
Mobilité, Ports et Projets Stratégiques  
Alexis VILLEMIN – Directeur Général Adjoint

Frédéric VEISSE – Mission Projets Stratégiques  
Tél : 04 94 03 97 24 – Mail : fveisse@metropoletpm.fr

**N/REF : VP/AV/FV/NM/n°33**

**OBJET : Appel à Projet « Avenir de la rade de Toulon de Mayol à Pipady » lots 1&2. Projet retenu.**

Madame, Monsieur,

Suite à l'examen des candidatures relatives à l'Appel à Projet « Avenir de la Rade de Toulon – de Mayol à Pipady » lots 1 et 2, à votre audition à l'Hôtel de la Métropole et à l'analyse des réponses apportées à notre demande de précisions, j'ai le plaisir de vous informer que votre proposition a été classée numéro 1.

Conformément au cahier des charges, nous vous proposerons très rapidement une date afin de signer la convention d'objectifs entre la Métropole et votre groupement.

Nous ajusterons ensuite dans une première phase, d'une durée de 6 mois, les composantes programmatiques, les études de marché, le montage au stade pré-opérationnel ainsi que la présentation des bilans promoteurs.

Dans une seconde phase, d'une durée de 6 mois, seront étudiés la stabilisation du projet et la mise au point des premiers projets immobiliers en vue des dépôts de permis de construire ainsi que l'élaboration de l'offre définitive en vue de la cession ou de la dévolution des fonciers.

A l'issue de cette démarche de calage des objectifs partagés entre votre Groupement et la Métropole, une convention cadre sera établie fixant les engagements réciproques, les conditions économiques de dévolutions des fonciers à bâtir et le phasage des opérations.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services



DATE	02/12/21
ORIGINAL	ARGILLIER X
	AUBERT
	GARRIC
	WEHRICH
	MONIER
	AUTRES
COPIE	

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

KL AR

909 L1 0X4690  
7EC5 839650

LA POSTE  
CP 650902

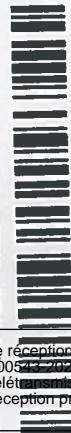
EIFPAGE IMMOBILIER SUD EST  
7 RUE DU DEVOIR  
CS 30510  
13344 MARSEILLE CEDEX 15

RECOMMANDÉ

AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° 167 462 2957 5

n° de l'envoi :



Accusé de réception en préfecture  
08-248300572-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

De Mayol à Pipady :  
Un concours pour l'avenir de la  
Rade de Toulon

Installation du Comité de pilotage,  
Le mercredi 14 mars 2018 à 10h

Compte rendu







## Comité de pilotage

Mr le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) ouvre la séance.

### Introduction

Mr le Président de MTPM introduit la séance du Comité de pilotage (COFIL) en mentionnant qu'il s'agit d'un moment important pour la Rade de Toulon.

Après avoir remercié tous les participants dont messieurs les maires de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier, Mr le Président de MTPM présente les raisons qui motivent la création d'un COFIL et l'élaboration d'un concours pour le devenir du secteur allant du carrefour Bonaparte (souvent dénommé Mayol du fait de la proximité au stade du même nom) jusqu'au Môle de Pipady.

Le 30 novembre 2017, Monsieur le Préfet Maritime et la Défense nationale ont confirmé la possibilité de mise à l'étude d'une nouvelle option pour la construction du futur quai croisiéristes.

Aussi, le 4 décembre 2017, MTPM a décidé de sursoir à la construction du quai initialement envisagé dans le port actuel de Toulon Côte d'Azur face au bâtiment de la Direction départementale des territoires et de la mer, pour le repositionner ailleurs en l'intégrant dans un ré aménagement plus vaste de Mayol à Pipady.

Cette décision, est partagée par de nombreux acteurs dont toutes les institutions réunies lors du Comité de pilotage (COFIL).

3

La Métropole a été particulièrement attentive aux arguments de la Chambre de commerce et d'industries du Var exploitant le port et commercialisant celui-ci et à l'un de ses clients armateurs opérant dans la rade lorsque ceux-ci ont fait part de leurs questionnements concernant la manœuvrabilité et la gestion des flux de passagers.

Plusieurs armateurs se sont par ailleurs félicités du choix effectué par la Métropole MTPM concernant l'étude d'une nouvelle implantation du quai.

Ainsi, le Var Provence Cruise Club (structure créée par la Chambre de commerce et d'industries/CCI du Var et du Conseil Départemental du Var pour la promotion de la croisière) présents au salon Cruise Seatrade de Fort Lauderdale-USA de ce mois de mars 2018 ont pu entendre les représentants des compagnies Royal Caribbean Cruise Ltd (RCCL) et Carminal (les deux plus grandes compagnies américaines) et Disney croisière se féliciter de la démarche engagée par la Métropole. La compagnie Disney Croisières a annoncé sa venue dans la Rade dès 2019.

Tous les acteurs nous incitent donc à examiner le site de l'Arsenal du Mourillon laissé vacant après le départ de l'entreprise Naval Groupe (Ex Groupe DCNS) vers le Technopôle de la Mer – Espace d'Ollioules en janvier 2016.

Le site de l'Arsenal du Mourillon n'était pas disponible quand les précédentes études avaient débuté. Nous n'avions en effet, à l'époque, aucune assurance sur les 34000m2 jouxtant la DGA, lieu stratégique pour la Défense Nationale. La Ville de Toulon avait cependant déjà manifesté en octobre 2016 son grand intérêt pour ce terrain.

Le 15 décembre 2017, Madame la Contrôleuse générale des armées, Directrice de la Direction de la mémoire, du patrimoine et des archives (SGA/DMPA), confirmait que l'ex secteur DCNS peut être cédé aux collectivités et restitué à des activités civiles. Il était également confirmé que certaines activités de la Défense Nationale resteront durablement présentes au sein de l'Arsenal du Mourillon mais que ces activités peuvent se satisfaire d'activités civiles à proximité sous certaines conditions.

La Métropole MTPM ne se soucie pas seulement du terminal portuaire de Toulon.

La Métropole se soucie du développement de tous les terminaux du Port de Toulon-La Seyne Brégaillon (nom officiel) qui comprend aussi le port de plaisance de Saint Mandrier.

La Métropole se soucie de tous les ports, au delà de la Rade et placés sous sa compétence.

La Métropole se soucie aussi de tous les types de navires et de toutes les activités qui s'y rattachent, de toutes les tailles de bâtiments, des croisiéristes de plus de 360 mètres de long jusqu'aux pointus en passant par les bâtiments de la Défense Nationale, les yachts et mégayachts et les navires de plaisance.

Cependant, il apparaît nécessaire de poursuivre les efforts pour maintenir les terminaux portuaires et les ports de la Métropole au meilleur niveau de services et d'attractivité.

Les nouveaux aménagements devront plus encore qu'auparavant être respectueux de l'environnement en proposant des dispositifs maîtrisant la qualité de l'eau et de l'air en particulier.

Ils devront s'intégrer dans l'urbanisme de la ville.

Ils devront respecter les réglementations de sûreté et de sécurité tout en permettant au citoyen de s'approprier des lieux symboliques.

4

Dès lors nous pourrons maintenir le Port de Toulon-La Seyne Brégaillon dans la carte des destinations méditerranéennes prisées par les armateurs du monde entier.

Pour toutes ces raisons nous avons décidé de nous réunir en Comité de pilotage pour préparer ensemble l'aménagement du secteur allant de Mayol à Pipady.

Nous pensons que nous devons définir ensemble les conditions d'un concours ouvert à l'international et qui prendra en compte les attentes exprimées par tous les acteurs intéressés par ce projet.

Mr le Président remercie les membres du COPIL pour leurs implication ce jour et lors des prochains Comités de Pilotage et Technique et propose d'aborder l'ordre du jour du premier COPIL.

## Ordre du jour

Mr le Président de MTPM propose l'ordre du jour suivant :

- Décision n°1 : Adoption de la composition du Comité de pilotage 6
- Décision n°2 : Adoption de la composition du Comité technique 6
- Décision n°3 : Mandat à la Métropole MTPM pour constituer le Bureau permanent 7
- Décision n°4 : Adoption du projet de périmètre du futur concours 7
- Décision n°5 : Formulation des ambitions par chaque acteur et partenaire 7
- Décision n°6 : Périmètres opérationnels dans l'attente des résultats du concours 10
- Décision n°7 : Présentation de la méthodologie de travail en partenariat 10
- <sup>5</sup>  
\_\_\_\_\_ Décision n°8 : Questions Diverses 11

## Décision n°1 : Adoption de la composition du Comité de pilotage

Le Comité de pilotage (COFIL) se compose de :

- Le Ministère des Armées représenté par Madame la Contrôleuse générale des Armées, Directrice de la Direction du patrimoine, de la mémoire, et des archives (DPMA);
- Le Ministère des finances représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances publiques ;
- La Préfecture du Var représentée par Monsieur le Préfet du Var ;
- La Préfecture Maritime représentée par Monsieur le Préfet Maritime ;
- La Région Provence Alpes Côtes d’Azur représenté par son Vice-Président ;
- Le Département du Var représenté par Monsieur le Président ;
- La Métropole MTPM représentée par Monsieur le Président de MTPM ;
- La Ville de Toulon représentée par Monsieur le 1er Adjoint au Maire ;
- La Ville de La Seyne-sur-Mer représentée par Mr le Maire de La Seyne-sur-Mer ;
- La Ville de Saint-Mandrier représentée par Monsieur le Maire de Saint-Mandrier ;
- La Chambre de commerce et d’industrie du Var représentée par Monsieur le Président de la CCI du Var.

La liste ci-dessus a été complétée en séance.

Le COFIL se réunit de manière prévisionnelle tous les trois mois afin de valider les différentes phases du projet.

6

Sa composition pourra être élargie, temporairement ou de manière permanente, à d’autres personnes en raison de leurs compétences.

Le COFIL est présidé par la Métropole MTPM.

Le secrétariat du COFIL est assuré par la Métropole MTPM.

Chaque réunion du COFIL sera précédée d’une réunion du Comité technique (COTEC).

La composition du COFIL et ses dispositions de fonctionnement sont approuvées à l’unanimité des membres présents.

## Décision n°2 : Adoption de la composition du Comité technique

Le COTEC se compose des membres qui seront désignés par les membres du COFIL.

Le COTEC se réunit au minimum une fois avant chaque COFIL afin de préparer les décisions qui y sont prises.

Sa composition peut être élargie, temporairement ou de manière permanente, à d’autres personnes en raison de leurs compétences.

Le COTEC est présidé par la Métropole MTPM.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Le secrétariat du COTEC est assuré par la Métropole MTPM.

La composition du COTEC et ses dispositions de fonctionnement sont approuvées à l'unanimité des membres présents.

Mm Le Directeur général des services de la Métropole MTPM invite les membres du COPIL à faire parvenir à l'adresse [avenirdelarade@metropoletpm.fr](mailto:avenirdelarade@metropoletpm.fr) les noms qualités et coordonnées complètes des personnes désignées pour les représenter au COTEC.

### Décision n°3 : Mandat à la Métropole MTPM pour constituer le Bureau permanent

Il est proposé de mandater MTPM afin de constituer un Bureau permanent du projet dont la composition évoluera en fonction des différentes phases du projet.

Le Bureau permanent du projet et concours se réunit autant que de besoin, parfois quotidiennement, afin de faire avancer le projet dans toutes ses dimensions.

Le Bureau permanent est animé par Madame le DGS de la Métropole MTPM assistée du Conseiller Technique auprès du DGS.

### Décision n°4 : Adoption du projet de périmètre du futur concours

Une première esquisse du périmètre du concours est reprise en annexe.

Mr le Président invite MTPM à le présenter et les membres du COPIL à réagir sur celui-ci.

Mr le Chef de la division Infrastructure de la Préfecture Maritime indique que la définition du périmètre exact du futur concours, notamment dans sa partie maritime, devra être l'une des premières actions à conduire par le COTEC, avant sa validation par le COPIL pour prise en compte dans le cahier des charges.

### Décision n°5 : Formulation des ambitions par chaque acteur et partenaire

Monsieur le Conseiller auprès du DGS de la Métropole présente le périmètre du concours qui est terrestre et marin.

Le périmètre du concours s'inscrit dans celui de la Rade de Toulon dont il devra prendre en compte toutes les composantes portuaires et tous les développements.

Il s'étend depuis le rondpoint Bonaparte jusqu'au Môle de Pipady.

#### *Sur mer*

Le périmètre comprend les eaux situées devant la zone délimitée par le Rond-point Bonaparte jusqu'au Môle de Pipady.

Il exclut certaines eaux stratégiques dont le périmètre sera défini avec le ministère des Armées. Il s'agit de prendre en considération les spécificités de ce ministère tant pour la sécurité et la sûreté de ses sites, que pour ceux qui seront construits.

Les aspects historiques, les dépollutions, doivent être envisagés comme une composante du projet.

Dans le périmètre du concours, il s'agira d'identifier toutes les contraintes nautiques, tous les équipements spécifiques, les câbles sous-marins ... qui conditionnent le projet.

La manœuvrabilité des nouveaux équipements portuaires devra être aisée.

Les conditions techniques de réalisation et de financement des futurs équipements portuaires devront être identifiées et mesurées avec précisions.

Les installations portuaires et les navires utiliseront des énergies respectueuses de l'environnement.

### *Sur terre*

Le périmètre comprend les terrains bordant la Rade délimitée par le Rond-point Bonaparte jusqu'au Môle de Pipady.

Il exclut certains terrains stratégiques dont le périmètre sera défini avec le ministère des Armées. Il s'agit de prendre en considération les spécificités de ce ministère tant pour la sécurité et la sûreté de ses sites, que pour ceux qui seront construits.

8

Le concours est conditionné par le déplacement du poste de contrôle d'accès de l'actuel Arsenal du Mourillon et à la création des clôtures nécessaires à la protection des installations du ministère des Armées.

Les aspects historiques, les dépollutions, doivent être envisagés comme une composante du projet.

En matière de circulation, il faut que les entrées et sorties de ferries dans le port actuel lors des périodes de fortes affluences en été soient améliorées.

Il faudra également prendre en considération les flux de circulation en directions des futurs équipements.

Le périmètre du concours comprend la frange urbaine jouxtant les terrains en bordure de Rade.

Il s'agit au travers du concours de mieux connecter la ville et le port et inversement de connecter le port avec le centre historique et le quartier du Mourillon.

Il s'agit que la greffe avec le quartier de la Mitre soit « douce ».

Il s'agit que les équipements existant telle la piscine du Port Marchand, patrimoine du XXème siècle et d'autres lieux historiques soient mis en valeur de même que les logements situés dans le périmètre.

Le périmètre comprend des terrains non aménagés à l'entrée de l'actuel Arsenal du Mourillon et les espaces laissés vacants après le départ de Naval Group (Ex DCNS).

Au pied du futur nouveau quai, des terre-pleins convenablement dimensionnés permettront d'irriguer les croisiéristes vers la ville, le département et la région.

Les bus devront accéder aux terres pleins portuaires en limitant le plus possible les désagréments dans le reste de la ville.

Les croisiéristes devront pouvoir accéder aisément vers les quartiers du centre historique et du Mourillon.

Le COPIL souhaite que le concours réponde à ces premières orientations.

Mr le Secrétaire général de la Préfecture considère que la Métropole à un premier rendez-vous avec son histoire. Les compétences institutionnelles sont toutes présentes et réunies dans ce COPIL pour le réussir. Cela oblige le COPIL à porter la qualité du projet au plus haut niveau en matière environnementale, de transport et à examiner dans le même calendrier les conditions financières privées et publiques de réalisation.

Monsieur le Vice-Président de la Région rappelle que des fonds sont disponibles au titre du CPER 2015-2020.

Monsieur le Directeur départemental des finances publiques du Var indique qu'il y a un intérêt collectif à considérer le calendrier des financements des opérations pour l'avenir de la rade de Toulon et du "SDIR Etat" sur le sort à réserver au bâtiment occupé notamment par la DDTM sur le port marchand. 2022 est à ce titre l'année de fin de travaux pour l'Etat - et donc de financement- au titre de la mise en œuvre de la solution qui sera adoptée pour traiter la situation de la DDTM principalement.

Mr le Directeur de la DDTM exprime l'intérêt d'une vision à long terme pour la Rade comprenant toutes les évolutions à venir et la définition de périmètres opérationnels plus resserrés.

Mr le Maire de la Seyne demande qu'un dispositif similaire soit mis en place pour le secteur allant de Brégaillon au Lazaret et que les deux démarchent soient coordonnées.

Mr le Vice-Président de MTPM en charge des ports indique qu'au hasard des calendriers, ce même jour débutent des groupes de travail pour le devenir du terminal portuaire de Brégaillon. La démarche y est plus avancée que pour Toulon car la Grande commission nautique s'est déjà prononcée sur des évolutions possibles du plan d'eau.

Le cahier des charges du concours présentera de manière synthétique l'ensemble des évolutions portuaires de la petite Rade (secteurs seynois et saint-mandréen compris) et les éléments plus détaillés souhaités pour le secteur de Mayol à Pipady.

Le cahier des charges sera présenté au COPIL pour approbation avant publication.

Monsieur le Vice-Président de la CCI en charge de la Commission des projets maritimes estime que le concours et le futur quai auront un impact très favorable sur l'activité portuaire du Port de Toulon-La Seyne Brégaillon.

Plusieurs grandes compagnies internationales de croisiéristes se proposent de rencontrer les acteurs locaux pour témoigner de leur expérience et intérêt.

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture exprime son accord pour rencontrer les armateurs afin de leur montrer la parfaite association, sur cet ambitieux projet, des différentes entités de l'Etat, autour de la Région, le Département, la Métropole, les communes concernées et la Chambre consulaire.

Monsieur le Directeur des concessions portuaires et du Développement Maritime de la CCI informe le COPIL qu'en 2022/2023 plusieurs nouveaux navires supplémentaires devraient être livrés à certains armateurs mondiaux. Ce calendrier constitue une opportunité pour la livraison d'un nouveau quai. Les armateurs prépareront leurs offres commerciales 18 à 24 mois avant cette date soit en 2020/2021.

M. le Directeur général de la Métropole précise le calendrier à savoir que la consultation concours sera publiée avant la fin de l'année 2018 pour un choix du lauréat en 2019. Suivront ensuite toutes les démarches réglementaires et les travaux pour une livraison envisagée à partir de 2022/2023.

## Décision n°6 : Identification des périmètres opérationnels dans l'attente des résultats du concours

La proposition de périmètres opérationnels dans l'attente des résultats du concours est reprise en annexe.

M. le Président évoque la durée de ce type de concours et des montages réglementaires, opérationnels, et financier.

M. le Président souhaite que la décision collégiale d'engager l'avenir de la Rade sur le secteur de Mayol à Pipady se traduise aussi par des décisions plus rapides. Il souhaite par exemple ouvrir rapidement le mur longeant l'avenue des Tirailleurs sénégalais et proposer une nouvelle entrée pour la partie de l'arsenal qui restera d'usage militaire.

M. le Chef de la division Infrastructure de la Préfecture Maritime indique que l'ouverture du mur le long de l'avenue des tirailleurs sénégalais est conditionné par le déplacement du poste de contrôle des accès de l'actuel Arsenal du Mourillon et à la création des clôtures nécessaires à la protection des installations du ministère des Armées.

M. le Président approuve cette réserve et rappelle que le ministère des Armées et la Communauté d'agglomération ont par le passé déjà trouvé des solutions de ce type lors de la création du Jardin de la Tour Royale laquelle avait été précédée par la construction de clôtures et accès. Un dispositif similaire sera étudié et présenté au COPIL.

Sous ces réserves, le COPIL approuve le principe de périmètres opérationnels avant le résultat du concours.

## Décision n°7 : Présentation de la méthodologie de travail en partenariat

- 1<sup>ère</sup> phase : rassemblement de la documentation et des contraintes ;
- 2<sup>ème</sup> phase : synthèse des contraintes du site et détermination des invariants ;
- 3<sup>ème</sup> phase : rédaction du Cahier des charges du concours ;
- Les phases suivantes seront précisées lors du prochain COPIL.

Cette décision n'appelle pas de remarque du COPIL. Elle est approuvée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Une réunion de COTEC sera organisée dès réception de ses membres désignés par le COPIL.

Les membres du COPIL et COTEC peuvent d'ores et déjà transmettre tous les éléments qu'ils souhaitent porter à la disposition du projet à l'adresse ci-dessous : [avenirdelarade@metropoletpm.fr](mailto:avenirdelarade@metropoletpm.fr)

Hors séance la date du premier COTEC est fixée au 4 avril 2018, 14h – Hôtel de la Métropole TPM.

Ordre du jour prévisionnel du prochain COTEC :

- Ajustement du périmètre du concours ;
- Etat des contraintes et obligations ;
- Méthodologie de projets ;
- Identification des procédures réglementaires ;
- Question(s) diverse(s).

Les participants sont invités à transmettre leurs demandes d'inscriptions à l'ordre du jour avant les séances de travail en commun.

## Décision n°8 : Question(s) Diverse(s)

11

### 1. Néant

Plus personne ne demandant la parole, la séance du COPIL d'installation se termine à 11h.

## Presse

Le COPIL est suivi d'une conférence de presse.

## Repères récents

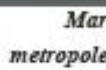
- 2004 : Ré ouverture la plage de la Mitre au public puis celle de Pipady en juin 2010 ;
- 2007 et 2008 : Récupération en gestion, puis en propriété de la Tour Royale et du terrain attenant afin d'aménager la partie Sud de l'Arsenal du Mourillon en Jardin de la Tour Royale ;
- Juillet 2007 et septembre 2013 : Venues des grands voiliers. Le grand public redécouvre le tropisme maritime de Toulon depuis plus de trois siècles, depuis Vauban ;
- Octobre 2012 : Inauguration du Palais de la Mer ;
- 4 janvier 2016 : Installation des 1000 premiers salariés de DCNS (Naval Group) au Technopôle de la Mer – Espace d'Ollioules. Libération de la partie nord de l'Arsenal du Mourillon ;
- Avril 2016 : Rénovation de la Gare maritime du Port de Toulon Côte d'Azur ;
- Septembre 2016 : America's Cup World Series. Des images de bateaux volants dans la Rade de Toulon sont vues dans le monde entier. Les investisseurs américains sont rassurés après les événements de Nice ;
- Eté 2017 : Début des travaux du Quai des sous-marinières ;
- 5 au 9 avril 2018 : Prochaine visite de l'Hermione ;
- 10 au 14 octobre 2018 : prochaine finale du GC32 Racing Tour. Le retour des catamarans volants ;

- Les compétitions nationales et internationales de voile sur le territoire à Hyères et La Seyne ;
- Le classement du Yacht Club de Toulon comme un des meilleurs clubs de voile de France ;

## Plans



## PERIMETRE DU CONOURS



Mars 2018  
metropoletpm.fr

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## PERIMETRE DU CONCOURS







# De Mayol à Pipady : Un concours pour l'avenir de la Rade de Toulon

Comité de pilotage,  
Le jeudi 4 juillet 2019 à 9h30

## Compte rendu

Le Comité de pilotage (COPIL) se compose de :

- La Préfecture Maritime représentée par l'Adjoint Territorial ;
- La Préfecture du Var représentée par Monsieur le Secrétaire Général ;
- Le Ministère des Armées représenté par Monsieur le Chef de la Division Infrastructure du Commandant en chef pour la Méditerranée ;
- La Direction Générale de l'armement représentée par Monsieur le Chef de Département Gestion des opérateurs de soutien ;
- Le Département des Territoires et de la Mer (DDTM) représenté par Monsieur le Directeur Départemental ;
- Les Architectes des Bâtiments de France représenté par Madame l'Architecte des Bâtiments de France.
- La Région Sud-Provence-Alpes-Côte-d 'Azur représentée par Monsieur le Vice-Président ;
- Le Conseil Départemental du Var représenté par Madame la Conseillère Départementale ;
- La Métropole TPM représentée par Monsieur le Président de la Métropole TPM ;
- La Ville de Toulon représentée par Madame la Directrice Général des Services ;
- La Ville de La Seyne-sur-Mer représentée par Madame la 1ère Adjointe au Maire ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var représentée par Monsieur le Directeur Exécutif des Ports de la Rade ;

## Comité de pilotage

Mr le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) ouvre la séance.

2

## Rappels

### **14 mars 2018 : Premier COPIL**

- Création du Comité de pilotage avec toutes les parties ;
- Choix du périmètre du projet ;
- Choix de la méthode de travail en partenariat respectueux des prérogatives de chacun ;

### **18 octobre 2018 : Deuxième COPIL**

- Décision de démolir le mur d'enceinte nord de l'Arsenal du Mourillon ;
- Choix du tracé de la clôture reconstituée ;
- Choix des matériaux de la clôture reconstituée ;
- Décision du financement par la Métropole TPM ;
- Décision de gérer le terrain rendu au civil au travers d'une Autorisation d'occupation temporaire confiée par le Ministère des Armées à la Métropole TPM dans l'attente des résultats du concours ;

### **5 février 2019 : Comité technique de préparation du COPIL du 25 février 2019**

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## **25 février 2019 : Troisième COPIL**

- Présentation synthétique des enjeux mentionnés dans le cahier des charges - organisation des procédures – calendrier ;
- Approbation du cahier des charges et décision de lancement de l'Etude de conception urbaine et paysagère ;
- Participation des membres du COPIL (Métropole TPM, Etat Civil, Ministère des Armées) à la Commission d'appel d'offre qui jugera le marché ;
- Convention de financement relative à la création d'une « percée visuelle » au nord de l'Arsenal du Mourillon du côté de la piscine du Port Marchand (Stade Nautique) ;
- Attribution à la Métropole TPM d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du terrain restitué au civil du fait de la démolition du mur de l'Arsenal du Mourillon ;

## **INTRODUCTION :**

Mr le Président de la Métropole TPM introduit le Comité de pilotage (COPIL) stratégique et rappelle l'objectif principal de la séance qui est de dessiner l'avenir de l'interface. Le projet s'étendra sur 44 hectares et les 50 prochaines années. Rien ne se décidera sans un avis conforme du COPIL qui est présidé par la Métropole TPM et l'Etat (préfecture et Ministère des Armées).

3

L'adjoint territorial au commandant d'arrondissement maritime appelle l'attention du COPIL sur deux exemples récents révélant l'acuité avec laquelle les outils permettant de préserver la primauté des intérêts stratégiques des Armées, devront être mis en place au sein du projet (investissement étranger dans le port de Darwin - Australie conduisant, pour des raisons de Défense nationale à la création d'un nouveau port militaire, et accident d'un paquebot de croisière dans le port de Venise).

La Préfecture incite les membres du COPIL à progresser de manière active dans l'instruction du projet. L'Appel à Projet (AAP), auquel l'Etat répond favorablement, doit être lancé rapidement.

Madame la Directrice Général des Services (DGS) de la Métropole TPM fait un historique des 3 précédents COPIL et énumère les décisions que nous avons à prendre aujourd'hui :

- Retour sur la Procédure Concurrentielle Négociée (PCN) pour la désignation des équipes d'urbaniste et paysagiste admises à remettre une offre ;
- Présentation de l'Appel à projet sur les 4 lots prioritaires pour la désignation des promoteurs et investisseurs qui réaliseront les constructions ;
- Echanges sur l'intérêt de structurer le partenariat au travers du Projet Partenarial d'Aménagement ;
- Avancement des travaux de démolition du mur d'enceinte nord de l'Arsenal du Mourillon.

## Retour sur la procédure concurrentielle négociée pour la désignation de l'équipe d'urbaniste et paysagiste

Les 3 candidats sélectionnés sont présentés à l'ensemble des membres du COPIL. Le Comité Technique (COTEC) proposera ensuite un choix de lauréat qui sera approuvé ultérieurement par le COPIL.

Les candidats sont :

- Roger, agence d'architecture à Londres. Lauréat de nombreuses réalisations elle est associée avec le paysagiste Michel des Vignes de renommée mondiale :

### ROGERS STIRK HARBOUR

Rogers Stirk Harbour + Partners est une agence d'architecture internationale établie à Londres. Depuis 40 ans, l'agence a remporté de nombreux prix en Europe, en Amérique, en Asie et en Australie. Lauréat du Prix Pritzker en 2007, la plus haute distinction pour un architecte. L'agence emploie environ 200 personnes.

#### Principales réalisations

Le Lloyd's Building à Londres (1984), La cour européenne des droits de l'homme à Strasbourg (1994), le Palais de justice d'Anvers.

Plan guide pour la Péninsule de Barangaroo à Sydney (Planche présentée).

Plus récemment le 122 Leadenhall à Londres (2014) et le Three World Trade Center en 2018 à New-York.

Richard Rogers a réalisé de nombreuses études d'urbanisme avec sa Participation à la consultation « Le Grand Pari(s) de l'agglomération parisienne » en 2009 mais également à Londres : « London as it could be » à Singapour, au Portugal.

Il est associé entre autres avec le paysagiste Michel Desvigne de renommée internationale.

Prix Européen de l'Aménagement de l'espace Public Urbain en 2014 pour le projet de requalification du Vieux-Port de Marseille.



- Richez Associés qui répond avec James Corner (architecte) associe les compétences d'urbanisme et de paysagiste souhaité pour le projet urbain :

# RICHEZ ASSOCIES

Richez associés et James Corner Field Operations constitue un binôme de concepteurs alliant des compétences complémentaires en urbanisme et paysage. Les deux agences ont une forte expérience des villes et milieux méditerranéens (Montpellier, Nîmes, La grande Motte) mais également sur des projets urbains et espaces publics de grande échelle tel que le Parc Damino à New York. L'agence exerce depuis 30 ans et compte 70 personnes.

## Principales réalisations

ZAC Rouget de Lisle – Lauréat Prix 2014 « Futurs possibles » ;

ZAC des Grisettes à Montpellier, lauréat du palmarès EcoQuartier 2011

La cité municipale de Bordeaux

Le centre de congrès et d'exposition du Havre

L'opéra de Jinan (avec Paul Andreu)

- L35, cabinet international ayant une agence à Paris compte plus de 100 projets dans le monde :



## L35

L35 est un cabinet d'architecture international ayant des sièges dans le monde dont une agence à Paris. Plus de 100 projets complexes dans 12 pays dont certains récompensés. L'agence a démarré en 1967 (52 ans) et compte actuellement 250 personnes

### Principales réalisations

Le Port de Malaga, en Espagne dont la configuration et l'échelle se rapproche de l'étude de la PCN

L35 est l'un des lauréats du concours « Réinventer Paris » avec « Italk », un projet innovant de rénovation urbaine

Autres réalisations : La rénovation du Stade Santiago Bernabeu à Madrid, Pôles lotiers de Vélizy 2 à Paris, Polygone Riviera (Centre commercial haut de gamme à Cagnes-sur-mer), « La maquinista » (centre commercial à Barcelone)

L35 est associé avec le cabinet d'architecture « Les éclaireurs », concepteur lumière et IAM Environnement en urbanisme et paysage (Projet Rose de Cherbourg à Paris – La défense)

6

Ces 3 équipes sont associées à des professionnels et des équipes de renommés. Elles disposent des qualités architecturale et environnementale permettant de répondre au projet. Elles sont admises à répondre à la PCN.

Monsieur le Président de la Métropole TPM fait observer que le choix des lauréats est le fruit du cahier des charges élaboré à partir de toutes les remarques et propositions formulées par les membres du COPIL.

Le nom du lauréat retenu sera connu à compter du mois d'octobre. Le Président de la Métropole TPM rappelle le respect des exigences de la Défense. Ainsi que les enjeux stratégiques et environnementaux.

Monsieur le secrétaire général de la préfecture mentionne l'empreinte environnementale. Il est primordial d'être attentif au respect des prescriptions attribuées à chacun. Il faut pouvoir émarger un maximum de crédits (nationaux, européens). La préfecture va aider à formaliser les demandes car les projets d'environnement sont des projets majeurs.



Présentation de l'appel à projet sur les 4 lots prioritaires pour la désignation des promoteurs et investisseurs qui réaliseront les constructions

Le cahier des charges reprend toutes les exigences formulées par les membres du COPIL.

Madame la DGS de la Métropole TPM demande à l'ensemble des membres du COPIL le lancement de l'AAP sur les 4 lots suivants :

7



Lot 1 : ex DCNS



# APPEL A PROJET site n°2

## Pipady, ancien môle des Torpilles



Lot 2 : Ancien môle des Torpilles.



Lot 3 : bâtiment de la DDTM.

# APPEL A PROJET site n°4

## Secteur SDIS / 113



Lot 4 : caserne SDIS.

10

La métropole TPM désire des images pour la fin d'année. Il faut toutefois tenir compte des impératifs de calendrier avec une vie ralentit en août (congrés), en janvier (politique) et février/mars (début des élections).

Monsieur le Directeur Général Adjoint (DGA) de la Métropole TPM confirme la publication de l'AAP dans les jours qui suivent la séance si le COPIL approuve son lancement.

Les membres du COPIL approuvent le lancement de l'AAP sur l'ensemble des 4 lots numérotés 1 à 4.

## Echanges sur l'intérêt de structurer le partenariat au travers du Projet Partenarial d'Aménagement

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est un dispositif permettant de structurer le projet partenarial sur le temps long en traduisant conventionnellement la gouvernance.

Une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) est un dispositif, qui dans le cas d'un PPA, permet de faire évoluer le cadre réglementaire (PLU...) en fonction du projet choisi.

Madame la Chef de Projet de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature s'est exprimée dans les dernières semaines en reconnaissant que ces procédures seraient opportunes pour le dossier Toulonnais. La préfecture attribue beaucoup de vertu à ces procédures de PPA et de GOU.

Madame la DGS de la Métropole TPM réclame l'accord des participants pour travailler sur ce principe de PPA/GOU qui est un dispositif structuré de partenariat.

Monsieur le Président de la Métropole TPM encourage le lancement du PPA/GOU.

La Défense ne connaît pas ce type de contrat mais elle reste ouverte sur l'élaboration de ce type de contrat.

Suite à l'approbation de chacun, Monsieur le DGA de la Métropole TPM propose de produire un projet V0 de document PPA/GOU pour le prochain COPIL.

Le COPIL valide le principe de travailler à une version de travail du PPA préalable au GOU. Ce document sera présenté lors d'un prochain COPIL.

## Avancement des travaux de démolition du mur d'enceinte nord de l'Arsenal du Mourillon :

Monsieur le Chef de la division Maritime Portuaire & Industriel informe qu'un désamiantage supplémentaire est en cours de traitement (3 semaines supplémentaires), qu'une tranchée de 30 centimètres devra être creusée à cause des polluants dans le sol et annonce que les travaux de démolition seront terminés mi-septembre. Le montage de la clôture sera effectué après de même que la démolition du mur existant.

Le terrain sera mis à disposition de la Métropole TPM au mois d'octobre pour débiter la réalisation du jardin provisoire. Les travaux du jardin sont estimés à environ 4 mois. Le projet prévoit une remise en état du parking en proposant 157 places de stationnement correspondant à la situation d'aujourd'hui.

Le COPIL prend acte de l'avancement de l'opération de démolition du mur nord de l'Arsenal du Mourillon.

## Point presse

La séance étant clôturée se poursuit par un point presse.





MINISTÈRE DES ARMÉES



CENTRE INTERARMEES DE  
COORDINATION DU SOUTIEN

BASE DE DEFENSE DE TOULON

DIVISION INFRASTRUCTURE  
Bureau domanialité-urbanisme

Arrivée au Service Courrier le :

22 JUL. 2019

TPM N° 11634

Toulon, le 11 juillet 2019

*Officier le Directeur général des Services,*

*Par correspondance en date du 6 mai courant, vous avez sollicité mon accord pour que l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) s'inscrivant dans le cadre du projet « Port 3.0 de Mayol à Pipady » piloté par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, puisse inclure des lots relevant du ministère des armées.*

*Afin de formaliser les échanges de ces dernières semaines ;*

*s'agissant des lots portant sur le domaine Etat/MINARM :*

- Lots 13 et 14 (partie cessible de l'arsenal du Mourillon) : ces lots peuvent être inclus dans l'AMI, cet accord étant assorti des conditions figurant en annexe.
- Lots 23, 25 et 26 (Pipady) : ces biens, actuellement mis à disposition de la commune de Toulon ou de MTPM par le MINARM, peuvent être inclus dans l'AMI sous réserve du respect des dispositions inscrites dans les différents actes domaniaux en vigueur (accès aux réseaux notamment) ; cet accord est assorti également des conditions figurant en annexe.
- Lot 20 (fort Saint-Louis) : ne figurant pas initialement au périmètre opérationnel du projet, ce lot ne peut être inclus à l'AMI.

*s'agissant des lots pouvant impacter le domaine Etat/MINARM :*

- Lot n° 12 (boulevard Bazeilles) : le MINARM prévoit la réalisation d'un programme de logements sur l'emprise foncière des anciens terrains de tennis de l'USAM. Ce projet ne devra pas être remis en cause.

*Destinataire :*

Mme Paecht Valérie  
Directeur général des Services  
Métropole Toulon Provence Méditerranée  
107 boulevard Henri Fabre  
CS 30536  
83041 Toulon Cedex 9

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

- Lot n° 17 (place du Polygone) : le projet devra prendre en compte l'espace contigu nécessaire à la relocalisation du poste « accueil-filtrage » de DGA TN sur le site de l'arsenal du Mourillon.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice,  
l'assurance de ma considération.

Le contre-amiral Laurent Henner  
commandant la base de défense de Toulon,



COPIES :

- DPMA/SDIE/MRAI
- ESID TOULON
- DGA TN
- Pelurier
- COM BdD Toulon
- Archives INFRA (dossier – chrono)



## CONDITIONS FORMULÉES

### 1. SÉCURITÉ PENDANT LES TRAVAUX

Afin de ne pas compromettre la sécurité de la base navale pendant les travaux, une attention particulière sera portée sur le choix des candidats et la nationalité de leurs structures et actionnaires, sous quelque forme juridique que ce soit. Les modalités associées à cette précaution devront être indiquées au ministère des armées.

### 2. TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS DONT LA PRISE EN CHARGE PAR MTPM EST NÉCESSAIRE

- déplacement du poste d'accueil et de filtrage du site de l'arsenal du Mourillon à un emplacement désigné par la direction générale de l'armement ;
- dévoiement de l'ensemble des réseaux du site de l'arsenal du Mourillon ainsi que le maintien des services durant les travaux ;
- mise en place de films d'occultation des façades exposées des bâtiments du site de l'arsenal du Mourillon<sup>1</sup> ;
- dévoiement des réseaux d'adduction d'eau et des alimentations électriques et fibres optiques de la presqu'île de Saint-Mandrier ainsi que le maintien des services durant les travaux ;
- mise en place par MTPM des mesures d'occultation d'infrastructures et de matériels définies par la marine, dans le cas d'opérations très ponctuelles réalisées au profit des bâtiments militaires de la zone des bassins Vauban ;
- l'éventuelle relocalisation du musée de la Marine à Toulon, si elle était intégrée au projet, ainsi que ses modalités, devront faire l'objet d'échanges ultérieurs.

### 3. IMPLANTATION DU QUAI ET ESPACE DE STATIONNEMENT DE NAVIRES AU QUAI

- à l'intérieur des limites suivantes :
  - respect des ZINC Mourillon<sup>2</sup> et Vauban ;
  - limite Est du chenal de contrôle des boucles magnétiques « petits fonds » ;
  - hors de la zone de la « petite câline » ;
  - respect d'un espace de manœuvre suffisant pour les grandes unités de la marine nationale matérialisé par deux cercles d'évitage de rayon 300 m et de centre de coordonnées<sup>3</sup> 43°06,74655'N, 005°55,45442'E et 43°06,76313'N, 005°55,53405'E ;
  - par rapport au premier cercle d'évitage supra, une marge de 50 mètres au sud liée à un éventuel allongement des bassins Vauban (cette valeur pourra être revue à la baisse dans les 3 années à venir) ;
- stationnement au quai croisière, partie nord, impossible lors des manoeuvres d'entrée/sortie des grandes unités de la marine des bassins Vauban, dans les créneaux fixés avec préavis par le directeur du port militaire de Toulon, sans mécanisme indemnitaire à charge du ministère des armées.

<sup>1</sup> La liste des bâtiments exposés sera établie par le ministère des armées.

<sup>2</sup> Pour cette dernière, révision possible dans sa partie sud le cas échéant (au droit des jardins).

<sup>3</sup> Système géodésique WGS84.

#### 4. SÉCURITÉ PORTUAIRE

- recueil d'un « avis conforme » du ministère des armées par MTPM avant la délivrance par cette dernière ou ses opérateurs, de tout acte lié à l'aménagement ou à l'exploitation des zones relevant ou ayant relevé de sa compétence ;
- CECMED et le groupement de gendarmerie maritime de la Méditerranée intègrent, en qualité de membre permanent, le groupe d'experts institué par l'arrêté préfectoral n° 2018-BSP-SUR-02 ;
- tout projet, autre qu'un port de plaisance ou de desserte maritime, ne peut être accepté compte tenu de la proximité des installations militaires de la défense, en particulier des projets tels qu'une marina ou une base nautique<sup>4</sup> ;
- tout projet, autre que la mise à disposition de postes d'amarrage permettant aux navires de plaisance de bénéficier d'un abri temporaire ou permanent et servant de base de départ et d'arrivée pour rejoindre les eaux libres de la grande rade et au-delà, ne peut être accepté ;
- si la desserte maritime concerne aussi les usagers de l'installation portuaire (IP) qui serait créée (passagers ou équipages du navire, employés de l'IP), il sera alors nécessaire d'inclure la desserte dans le périmètre de l'IP et dans son plan de sûreté ;
- interdiction de réaliser des manifestations sportives ou culturelles au niveau du quai croisière ;
- application de mesures particulières au port de Toulon, relatives au code ISPS en vigueur à bord des navires passerelle, poste de commande des machines et extérieurs placés en « citadelle », rondes de sûreté sur les ponts supérieurs des navires à passagers (NAP) et ses abords ;
- toute activité autorisée, autre que les NAP, devra :
  - être signalée avec un préavis suffisant au directeur du port militaire de Toulon et recueillir son accord ;
  - respecter un niveau de sécurité identique à celui des NAP (criblage et contrôles aux accès de 100% des personnels et/ou passagers) ;
- présence effective d'un service opéré par la collectivité (non MINARM), accompagnant toute manœuvre d'appareillage ou d'accostage au quai croisière, en mesure de parer toute défaillance technique pouvant conduire à une dérive vers les installations militaires.

#### 5. PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

- activité autorisée uniquement pour les NAP dont le combustible est le fioul ;
- limitation à 5 000 m<sup>3</sup> de la quantité maximale de fioul pour une cuve ;
- réalisation, en collaboration avec le MINARM, des études relatives aux risques industriels et à ceux liés à la malveillance dans l'hypothèse d'un développement d'activités portuaires au GNL ou au dihydrogène H<sub>2</sub>.

<sup>4</sup> conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté préfet maritime n°016/2017 du 8 février 2017 et de l'arrêté 01/2017 du commandant d'arrondissement maritime (article 8), sont interdits dans les eaux maritimes de la petite rade.

- la pratique des sports nautiques tractés par un navire ;
- l'évolution des véhicules nautiques à moteur et des engins à sustentation hydro propulsés ;
- la pratique de la plongée sous-marine avec ou sans bouteille (y compris la chasse sous-marine) ;
- la baignade et les activités nautiques avec des engins de plage, des embarcations pneumatiques, des planches à voile et des planches aérotractées.

# Avenir de la Rade de Toulon **De Mayol à Pipady**

PROCEDURE CONCURRENTIELLE NEGOCIEE (PCN)  
**Etude de conception urbaine et paysagère**



LE DÉPARTEMENT

**MÉTROPOLE**  
**TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE**



Accusé de réception en préfecture  
093-246300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 03/09/2022  
Date de réception préfecture : 03/09/2022

© Laurent Perrier

<b>1</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RAPPEL HISTORIQUE DU SITE.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE L'ETUDE.....</b>	<b>8</b>
3.1	Présentation synthétique des enjeux.....	8
3.2	Le devenir de la rade : diversité et dynamique architecturale .....	8
3.3	3,5 hectares en mutation au nord de l'Arsenal du Mourillon et un nouveau quai croisière comme centre du projet.....	9
3.4	Caractérisation de l'empreinte du ministère des Armées .....	10
<b>4</b>	<b>PERIMETRES .....</b>	<b>13</b>
4.1	Le périmètre de réflexion.....	13
4.2	Le périmètre opérationnel.....	13
4.3	Sites traités dans le cadre de l'étude :.....	15
4.3.1	<i>Sous l'autorité directe de la métropole.....</i>	<i>15</i>
4.3.2	<i>Opportunités majeures.....</i>	<i>15</i>
<b>5</b>	<b>PROGRAMME .....</b>	<b>17</b>
5.1	L'Aménagement urbain et paysager.....	17
5.1.1	<i>Identité – attractivité – qualité.....</i>	<i>17</i>
5.1.2	<i>Innovation environnementale.....</i>	<i>17</i>
5.1.3	<i>Mobilité.....</i>	<i>18</i>
5.2	Aménagements et animations temporaires .....	18
5.3	Initiatives de programmes laissées aux candidats.....	18
5.4	Autres éléments de programmes soumis à l'examen des candidats.....	19
5.4.1	<i>Deux équipements phares.....</i>	<i>19</i>
5.4.2	<i>Autres besoins identifiés.....</i>	<i>20</i>
<b>6</b>	<b>DESCRIPTION DES MISSIONS D'ETUDE DE LA FUTURE EQUIPE TITULAIRE DU PRESENT MARCHÉ.....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>AUTRES ETUDES COMPLEMENTAIRES INCLUSES DANS L'ETUDE DE CONCEPTION URBAINE ET PAYSAGERE :.....</b>	<b>25</b>
7.1	Etudes préalables .....	25
7.2	Dossiers réglementaires.....	28
7.3	Procédures .....	29
7.4	Accompagnement réglementaire et planning général.....	30
7.5	Accompagnement de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) .....	31
7.6	Points singuliers de l'espace public .....	32
<b>8</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>34</b>



## I PREAMBULE

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) en accord avec les communes portuaires de la Rade de Toulon (Ville de Toulon, La Seyne-sur-Mer et Saint-Mandrier), le Conseil Départemental du Var, la Région Sud-Provence-Alpes-Côtes d'Azur, accompagné par le ministère des Armées, la Préfecture du Var et la Chambre de commerces et d'industries (CCI) du Var concessionnaire du Port de Toulon-Côte-d'Azur, décide de transformer 44 hectares de l'interface ville-port situés entre le Stade Félix Mayol et l'ancien Môle des torpilles de Pipady à Toulon.

Afin de concrétiser cette transformation, la métropole lance la présente étude de conception urbaine et paysagère.

### « Demain en grand »



Vue aérienne du site et de la nouvelle ambition de rayonnement de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

A la suite des projets initiés par la Ville de Toulon et son Maire concernant la rénovation de son centre-ville, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (T.P.M) créée le 1/01/2018 par transformation de la communauté d'agglomération TPM, a entrepris de porter un ensemble de projets qui marqueront le renouveau de l'attractivité de Toulon et le rayonnement de sa métropole au cœur de l'arc méditerranéen. Il s'agit d'une rénovation d'ampleur, qui allie de façon systémique des projets urbains au service d'un projet économique clair et innovant (Technopôle de la Mer, de la santé, de la silver économie...), de l'enseignement supérieur et du tourisme grâce au dynamisme de son port et à la mise en valeur de son patrimoine.

Dans cette perspective, TPM lance un nouveau grand projet emblématique pour aménager un vaste espace à l'interface de la ville et du port, situé entre le Stade Felix Mayol (carrefour Bonaparte) et l'ancien Môle des torpilles de Pipady sur une longueur de 2,0 km et 44 hectares sur terre, future vitrine internationale de la Métropole, grâce à la qualité de ses gestes architecturaux et de sa programmation.

Le projet repose sur l'accueil des grands navires de croisières, dont le marché est en plein essor, grâce à la construction d'infrastructures maritimes et terrestres ad hoc, d'un espace muséal, et plus généralement de programmes de services favorisant l'essor de la filière touristique et le développement de services.

Ces projets seront favorisés par l'ouverture de possibilités d'aménager des fonciers appartenant actuellement à l'Etat et ses différents ministères, tout en ayant à s'inscrire dans de nombreuses sujétions liées aux activités de défense des multiples entités du ministère des Armées autour du port militaire de Toulon.

## **2 RAPPEL HISTORIQUE DU SITE**

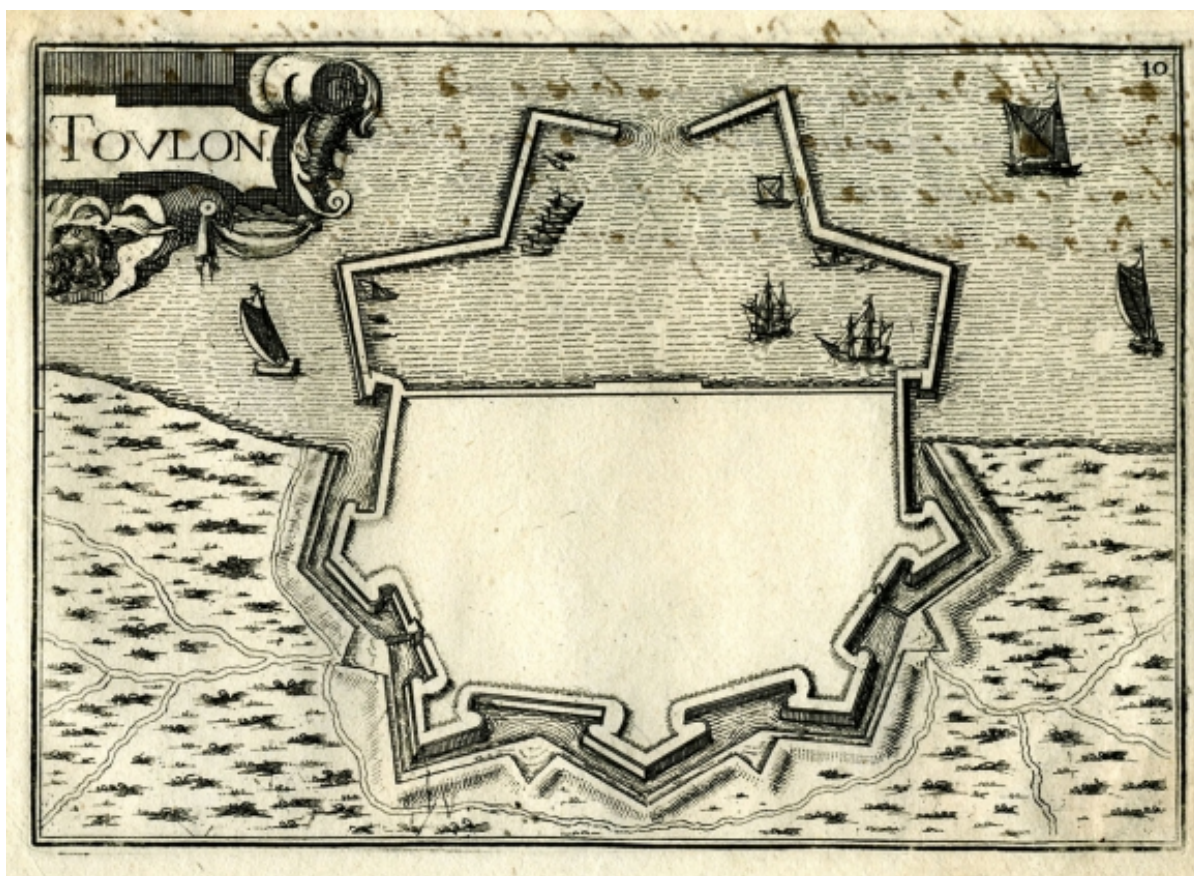
### **La Rade de Toulon, un site portuaire stratégique**

La Rade de Toulon affirme depuis plus de quatre siècles avec la présence de la Marine Royale et les travaux d'aménagement d'Henry IV à Vauban des caractéristiques de ville portuaire pionnière.

« Particulièrement vaste (plus de 1 500 ha), la Rade de Toulon est bordée de rivages sur les trois quarts de son périmètre et bénéficie d'une protection naturelle contre les houles du large. Celles de sud-est, dominantes, sont atténuées par les îles d'Hyères et le tombolo de Giens. Le vent dominant du nord-est (le mistral) y voit ses effets atténués par le faible essor qu'il y prend. De telles qualités ne pouvaient que favoriser l'essor de la navigation à partir ou à destination de Toulon. » (<https://journals.openedition.org/insitu/275#tocto1n1> )

La Défense Nationale y a très vite aménagé un vaste port et apporté les meilleurs savoirs en matière de technologies et de management des métiers de la mer.

« Lorsque les Toulonnais réalisent des travaux afin de gagner sur la mer au niveau du port, à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle, le roi Henri IV leur concède la libre jouissance des terrains ainsi acquis. ...une place sera réservée pour la « fabrique des vaisseaux ». On peut y voir l'acte fondateur d'un port de guerre à Toulon. .... C'est avec Richelieu que la notion de marine d'État, royale et permanente, prend tout sens...le cardinal ministre initie pour la première fois une véritable politique maritime pour la France. »



La Marine Nationale avec deux arsenaux et une corderie royale, ses navires et son centre de formation de Saint-Mandrier constituent une référence internationale et une image de marque exceptionnelle.

Les villes de la Rade de Toulon dont La-Seyne-sur-Mer et Saint-Mandrier disposent ainsi d'un riche passé de construction navale et de fonciers en renouvellement urbain depuis plusieurs années.

## **La base Navale de Toulon, site stratégique**

Outil unique, la base Navale de Toulon s'étend sur 268 hectares, compte dix kilomètres de quai, trente kilomètres de routes et une dizaine de bassins qui abritent des navires de guerre et des sous-marins.

Véritable rampe de lancement pour les unités de la marine, la base Navale de Toulon est également, au sens plus large, un port de projection interarmées pour l'ensemble des théâtres d'opérations.

Premier port militaire d'Europe regroupant 70% de la flotte française, premier site industriel du Var et port nucléaire, la base navale de Toulon regroupe en plein cœur de la ville plus de 20.000 civils et militaires, qui travaillent au service des unités qui y sont stationnées ou affectées.

La Base Navale de Toulon revêt donc un intérêt stratégique pour la France. La vocation militaire et stratégique de Toulon, premier port militaire d'Europe, est immuable dans la construction de la Métropole et de la Rade de demain.



## Essor de nouvelles activités économiques dans la rade et notamment touristique

Riche de ce passé, présent et futur lié au naval, la rade attire de nouvelles activités et notamment touristiques.

Les activités ferry et de croisière sont en fort renouveau depuis les années 90.

Au levant, à Marseille, Nice et Toulon les croisières naissent et se développent en Méditerranée.

La Rade de « Toulon est un port historique de la croisière en Méditerranée française avec les Croisières Paquet et ses célèbres paquebots Azur, Mermoz et Renaissance. »

En effet, l'activité des ferries avec la Corse et la Sardaigne est aujourd'hui très développée à Toulon tandis que de nouvelles lignes s'ouvrent vers les Baléares, la Sicile....



*L'activité des Ferries aujourd'hui*

De ce fait les villes de la Rade de Toulon bénéficient depuis une dizaine d'année d'une attractivité touristique élevée.

Ainsi à l'image de Toulon en tant que port de Défense s'ajoute désormais à l'échelle de la Rade celles de port de commerce, port touristique, port de plaisance, port de « refit » des yachts et mega yachts disposant de la présence de très nombreuses entreprises dédiées aux métiers de la mer y compris en matière d'innovation et de haute technologies.

## Mutation accélérée des territoires de la Rade

Au gré des évolutions urbaines, des territoires autrefois fermés (confiés au ministère des Armées ou en friche...) entrent désormais en mutation et sont appelés à se ré ouvrir à la vie civile, à offrir des accès nouveaux au bord de Rade ou à permettre l'installation de nouvelles activités et services, tout en garantissant l'activité Défense de la Rade de Toulon. Il en est ainsi de plusieurs espaces situés dans le périmètre de l'appel à projet Port 3.0 – Avenir de la Rade de Toulon de Mayol à Pipady telles la Tour Royale et son jardin attenant.

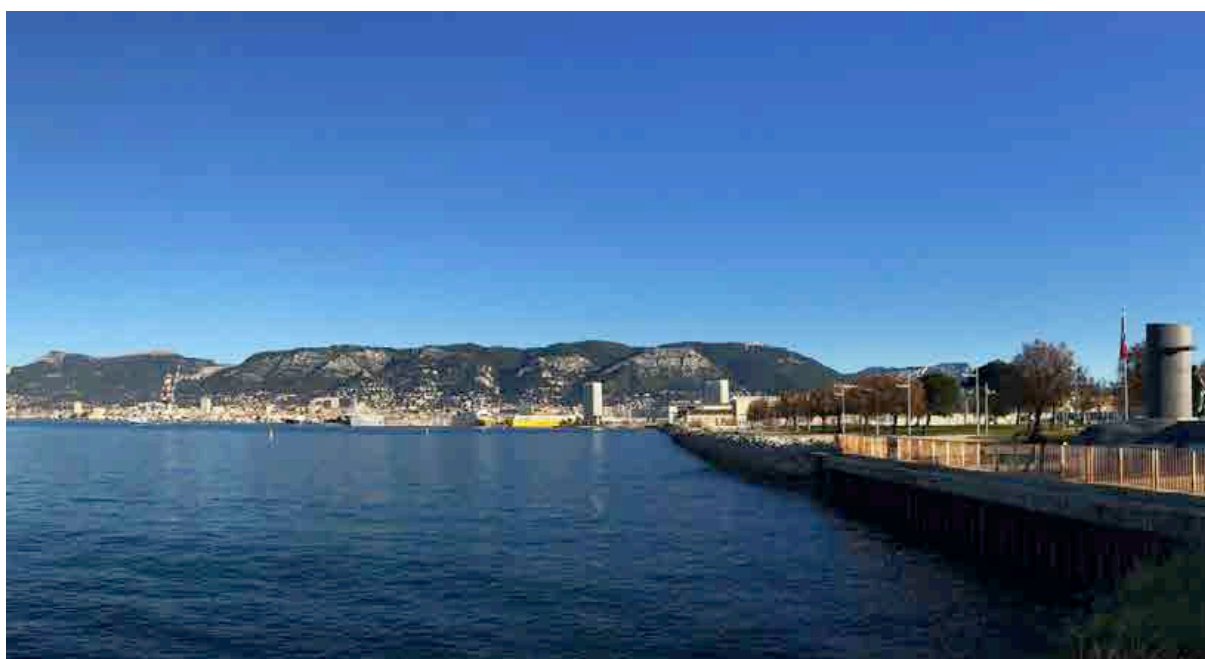
Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

Parallèlement l'Etat et les collectivités ont engagé depuis 2002 de nombreux projets (Amélioration de l'habitat, opérations ANRU, Zone franche urbaine, traversée souterraine autoroutière de Toulon, élargissement autoroutier, développement de l'université...) qui sont porteurs d'une amélioration significative de la qualité de vie et d'un développement économique avéré qui doit se poursuivre.

Pour partie lié à ces politiques volontaristes, la Métropole TPM et le Département du Var se caractérisent par un développement démographique et économique significatifs dans les dernières décades.

Parallèlement, la population souhaite de plus en plus participer aux choix de renouveau de la cité et fait valoir en particulier la nécessité de voir se développer des projets respectueux de l'environnement en matière de qualité de l'air et de nouvelles mobilités notamment.

L'évolution du niveau de la mer doit également être pris en considération.

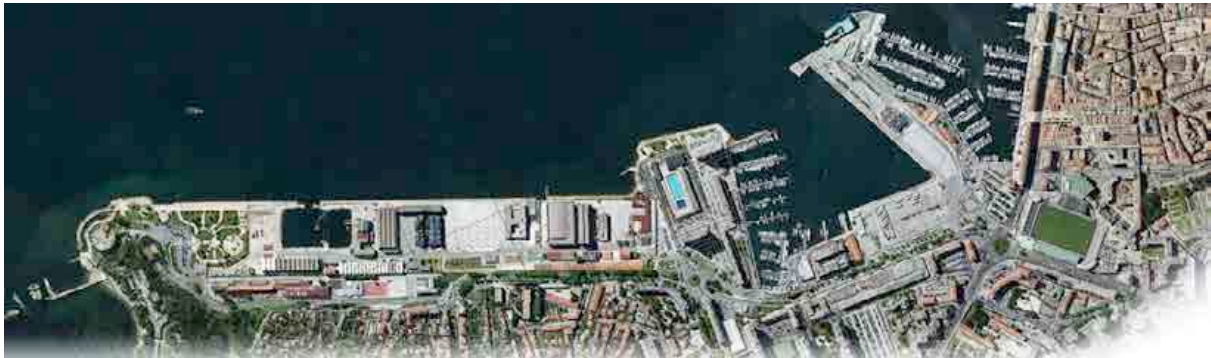


*Vue depuis le Parc de la Tour Royale vers Mayol*



*Vue vers le port de commerce*

### 3 LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE L'ETUDE



#### 3.1 Présentation synthétique des enjeux

L'objectif de l'étude de conception urbaine et paysagère est de répondre à plusieurs enjeux :

1. Préserver la primauté des intérêts stratégiques des Armées ;
2. Poursuivre le développement de la Métropole TPM en développant la filière touristique et de la croisière ;
3. Améliorer la qualité de vie des toulonnais et des habitants de la Métropole TPM et du Var en développant les emplois touristiques et en améliorant le cadre de vie ;
4. Accroître la part des espaces civils donnant accès à la Rade de Toulon ;
5. Relier le centre historique de Toulon au quartier du Mourillon en ajoutant plusieurs étapes clefs sur le parcours entre ces deux quartiers ;
6. Développer les services porteurs d'identité forte ainsi que les services de proximité ;
7. Prendre en considération les évolutions environnementales y compris l'évolution du niveau de la mer et l'augmentation de la température ;
8. Proposer des innovations environnementales et prendre en compte les cibles du quartier durable méditerranéen ;
9. Innover en matière de mobilités, de connectivité et d'énergies ;
10. Améliorer et sécuriser les flux d'entrée et sortie des passagers du trafic ferry et croisière.

La réussite de ce projet s'appuie sur l'équilibre entre préservation des intérêts stratégiques des Armées, développement de la Rade et protection de l'environnement.

#### 3.2 Le devenir de la rade : diversité et dynamique architecturale

En parallèle de la maîtrise urbaine et paysagère faisant l'objet de cette procédure concurrentielle négociée, la Métropole lance un appel à manifestation d'intérêt pour le ré emploi de plusieurs bâtiments et terrains présents dans le périmètre opérationnel de l'étude.

Afin d'enrichir la vision d'ensemble du projet proposé par la maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère, il pourra être proposé des esquisses de volumétries pour les bâtiments de la zone « Mayol à Pipady » tels que le futur musée ou sur les futures initiatives de programme.

A cet effet, la rade se doit d'accueillir des architectures innovantes et diversifiées. La métropole souhaite que l'identité de ce site exceptionnel se construise à partir de dialogues architecturaux.

Une certaine diversité sera privilégiée.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





*Vue générale du site depuis la mer*

### **3.3 3,5 hectares en mutation au nord de l'Arsenal du Mourillon et un nouveau quai croisière comme centre du projet**

Le départ de l'entreprise Naval Group (ex DCNS) de la partie Nord de l'Arsenal du Mourillon vers le Technopôle de la Mer-Espace d'Ollioules offre la possibilité à la Métropole TPM et à la Ville de Toulon de créer un nouvel espace de vie.

La commune souhaite poursuivre l'ouverture sur la Rade pour tous les habitants de la métropole en y plaçant des fonctions de loisirs et de services qui vivront tout au long de l'année tout en valorisant le bord de Rade et ses vues exceptionnelles.

La Métropole TPM, autorité portuaire souhaite se doter de nouveaux équipements permettant de poursuivre le développement touristique et d'accueillir toutes les tailles de navires de croisière, y compris ceux de dernière génération, dans les meilleures conditions nautiques et de services.

A ce titre, la Métropole TPM décide de construire un nouveau quai de 400 mètres environ devant le site laissé vacant par Naval Groupe au sein de l'Arsenal du Mourillon.

En prévision de ces travaux, la Métropole, en accord avec le Ministère des Armées, a également décidé d'anticiper l'ouverture d'une partie du site par la création d'une percée visuelle dès 2019 au droit des locaux actuels de l'ex DCNS.

Ces travaux permettront aux métropolitains de redécouvrir le potentiel exceptionnel du site.



*Simulation de la future percée visuelle*

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

### 3.4 Caractérisation de l’empreinte du ministère des Armées

La convention du transfert du port civil de Toulon de l’Etat vers le Conseil départemental du Var fin 2006 en son article 2, et la convention de transfert du port civil de Toulon du Conseil général du Var au profit de MTPM du 30 novembre 2016 en son article 5.I, érigent comme un principe essentiel la primauté des intérêts stratégiques des Armées ; cette dernière constitue ainsi un fil conducteur intangible du projet.

Le périmètre de l’étude est déterminé en annexe I.

#### Domanialité

Le périmètre terrestre de l’étude englobe deux zones de l’emprise du ministère des Armées, qu’il convient de bien différencier dès ce stade du projet :

- Au nord, une emprise sur le domaine public maritime naturel qui a vocation à être cédée après reclassement, au profit de MTPM. Cette emprise fait l’objet d’une détermination du caractère sans emploi : cette cession ne pourra toutefois être effective qu’une fois les travaux de déplacement du poste accueil filtrage de DGA/ TN et du poste de commande protection, de dévoiement des réseaux réalisés et d’édification de l’enceinte nord future réalisés ;
- Au sud, une emprise située également sur le domaine public maritime naturel, qui conservera une utilité pour le ministère des Armées : la mise à disposition serait réalisée par la voie d’un transfert de gestion au profit de MTPM.

Le périmètre maritime de l’étude appelle deux remarques :

- Le futur môle croisière serait implanté dans le port militaire ;
- Il englobe la partie littorale de la zone sud de la ZINC Mourillon ; il pourrait être procédé, selon les orientations du projet, à la révision de la zone sud de la ZINC Mourillon pour en exclure totalement l’espace maritime au droit du tracé du périmètre de l’étude de conception urbaine et paysagère (cf. annexe II).

#### Sur le volet maritime

La zone maritime concernée par l’implantation du môle croisière se situe pour l’essentiel dans les eaux du port militaire de Toulon. En fonction des orientations retenues, une partie de l’édifice se situerait dans les eaux maritimes.

La préservation des intérêts stratégiques des Armées conduit inévitablement à un resserrement de l’espace maritime disponible pour l’implantation du môle croisière ; ces exigences ne peuvent souffrir d’aucune dérogation (cf. annexe II).

Au nord de la zone, il s’agit d’une part de préserver un espace suffisant pour les manœuvres d’entrée et de sortie d’un navire de guerre au bassin Vauban et d’autre part, de s’assurer que l’espace de manœuvre nécessaire aux paquebots de croisière accostant sur la partie nord du môle croisière n’engagera pas la future barrière physique de protection des installations du port militaire.

Au sud, il est impératif que la ZINC Mourillon soit respectée ; seule cette exigence permet de se prémunir de toute interception de signaux radioélectriques à l’encontre du site de DGA TN.

A l’ouest enfin, l’implantation du môle croisière est limitée par le chenal “d’exclusion” correspondant aux boucles de contrôle magnétique “petits fonds” et la zone de récupération des antennes linéaires remorquées des sous-marins).

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## Servitudes potentiellement concernées

Les sites militaires concernés par le projet sont desservis, en électricité, eau et fibre optique, par des installations impactées par le projet de cette étude et d'implantation du môle croisière ; en outre, les câbles des boucles magnétiques cheminent depuis Pipady.

## Sur le volet défense et de la sécurité

Le projet d'implantation du môle croisière présente une menace inhérente à ce type d'activité liée à la situation géographique d'un port militaire confronté à une forte activité maritime civile. Trois volets au moins doivent être pris en compte :

- Risque d'observation des activités des armées, notamment menées sur le site de DGA TN ;
- Risque d'interception de signaux radioélectriques ;
- Risque d'actes de malveillance opérés depuis le quai croisière ou depuis les navires accostés.

## Sur le volet de la sûreté nucléaire

Les éventuelles conséquences du projet de môle croisière sur l'accueil aux bassins Vauban, de bâtiments actuels ou futurs, et à propulsion nucléaire, seront à analyser ; deux aspects, au moins, sont à prendre à compte :

- Effet de pression généré par une explosion ;
- Effet de l'activité nautique sur la tenue des bateaux portes des bassins Vauban ;

De la même manière, et compte tenu des orientations du cahier de charges en matière de protection de l'environnement, les études doivent être engagées dès le projet pour s'assurer de la conformité des installations envisagées (centrale de production et de stockage, capacités embarquées sur les navires civils, etc.) avec les données admissibles de l'étude site du port militaire de Toulon.

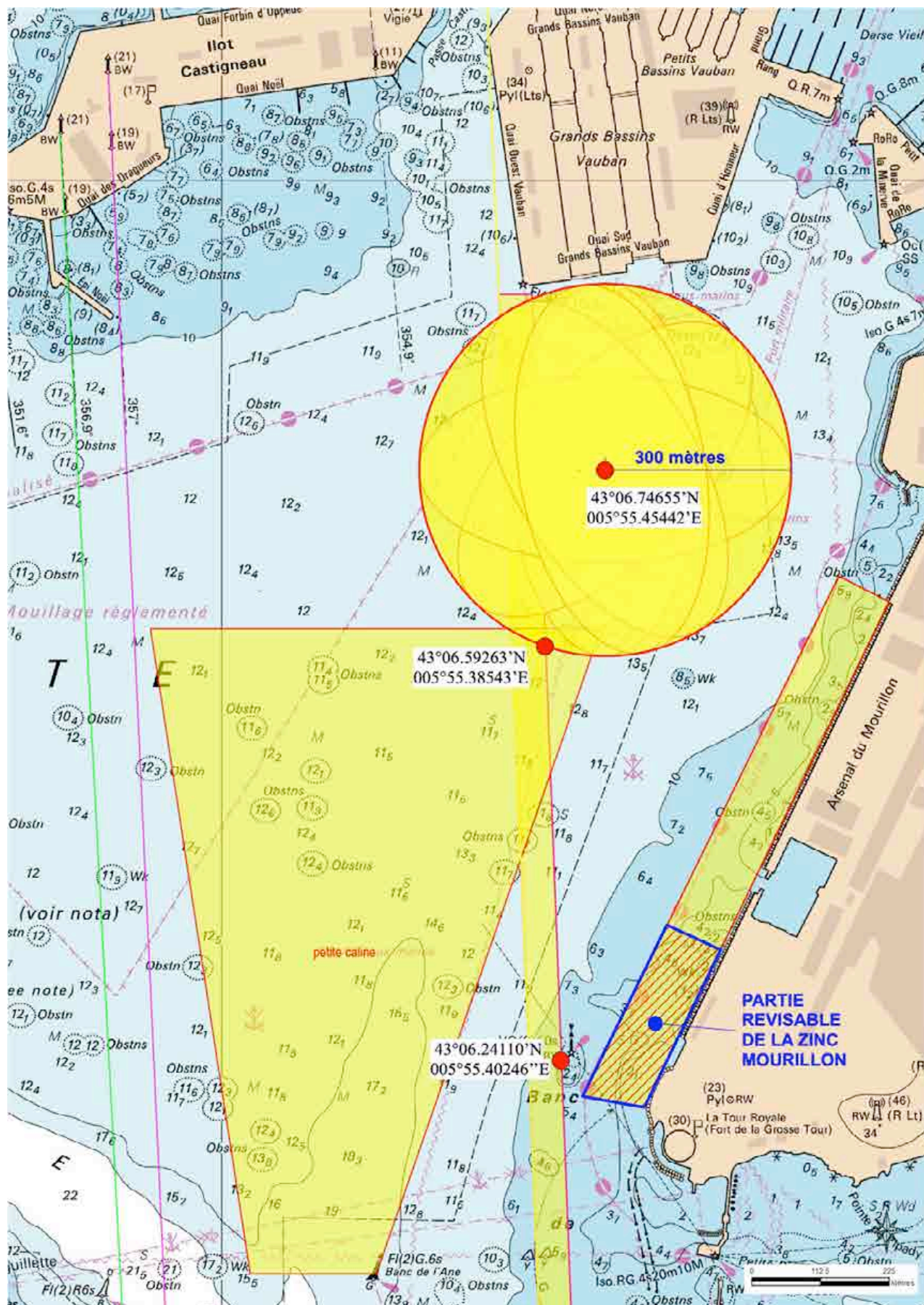
## La présence du ministère des Armées : un atout sécuritaire pour le futur projet

L'ensemble des sujétions inhérentes à l'activité militaire du Port de Toulon constitue une enveloppe sécuritaire pour le futur projet. La présence de la Défense Nationale est garante de protection pour les navires de croisière, le développement des services et la sécurité publique. Il en résulte une bulle favorable à l'installation de fonctions pour lesquelles la sécurité constitue un « plus ».



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





Limitations sur le plan d'eau du port militaire



## 4 PERIMETRES



### 4.1 Le périmètre de réflexion

Le périmètre de réflexion est plus large que le périmètre opérationnel présenté ci-après..

Les quartiers du centre historique, du Mourillon et des plages seront impactés par le projet, ce que le candidat prendra en considération dans ses présentations et explications.

Le projet engendrera une évolution des mobilités et des transports parfois jusqu'aux autoroutes A50 et A57. Ces éléments sont pris en considération et expliqués.

Le candidat pourra proposer une réflexion sur un périmètre plus large qu'il aura préalablement défini.

### 4.2 Le périmètre opérationnel

Le périmètre opérationnel de l'étude de conception urbaine et paysagère comprend tous les espaces sur terre et sur mer délimité par la ligne rouge au plan annexé et dénommé : « Périmètre opérationnel ».





### 4.3 Sites traités dans le cadre de l'étude :

#### 4.3.1 Sous l'autorité directe de la métropole

Le candidat proposera une transformation de l'interface entre la mer et la ville de telle sorte que l'image de la commune et de la métropole soit fortement améliorée.

Site N° 1 : Parking Port Marchand

Site N° 2 : Rondpoint Bonaparte

Site N° 3 : Parkings entre le SDIS et le « 113 »

Site N° 4 : Avenue de l'Infanterie de Marine

Site N° 5 : Port civil le cas échéant

Site N° 6 : Autour du stade nautique

Site N° 7 : Jardin Amiral Orosco

Site N° 8 : Rondpoint de l'Artillerie de Marine

Site N° 9 : Avenue des Tirailleurs sénégalais

Site N° 10 : Rondpoint du Polygone

Site N° 11 : Avenue de la Tour Royale

Site N° 12 : Parking et jardin de la Tour Royale

Site N° 13 : Tour Royale

Site N° 14 : Bâtiment 113

#### 4.3.2 Opportunités majeures

Le candidat s'autorisera à présenter des opportunités de projets qui constitueront des futurs repères de la transformation urbaine intéressant à traiter en relation avec le projet global. Il s'agit de terrains pouvant muter dans ou à proximité immédiate du périmètre opérationnel.

Le candidat les intégrera dans ses réflexions et propositions. Ces terrains sont identifiés en vert sur le plan annexé dénommé : « Autres terrains pouvant muter ». Ils feront l'objet d'Appels à Manifestation d'Intérêt dans le calendrier de désignation du lauréat de la présente étude de conception urbaine et paysagère.

Site N° 15 : Mairie annexe du Port marchand

Site N° 16 : Toulon Port 3.0 (Dénomination commerciale à déterminer).

Site N° 17 : Bâtiment de la DDTM

Site N° 18 : SDIS

Site N° 19 : Abords et accroche du quai de 400m sur l'eau

Site N° 20 : Pipady, ancien môle des torpilles

Site N° 21 : Lotissement privé du Port de Plaisance le cas échéant

Site N° 22 : Lotissement privé du Port Marchand le cas échéant

Site N° 23 : et suivants : Autre(s) opportunité(s) identifiée(s) par le candidat. (Détaillez chaque site).

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





Accuse de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## 5 PROGRAMME

### 5.1 L'Aménagement urbain et paysager

#### 5.1.1 Identité – attractivité – qualité

Le candidat devra intégrer dans son étude les principes suivants :

##### Identité

- Mettre en valeur l'identité forte du site, de son histoire et de son architecture ;
- Créer des espaces conviviaux pour rompre avec l'image « routière » et « minérale » de l'axe reliant le centre historique au Mourillon, avec une réflexion globale sur « l'embellissement » ;
- Proposer un aménagement ambitieux support d'une nouvelle dynamique à l'échelle de la métropole.

##### Attractivité

- Renforcer l'attractivité de la rade de Toulon et améliorer le cadre de vie en mettant en valeur les espaces publics, services et commerces, ainsi qu'en valorisant le patrimoine ;
- Réorganiser l'espace public par un traitement qualitatif et porteur de convivialité ;
- Renforcer les activités commerciales, de loisir et d'hôtellerie... ;
- Intégrer les activités régulières ou ponctuelles telles que festival culturel, activité sportive, etc...

##### Qualité

- Aménager les sites avec des espaces de qualité ;
- Améliorer le paysage « urbain » en revalorisant les espaces et architectures non qualitatives ;
- Les espaces publics auront une forte composante végétale. Le minéral sera traité avec soin en harmonie avec les matériaux historiques des constructions anciennes et en alliant la notion de développement durable.

#### 5.1.2 Innovation environnementale

Il est attendu une démarche vertueuse pour l'environnement. Il s'agira d'inventer l'espace de demain et d'anticiper les répercussions environnementales de l'augmentation des activités humaines.

Le projet urbain sera le support d'innovations environnementales. Il apportera des solutions concrètes aux problématiques climatiques et énergétiques.

- Comment ce nouvel aménagement peut-il contribuer à limiter le réchauffement des parties minérales ?
- Comment organiser un mode de transport à la fois innovant et ludique à l'échelle de ce périmètre ?
- Comment le quai croisière, future puissance touristique, contribuera-t-il à faire vivre ces nouveaux pôles en harmonie avec le reste de la commune et de la métropole ?
- Comment gérer des flux de circulation importants tout en proposant des améliorations de l'environnement ?
- Quelles solutions innovantes pour limiter et réduire les pollutions notamment celle des navires ?
- Quelle démarche qualité adopter en phase chantier ?

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

- Comment concrétiser dans ce projet l'engagement de la métropole en matière de biodiversité d'une part et de transition énergétique d'autre part ?
- Comment intégrer la problématique des eaux pluviales notamment par rapport aux surfaces imperméabilisées (Quantité et qualité des écoulements) et prendre en compte l'évolution du niveau de la mer ?

### 5.1.3 Mobilité

- Améliorer l'accès et la sécurité aux abords des équipements et édifices publics, en organisant le stationnement, en adaptant la vitesse des véhicules, en facilitant les déplacements des piétons et des modes actifs (cyclistes...) sur des espaces adaptés (liaisons douces,...). La possible forte fréquentation de la zone à certaines périodes de l'année devra être particulièrement bien appréhendée ;
- Valoriser les abords des cheminements par des aménagements adaptés (terrasses, stationnement, etc.) mettant en valeur la Rade de Toulon ;
- Les espaces créés devront inviter les utilisateurs à la promenade et à la redécouverte de ce site exceptionnel ;
- Le candidat intégrera un schéma de mobilité ; il sera pris en compte la continuité entre les différents modes de déplacement sur terre et sur mer (bateau bus). (<https://www.reseaumistral.com/fr/plans/34>)
- L'avenue Franklin Roosevelt sera mise en double sens ;
- Proposer un schéma des mobilités douces permettant une continuité entre la Promenade verte et la tour Royale et entre la Tour Royale et les plages du Mourillon.

## 5.2 Aménagements et animations temporaires

Le candidat proposera dans le cadre de cette étude urbaine et paysagère des aménagements temporaires et animations dans l'attente de la réalisation des projets définitifs.

Il s'agira notamment de requalifier les sites suivants :

- L'espace libéré au niveau de la future percée visuelle créée au droit des locaux actuels de l'ex DCNS (voir chapitre 3.3.) ;
- Le parking du Port Marchand ;
- Le site du bâtiment « I 13 ».

## 5.3 Initiatives de programmes laissées aux candidats

La vocation du marché est de permettre au candidat d'exprimer ses intentions en fonction de sa compréhension du site mais aussi de ses propres expériences et compétences.

Le programme est « ouvert » à toutes les propositions du candidat ; il revient au candidat de proposer des solutions répondant au contexte et aux enjeux et de rendre crédible ces propositions.

Le candidat présentera les hypothèses fonctionnelles et de programmes qui permettront de rendre le site attractif. Il pourra ainsi être proposé de développer des pôles d'attractivité à des échelles différentes telles que commerces, services, hôtellerie de luxe...

Cette étude de conception urbaine et paysagère a pour objet de proposer des espaces qualitatifs en bordure de mer tant sur le plan fonctionnel qu'esthétique. Il n'est pas souhaité de produire une typologie d'équipement qui privatiserait ce site exceptionnel. La Ville de Toulon et la Métropole TPM ne souhaitent pas d'enclaves autonomes ne participant pas à la vie de la cité.



La Ville de Toulon et la Métropole TPM déclarent cependant qu'elles n'interdisent pas la création d'une extension au port actuel. Il conviendrait alors que cet ajout soit complémentaire avec les fonctions portuaires existantes.

Le programme proposé par le candidat devra préserver les intérêts stratégiques actuels et futurs des armées.

## **5.4 Autres éléments de programmes soumis à l'examen des candidats**

Dans sa réflexion, la Métropole souhaite inclure 2 équipements phares dans l'aménagement urbain et paysager : un quai croisière et une cité de l'innovation maritime.

D'autres besoins sont également identifiés : station pour une énergie innovante, une station publique de bateau-bus et une petite base sportive multifonctions.

Enfin, des services maritimes doivent être repositionnés et développés dans le cadre de cette étude : capitainerie, « phares et balises », centre de gestion des gens de la mer, centre de sécurité des navires, ateliers (peinture, menuiserie, mécanique, électronique, local marins), magasin et stockage matériel, accueil personnel, service santé gens de la mer, bureaux. Ces services maritimes nécessitent une proximité immédiate du plan d'eau et de ses moyens nautiques. Le projet intégrera donc une surface de 600m<sup>2</sup> cumulée environ à cet effet.

### **5.4.1 Deux équipements phares**

## **LE QUAI CROISIERE, SA GARE MARITIME ET SA STATION D'ENERGIE INNOVANTE :**

Le quai croisière de 400 mètres est un élément incontournable du projet global, il est le point d'entrée et de départ touristique des croisiéristes ; il constitue le premier contact physique avec la Métropole. Cet espace de transition entre l'univers maritime et terrestre doit avoir une identité forte. L'accroche du futur quai est un point singulier qui nécessite un aménagement symbolique fort.

Quelle image percutante apporter pour matérialiser les nouvelles ambitions de la Rade ?

Les services nécessaires au fonctionnement du quai (gare maritime, capitainerie rénovées, zones de services, stationnement, ...) seront particulièrement bien décrits dans la proposition.

Cependant, les espaces et fonctionnalités qui seront installés dans ces secteurs devront fonctionner tout au long de l'année et pas seulement lors de l'arrêt des navires de croisières. Il s'agit ainsi d'optimiser l'usage du quai et de ses abords sur l'eau et sur terre de manière à rationaliser l'espace mais aussi les recettes d'exploitation attendues.

La gare maritime comprendra un accueil, des services touristiques, une salle d'attente, des services de proximité (Snack, Distributeur de billets de banque...), une zone de filtrage équipée.

Le projet comportera des parkings extérieurs d'une capacité de 40 à 60 places pour les bus et 15 places pour les taxis. Il n'est pas souhaité de stationnement des véhicules légers de croisiéristes sur ce site dont la problématique devra cependant être évoquée.

Le projet intégrera des solutions techniques pour la fourniture d'énergie aux navires stationnés à quai. Il sera intégré une place pour les équipements correspondant.



## LA CITE DE L'INNOVATION MARITIME

Créé en 1814 à la fin du Premier Empire, le musée national de la Marine de Toulon constitue la mémoire de l'arsenal de Toulon. Il expose une collection exceptionnelle de modèles de vaisseaux, ainsi qu'une maquette de galère.

La nouvelle cité de l'innovation maritime de Toulon pourrait s'installer à proximité du quai croisière et proposer des activités à la fois muséales et visionnaires :

- Proposer un lieu de transmission de l'histoire, vivant et accueillant pour les collections ;
- Faire revivre les grandes expériences maritimes à travers de l'immersion ;
- Procurer une expérience muséographique inédite ;
- Présenter les innovations technologiques maritimes présentes sur le territoire métropolitain et la région Sud Provence Alpes Côte d'Azur ;
- Proposer une salle de diffusion dans les 4 dimensions pour retransmettre les événements nautiques de grandes ampleur : America's Cup, Tall ship, CG32 ainsi qu'une salle de réalité augmentée...



*Les bâtiments anciens de la DCNS*

### 5.4.2 Autres besoins identifiés

## STATION POUR UNE ENERGIE INNOVANTE

Il s'agira notamment de proposer des solutions techniques pour la distribution d'énergie de tous les éléments de programme du projet. Cette station pour une énergie innovante sera étudiée en complément de celle proposée pour l'alimentation des navires du quai croisière.

Cet équipement sera intégré au projet, tant sur sa localisation stratégique, sa spécificité technique et l'impact visuel de la construction.

## UNE STATION PUBLIQUE DE BATEAU-BUS

La présente étude est l'occasion de développer une nouvelle station maritime de bateau-bus public et éventuellement privée(s).

## BASE SPORTIVE MULTIFONCTION AVEC ACCES A LA MER

Cette base nautique pourra accueillir plusieurs activités nautiques au sein d'une construction d'environ 300m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## 6 DESCRIPTION DES MISSIONS D'ETUDE DE LA FUTURE EQUIPE TITULAIRE DU PRESENT MARCHE

### PHASE I - PI : Mise au point sur les Etudes d'Esquisse +

Les études d'« esquisses plus » ont pour objet sur la base des objectifs du comité de pilotage de proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées, d'en indiquer les délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître d'ouvrage et affectée aux travaux.

Le lauréat vérifiera la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes et sujétions du programme et du site. Il proposera, éventuellement, des études géologiques ou géotechniques.

Le rendu comprendra une mise à jour des éléments fournis lors de la phase de sélection s des offres à savoir :

#### 8 panneaux format A0 (118x84) comprenant :

1. Un plan de masse d'ensemble (Projets: Bâtis + Aménagements Urbains/Espaces Publics+ quai) au 1/2000<sup>ème</sup> de l'ensemble du projet, y compris espaces de stationnements, livraison, espaces logistiques, espaces verts et voies de circulation, cheminements piétons concernant le périmètre du projet ;
2. Un plan de masse au 1/2000<sup>°</sup> : l'emprise des bâtiments, les accès, les voies de circulation, l'aménagement des entrées du site, la nature des différents espaces extérieurs et les principes de gestion des flux (public, usagers, logistiques, livraisons), les principes de gestion des eaux pluviales ;
3. Un plan de masse d'ensemble (Projets: Bâtis + Aménagements Urbains/Espaces Publics+ quai) au 1/500<sup>ème</sup> sur l'espace Pipady / la tour Royale ; certains aménagements pouvant faire l'objet de zooms au 1/250<sup>ème</sup> ;
4. Un plan de masse d'ensemble (Projets: Bâtis + Aménagements Urbains/Espaces Publics+ quai) au 1/500<sup>ème</sup> sur l'espace bâtiment M010 ; certains aménagements pouvant faire l'objet de zooms au 1/250<sup>ème</sup> ;
5. Une axonométrie au 1/2000<sup>e</sup> sera établie depuis Pipady dans l'axe vers Mayol. Point-de-vue A ;
6. Une axonométrie au 1/2000<sup>e</sup> sera établie depuis Mayol jusqu'à Pipady. Point-de-vue B ;
7. Schéma de déplacement, circulation et stationnement précisant les points singuliers ;
8. Des coupes significatives de principe, échelle laissée à l'initiative du maître d'œuvre.
9. Des croquis d'ambiance des espaces publics, des quais et des projets immobiliers ;
10. Vues de la silhouette urbaine depuis le centre ville, depuis la rade et depuis le Mourillon ;
11. 10 perspectives mettant en scène le projet et notamment :
  - Le bâtiment M010 et son environnement, une perspective, de jour et à hauteur des yeux du piéton, mettant en scène le bâtiment et l'accroche au quai ;
  - Pipady et ses abords, une perspective libre afin d'apprécier le traitement architectural mettant en scène le bâtiment et l'accroche à la tour royale ;
  - Perspective d'ambiance de l'esplanade réaménagée devant Mayol

Mayol  
réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

- L'avenue des Tirailleurs Sénégalais ;
  - *Les points de vue des autres perspectives sont laissés libres ;*
12. Des croquis perspectifs du projet, à hauteur du regard du piéton, appréhendés de jour et de nuit dans les séquences urbaines suivantes :
- a) De pipady à la tour royale ;
  - b) De la tour royale au bâtiment MO10 ;
  - c) Du bâtiment MO10 à la piscine ;
  - d) Du stade nautique à Mayol ;
  - e) Vue du site du sud vers le nord ;
  - f) Vue du site du nord vers le sud ;
  - g) Vue du quai du mole croisière ;
  - h) Des croquis perspectifs explicitant les différents projets ;
  - i) Un zoom du projet d'aménagement des accès piétonniers avec requalification de la clôture sur le linéaire de la de la DGA ;

**Un dossier complémentaire comprenant :**

- Un cahier de présentation graphique au format A3 comprenant l'ensemble des pièces graphiques des panneaux.
- Les réductions format A3 et A4 des 8 panneaux.

Films 3D :

- Une animation aérienne présentant le projet et ses abords dans sa globalité « de Mayol à Pipady ». Ce film pourra être visualisé en boucle (visuel du point de départ identique au visuel du point d'arrivée) ;
- Parcours de perception du site à l'échelle du piéton.

Notes de compréhension du projet :

- Note synthétique de présentation (1 A4 recto verso maximum) du projet destinée à être lue lors de la présentation des projets. Cette note pourra être communiquée à la population et aux élus ;
- Note d'environ 10 pages détaillant le concept et la méthodologie du projet ;
- Note pour la poursuite du projet ;
- Note sur l'évolution du périmètre du Port de Toulon-Côte d'Azur ;
- Note relative aux procédures réglementaires et opérationnelles ;
- Note Energie et innovation ;
- Tableau de synthèse des surfaces utiles des équipements

### Estimations :

- Bilan prévisionnel du projet présentant les ratios utilisés, par programme et au global estimé en dépenses et en recettes y compris redevances, y compris répartition par année. Dans le bilan, Pipady sera générateur d'une recette d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) de 50 ans. L'arrière quai serait cédé à la collectivité et générerait une redevance d'occupation du domaine public ou AOT longue durée constitutive de droit réel (durée à préciser en fonction des investissements). Les autres sites construits seraient cédés ;
- Bilan du projet en dépense et en recette pour la puissance publique, effet levier de la dépense publique sur l'investissement privé ;
- Bilan du projet sur les parties privées ;

### Planning :

- Calendrier général prévisionnel de réalisation et de phasage.

### **Livrable(s) :**

1. Un dossier reprenant l'ensemble des éléments décrits ci-dessus.
2. Un document de synthèse.
3. Un document support à une présentation (document projetable type PowerPoint et format PDF et JPG. Les plans, coupes et façades seront également fournis au format DWG).
4. Les 2 films en haute définition format informatique.

**Délais d'exécution de la phase** : 1 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## **PHASE 2 – P2 :**

### **Etudes de niveau Avant projet**

L'étude de conception urbaine et paysagère étudiera les points suivants :

- La composition générale en plan et en volume pour la solution retenue ;
- La compatibilité de la solution retenue avec les contraintes des objectifs du Comité de pilotage ;
- Les relations fonctionnelles des éléments du programme entre eux et leurs enjeux notamment relatifs à la préservation des intérêts stratégiques des armées ;
- Le calendrier de réalisation et le découpage en tranches opérationnelles ;
- L'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux en cohérence avec le coût prévisionnel d'objectif ;
- Les surfaces détaillées de tous les éléments du programme ;
- Les accès aux parcelles ;
- Les équipements publics et privés ;

- L'estimation prévisionnelle de l'enveloppe financière afin de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts ;
- L'estimation prévisionnelle de l'enveloppe financière d'investissement, d'exploitation et de maintenance.

Dans le cadre de ces études d'esquisse et d'avant projet, 5 réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage pour fournir des explications sur les solutions techniques et économiques proposées.

Durant cette phase d'étude, l'équipe devra mettre à jour son plan de masse avec l'ensemble des nouvelles données collectées par la maîtrise d'ouvrage. Il s'agira notamment d'intégrer les plans de masse réalisés dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé en parallèle de la présente étude sur certains lots stratégiques.

### **Livrable(s) :**

#### **Contenu :**

Les précisions sur les études d'esquisse concernent l'ensemble des documents rendus en phase de candidature. Des modifications seront à apporter également sur les films 3D ainsi que sur la maquette.

Afin de crédibiliser l'étude, il sera demandé à la maîtrise d'œuvre de détailler certains principes d'aménagement à des échelles plus précises.

#### **Maquette :**

Une maquette sera réalisée à l'échelle 1/1000°. La maquette portera sur l'emprise du périmètre opérationnel. Le niveau de détail attendu est du type maquette de concours. La maquette est souhaitée en couleurs.

Elle comprendra les aménagements urbains et paysagers ainsi que les volumétries du projet dans leur environnement matérialisé (y compris reliefs et bâtiments existants).

**Délais d'exécution de la phase** : 6 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## **7 AUTRES ETUDES COMPLEMENTAIRES INCLUSES DANS L'ETUDE DE CONCEPTION URBAINE ET PAYSAGERE :**

### **7.1 Etudes préalables**

#### **PHASE 3 – P3 : Etude hydraulique**

L'étude hydraulique portera sur le périmètre opérationnel de l'opération. Le bassin versant concerné par le projet à étudier est le bassin versant de l'Eygoutier.

Ces études seront menées en 3 phases :

Une pour le recueil des données existantes, une seconde pour la modélisation hydraulique de l'emprise et une dernière permettant une analyse comparative des différents choix possibles.

##### 1 : Recueil des données et état des lieux

A partir des éléments existants le titulaire devra établir et s'approprier un état des lieux.

Le prestataire devra réaliser une synthèse critique de ces éléments et redéfinir les enjeux en matière de gestion des eaux pluviales.

Il devra recenser les projets envisagés par les particuliers et les collectivités territoriales locales à proximité pouvant influencer l'état des lieux précédent.

##### 2 : Etude hydraulique

L'étude hydraulique sera réalisée pour des pluies de périodes de retour de 1 an, 2 ans, 5ans, 10 ans, 30 ans, 50 ans et 100 ans. Il s'agira dans un premier temps, de réaliser une étude capacitaire des principaux nœuds du réseau par l'utilisation d'un modèle pluie-débit.

L'ensemble de ces points sera repris dans le rapport de synthèse accompagné de cartographies de synthèse.

Ce rapport sera fourni en 3 exemplaires papiers accompagnés d'une version numérique PDF non modifiable.

##### 3 : Propositions d'aménagement de la zone :

Les objectifs de cette phase de l'étude sont les suivants :

- Définir, en matière d'assainissement pluvial, différents scénarii d'aménagements hydrauliques pour parer aux besoins futurs sur le plan quantitatif. Ces scénarii seront comparés entre eux sur la base d'une analyse multicritères techniques, économiques, environnementaux...
- Améliorer la gestion des risques. Le prestataire présentera clairement les objectifs des protections envisageables pour chaque scénario, notamment en fonction des enjeux, pour permettre à la collectivité de disposer d'outils simples d'aide à la décision.
- Le modèle utilisé devra être capable de décrire les écoulements en réseaux et les écoulements de surface de façon simultanée en intégrant les différents échanges entre le réseau et le modèle de surface.
- L'évaluation des coûts correspondants. L'objectif ici est d'avoir un panel de solutions envisageables et viables et les premiers éléments de chiffrage.

**Livrable(s) :**

- Rapport explicatif
- Cartographie des hauteurs d'eau
- Cartographie des vitesses
- Cartographie de l'aléa.

Le titulaire remettra 4 dossiers papiers et 4 dossiers sur support numérique.

**Délais d'exécution de la phase** : 3 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## **PHASE 4 – P4 : Etude de circulation et de stationnement**

Une étude de circulation et de stationnement comprenant l'analyse et le diagnostic des besoins actuels et futurs, l'élaboration de plusieurs scénarii de schéma de stationnement, le bilan comparatif des scénarii et une étude de circulation selon le périmètre validé de la maîtrise d'ouvrage.

### Etudes de circulation

#### Objet :

Les études de circulation ont pour objet d'étudier le fonctionnement actuel ou futur de la zone de projet.

#### Mode d'exécution des études de circulation :

Lorsque l'étude porte sur le fonctionnement actuel de la zone, les données seront issues de comptages automatiques et/ou directionnels, réalisés par le titulaire ou fournis par la Métropole.

Lorsque l'étude porte sur le fonctionnement futur d'une zone, le titulaire calculera l'évolution de trafic, à l'aide d'outils de calcul de génération de trafic, en respectant les caractéristiques locales du territoire.

Le titulaire déterminera la structure des flux à l'échelle de la zone (échanges entrants et sortants, transit, épingle) et les flux détaillés par poste.

Il décrira les itinéraires principaux et les différents itinéraires de transit. Il établira la carte des principaux flux.

Il évaluera les dysfonctionnements, et notamment les éventuelles contraintes de capacités et précisera leur localisation. Il proposera des reconfigurations de carrefours et/ou des plans de feux avec des actions de régulation de trafics.

**Livrable(s) :**

#### Présentation des résultats :

Le titulaire remettra au membre du groupement concerné :

- Une note rappelant la commande et les objectifs ;
- Les hypothèses et calculs effectués ;
- Une synthèse cartographique permettra de visualiser les flux ;
- Une analyse des résultats avec les pistes de solutions envisageables ;
- Une synthèse résumant l'ensemble de ces points ;
- Un dossier reproductible présentant l'ensemble des résultats.

L'ensemble des résultats sera remis sous format papier et informatique.



## Enquêtes de stationnement

### Objet :

Ces relevés ont pour but de recenser les différents modes de stationnement pratiqués sur une zone afin de définir la demande en comparaison de l'offre.

Ces enquêtes regroupent les inventaires de l'offre et la demande de stationnement, les enquêtes d'occupation / respect des places réglementées, les enquêtes de rotation et les enquêtes d'usage du stationnement. Ces relevés peuvent concerner l'ensemble des catégories de véhicules légers, poids lourds, deux roues motorisés et cyclos.

### Mode d'exécution des enquêtes :

Les enquêtes s'effectueront sur une zone définie par le commanditaire, qui pourra être découpée en secteurs selon leur particularité. La zone la plus étendue pouvant être l'échelle du périmètre opérationnel.

Les enquêtes sont réalisées un mardi ou un jeudi, hors vacances scolaires ou évènement exceptionnel.

- Inventaire : il sera relevé l'offre de stationnement avec la réglementation qui s'y rattache, la demande de stationnement autorisée, la demande de stationnement interdite (en précisant la nature de l'interdit).

- Enquête de rotation : il sera relevé toutes les heures, entre 6H00 et 21H00, les numéros minéralogiques des véhicules stationnés,

### ***Livrable(s) :***

#### Présentation des résultats :

- Un plan de situation indiquant les secteurs enquêtés ;
- La méthodologie de l'enquête ;
- Les bordereaux de l'ensemble des relevés ;
- Les différents taux (d'occupation, rotation, infraction, congestion ...) sur chacune des rues ;
- sur chacun des secteurs recensés, sur chacune des zones tarifaires ainsi que sur l'ensemble de la zone,
- Les besoins réels immédiats et futurs liés au projet d'ensemble.

Le titulaire remettra 4 dossiers papiers et 4 dossiers sur support numérique.

**Délais d'exécution de la phase** : 5 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## **PHASE 5 – P5 : Réalisation d'une étude d'Impact**

L'étude d'impact doit évaluer au mieux les conséquences positives et négatives, temporaires et permanentes, directes et indirectes, de l'aménagement proposé. Il s'agit de conduire une démarche d'intégration de l'environnement tout au long du processus de décision.

### Contenu du dossier d'étude d'impact :

La réalisation de l'étude d'impact s'appuiera sur une méthodologie conforme à la procédure mise en place par les lois et décrets en vigueur et comprendra l'ensemble des rubriques requises notamment du Code de l'environnement.

Le contenu du dossier à établir est fixé notamment par l'article R 122-5 du code de l'environnement et doit être affiné en concertation avec les services de cette autorité.

Les différentes études spécifiques nécessaires à l'établissement de ce dossier sont à la charge du titulaire et comprennent notamment, sans être exhaustif :

- Les études floristiques et faunistiques ;
- l'étude acoustique ;
- l'étude paysagère ;
- l'étude qualité de l'air et santé ;
- les études hydrauliques (cf phase 3).

La prestation démarre à la réception de l'ordre de service de démarrage et se termine à la validation du bilan environnemental par les services de l'Etat et la fourniture des livrables finaux.

Une fois réalisé, le dossier d'étude d'impact sera transmis aux services de l'Etat qui fourniront un avis. A l'issue de la réception de cet avis, il est attendu que le prestataire prenne en considération les éventuelles remarques et fournisse des éléments de réponse et de préconisations d'évolution du projet afin de rendre celui-ci conforme aux attentes.

**Livrable(s) :**

Le titulaire remettra 4 dossiers papiers et 4 dossiers sur support numérique.

**Délais d'exécution de la phase :** 9 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## 7.2 Dossiers réglementaires

La partie réglementaire comprendra :

### PHASE 6 – P6 : Dossier « loi sur l'eau »

Réalisation du dossier réglementaire conforme aux textes en vigueur. Il s'agira ici de dimensionner et localiser les volumes de rétention nécessaires au projet dans le cadre de la réglementation actuelle. Le lauréat proposera des solutions techniques limitant le recours à la rétention. Le coût de ces travaux sera à intégrer dans le budget de l'opération.

Le dossier Loi Eau devra être en mesure de présenter l'intégralité des renseignements attendus par l'administration et figurant dans les fiches de synthèses mises à disposition par la MISEN 83.

**Livrable(s) :**

Le titulaire remettra 4 dossiers papiers et 4 dossiers sur support numérique.

**Délais d'exécution de la phase :** 3 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

### PHASE 7 – P7 : Dossier de Demande d'autorisation « Site Classé »

Réalisation du dossier réglementaire conforme aux textes en vigueur permettant le passage en Commission départementale de la nature, des paysages, et des sites.

Cette mission comprend la rédaction du dossier de présentation à la commission y compris réunions préparatoires avec les services et présentation en commission.

**Livrable(s) :**

Le titulaire remettra 4 dossiers papiers et 4 dossiers sur support numérique.

**Délais d'exécution de la phase :** 4 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de transmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

### 7.3 Procédures

## PHASE 8 – P8 : Assistance à la concertation publique

Le titulaire a pour mission de réaliser l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans la conduite amont et le suivi de la concertation publique du projet telle que définie notamment à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

#### Réalisation du dossier de concertation

Le titulaire réalise, à partir de l'étude d'avant-projet le dossier support de la concertation afin d'informer le public, de façon pédagogique et illustrée, du contenu et des effets du projet (plan synoptique, schéma, ...).

Le dossier de concertation doit être suffisamment précis pour permettre de définir les objectifs poursuivis par la Métropole TPM et qui seront notamment fixés conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

#### Appui technique pour la concertation

Lors de la phase de concertation, la Métropole TPM sera amenée à réaliser et animer des événements publics (majoritairement des réunions). Ces événements auront pour objectif d'informer le public au sens large sur le projet, et de répondre aux attentes générales perçues.

#### **La prestation comprend :**

- le comptage des personnes présentes ;
- l'enregistrement sur support informatique des échanges tenus, et leur remise à la Métropole TPM.

A l'issue de chaque événement public, le titulaire transmet, par courriel, à la Métropole TPM, une synthèse des échanges ainsi que le verbatim retranscrivant l'intégralité des débats et une sauvegarde de l'enregistrement audio.

De plus, il est demandé au titulaire d'assister la Métropole TPM dans ses relations avec les médias tout au long de la phase de concertation. Il accompagne la Métropole TPM dans les événements et assure une veille des parutions.

Réalisation du bilan de la concertation préalable.

#### **Livrable(s) :**

Le titulaire réalise pour le compte de la Métropole TPM le bilan de la concertation. Ce document, fourni sous la forme d'un rapport complet, reprend exhaustivement, tous les éléments (actions, productions, ...) inhérents à la concertation qui s'est déroulée.

**Délais d'exécution de la phase** : Durée du marché à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## PHASE 9 – P9 : Enquête publique

Le contenu du dossier d'enquête publique consécutive à l'étude d'impact précitée est fixé par la législation et la réglementation en vigueur.

Il comprend notamment, sans exhaustivité :

- L'étude d'impact et son résumé non technique, accompagné de l'avis de l'autorité environnementale ;
- Le bilan de la procédure de concertation ;
- L'évaluation socio-économique ;
- Le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme si nécessaire.

Le titulaire rédigera le dossier d'enquête publique y compris les éléments graphiques nécessaires (plans, photomontage, etc..).

### **Livrable(s) :**

Le titulaire remettra 8 dossiers papiers et 8 dossiers sur support numérique.

**Délais d'exécution de la phase** : 6 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## 7.4 Accompagnement réglementaire et planning général

### PHASE 10 – P10 : Accompagnement réglementaire et planning général

Dans le cadre de cette étude le titulaire devra accompagner la Métropole TPM pour définir les procédures d'aménagements permettant la mise en œuvre du plan et programme définis à l'AVP.

Pour ce faire le titulaire réalisera une note circonstanciée sur les procédures à mettre en œuvre à l'échelle globale du projet ainsi qu'une note spécifique par lots opérationnels (22 environ).

Ces notes feront apparaître l'ensemble des procédures réglementaires à mettre en œuvre ainsi que le planning général associé.

Le PLU de la commune sera mis en compatibilité selon la procédure la plus adaptée.

Le prestataire de la présente mission aura à élaborer l'ensemble des pièces réglementaires nécessaires à la mise en conformité des documents d'urbanisme qui pourra prendre la forme, soit d'une déclaration de projet, soit d'une procédure simplifiée de modification de PLU conformément à la législation en vigueur tant pour les pièces écrites que graphiques.

### **Livrable(s) :**

- Une note présentant les procédures à l'échelle globale du projet ;
- Une note spécifique pour chaque lot opérationnel ;
- Un dossier de Mise en compatibilité du Document d'urbanisme y compris les pièces graphiques associées.

L'ensemble de ces livrables seront remis en 8 exemplaires papiers et 8 exemplaires sur support numérique

**Délais d'exécution de la phase** : Durée du marché à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## 7.5 Accompagnement de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI)

### PHASE II – PII : Accompagnement de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI)

#### Fiches de lot

Dans un premier temps, le lauréat accompagnera la métropole pour établir 22 fiches de lot environ sur les sites destinés à recevoir un futur équipement.

Il s'agira d'étudier les faisabilités de découpe parcellaire, d'aménagement et de constructibilité des îlots définis dans le plan d'ensemble. Ces fiches devront être réalisées, autant que possible, avant les demandes des opérateurs / constructeurs.

Elles devront être complétées dès les principales données des programmes connues, et mises à jour au fur et à mesure de l'avancement des différents projets et de la concertation entre les différents partenaires.

Ces fiches lots constitueront un guide :

- pour la collectivité :

Au niveau de la constructibilité des îlots ainsi découpés et de leur destination (densité, implantation des bâtis, SDP développable par type de vocation : activités, commerces, services, logements...). Ces fiches pourront servir de base à l'élaboration de cahiers des charges pour des appels à projets / manifestation d'intérêt lancés par la collectivité.

- pour les constructeurs publics et privés :

Au niveau des aspects organisationnels et qualitatifs à respecter dans leurs projets immobiliers à l'échelle de l'îlot.

Ces fiches comprendront :

- Un plan de situation à l'échelle 1/500<sup>ème</sup> ;
- La définition des limites du terrain dans son contexte proche ;
- La localisation des accès et desserte au terrain ;
- Les conditions d'implantation des constructions, de leur volumétrie au regard du règlement du PLU ;
- L'organisation du stationnement et des espaces libres ;
- Les prescriptions paysagères et environnementales ;
- La mise au point des détails particuliers et notice explicative des principes généraux de traitement des surfaces et espaces.

Il est précisé ici que ces documents cadres, applicables aux opérateurs privés et publics, pourront être ajustés tous les ans en fonction de leur pertinence mesurée au fil de l'opération.

#### Examen des autorisations du Droit des Sols (ADS)

Il s'agira d'examiner les projets de dépôts d'autorisation du droit des sols (CU-DT-PC-PD...) dès le stade des premières esquisses afin que les constructions s'inscrivent dans le projet urbain global et s'articulent avec les aménagements réalisés ou à réaliser. Des réunions de mise au point des projets avec les constructeurs et l'aménageur seront programmées en fonction des besoins.

Un avis devra être formulé sur les projets de permis de construire (ou autre demande d'autorisation du droit des sols) préalablement à leur dépôt en mairie. Cet avis portera sur le volet paysager et environnemental, l'architecture, le raccordement à la voirie et aux différents réseaux, le traitement

Accusé de réception en préfecture  
08/09/2022 13:21:22  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

des espaces extérieurs... Il devra être motivé par une note écrite, au besoin par un document graphique.

Le titulaire participera, au besoin, aux réunions de mise au point du projet avec les constructeurs, ainsi qu'aux jurys d'attribution des lots et formulera un avis écrit.

### **Mise à jour du plan masse d'ensemble**

Le titulaire mettra à jour le plan de masse d'ensemble avec l'intégration des projets réalisés sur le périmètre opérationnel.

#### **Livrable(s) :**

- Fiches de lots ;
- Un avis motivé et écrit pour chaque ADS analysée (environ 15) ;
- Le plan masse mis à jour (environ 5 mise à jour).

L'ensemble de ces livrables seront remis en :

- 2 exemplaires papiers et 1 exemplaire numérique pour les fiches de lots ;
- 2 exemplaires papiers et 1 exemplaire numérique pour les avis aux ADS ;
- 1 exemplaire A0 et 5 exemplaires A3 du plan masse mis à jour (pour chaque mise à jour) + leur format informatique.

**Délais d'exécution de la phase** : Durée du marché à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.

## **7.6 Points singuliers de l'espace public**

### **PHASE I2 – P12 :**

Le lauréat identifiera les points singuliers de l'espace public, situés en dehors du périmètre de l'opération qui nécessiteront des réaménagements du fait du projet (carrefour, voirie, liaison piétonne...). Le titulaire réalisera un plan des points singuliers de l'espace public, situés en dehors du périmètre de l'opération ainsi qu'une note de synthèse de ces différents points singuliers.

#### **Livrable(s) :**

- 1 note de synthèse en 2 exemplaires papiers et 2 exemplaires numériques

**Délais d'exécution de la phase** : 6 mois à partir de l'ordre de service de démarrage de la phase.





*Vue d'ensemble de la Rade de Toulon*

## 8 ANNEXES

Annexe n°1. Plan du Périmètre opérationnel

Annexe n°2. Plan des sites opérationnels

Annexe n°3. Documents d'urbanisme

SCoT Provence Méditerranée

Le SCoT Provence Méditerranée arrêté le 26 octobre 2018 :

<http://www.scot-pm.com/index.php?id=141>

Le Volet Littoral et Maritime arrêté le 26 octobre 2018 :

<http://www.scot-pm.com/index.php?id=140>

Le Plan de Déplacements Urbains de la Métropole Toulon Provence Méditerranée :

<https://metropoletpm.fr/tpm/article/pdu-approuve>

Le PLU de la Ville de Toulon (et en particulier la Modification n°4 relative à la création d'un sous-secteur UZf dédié aux activités portuaires) :

<https://toulon.fr/toulon-pratique/article/plan-local-d-urbanisme>

Annexe n°4. Fiche synthèse des éléments touristiques du territoire de la Métropole TPM

### **Données Mole croisière**

Annexe n°5. Arrêté N01/2017 portant règlement d'usage du plan d'eau du port militaire de Toulon

Annexe n°6. Tableau Seatrade Cruise 2018

### **Autres données**

Annexe n°7. Fiches patrimoine Labélisé Architecture contemporaine remarquable,

Annexe n°8. Ministère des Armées : Demande d'accès pour les personnes étrangères – Etablissements DGA TN Mourillon

**NOTA :** Des informations concernant le patrimoine de la Défense Nationale seront transmises aux candidats retenus avec des précautions d'usage. Ces données présentent en effet un caractère « secret défense » et ne peuvent être diffusées au public pour des raisons de sécurité.

# APPEL A PROJET

## Avenir de la Rade de Toulon

2

1

3

4

DE MAYOL  
À PIPADY



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-53985-S-D  
Date de rétrotransmission : 08/09/2022  
Date de réception-préfecture : 08/09/2022



# de Mayol à Pipady

## Table des matières

<b>1</b>	<b>OBJET DE L'APPEL A PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>SITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>SITES .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>CALENDRIER.....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>CONTEXTE .....</b>	<b>28</b>
5.1	Préambule .....	28
5.2	Gouvernance du projet .....	29
5.3	Les partenaires de l'opération.....	30
<b>6</b>	<b>LES ENJEUX DE L'APPEL A PROJET .....</b>	<b>30</b>
6.1	Présentation synthétique des enjeux.....	30
6.2	3,5 hectares en mutation au nord de l'Arsenal du Mourillon et un nouveau quai croisière comme centre du projet .....	31
<b>7</b>	<b>PRINCIPES DIRECTEURS DE L'APPEL A PROJET .....</b>	<b>31</b>
7.1	Identité – attractivité – qualité.....	31
7.2	Innovation environnementale.....	32
7.3	Emploi et insertion.....	32
7.4	Concertation .....	32
7.5	Capacité à produire de la valeur pour la puissance publique.....	32
<b>8</b>	<b>CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES SITES .....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>PROCEDURE DE L'APPEL A PROJET .....</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>LIVRABLES LOTS 1 ET 2.....</b>	<b>36</b>
10.1	Phase candidature .....	36
10.2	Phase affermissement de candidature .....	37
<b>11</b>	<b>LIVRABLES LOTS 3 ET 4 PHASE CANDIDATURE ET AFFERMISSEMENT DE LA CANDIDATURE.....</b>	<b>38</b>
11.1	Note de candidature : capacités technique, juridique et financière du groupement.....	38
11.2	Le concept et l'ambition du projet.....	39
<b>12</b>	<b>CRITERES D'APPRECIATION .....</b>	<b>40</b>
12.1	Eligibilité des offres .....	40
12.2	Sélection Lots 1 et 2.....	40
12.3	Sélection Lots 3 et 4.....	41
12.4	Généralités sur la sélection des lots .....	41
<b>13</b>	<b>CONTACT .....</b>	<b>42</b>
<b>14</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>42</b>

## I OBJET DE L'APPEL A PROJET

L'objet de l'APPEL À PROJET est de sélectionner un groupement comprenant des opérateurs, investisseurs, architectes, et éventuellement exploitants de services privés qui mettront en œuvre la transformation de plusieurs lots de terrains présentés ci-après. En contrepartie, ils acquerront ces lots ou deviendront titulaires d'autorisations d'occupation longue durée constitutive de droits réels qui lui seront attribués par la Métropole TPM.

Les projets présentés devront s'inscrire en cohérence avec les priorités métropolitaines et les axes d'excellence du territoire. Ils doivent rester compatibles avec les intérêts stratégiques des Armées.

La requalification de ce territoire constitue une réelle opportunité pour répondre aux enjeux de la transition écologique et énergétique.

La logique de cet Appel à Projet repose sur la constitution d'un groupement de compétences d'opérateurs, investisseurs, architectes. Le mandataire du groupement est l'interlocuteur unique de l'aménageur et coordinateur du groupement.

Une **société de projet ad hoc réunira les membres du groupement lauréat.**

Le groupement mettra en valeur la **logique de partenariat** MTPM / opérateur immobilier et urbain. La **mise en commun d'un socle de compétences** et le partage des missions d'aménagement entre MTPM et le groupement sera valorisé, et reposera sur la répartition suivante :

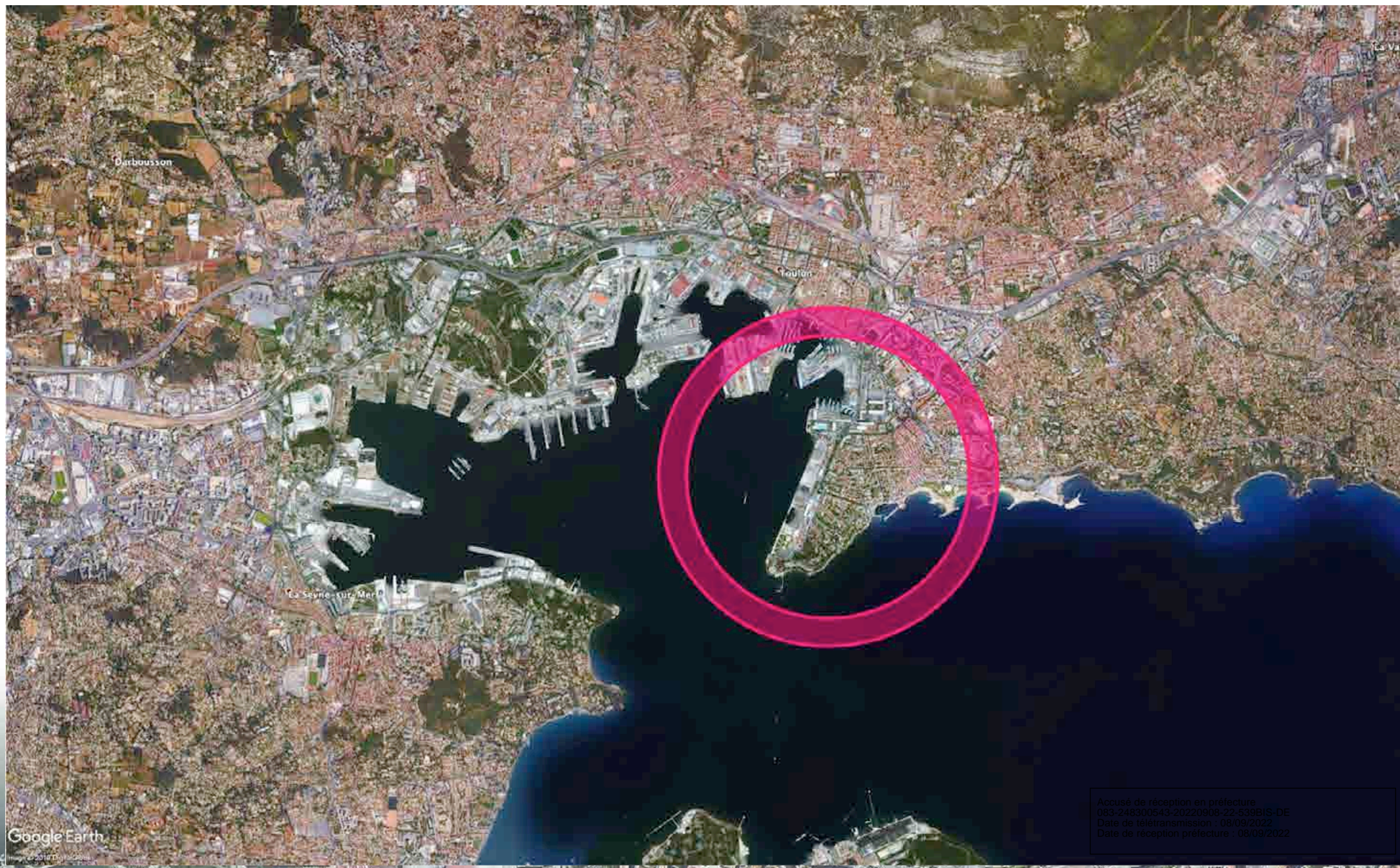
- ✕ Pilotage et aménagement « de plein droit » (incluant acquisitions foncières) : MTPM
- ✕ Apport, via des études poussées, sur les aspects programmatiques et les formes urbaines : Le Groupement.

**Le recours à l'Appel à Projet est justifié par :**

- ✕ Le besoin pour TPM de **s'adosser sur un groupement constitué de manière à embrasser toutes les dimensions du projet**, et regroupant les compétences pour une mise en œuvre opérationnelle attendue plus rapide.
- ✕ Le souhait de TPM de **disposer de propositions de développement ambitieuses en matière architecturale et environnementale ;**



## 2 SITUATION





# REPERES

- |  |   |
|--|---|
| 1 Parking actuel dit « de la CCI »     | 14 Bâtiment 113                           |
| 2 Rondpoint Bonaparte                  | 15 Mairie annexe Port marchand            |
| 3 Parkings entre le SDIS et le « 113 » | 16 Port 3.0 ex site DCNS                  |
| 4 Avenue de l'Infanterie de Marine     | 17 Bâtiment de la DDTM                    |
| 5 Port civil                           | 18 SDIS                                   |
| 6 Autour du stade nautique             | 19 Abords et accroche du quai             |
| 7 Jardin Amiral Orosco                 | 20 Pipady, ancien môle des torpilles      |
| 8 Rondpoint de l'Artillerie de Marine  | 21 Lotissement privé du Port de Plaisance |
| 9 Avenue des Tirailleurs sénégalais    | 22 Lotissement privé du Port Marchand     |
| 10 Rondpoint du Polygone               |   |
| 11 Avenue de la Tour Royale            |   |
| 12 Parking et jardin de la Tour Royale |   |
| 13 Tour Royale                         |   |



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception en préfecture : 08/09/2022

### 3 SITES

Identification et localisation des sites de l'APPEL À PROJET :

**Site 1 : Toulon Port 3.0 (Dénomination commerciale à proposer)**

**Site 2 : Pipady, ancien môle des Torpilles**

**Site 3 : Bâtiment de la DDTM (Dénomination commerciale à proposer)**

**Site 4 : Secteur SDIS / I I 3 (Dénomination commerciale à proposer)**





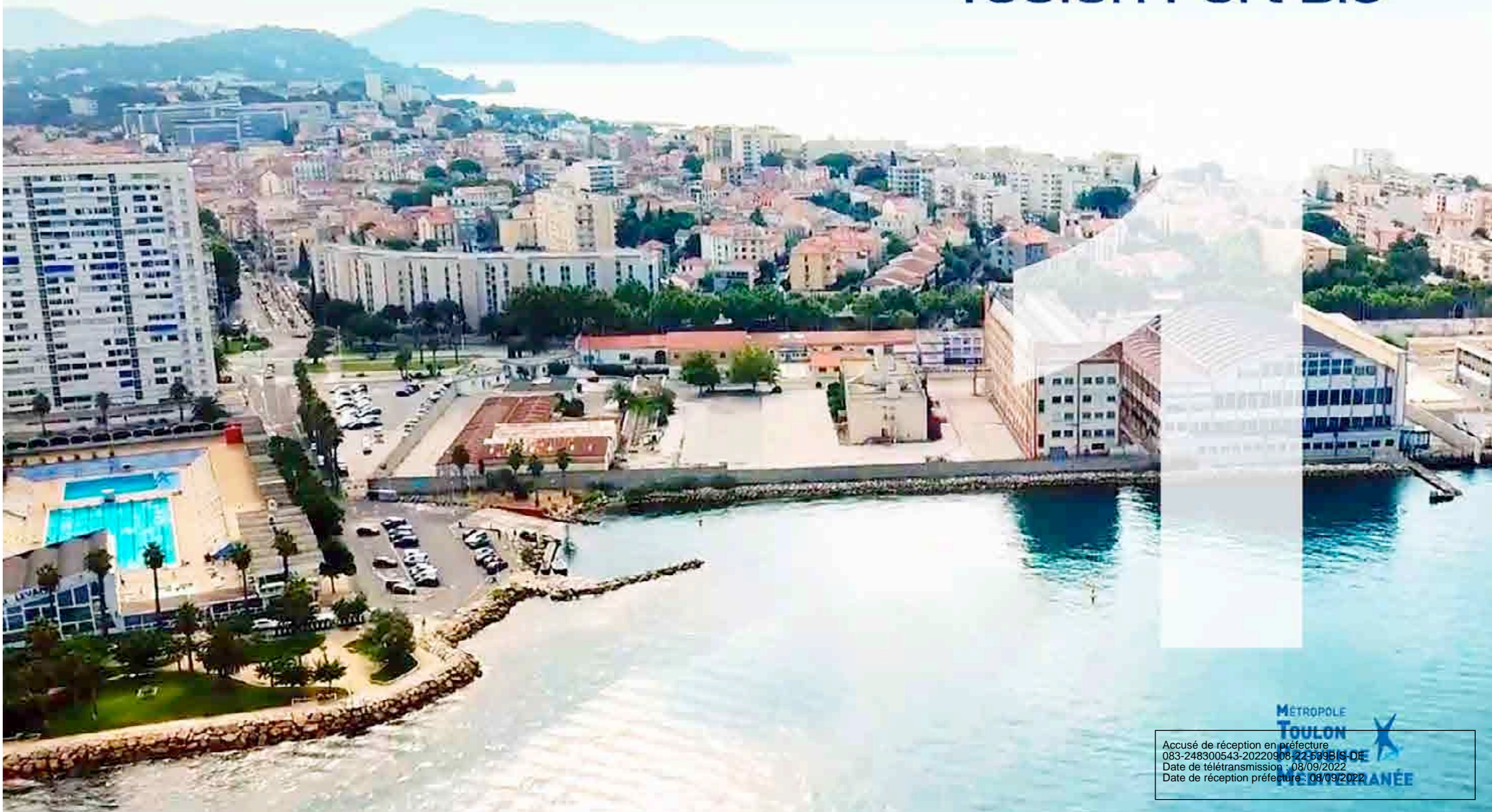


Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

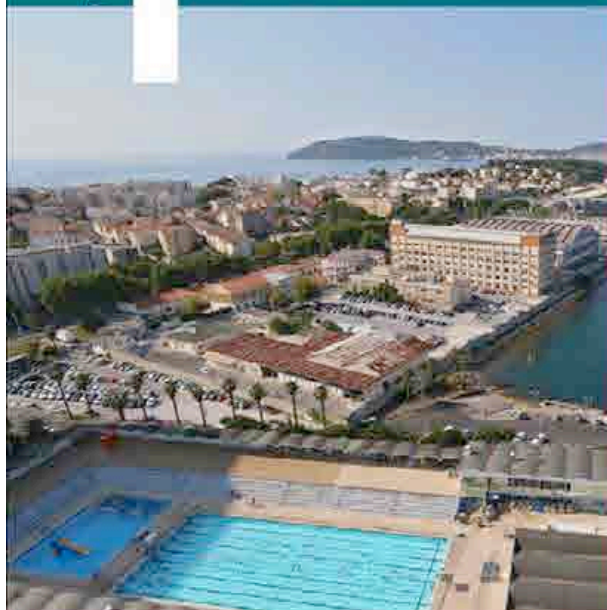


# APPEL A PROJET site n°1

## Toulon Port 3.0







## CARACTÉRISTIQUES

NATURE DE L'OPERATION :  
Réhabilitation / Démolition / Construction

REFERENCES CADASTRALES : BX1 : 73 201m2 -  
BY105 : 4887m2 - BY233 (en partie) : 47521m2



## ORIENTATIONS URBAINES

Toulon Port 3.0 : la nouvelle image internationale de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. La partie Nord du site DGA du Mourillon apparaît comme le nouveau pôle de centralité civil et portuaire, en liaison directe avec le centre historique. Il bénéficie d'un front de mer exceptionnel donnant sur l'ensemble de la Rade de Toulon.

Futur entrée de ville "internationale" de la Métropole par la création d'un qual croisière, le site se doit d'accueillir un projet de grande envergure à forte identité, reflet de la dynamique Métropolitaine. Cette vitrine accueillera des activités percutantes qui animeront et renforceront le site durant toute l'année. Le futur projet renforcera les liens entre le centre historique et le quartier du Mourillon.

La Métropole souhaite que les candidats intègrent en option un espace capable d'environ 5600m2 dans leur proposition. Cette assise accueillerait sur 5000m2 la construction d'un futur musée ; une zone de 600m2 environ sera réservée pour des services maritimes implantés à proximité immédiate du plan d'eau, de ses moyens nautiques et du futur quai. Ces équipements ne font pas l'objet de l'appel à projet. Le groupement proposera simplement une implantation pour ces activités au sein du site Port 3.0.

Un emplacement sera prévu pour une station "énergie innovante". Il est également souhaité que le terrain situé en débouché du futur qual croisière intègre les fonctionnalités nécessaires à l'exploitation des navires.

## DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

- PLU à télécharger sur <https://toulon.fr/toulon-pratique/article/plan-local-d-urbanisme>
- Le groupement identifiera dans son projet les éléments non conformes le PLU actuel et proposera des modifications du règlement. La Métropole s'autorise à effectuer des modifications du PLU.
- Porter-à-connaissance sur l'aléa submersion marine ;
- Projet en conformité avec les prescriptions du MINARM ;
- Préserver la primauté des intérêts stratégiques des Armées ;
- Prise en compte du Domaine Public Maritime (DPM) ;
- Avis Architecte des Bâtiments de France.

## L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

- |  |  |                                |   |
|--|--|--------------------------------|---|
| 1 Parking actuel dit « de la CCI »     | 8 Rondpoint de l'Artillerie de Marine  | 14 Bâtiment 113                | 20 Pipady, ancien môle des torpilles      |
| 2 Rondpoint Bonaparte                  | 9 Avenue des Tirailleurs sénégalais    | 15 Mairie annexe Port marchand | 21 Lotissement privé du Port de Plaisance |
| 3 Parkings entre le SDIS et le « 113 » | 10 Rondpoint du Polygone               | 16 Port 3.0 ex site DCNS)      | 22 Lotissement privé du Port Marchand     |
| 4 Avenue de l'Infanterie de Marine     | 11 Avenue de la Tour Royale            | 17 Bâtiment de la DDTM         |   |
| 5 Port civil                           | 12 Parking et jardin de la Tour Royale | 18 SDIS                        |   |
| 6 Autour du stade nautique             | 13 Tour Royale                         | 19 Abords et accroche du quai  |   |
| 7 Jardin Amiral Orosco                 |  |                                |   |



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022











# APPEL A PROJET site n°2

## Pipady, ancien môle des Torpilles

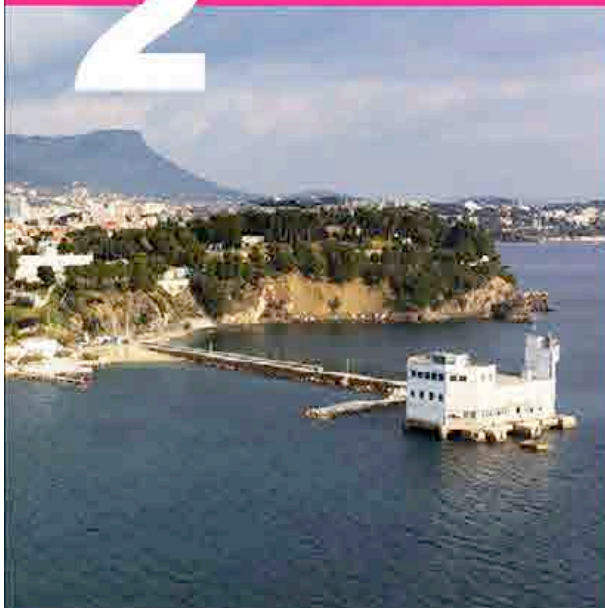
# 2



METROPOLE  
TOULON  
PROFESSE  
DES  
CIVILISATIONS

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





### CARACTERISTIQUES

NATURE DE L'OPERATION : Réhabilitation

REFERENCES CADASTRALES : PLU Zone UL

SURFACE : RDC : environ 600m<sup>2</sup> - étage : 170m<sup>2</sup>



Vue satellite du site

### ORIENTATIONS URBAINES

Le site "Pipady, môle des Torpilles" bénéficie d'une situation exceptionnelle dans la rade de Toulon. Cette construction implantée sur la mer possède une très forte identité architecturale.

Ce "navire" en béton amarré en bout de jetée est en lien direct avec la mer. Le "pont" principal offre une vue panoramique exceptionnelle sur l'ensemble de la rade. On y accède en empruntant une digue depuis la Tour Royale ; il s'opère alors la transition entre monde terrestre et maritime.

Cette vigie sur la mer constitue un espace privilégié à faire découvrir et redécouvrir au public. Cet ancien atelier de Torpilles devenu centre d'études et d'expérimentation sur les équipements et systèmes de transmission attend aujourd'hui sa reconversion.

Le rez-de-chaussée fermé aujourd'hui bénéficiait de larges ouvertures sur l'ensemble des façades. Le volume principal bénéficie d'une hauteur conséquente sous plancher de 7,18m. Une terrasse de 300m<sup>2</sup> située à plus de 8 mètres du niveau de la mer surplombe la Rade.

### DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

- Convention du 20 septembre 2012 et son avenant du 8 juillet 2016 entre le ministère de la défense et la communauté d'agglomération TPM indiquant la protection des installations militaires et des accès ainsi que la présence de réseaux.
- Non référencé au PLU
- Porter-à-connaissance sur l'aléa submersion marine ;
- Projet en conformité avec les prescriptions du MINARM ;
- Préserver la primauté des intérêts stratégiques des Armées ;
- Avis Architecte des Bâtiments de France.

### L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

- |  |  |                                |   |
|--|--|--------------------------------|---|
| 1 Parking actuel dit « de la CCI »     | 8 Rondpoint de l'Artillerie de Marine  | 14 Bâtiment 113                | 20 Pipady, ancien môle des torpilles      |
| 2 Rondpoint Bonaparte                  | 9 Avenue des Tirailleurs sénégalais    | 15 Mairie annexe Port marchand | 21 Lotissement privé du Port de Plaisance |
| 3 Parkings entre le SDIS et le « 113 » | 10 Rondpoint du Polygone               | 16 Port 3.0 (ex site DCNS)     | 22 Lotissement privé du Port Marchand     |
| 4 Avenue de l'Infanterie de Marine     | 11 Avenue de la Tour Royale            | 17 Bâtiment de la DDTM         |   |
| 5 Port civil                           | 12 Parking et jardin de la Tour Royale | 18 SDIS                        |   |
| 6 Autour du stade nautique             | 13 Tour Royale                         | 19 Abords et accroche du quai  |   |
| 7 Jardin Amiral Orosco                 |  |                                |   |



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022











# APPEL A PROJET site n°3

## Bâtiment de la DDTM

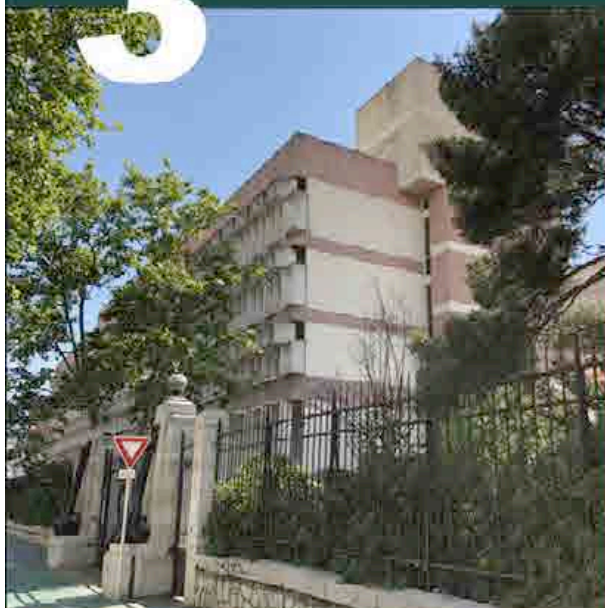


MAIRIE  
TOULON

083-248300543-2022-068-22-539BIS-DE  
Date de réimpression : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

ANCIEN  
MARSEILLE





### CARACTÉRISTIQUES

#### NATURE DE L'OPERATION :

Réhabilitation / Démolition / Construction

REFERENCES CADASTRALES : BY247 : 7539m2



### ORIENTATIONS URBAINES

Le site n°3 est dans le prolongement direct du centre historique. Le bâtiment est bordé à l'Est par l'avenue de l'Infanterie et à l'Ouest par le Port Civil, au pied du bâtiment.

La situation est exceptionnelle : une vue et un accès direct sur La Rade de Toulon et le port, une proximité avec le centre historique, le quartier du Mourillon et des équipements tels que le stade nautique, le stade Felix Mayol, le Port civil...

Le site de la DDTM est le trait d'union entre le centre ville et le futur site n°1 qui intégrera le quai croisière, future entrée de ville à l'échelle internationale.

Une position stratégique qui destine ce site à un projet exceptionnel dans un quartier en pleine mutation, face au futur projet du site n°4 secteur SDIS / 113 qui redessinera la façade maritime.

Le site se doit d'accueillir une nouvelle fonctionnalité à l'échelle des ambitions de la Métropole.

### DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

- PLU à télécharger sur <https://toulon.fr/toulon-pratique/article/plan-local-d-urbanisme>
- Le groupement identifiera dans son projet les éléments non conformes le PLU actuel et proposera des modifications du règlement. La Métropole s'autorise à effectuer des modifications du PLU.
- Porter-à-connaissance sur l'aléa submersion marine.
- Projet en cohérence avec les services de la défense.
- Prise en compte du Domaine Public Maritime (DPM);
- Avis Architecte des Bâtiments de France.
- Périmètre d'inondabilité de l'Eygoutier.
- Avenue de l'infanterie de Marine : voie bruyante de type III

### L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

- |  |                                       |                                |   |
|--|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 Parking actuel dit « de la CCI »     | 5 Rondpoint de l'Artillerie de Marine | 14 Bâtiment 113                | 20 Pipady, ancien môle des torpilles      |
| 2 Rondpoint Bonaparte                  | 6 Avenue des Tirailleurs sénégalais   | 15 Mairie annexe Port marchand | 21 Lotissement privé du Port de Plaisance |
| 3 Parkings entre le SDIS et le « 113 » | 7 Rondpoint du Polygone               | 16 Port 3.0 ex site DCNS)      | 22 Lotissement privé du Port Marchand     |
| 4 Avenue de l'Infanterie de Marine     | 8 Avenue de la Tour Royale            | 17 Bâtiment de la DDTM         |   |
| 5 Port civil                           | 9 Parking et jardin de la Tour Royale | 18 SDIS                        |   |
| 6 Autour du stade nautique             | 10 Tour Royale                        | 19 Abords et accroche du quai  |   |
| 7 Jardin Amiral Orosco                 |                                       |                                |   |



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022











# APPEL A PROJET site n°4

## Secteur SDIS / 113







### CARACTÉRISTIQUES

#### NATURE DE L'OPERATION :

Réhabilitation / Démolition / Construction

#### REFERENCES CADASTRALES :

BY34 : 2242m<sup>2</sup> - BY 35 : 2260m<sup>2</sup> - BY33 : 882m<sup>2</sup> - BY246 (en partie) : 21286m<sup>2</sup>



Vue satellite du site

### ORIENTATIONS URBAINES

Le secteur SDIS / 113 est le prolongement direct du centre historique. Le site longe l'avenue de l'infanterie du rond point Bonaparte jusqu'au Port civil.

La situation est exceptionnelle : une façade de plus de 300 mètres face à La Rade de Toulon en liaison avec le centre historique, le quartier du Mourillon et des équipements tels que le stade nautique, le stade Felix Mayol, le Port civil...

Cette future façade offre un potentiel unique pour redessiner une partie du paysage de la ville de Toulon et animer l'avenue de l'Infanterie de Marine.

Le secteur SDIS / 113 est également à proximité directe du futur réaménagement de la DCNS et du quai croisière ; c'est le trait d'union entre le centre ville et le site n°1.

Le site se doit d'accueillir une nouvelle fonctionnalité dans une architecture innovante, nouvelle image du potentiel et de l'ambition de la Métropole.

### DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

- PLU à télécharger sur <https://toulon.fr/toulon-pratique/article/plan-local-d-urbanisme>
- Le groupement identifiera dans son projet les éléments non conformes le PLU actuel et proposera des modifications du règlement. La Métropole s'autorise à effectuer des modifications du PLU.
- Porter-à-connaissance sur l'aléa submersion marine.
- Projet en cohérence avec les services de la défense.
- Avis Architecte des Bâtiments de France.
- Périmètre d'inondabilité de l'Eygoutier.
- Avenue de l'infanterie de Marine : voie bruyante de type III et de type II au Nord

### L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

- |  |  |                                |   |
|--|--|--------------------------------|---|
| 1 Parking actuel dit « de la CCI »     | 8 Rondpoint de l'Artillerie de Marine  | 14 Bâtiment 113                | 20 Pipady, ancien môle des torpilles      |
| 2 Rondpoint Bonaparte                  | 9 Avenue des Tirailleurs sénégalais    | 15 Mairie annexe Port marchand | 21 Lotissement privé du Port de Plaisance |
| 3 Parkings entre le SDIS et le « 113 » | 10 Rondpoint du Polygone               | 16 Port 3.0 ex site DCNS)      | 22 Lotissement privé du Port Marchand     |
| 4 Avenue de l'Infanterie de Marine     | 11 Avenue de la Tour Royale            | 17 Bâtiment de la DDTM         |   |
| 5 Port civil                           | 12 Parking et jardin de la Tour Royale | 18 SDIS                        |   |
| 6 Autour du stade nautique             | 13 Tour Royale                         | 19 Abords et accroche du quai  |   |
| 7 Jardin Amiral Orosco                 |  |                                |   |



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022







## 4 CALENDRIER

**Juillet 2019** : lancement de l'Appel à Projet par la publication du présent règlement pour les lots 1, 2, 3 et 4 ;

### Pour les lots 1 et 2 :

- ✕ **1<sup>er</sup> octobre 2019** : remise candidature (Phase 1) ;
- ✕ **Mi-octobre 2019** : présélection de 3 candidats ;
- ✕ **Début novembre** : visite des sites 1 et 2 pour les 3 candidats présélectionnés ;
- ✕ **Mi-novembre** : remise de l'affermissement de la candidature (Phase 2) ;
- ✕ **Mi-novembre** : Rencontres individuelles avec chacune des équipes ;
- ✕ **Fin novembre 2019** : sélection des lauréats pour les lots 1 et 2 ;
- ✕ **Fin novembre 2019** : signature de la convention d'objectif Lots 1 et 2 ;
- ✕ **4<sup>ème</sup> trimestre 2020** : signature de la convention cadre ;

### Pour les lots 3 et 4 :

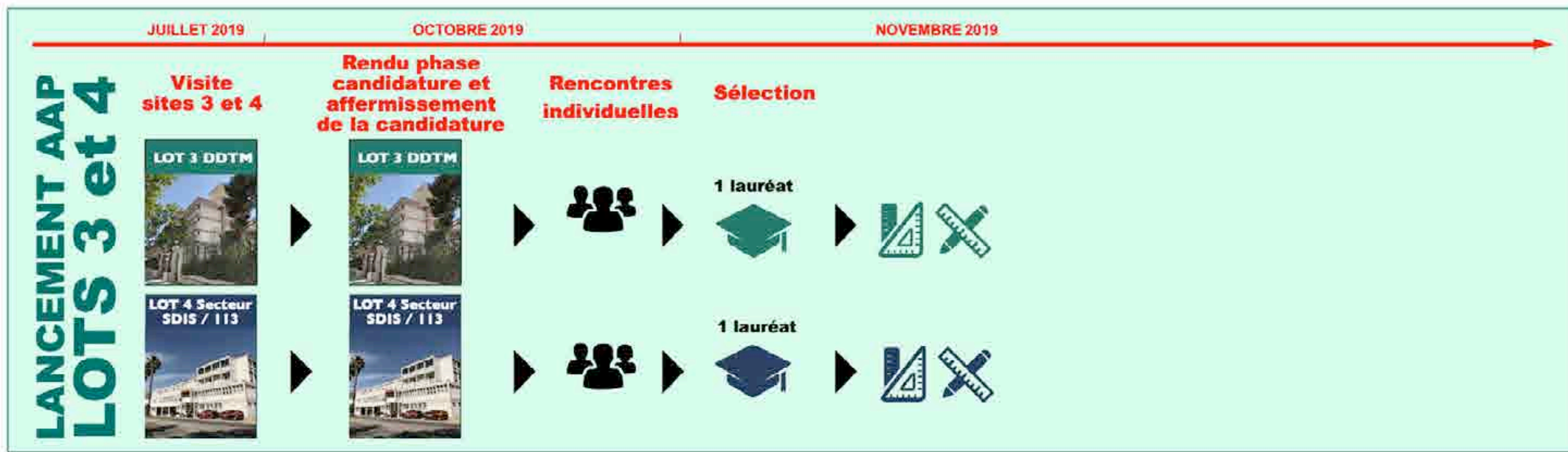
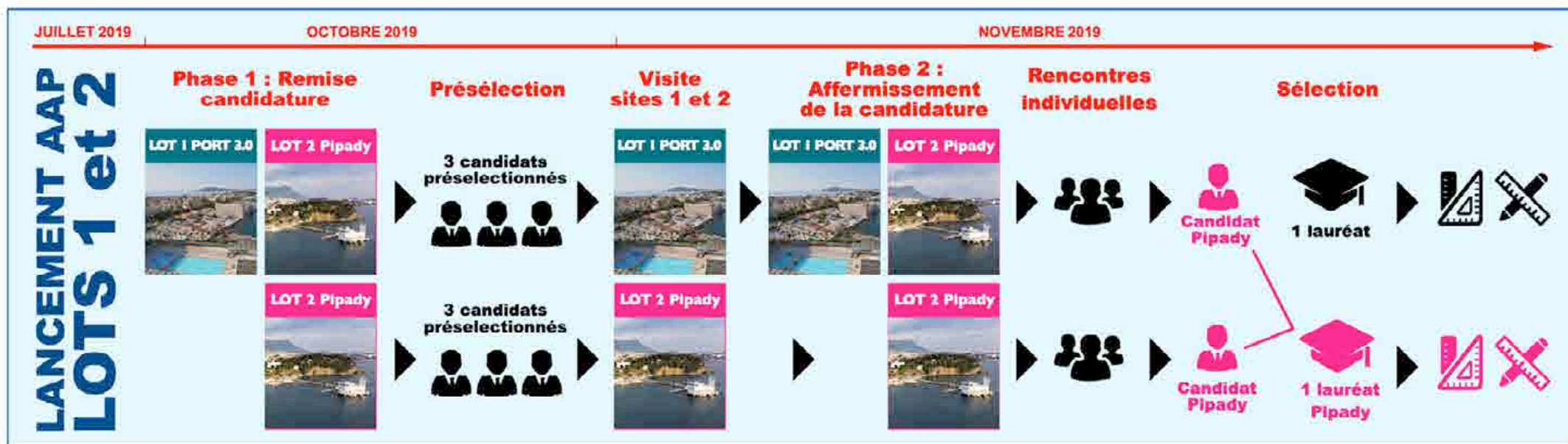
- ✕ **Juillet 2019** : visite des sites 3 et 4 ;
- ✕ **Début octobre 2019** : remise des phase candidature et affermissement de la candidature ;
- ✕ **Mi-octobre 2019** : rencontres individuelles avec chacune des équipes ;
- ✕ **Début novembre 2019** : sélection des lauréats pour les lots 3 et 4 ;
- ✕ **Mi-novembre 2019** : signature de la convention d'objectif avec les groupements lauréat des lots 3 et 4 ;
- ✕ **4<sup>ème</sup> trimestre 2020** : signature de la convention cadre ;

*(Voir planning graphique en page suivante.)*

*Pour mémoire : dates clés de l'étude urbaine et paysagère :*

- ✕ Rendu des offres de la PCN : Septembre 2019 ;
- ✕ Lauréat de la PCN : 4<sup>ème</sup> trimestre 2019





## Demandes de compléments sur l'Appel à Projet par les candidats

Les candidats pourront solliciter la métropole pour obtenir des documents et/ou informations complémentaires en fonction de leurs besoins tout au long de la procédure. Les renseignements complémentaires, d'ordre technique ou administratif, peuvent être obtenus en adressant quinze (15) jours calendaires au moins avant la date limite de réception des propositions une demande sur la plateforme AWS à l'adresse : <https://www.marches-publics.info> référence AAP Mayol Pipady. Dans un souci de transparence et d'égalité de traitement entre les candidats, les réponses communiquées à l'ensemble des candidats seront disponibles en libre accès sur la plate-forme de dématérialisation.

La Métropole pourra demander aux candidats tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de leurs offres, dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats, sous réserve de la confidentialité de certaines informations, inhérente à l'ancrage MINARM du projet.

## Visite des sites

Le site du Lot I – Port 3.0 est pour partie un site de la Direction Générale de l'Armement, donc dans l'emprise de terrains du Ministère des Armées et soumis à des conditions d'accès particulières liées aux mesures de sécurité qui y sont applicables. Après l'analyse des candidatures du lot I, seuls les 3 premiers candidats présélectionnés pourront visiter le site avant de remettre leur offre définitive.

## Durée de validité des offres :

La durée de validité des offres définitives des candidats est de 30 mois à compter de la date limite de remise des offres.







## 5 CONTEXTE

### 5.1 Préambule

La présente consultation porte sur le choix du ou des groupements d'opérateurs/investisseurs/architectes en capacité de concevoir et de financer des projets immobiliers innovants sur un certain nombre de sites choisis par la Métropole Toulon Méditerranée dans le cadre de son projet urbain de transformation de l'interface Ville Port de Mayol à Pipady. Le choix des groupements opérateurs/investisseurs/architectes auxquels seront dévolus les terrains ou volumes à bâtir, reposera sur la qualité des projets présentés et sur la capacité des groupements à les réaliser.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) en accord avec les communes portuaires de la Rade de Toulon (Ville de Toulon, La Seyne-sur-Mer et Saint-Mandrier), le Conseil Départemental du Var, la Région Sud-Provence-Alpes-Côtes d'Azur, accompagné par le ministère des Armées, la Préfecture du Var et la Chambre de commerces et d'industries (CCI) du Var concessionnaire du Port de Toulon-Côte-d'Azur, décide de transformer 44 hectares de l'interface ville-port situés entre le Stade Félix Mayol et l'ancien Môle des Torpilles de Pipady à Toulon. Cet aménagement sera la future vitrine internationale de la Métropole, grâce à la qualité de ses gestes architecturaux et de sa programmation.

A la suite des projets initiés par la Ville de Toulon et de son Maire concernant la rénovation de son centre-ville, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (T.P.M) créée le 1/01/2018 par transformation de la Communauté d'agglomération TPM, a entrepris de porter un ensemble de projets qui marqueront le renouveau de l'attractivité de Toulon et le rayonnement de sa métropole au cœur de l'arc méditerranéen. Il s'agit d'une rénovation d'ampleur, qui allie de façon systémique des projets urbains au service d'un projet économique clair et innovant (Technopôle de la Mer, de la santé, de la silver économie...), de l'enseignement supérieur et du tourisme grâce au dynamisme de son port et à la mise en valeur de son patrimoine.

Le projet repose sur l'accueil des grands navires de croisières, dont le marché est en plein essor, grâce à la construction d'infrastructures maritimes et terrestres ad hoc, d'un espace muséal en option, et plus généralement de programmes de services favorisant l'essor de la filière touristique et le développement de services.

Ces projets seront favorisés par l'ouverture de possibilités d'aménager des fonciers appartenant actuellement à l'Etat et ses différents ministères à la ville de Toulon et à la Métropole TPM, tout en ayant à s'inscrire dans de nombreuses sujétions liées aux activités de Défense des multiples entités du ministère des Armées intervenant dans le port militaire de Toulon.

Afin de concrétiser cette transformation, la métropole a préalablement lancé une Procédure Concurrentielle Négociée. Sa mission consiste à choisir un groupement architecte urbaniste / paysagiste / bureaux d'études en capacité de réaliser une étude de conception urbaine et paysagère afin d'étudier le site dans sa globalité. Le présent Appel à Projet se concentre sur certains lots de terrains situés à l'intérieur du périmètre de l'étude précédente citée.

*L'exhaustivité des informations livrées dans le cadre de la Procédure Concurrentielle Négociée est accessible aux candidats du présent Appel à Projet et annexée au présent dossier.*

**Promoteurs, investisseurs, architectes, porteurs d'idées, créateurs d'usages, en participant à cet Appel à Projet, vous contribuerez à l'attractivité de notre Rade exceptionnelle.**

## La Métropole Toulon Provence Méditerranée en chiffres

La Métropole compte **439 542 habitants** (source INSEE, janvier 2019) pour un territoire d'une superficie de **36 654 hectares** dont **200 km de littoral** (incluant les îles d'Or : Porquerolles, Port-Cros et Ile du Levant). Le territoire de Toulon Provence Méditerranée se compose de 12 communes. MTPM est la 14<sup>ème</sup> métropole de France.

### 5.2 Gouvernance du projet

Le maître d'ouvrage de la consultation est la Métropole Toulon Provence Méditerranée. La Métropole et ses services sont chargés de :

- ✕ veiller à la livraison de l'ensemble des projets et à la réalisation de l'ensemble des opérations d'aménagement nécessaires ;
- ✕ veiller à la destination de ces ouvrages et de ces opérations ;
- ✕ organiser les cessions et AOT ;
- ✕ délivrer les AOT ;

Pour ce faire, elle doit :

- ✕ coordonner, notamment en organisant leurs interventions, les maîtres d'ouvrage et maîtres d'ouvrage délégués responsables des ouvrages et des opérations d'aménagement nécessaires ;
- ✕ conclure avec ces maîtres d'ouvrage des conventions relatives au financement et au calendrier de livraison des ouvrages ou de réalisation des opérations d'aménagement ;
- ✕ contrôler le respect de ce calendrier de livraison ou de réalisation ;

Dans cette perspective, les services de TPM seront assistés par un groupement architecte urbaniste / paysagiste / ingénierie VRD / mobilité en charge de veiller à la cohérence du projet urbain, préparer les modifications réglementaires pertinentes et les actions de concertation.

### Le Comité de Pilotage (COPIL) :

Le comité de pilotage est représenté par l'ensemble des partenaires de l'opération.

Chaque membre intervient dans le cadre de ses domaines de compétence.



### 5.3 Les partenaires de l'opération

Afin de mener à bien ces projets, la Métropole s'est entourée d'un comité de pilotage, présidé par le Président de TPM, associant l'ensemble des propriétaires et ou gestionnaires des fonciers concernés, le Préfet et les représentants de l'Etat déconcentré, les représentants du Ministère des Armées (Marine nationale, ESID Toulon, DGA TN et MRAI), de la CCI du Var et de la Ville de Toulon, ainsi que de personnalités qualifiées.



## 6 LES ENJEUX DE L'APPEL A PROJET

### 6.1 Présentation synthétique des enjeux

1. Préserver la primauté des intérêts stratégiques des Armées ;
2. Poursuivre le développement de la Métropole TPM en développant la filière touristique et de la croisière ;
3. Améliorer la qualité de vie des toulonnais et des habitants de la Métropole TPM et du Var en développant les emplois touristiques et en améliorant le cadre de vie ;
4. Accroître la part des espaces civils donnant accès à la Rade de Toulon ;
5. Relier le centre historique de Toulon au quartier du Mourillon en ajoutant plusieurs étapes clefs sur le parcours entre ces deux quartiers ;
6. Développer les services porteurs d'identité forte ainsi que les services de proximité ;
7. Prendre en considération les évolutions environnementales y compris l'évolution du niveau de la mer et l'augmentation de la température ;
8. Proposer des innovations environnementales et prendre en compte les cibles du quartier durable méditerranéen ;
9. Innover en matière de mobilités, de connectivité et d'énergies ;
10. Améliorer et sécuriser les flux d'entrée et sortie des passagers du trafic ferry et croisière.

La réussite de ce projet s'appuie sur l'équilibre entre préservation des intérêts stratégiques des Armées, développement de la Rade et protection de l'environnement.

## 6.2 3,5 hectares en mutation au nord de l'Arsenal du Mourillon et un nouveau quai croisière comme centre du projet

Le recentrage des activités des Armées dans la partie centrale de l'arsenal du Mourillon offre la possibilité à la Métropole TPM et à la Ville de Toulon de créer un nouvel espace de vie.

La commune souhaite poursuivre l'ouverture sur la Rade pour tous les habitants de la métropole en y plaçant des fonctions de loisirs et de services en lien avec l'activité portuaire qui seront animés tout au long de l'année tout en valorisant le bord de Rade et ses vues exceptionnelles.

La Métropole TPM, autorité portuaire et civile souhaite se doter de nouveaux équipements permettant de poursuivre le développement touristique et d'accueillir toutes les tailles de navires de croisière, y compris ceux de dernière génération, dans les meilleures conditions nautiques et de services.

A ce titre, la Métropole TPM décide de construire un nouveau quai de 400 mètres environ devant le site laissé vacant par Naval Groupe au sein de l'Arsenal du Mourillon.

En prévision de ces travaux, la Métropole, en accord avec le Ministère des Armées, a également décidé d'anticiper l'ouverture d'une partie du site par la création d'une percée visuelle dès 2019 au droit des locaux actuels de l'ex DCNS.

Ces travaux permettront aux métropolitains de redécouvrir le potentiel exceptionnel du site. Un jardin temporaire y sera aménagé.

## 7 PRINCIPES DIRECTEURS DE L'APPEL A PROJET

### 7.1 Identité – attractivité – qualité

#### Identité

- ✕ Mettre en valeur l'identité forte du site, de son histoire et de son architecture ;
- ✕ Proposer des projets ambitieux supports d'une nouvelle dynamique à l'échelle de la métropole.

#### Attractivité

- ✕ Renforcer l'attractivité de la rade de Toulon et améliorer le cadre de vie ;
- ✕ Renforcer les activités commerciales, de loisir et d'hôtellerie... ;

#### Qualité

- ✕ Proposer des projets de qualité ;
- ✕ Intégrer une forte composante végétale et la notion de développement durable ;
- ✕ Être cohérent avec le caractère militaire du port de Toulon.



## 7.2 Innovation environnementale

Il est attendu une démarche vertueuse pour l'environnement. Il s'agira d'inventer l'espace de demain et d'anticiper les répercussions environnementales de l'augmentation des activités humaines.

Le projet urbain sera le support d'innovations environnementales. Il apportera des solutions concrètes aux problématiques climatiques et énergétiques.

- ✕ Bilan carbone neutre voire positif ;
- ✕ Action sur la diminution des points de chaleur ;
- ✕ Les thématiques proposées seront en harmonie avec le reste de la commune et de la métropole ;
- ✕ Les futurs chantiers adopteront des démarches qualité et respecteront l'environnement ;
- ✕ Intégration dans les futurs projets de l'engagement de la métropole en matière de biodiversité d'une part et de transition énergétique d'autre part ;
- ✕ Les projets intégreront, dès la phase de conception, la problématique des eaux pluviales notamment par rapport aux surfaces imperméabilisées (Quantité et qualité des écoulements) ;
- ✕ Conformément au Porter-à-connaissance (PAC) joint en annexe, les futurs projets intégreront la prévention du risque submersion marine avec prise en compte du changement climatique (Voir PAC annexé).

L'Appel à Projet et la PCN sont fondamentalement liés. L'étude paysagère et urbaine a pour objectif de proposer des « écrins » pour les projets du présent Appel à Projet mais également de les connecter entre eux avec une vision d'ensemble.

Les échanges entre l'ensemble des acteurs sont la clé de la réussite de ce renouveau.

## 7.3 Emploi et insertion

Le groupement s'engagera à réaliser une action d'insertion de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

## 7.4 Concertation

Le groupement devra préparer les phases de concertation avec le maître d'ouvrage et ses prestataires afin de pouvoir présenter les documents dans les instances sélectionnées par le maître d'ouvrage. Le candidat présentera le dispositif organisationnel de cette concertation.

## 7.5 Capacité à produire de la valeur pour la puissance publique

- ✕ Le groupement explicitera les grandes lignes de la constitution d'un bilan en dépense et en recette.

## 8 CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES SITES

### • Sites éligibles à une AOT de la part de MTPM :

- ✕ DCNS (Toulon 3.0)
- ✕ Pipady, ancien môle des torpilles

*La Métropole TPM fera son affaire de la récupération à son profit des sites Défense (DCNS et Pipady) avant de contracter avec les lauréats des sites concernés.*

### **AOT constitutive de droits réels :**

Par dérogation au principe d'inaliénabilité du domaine public, il peut être accordé des droits réels aux occupants privés de ce domaine dans la mesure où le bénéficiaire de l'autorisation procède à la réalisation de travaux. La durée de cette autorisation temporaire sera fixée en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés en tenant compte de l'importance de ces derniers ; elle ne pourra excéder 70 ans.

*En amont des cessions, un découpage parcellaire final sera réalisé par un géomètre. Les terrains seront également estimés par les domaines au regard du projet.*

**S'agissant des AOT constituées sur les terrains anciennement défense, celles-ci seront élaborées en relation avec le ministère des Armées qui pourra exiger un avis conforme avant leur signature.**

### • Sites éligibles à une cession :

- ✕ Secteur SDIS / I13
- ✕ DDTM

*En amont des cessions, un découpage parcellaire final sera réalisé par un géomètre. Les terrains seront également estimés par les domaines au regard du projet.*

## Limites de prestation d'aménagement entre la collectivité et le groupement

- A l'intérieur des macro lots = le groupement privé ;
- A l'extérieur des macro lots / la desserte / les accès = la Collectivité ;

Les opérateurs seront amenés à contribuer à leur financement au travers de la fiscalité des aménagements dont ils auront la charge et selon la fiscalité en vigueur (Taxe d'aménagement, PPU,...)

## 9 PROCEDURE DE L'APPEL A PROJET

### Principes de l'Appel à Projet

L'Appel à Projet est destiné à des groupements opérateurs, investisseurs, architectes et éventuellement des exploitants des services privés.

Les futurs projets proposés n'ont pas à répondre à un besoin spécifique de la Métropole autre que la valorisation des sites du présent Appel à Projet ; ils relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. Ainsi l'Appel à Projet ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique.

Afin de permettre aux candidats potentiels de se manifester, la mise en concurrence du contrat portant occupation du domaine public est organisée via un appel à projet, dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1 -I du code général de la propriété des personnes publiques.

L'appel à Projet aboutira à l'attribution par la Métropole TPM, après avoir reçu l'avis conforme du MINARM, à un opérateur économique ou à un groupement, d'une convention d'occupation temporaire ayant pour objet la mise à disposition des emprises définies au présent règlement, pour une durée déterminée, contre paiement d'une redevance.

### Le déroulé de la consultation

Une première étape consiste à choisir un groupement opérateurs, investisseurs, architectes sur la base d'une note d'intention et d'une illustration exposant l'ambition du groupement sur chacun des lots sur lesquels il souhaite s'investir, sa compréhension des attentes de TPM et sa cohérence avec le projet urbain et paysager de Mayol à Pipady.

Le Groupement justifiera de sa capacité à réaliser ses ambitions en terme de compétences réunies, de capacités financières, et d'expérience de réalisations similaires.

L'Appel à Projet précède la signature d'une convention d'objectifs entre l'aménageur et le groupement lauréat. Au terme d'un an d'études consacré à la co-construction publique – privée (promoteurs) des orientations du projet, **une convention cadre entérinera les principes de pilotage, de mise en œuvre, de suivi, d'évaluation et de communication des projets.**

### Convention d'objectifs en deux phases d'études :

- ✦ **Phase I (6 mois) :** définition de l'ambition du projet et des grandes composantes programmatiques et des montages au stade pré opérationnel. Livraison des études étayant les éléments de programme. Présentation des bilans promoteurs.
- ✦ **Phase II (6 mois) :** stabilisation du projet et mise au point des premiers projets immobiliers en vue du dépôt des permis de construire. Elaboration de l'offre en vue de la cession et/ou de la dévolution des fonciers.

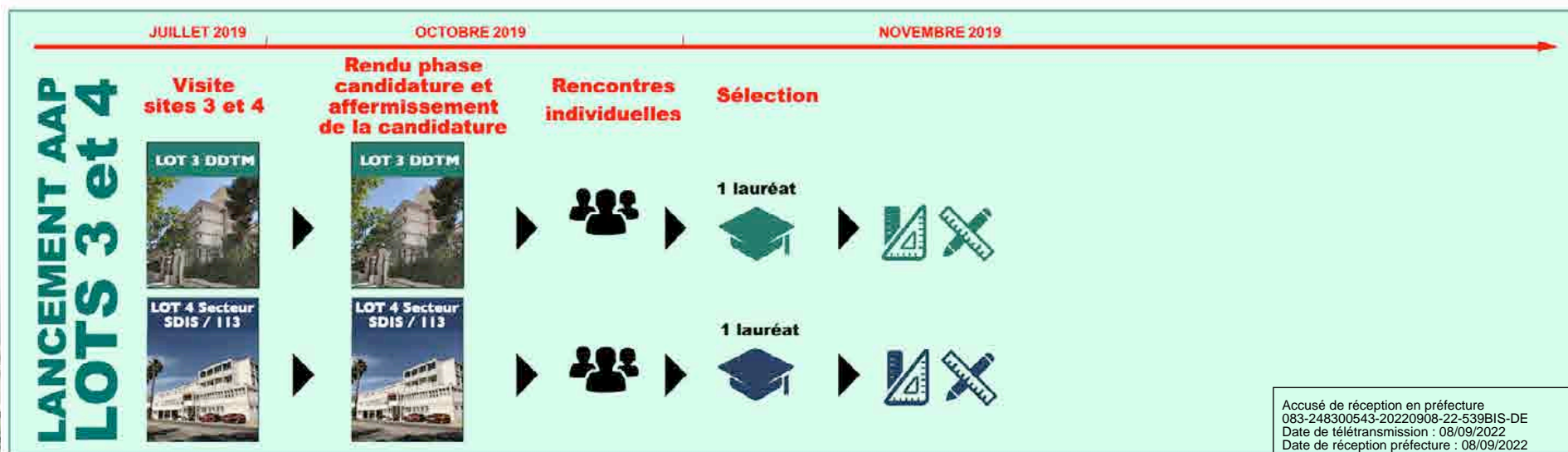
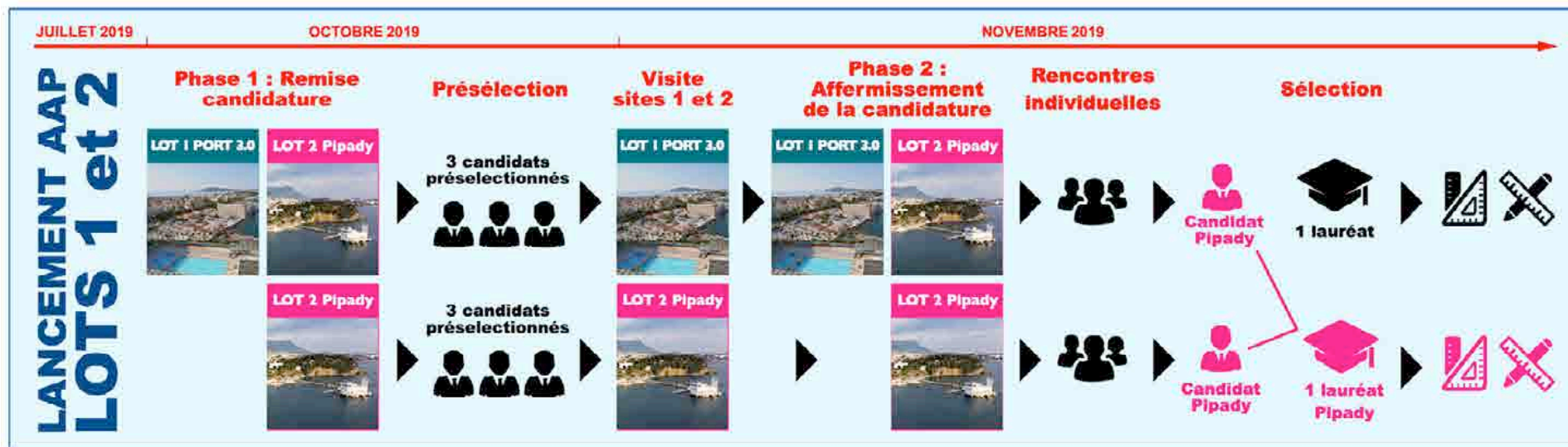
### Convention cadre

A l'issue de la démarche de calage des objectifs partagés entre TPM et le Groupement, une convention cadre sera établie fixant les engagements réciproques, les conditions économiques de dévolutions des fonciers à bâtir, et le phasage des opérations.



## Allotissement

- ✕ Chaque site fait l'objet d'un lot ;
- ✕ Le candidat ou son groupement peut candidater à tout ou partie des lots ;
- ✕ Le candidat ou son groupement qui répond au lot 1 (Toulon Port 3.0) doit cependant obligatoirement remettre une offre pour le lot 2 (Pipady, ancien môle des Torpilles). **L'offre d'un candidat répondant au lot 1 sans traiter le lot 2 serait considérée non recevable ;**
- ✕ Le candidat peut répondre au lot 2 sans remettre une offre au lot 1.
- ✕ Le lauréat du lot 2 sera choisi parmi les équipes ayant répondu au Lot 2 ou Lot 1 + 2.





## 10 LIVRABLES LOTS 1 ET 2

Les lots 1 et 2 font l'objet de 2 phases. La phase candidature présélectionne 3 candidats admis à remettre l'affermissement de la candidature.

### 10.1 Phase candidature

Les groupements candidats devront rendre un dossier de candidature, intégralement rédigé en français, et contenant impérativement les pièces décrites ci-après.

Les documents devront impérativement respecter les tailles formats et nommages indiqués ci-dessous :

- ✕ Lettre de candidature datée et signée par chacun des membres du groupement, désignant l'interlocuteur unique de MTPM.
- ✕ Une note de présentation globale du groupement candidat et de chacun de ses membres, précisant l'organisation du groupement et la répartition des tâches entre ses différents membres. Il sera précisé le mandataire du groupement. Cette note devra également préciser le montage juridique et financier mis en place par le groupement sur la durée du projet ainsi que les garanties associées ; (2 pages)
- ✕ Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital, et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- ✕ Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent pour chacun des membres du groupement ;
- ✕ Statuts à jour certifiés conformes par le dirigeant pour chacun des membres du groupement ;
- ✕ Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant chaque membre du groupement et signataire de la lettre de candidature. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le groupement candidat, notamment pour la signature de la promesse synallagmatique de vente et de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de la candidature ;
- ✕ Situation financière : le chiffre d'affaires global HT pour chacun des membres du groupement et la totalité du groupement sur les trois dernières années. Le cas échéant, la part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier. Les membres du groupement sont invités à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier leur capacité financière à réaliser l'opération.
- ✕ Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste de projets architecturaux et urbains complexes auxquels les investisseurs, foncières, promoteurs ont concourus au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;

- ✖ Déclaration sur l'honneur de chaque membre du groupement attestant qu'aucun d'entre eux ne fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle, qu'ils sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales, et qu'aucun n'a fait l'objet de condamnation judiciaires (selon modèle de déclaration joint en annexe).
- ✖ Les attestations d'assurance à jour de chaque membre du groupement.
- ✖ Pour les personnes morales de droit étranger : Un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, légalisé ou revêtu de l'apostille le cas échéant, attestant que le membre du groupement dispose des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement sa société. L'avis juridique devra, en outre, confirmer que la société a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale, étant précisé qu'un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre.
- ✖ Le cas échéant, une note du groupement sur l'absence de conflit d'intérêts.
- ✖ Une note d'intention urbaine et programmatique résumant la compréhension des attentes de MPTM, une proposition de programme en cohérence avec les grandes orientations du projet urbain de Mayol à Pipady en cours d'élaboration, les surfaces envisagées, les modalités de gestion future des futurs équipements, les grandes lignes du parti architectural et de son insertion urbaine. (En dix pages maximum format A4 format portrait ou paysage)

## 10.2 Phase affermissement de candidature

Les groupements candidats devront rendre plusieurs documents composés comme suit :

- ✖ Une note d'intention sur le développement du projet ; méthodologie, phasage, financement, gestion (en 2 pages maximum)
- ✖ Une planche format A0 par lot choisi par le groupement, format portrait, présentant une illustration sous la forme de croquis et perspectives, du parti architectural / urbain envisagé, images de référence ou schémas ;
- ✖ Une note sur les pistes d'innovation envisagées (lesquelles doivent porter sur tout ou partie des champs prévus dans le présent règlement, l'ambition environnementale et l'adaptation au changement climatique [5 pages A4 format paysage ou portrait maximum])
- ✖ Grandes lignes de la constitution d'un bilan en dépense et en recette.
- ✖ Site DCNS : les candidats préciseront en quoi tout ou partie du projet sur ce site constitue une activité portuaire au sens de la réglementation française.

## II LIVRABLES LOTS 3 ET 4 PHASE CANDIDATURE ET AFFERMISSEMENT DE LA CANDIDATURE

Les lots 3 et 4 font l'objet d'une phase unique comprenant candidature et affermissement de la candidature.

### II.1 Note de candidature : capacités technique, juridique et financière du groupement

Les groupements candidats devront rendre un dossier de candidature, intégralement rédigé en français, et contenant impérativement les pièces décrites ci-après.

Les documents devront impérativement respecter les tailles formats et nommages indiqués ci-dessous :

- ✕ Lettre de candidature datée et signée par chacun des membres du groupement, désignant l'interlocuteur unique de MTPM.
- ✕ Une note de présentation globale du groupement candidat et de chacun de ses membres, précisant l'organisation du groupement et la répartition des tâches entre ses différents membres. Il sera précisé le mandataire du groupement. Cette note devra également préciser le montage juridique et financier mis en place par le groupement sur la durée du projet ainsi que les garanties associées ; (2 pages)
- ✕ Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital, et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- ✕ Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent pour chacun des membres du groupement ;
- ✕ Statuts à jour certifiés conformes par le dirigeant pour chacun des membres du groupement ;
- ✕ Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant chaque membre du groupement et signataire de la lettre de candidature. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le groupement candidat, notamment pour la signature de la promesse synallagmatique de vente et de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de la candidature ;
- ✕ Situation financière : le chiffre d'affaires global HT pour chacun des membres du groupement et la totalité du groupement sur les trois dernières années. Le cas échéant, la part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier. Les membres du groupement sont invités à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier leur capacité financière à réaliser l'opération.
- ✕ Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste de projets architecturaux et urbains complexes auxquels les investisseurs, foncières, promoteurs ont concourus au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;

- ✖ Déclaration sur l'honneur de chaque membre du groupement attestant qu'aucun d'entre eux ne fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle, qu'ils sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales, et qu'aucun n'a fait l'objet de condamnation judiciaires (selon modèle de déclaration joint en annexe).
- ✖ Les attestations d'assurance à jour de chaque membre du groupement.
- ✖ Pour les personnes morales de droit étranger : Un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, légalisé ou revêtu de l'apostille le cas échéant, attestant que le membre du groupement dispose des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement sa société. L'avis juridique devra, en outre, confirmer que la société a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale, étant précisé qu'un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre.
- ✖ Le cas échéant, une note du groupement sur l'absence de conflit d'intérêts.

## I 1.2 Le concept et l'ambition du projet

Les groupements candidats devront rendre plusieurs documents composés comme suit :

- ✖ Une note d'intention urbaine et programmatique résumant la compréhension des attentes de MPTM, une proposition de programme en cohérence avec les grandes orientations du projet urbain de Mayol à Pipady en cours d'élaboration, les surfaces envisagées, les modalités de gestion future des futurs équipements, les grandes lignes du parti architectural et de son insertion urbaine. (En dix pages maximum format A4 format portrait ou paysage)
- ✖ Une note d'intention sur le développement du projet ; méthodologie, phasage, financement, gestion (en 2 pages maximum)
- ✖ Une planche format A0 par lot choisi par le groupement, format portrait, présentant une illustration sous la forme de croquis et perspectives, du parti architectural / urbain envisagé, images de référence ou schémas ;
- ✖ Une note sur les pistes d'innovation envisagées (lesquelles doivent porter sur tout ou partie des champs prévus dans le présent règlement, l'ambition environnementale et l'adaptation au changement climatique [5 pages A4 format paysage ou portrait maximum])
- ✖ Grandes lignes de la constitution d'un bilan en dépense et en recette.





## 12 CRITERES D'APPRECIATION

### 12.1 Eligibilité des offres

Cas particulier des sites en bordure de rade :

Compte tenu du caractère exceptionnel de la localisation des sites en bordure de rade (Pipady / DCNS / DDTM), Il n'est pas souhaité de produire une typologie d'équipement qui privatiserait le foncier et l'usage de ces sites. La Ville de Toulon et la Métropole TPM ne souhaitent pas d'enclaves autonomes ne participant pas à la vie de la cité.

La Ville de Toulon et la Métropole TPM déclarent cependant qu'elles n'interdisent pas la création d'une extension au port actuel. Il conviendrait alors que cet ajout soit complémentaire avec les fonctions portuaires existantes.

### 12.2 Sélection Lots 1 et 2

**Les candidatures seront sélectionnées sur les critères suivant non hiérarchisés :**

La sélection du lauréat sera opérée à partir des livrables demandés au chapitre 10. Il sera apprécié :

Phase candidature :

- ✕ **Capacité globale** à répondre aux objectifs et à l'ambition de l'opération ;
- ✕ **Capacité financière** du groupement jugée sur les chiffres d'affaires des membres du groupement et de la totalité du groupement ;
- ✕ **Références du groupement** en matière de montage et de gestion d'opérations immobilières de logement, tertiaires, d'équipements culturels et de loisirs ;

Phase affermissement :

- ✕ **Intérêt du projet** et plus-value en termes de réalisation d'un projet de territoire, d'efficience environnementale, d'innovation dans les approches méthodologiques et techniques ;
- ✕ **Pertinence fonctionnelle et esthétique** de la proposition au vu de la description et de l'illustration ;
- ✕ **Crédibilité des grandes lignes du bilan** ;



### 12.3 Sélection Lots 3 et 4

**Les candidatures seront sélectionnées sur les critères suivant non hiérarchisés :**

La sélection du lauréat sera opérée à partir des livrables demandés au chapitre I I. Il sera apprécié :

Phase unique candidature et affermissement de la candidature :

- ✕ **Capacité globale** à répondre aux objectifs et à l'ambition de l'opération ;
- ✕ **Capacité financière** du groupement jugée sur les chiffres d'affaires des membres du groupement et de la totalité du groupement ;
- ✕ **Références du groupement** en matière de montage et de gestion d'opérations immobilières de logement, tertiaires, d'équipements culturels et de loisirs ;
- ✕ **Intérêt du projet** et plus-value en termes de réalisation d'un projet de territoire, d'efficience environnementale, d'innovation dans les approches méthodologiques et techniques ;
- ✕ **Pertinence fonctionnelle et esthétique** de la proposition au vu de la description et de l'illustration ;
- ✕ **Crédibilité des grandes lignes du bilan** ;

### 12.4 Généralités sur la sélection des lots

- ✕ Les candidatures seront classées pour chaque site.
- ✕ Il n'y aura pas de préférence pour un groupement qui répondrait à l'ensemble des lots.
- ✕ Les offres n'ouvrent pas droit à indemnisation.
- ✕ La métropole se réserve le droit de ne pas attribuer un ou plusieurs lot(s).

## I3 CONTACT

<https://www.marches-publics.info> référence AAP Mayol Pipady

## I4 ANNEXES

- ✕ Porter-à-connaissance risque submersion marine ;
- ✕ Dossier de la Procédure concurrentielle négociée PCN ;





LE DÉPARTEMENT



Accusé de réception en préfecture  
083-248300-43-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# LES PROMENADES DE LA RADE

Quand la ville rencontre la mer

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
Banque des Territoires  
03.07.2020

01

Lettre de  
candidature affirmée  
et lettres d'intérêt

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception en préfecture : 08/09/2022



# LETTRE DE CANDIDATURE ET POUVOIRS

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



**Métropole Toulon Provence Méditerranée**  
**A l'attention de Monsieur Le Président**  
**Hôtel de la Métropole**  
**107 Boulevard Henri Fabre**  
**CS 30536**  
**83041 TOULON Cedex 09**

Marseille, le 30 juin 2020,

**Objet :** Appel à projets « L'avenir de la Rade de Toulon : de Mayol à Pipady »

**Site 1 : « Les Promenades de la Rade »**

**Remise de candidature affermie**

Monsieur le Président,

Nous vous remercions vivement d'avoir retenu notre candidature et avons le plaisir de vous présenter notre candidature affermie relative à l'appel à projets « Avenir de la Rade de Toulon – De Mayol à Pipady » - Site 1 - sis Avenue des Tirailleurs Sénégalais, à Toulon.

Nos sociétés EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST et ICADE PROMOTION, acteurs du territoire toulonnais, et la CDC BANQUE DES TERRITOIRES, acteur financier majeur au service de l'intérêt général et du développement économique sur la Métropole Toulon Provence Méditerranée, se sont associés pour vous remettre une candidature affermie conjointe.

Notre projet est le fruit d'un travail d'équipe permettant de répondre aux principaux enjeux du territoire et aux attentes de la Métropole et de ses partenaires, en particulier :

- La volonté de **redonner la rade aux Toulonnais**, traduite par la création d'un parc de près de 2 hectares en centre-ville ouvert sur la rade,
- Le **développement économique et le rayonnement de Toulon**, en proposant un hôtel-spa haut de gamme face à la mer, des bureaux dernière génération et un hall d'expositions, à même d'accueillir des événements grand public ou professionnels de grande ampleur,
- L'**attractivité touristique**, par la création d'un pôle d'équipements culturels au sein de la grande halle rénovée, nouveau lieu de destination pour la Métropole, face au futur quai de croisières,
- Le respect continu et permanent de la **primauté des intérêts du Ministère des armées**,
- Le tout guidé par une recherche d'**exemplarité environnementale**, axée principalement sur la préservation des ressources en eau et en matériaux, l'innovation énergétique et la conception bas carbone.

Ayant pour ambition de faire de ce projet la nouvelle porte d'entrée de la métropole toulonnaise, un phare capable de rayonner aux niveaux local, national et international, il nous est apparu comme une évidence de porter un **projet urbain ambitieux et d'une grande qualité architecturale**.

Pour concevoir, financer, réaliser et exploiter ce nouveau quartier, nous avons réuni des partenaires expérimentés et passionnés, nationaux, locaux, qui connaissent et aiment Toulon.



Tous nous ont fait part de leur enthousiasme pour ce projet : pertinence et synergies entre programmes, cohérence d'ensemble notamment en matière d'architecture, de paysage (parc littoral support de biodiversité et régulateur thermique du quartier) et de qualité environnementale (la mer comme source d'énergie pour chauffer et rafraîchir les bâtiments).

Au cours des derniers mois, nous avons constitué **une équipe soudée, engagée**, qui a envie de poursuivre avec vous le travail déjà accompli.

Nous vous proposons aujourd'hui un projet mûrement réfléchi, qui devra s'enrichir demain à vos côtés si notre groupement est retenu lauréat. Les douze mois de travail à venir nous permettront de **définir collectivement l'ambition du projet**, ses grandes composantes programmatiques et de challenger certaines orientations, dans le cadre du pilotage partenarial qui sera institué avec l'ensemble des parties prenantes : acteurs publics, équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de la Métropole, Toulonnais.

Notre équipe d'aménageurs-promoteurs reconnus, adossée à la CDC Banque des Territoires, à Eiffage Construction et aux Groupes EDF et Véolia pour la mise en œuvre du projet, **garantit la solidité du montage juridique et financier** de l'opération, dans le **respect de nos engagements** de calendrier et de qualité. Dans la période actuelle, vous pouvez compter sur notre groupement pour participer à la dynamique économique de la Métropole.

Nous souhaitons accompagner pas à pas la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'ensemble de ses partenaires dans la mise en œuvre de ce **projet visionnaire**, pensé avec les Toulonnais pour les Toulonnais.

Convaincus que nous pourrons construire ensemble un projet rayonnant pour votre territoire et espérant vivement que notre candidature affermie saura répondre aux enjeux de l'opération ainsi qu'à vos attentes, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de toute notre considération.



**Alain ARGILLIER**  
Directeur Régional  
EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST



**Aymeric de ALEXANDRIS**  
Directeur Régional  
ICADE PROMOTION



**Richard CURNIER**  
Directeur Régional  
CDC BANQUE DES TERRITOIRES

**DELEGATION DE POUVOIRS**

**REGION SUD EST**

Je soussigné **Olivier GENIS**, Président de la société **EIFFAGE CONSTRUCTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 204.619.072 euros, dont le siège social est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le numéro 552 000 762 au registre du commerce et des sociétés de Versailles,

EIFFAGE CONSTRUCTION agissant en qualité de présidente de la société **EIFFAGE IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le numéro 314 527 649 au registre du commerce et des sociétés de Versailles,

La société EIFFAGE IMMOBILIER agissant tant pour elle-même qu'en qualité de présidente des sociétés :

**EIFFAGE IMMOBILIER AZUR**, Société par actions simplifiée au capital de 1 500 euros, dont le siège social est situé 300 rue du Vallon – Sophia Antipolis – Les Vaisseaux de Sophia Bât. A – 06560 VALBONNE, immatriculée au RCS sous le numéro 400 757 621 RCS GRASSE

et

**EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE**, Société par actions simplifiée au capital de 45 000 euros, dont le siège social est situé 7 rue du devoir – CS 30510 – 13344 MARSEILLE Cedex 15, immatriculée au RCS sous le numéro 314 939 034 RCS MARSEILLE

EIFFAGE IMMOBILIER, EIFFAGE IMMOBILIER AZUR, et EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE sont ci-après dénommées « les Sociétés ».

Donne par les présentes pouvoir à :

**Monsieur Alain ARGILLIER**

Directeur Régional Immobilier pour la région Sud-Est dont la signature est ci-dessous pour valoir acceptation de pouvoirs et de responsabilités.

pour représenter les Sociétés, tant pour elles-mêmes, qu'en leur qualité de représentant légal ou associée de toute société notamment de programme qui serait constituée par les Sociétés pour la réalisation de toutes opérations immobilières relevant de la compétence territoriale du Directeur Régional Immobilier (ci-après une ou des « Sociétés de Programme(s) »),

Aux effets ci-après :

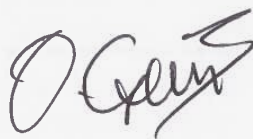
- 1) Signer et déposer toute déclaration ou demande d'autorisation, notamment toute déclaration préalable, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et d'autorisation d'exploitation commerciale, en relation avec les opérations immobilières concernées.
- 2) Signer, avec toute société du Groupe Eiffage, tout marché de travaux dans la limite d'un plafond de 5.000.000 euros hors taxes par contrat.
- 3) Signer, avec des tiers, tout contrat de louage d'ouvrage ou de prestation de services, en relation avec les opérations immobilières et notamment tout contrat d'étude, de maîtrise d'œuvre, de commercialisation, contrôle technique, coordination santé-sécurité, ainsi que toute convention de prise à bail ou de prêt à usage pour l'installation des bureaux de vente, dans la limite d'un plafond de 250.000 euros hors taxes par contrat.
- 4) Poursuivre le recouvrement de toute créance, et en cas de procédure collective du débiteur, faire toute déclaration de créance, demander et accepter toute mission de contrôleur, prendre part à toute assemblée ou délibération des créanciers, accepter toute réduction de créance et tout échelonnement des règlements,
- 5) Ester en justice, tant en demande qu'en défense, régler tout sinistre, transiger.

L'exercice de l'ensemble de ces pouvoirs doit s'effectuer dans le respect des lois et réglementations en vigueur, ainsi que des statuts des Sociétés.

La présente délégation de pouvoirs annule toute éventuelle délégation antérieure. Elle est expressément attachée aux fonctions du délégataire et peut en outre être retirée ou suspendue à tout moment.


**Fait à Vélizy Villacoublay, en deux exemplaires originaux,  
Le 1<sup>er</sup> septembre 2017**

**Olivier GENIS**  
" Bon pour pouvoir "



**Alain ARGILLIER**  
" Bon pour acceptation de pouvoirs et de responsabilité "

*Bon pour acceptation de pouvoirs  
et de responsabilité*







Pôle Promotion

Direction Régionale Résidentiel Rhône Alpes Bourgogne

## DELEGATION DE SIGNATURE

**Monsieur Hervé SIMON**, Directeur Général adjoint, demeurant professionnellement à Lyon (69000), 78, rue de la Villette,

Agissant au nom et pour le compte de :

La société **ICADE PROMOTION**, société par actions simplifiée au capital de 29.683.456,00 €, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 27, Rue Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 784606576 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,  
Ayant tous les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes et plus particulièrement en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES, Directeur Général, en date du 24 juin 2019,

Constitue par la présente comme mandataire :

**Monsieur Alain ARGILLIER** – Directeur Régional – EIFFAGE Immobilier Sud-Est  
7, Rue du devoir – 13005 MARSEILLE – SIERET : 314 939 034 00042

A l'effet de :

Signer en mon nom, dans le cadre d'un groupement constitué avec la société EIFFAGE Immobilier Sud-Est, tout document relatif à la candidature affirmée de l'appel à projets organisé par la Métropole Toulon – Provence – Méditerranée ci-dessous défini :

**AAP – MAYOL PIPADY – APPEL A PROJETS PROMOTEURS**  
**« L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady »**

En foi de quoi la présente délégation de signature est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Lyon, le 26 juin 2020

Icade Promotion - "Immeuble Sky 56"- 18, rue Général Mouton-Duvernet – CS 23856 – 69487 Lyon Cedex 03 - Tél : +33 (0)4 37 91 49 00  
Siège social : Icade Promotion – 27 rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX – Tél : +33 (0)1 41 57 72 00 - www.icafe.fr

SASU au capital de 29.683.456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 – Siret 784 606 576 00758  
N°TVA intracommunautaire FR 86 784 606 576 - APE 4110A

N° d'immatriculation ORIAS : 13003036 – IOBSP Mandataire Non Exclusif  
Carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## DELEGATION DE POUVOIR

Je soussigné, Aymeric DE ALEXANDRIS, en qualité de représentant légal de la société  
ICAIDE PROMOTION Marseille, Directeur Régional, dont le siège social est situé  
27, Rue Camille DESMOULINS – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX,  
autorise et donne pouvoir par délégation au mandataire :

Mr Alain ARGILLIER – Directeur régional - EIFFAGE Immobilier Sud-Est

7 rue du Devoir – 13015 MARSEILLE - SIRET : 314 939 034 00042

à signer en lieu et place tout document relatif à la candidature affermie citée ci-dessous :

**AAP-MAYOL PIPADY-APPEL A PROJETS PROMOTEURS**

**« L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady »**

En foi de quoi, la présente délégation est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Marseille, le 26 juin 2020

**ICAIDE PROMOTION**  
Le Grand Prado - Etage 8  
6, Allées Turcat Mery  
13008 MARSEILLE  
Tél : 04 91 16 29 30  
Fax : 04 91 22 15 34  
N° Siren : 784 606 576  
RCS PARIS

Icade Promotion – 6 Allées Turcat Mery – 13008 MARSEILLE – Tél : 04.91.16.29.36.  
Icade Promotion – Immeuble OPEN - 27, rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX – Tél : 01 41 57 72 00 - [www.icaide.fr](http://www.icaide.fr)

SASU au capital de 29.683.456 euros - RCS Paris 784 606 576 – Siret 784 606 576 00758  
N°TVA intracommunautaire FR 86 784 606 576 - APE 4110A

N° d'immatriculation ORIAS : 13003036 – IOBSP Mandataire Non Exclusif  
Carte professionnelle T n° 12384 délivré par la Préfecture de Police de Paris

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

**Arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2020 portant délégation de signature pour la direction de la Banque des territoires de la Caisse des dépôts et consignations**

CDC-AD20015

Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ;  
Vu le code monétaire et financier, notamment les articles L. 518-2 et suivants et les articles R. 518-0 et suivants ;  
Vu le titre X de la loi sur les finances du 28 avril 1816 modifié ;  
Vu l'arrêté du 26 juillet 2018 portant organisation de la Caisse des dépôts et consignations ;

**Arrête :**

**Article 1**

Délégation est donnée à M. Olivier Sichel, directeur général adjoint, directeur de la Banque des territoires de la Caisse des dépôts et consignations, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes dans la limite de ses attributions, y compris :

1° Tous actes relatifs à la désignation des représentants de la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions de la direction de la Banque des territoires ;

2° Tous actes relatifs aux contrats relevant des dispositions du code de la commande publique dans la limite des attributions de la direction de la Banque des territoires.

M. Olivier Sichel est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions de la direction de la Banque des territoires.

**Article 2**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à Mélanie Pauvros, directrice du cabinet du directeur général adjoint, à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés à l'article 1<sup>er</sup>.

Mme Mélanie Pauvros, est habilitée à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions de la direction de la Banque des territoires.

**Chapitre I : Dispositions relatives aux fonctions supports et de pilotage de la direction de la Banque des territoires**

**Section 1 : Département des finances de la direction de la Banque des territoires**

**Article 3**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à Mme Sarah Lacoche, directrice du département des finances de la direction de la Banque des territoires, à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> dans la limite des attributions de ce département.

Mme Sarah Lacoche est habilitée à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes



d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions du département des finances de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 4**

I. – En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Sarah Lacoche délégation est donnée à M. Nicolas Chung, directeur de la mission mandats et investissements d'avenir (MIA) à la Caisse des dépôts et consignations, et, en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, à Mme Angèle Calabrese-Vidal, secrétaire générale de la mission MIA, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes dans la limite des attributions de la mission, y compris :

- 1° Tous actes relatifs au fonctionnement administratif et financier de la mission ;
- 2° Les conventions relatives à la réalisation de la mission, les conventions de partenariat, les documents relatifs à des titres financiers ainsi que les documents budgétaires et comptables relevant des attributions de la mission ;
- 3° Tous actes relatifs à la désignation de représentants de la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tout organe d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions et compétences de la mission chargée des mandats et investissements d'avenir (MIA) et des mandats du grand plan d'investissement ;
- 4° Tous actes relatifs aux contrats relevant des dispositions du code de la commande publique dans la limite des attributions de la mission mandats et investissement d'avenir (MIA).

II. - En cas d'absence ou d'empêchement de M. Nicolas Chung et de Mme Angèle Calabrese-Vidal, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés au I du présent article à l'exclusion de ceux visés au 4°, à :

- a) Mme Nada Villerman-Lécolier, directrice adjointe de la mission MIA, en charge du développement économique ;
- b) Mme Maud Franca, directrice adjointe de la mission MIA en charge du numérique.

III. - M. Nicolas Chung, Mme Angèle Calabrese-Vidal et, en cas d'absence ou d'empêchement de ces derniers, les délégataires mentionnés au II sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les organes ou assemblées générales mentionnés au 3° du I du présent article.

#### **Article 5**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Sarah Lacoche, délégation est donnée à M. François Elia, directeur du pôle pilotage portefeuille et engagements, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes dans la limite de ses attributions, à l'exclusion de ceux mentionnés aux 1° et 2° de l'article 1<sup>er</sup>.

En cas d'absence ou d'empêchement de M. François Elia, délégation est donnée à Mme Anne-Sophie Burtin, responsable du pilotage opérationnel et animation du portefeuille Middle office, à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes relatifs à l'activité du middle office des opérations d'investissement de la direction de la Banque des territoires, notamment les notes, correspondances et bulletins de souscription et ordres de mouvements, dans la limite des attributions de ce département, à l'exclusion des actes mentionnés aux 1° et 2° de l'article 1<sup>er</sup>.

#### **Article 6**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Sarah Lacoche, délégation est donnée à Mme Dalila Nemiri, directrice du pôle pilotage économique et opérationnel, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes dans la limite de ses attributions, à l'exclusion de ceux mentionnés aux 1° et 2° de l'article 1<sup>er</sup>.

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Dalila Nemiri, délégation est donnée à M. Bartolomé Basanta, responsable du pilotage budgétaire et performance opérationnelle, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes dans la limite de ses attributions, à l'exclusion de ceux mentionnés aux 1° et 2° de l'article 1<sup>er</sup>.

## **Section 2 : Département des ressources humaines de la direction de la Banque des territoires**

### **Article 7**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à M. Kosta Kastrinidis, directeur du département des ressources humaines de la direction de la Banque des territoires, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, y compris ceux mentionnés au 2° de l'article 1<sup>er</sup>, dans la limite des attributions de ce département, notamment en matière de transformation culturelle et managériale, d'accompagnement du comité exécutif de la direction de la Banque des territoires, et de développement des compétences, notamment dans le cadre du projet Université des territoires de la direction de la Banque des territoires, ainsi qu'en matière d'intérim et de coaching.

M. Kosta Kastrinidis est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions du département des ressources humaines de la direction de la Banque des territoires.

### **Article 8**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Kosta Kastrinidis, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes visés à l'article 7, à l'exclusion de ceux mentionnés au 2° de l'article 1<sup>er</sup>, à :

- 1° Mme Danièle Diez, responsable du pilotage, de la stratégie et de la qualité RH métier ;
- 2° Mme Virginie Robichon, responsable de l'accompagnement RH et de la conduite du changement ;
- 3° M. Lucien Risal, responsable du développement RH et de l'innovation sociale, ainsi que de l'Université des territoires.

## **Section 3 : Département de la transformation numérique de l'établissement public et de la stratégie digitale de la direction de la Banque des territoires**

### **Article 9**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à M. Benoit Parizet, directeur du département de la transformation numérique de l'établissement public et de la stratégie digitale de la direction de la Banque des territoires, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes dans la limite de ses attributions, à l'exception de ceux mentionnés au 1° de l'article 1<sup>er</sup>.

M. Benoit Parizet est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions du département de la transformation numérique de l'établissement public et de la stratégie digitale de la direction de la Banque des territoires.

## **Section 4 : Département de la communication de la direction de la Banque des territoires**

### **Article 10**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à M. Jean-Pierre Dupasquier, directeur du département de la communication de la direction de la Banque des territoires, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes dans la limite de ses attributions, à l'exception de ceux mentionnés au 1° de l'article 1<sup>er</sup>.

M. Jean-Pierre Dupasquier est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions du département de la communication de la direction de la Banque des territoires.

## **Chapitre II : Dispositions relatives aux directions métiers de la direction de la Banque des territoires**

### **Section 1 : Direction des prêts de la direction de la Banque des territoires**

#### **Article 11**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à Mme Marianne Laurent, directrice de la direction des prêts de la direction de la Banque des territoires, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, dans la limite des attributions de la direction des prêts, y compris :

1° Tous actes relatifs à la désignation des représentants de la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions de la direction des prêts de la direction de la Banque des territoires ;

2° Tous actes relatifs aux contrats relevant des dispositions du code de la commande publique dans la limite des attributions de la direction des prêts de la direction de la Banque des territoires ;

3° Avec faculté de substituer ou de donner mandat, les actes notariés et actes d'affectation hypothécaire, les délégations d'assurances, les mainlevées d'hypothèques avec ou sans constatation de paiement et consentement aux radiations, les cessions d'antériorité, les inscriptions et renouvellements d'hypothèques, de nantissements, de privilèges de vendeur ou de prêteur de deniers, ainsi que les actes de vente avec transfert de prêts ;

4° Les actes relatifs à la gestion de l'action « projets territoriaux intégrés pour la transition énergétique » du programme d'investissements d'avenir (PIA) mise en œuvre par la direction des prêts de la direction de la Banque des territoires.

Mme Marianne Laurent est habilitée à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions de la direction des prêts de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 12**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Marianne Laurent, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes visés à l'article 11, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant de ceux mentionnés au 3° de cet article, à :

1° M. Hakim Lahlou, responsable de la coordination et du suivi des objectifs stratégiques ;

2° M. Pierre Laurent, responsable du département du développement ;

3° M. Jean-François Frère, responsable du département gestion et comptabilité des prêts, à l'exclusion des actes mentionnés au 2° de l'article 11 ;

4° Mme Maria Rucli, responsable du département du marketing et support métier prêteur, à l'exclusion des actes mentionnés au 2° de l'article 11 ;

5° Mme Marie Ordas-Monot, responsable des partenariats/référent logement, à l'exclusion des actes mentionnés au 2° de l'article 11 ;

6° Mme Chantal Philippe, experte financière senior, à l'exclusion des actes mentionnés au 2° de l'article 11.

M. Hakim Lahlou, M. Pierre Laurent, M. Jean-François Frère, Mme Maria Rucli, Mme Marie Ordas-Monot et Mme Chantal Philippe sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions de la direction des prêts de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 13**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Pierre Laurent, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, dans la limite de leurs attributions respectives, les actes mentionnés à l'article 11, à l'exclusion de ceux mentionnés aux 1°, 2° et 3° de cet article, à :

1° M. Bruno Coquemont, adjoint au responsable du département du développement ;

2° Mme Bérénice Bouculat, responsable du service logement social et réaménagement ;

3° M. Rodolphe Masson, responsable du service secteur public et projets complexes.

M. Bruno Coquemont, ainsi que Mme Bérénice Bouculat et M. Rodolphe Masson sont habilités à



représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions de la direction des prêts de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 14**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-François Frère, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, dans la limite de leurs attributions respectives, les actes mentionnés à l'article 11, à l'exclusion de ceux mentionnés aux 1°, 2 et 4° de cet article, et avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant de ceux mentionnés au 3°, à :

1° Mme Dominique Deknuydt, responsable du service de la gestion des prêts sur fonds d'épargne, ainsi qu'à ses adjoints, Mme Nadine Perrier et M. Louis Claude ;

2° M. Sylvain Duquesnoy, responsable du service comptabilité et rapprochement et du service pilotage et contrôle de la production, ainsi qu'à ses adjointes, Mme Cathy Dupriez et Mme Mebarka Agha ;

3° Mme Olivia Le Louarne, responsable de la gestion des prêts au sein du service gestion des prêts sous convention et, à compter du 16 mars 2020, Mme Emmanuelle Salles, responsable du middle office professions juridiques au sein du service gestion des prêts sous convention ;

4° Mme Randa Matta-Bouillet adjointe au responsable du département gestion et comptabilité des prêts, en charge du pôle conduite du changement.

### **Section 2 : Direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires**

#### **Article 15**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à M. Antoine Troesch, directeur de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, dans la limite des attributions de cette direction, y compris :

1° Les contrats de partenariat et de soutien financier ;

2° Les actes de mutation d'actifs ;

3° Les actes d'affectation hypothécaire, de nantissement de titres financiers et droits sociaux et toutes autres sûretés et garanties ainsi que l'ensemble des mainlevées totales ou partielles s'y rapportant ;

4° Les actes relatifs à la création de sociétés, notamment les statuts de sociétés et pactes d'actionnaires ou de toutes autres entités ayant ou non la personnalité morale, dont l'activité relève de la compétence de cette direction ;

5° Les actes relatifs à la désignation des représentants de la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère visées au 4° ;

6° Tous actes relatifs aux contrats relevant des dispositions du code de la commande publique dans la limite des attributions de la direction.

M. Antoine Troesch, est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tout autre organe d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions et compétences de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 16**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Antoine Troesch, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés à l'article 15 à Mme Dara Lecomte, directrice du pilotage transverse et de la performance de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires et à M. Gabriel Giabicani, directeur du département innovation et opérations de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires.

Mme Dara Lecomte et M. Gabriel Giabicani sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions et compétences de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires.

## Article 17

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Antoine Troesch délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, à l'exclusion des actes visés au 6° de l'article 15 correspondant aux contrats d'un montant supérieur à 100 000 euros hors taxes à :

1° M. Christophe Genter, directeur du département cohésion sociale et territoriale de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires et, en cas d'absence ou d'empêchement, à Mme Marianne Fauchaux, directrice adjointe du département cohésion sociale et territoriale de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires, dans la limite des attributions de ce département ;

2° M. Pierre Aubouin, directeur du département infrastructures et transport de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires et, en cas d'absence ou d'empêchement, à M. Gautier Chatelus, directeur adjoint du département infrastructures et transport de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires dans la limite des attributions de ce département ;

3° M. Gabriel Giabicani, directeur du département innovation et opérations de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires et, en cas d'absence ou d'empêchement, à Mme Anne Wintrebert, directrice adjointe du département innovation et opérations de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires, dans la limite des attributions de ce département ;

4° M. Emmanuel Legrand, directeur du département transition énergétique et écologique de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires et, en cas d'absence ou d'empêchement, à M. Cédric Desmedt, directeur adjoint du département transition énergétique et écologique de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires, dans la limite des attributions de ce département ;

5° M. Laurent Depommier-Cotton, directeur du département transition numérique de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires et, en cas d'absence ou d'empêchement, à Mme Géraldine Welter, directrice adjointe du département transition numérique de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires, dans la limite des attributions de ce département ;

6° M. Hammou Allali, directeur du département ville, immobilier et tourisme de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires et, en cas d'absence ou d'empêchement, à M. Yves Aguiton directeur adjoint du département ville, immobilier et tourisme de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires, dans la limite des attributions de ce département.

M. Christophe Genter, M. Pierre Aubouin, M. Gabriel Giabicani, M. Emmanuel Legrand, M. Laurent Depommier-Cotton et M. Hammou Allali sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère dont le suivi relève des attributions et compétences de la direction de l'investissement de la direction de la Banque des territoires.

## Section 3 : Direction des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires

## Article 18

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à M. Jérôme Lamy, directeur chargé des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires, à l'effet de signer, au nom du directeur général tous actes relevant des attributions de cette direction, y compris :

1° Les actes d'engagement et les actes d'engagement financier de tout type tels que les mandats de dépense, les titres de recettes, les octrois, les contrats et les restructurations de crédits, les préfinancements, les découverts, les cautions et les engagements par signature de tout type ainsi que les statuts de toute structure ou de toute personne morale dont l'objet ou l'activité relève des attributions de cette direction ;

2° Avec faculté de substituer ou de donner mandat, les contrats de crédit ou de restructuration de crédit, les actes de mutation de biens, les actes portant inscription d'hypothèques ou de privilège de prêteur de deniers au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations, les actes portant sur toutes autres sûretés et garanties prises au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations, ainsi que les renouvellements, cessions d'antériorité, mainlevées totales ou partielles avec ou sans constatation de paiement s'y rapportant ;

3° La mise à jour de la liste nominative des préposés de la Caisse des dépôts et consignations en leur qualité de mandataire ainsi que la mise à jour du montant et de la liste des engagements financiers entrant dans le cadre du mandat accordé ;

4° Les actes relatifs à la désignation de représentants de la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires ;

5° Tous actes relatifs aux contrats relevant des dispositions du code de la commande publique dans la

limite des attributions de la direction ;

6° Les actes relatifs au maniement d'espèces ;

7° Les actes relatifs à la conservation des titres financiers, incluant l'ouverture et la fermeture des comptes titres uniquement pour les titres non dématérialisés détenus dans le cadre d'une consignation quelle qu'en soit la nature.

M. Jérôme Lamy est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 19**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jérôme Lamy, délégation est donnée à M. Pascal Roubach, adjoint au directeur chargé des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires, et responsable du département pilotage, performance et conditions de vie, à l'effet de signer au nom du directeur général les actes mentionnés à l'article 18, à l'exclusion de ceux mentionnés au 4° et avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant de ceux mentionnés au 2° de cet article.

M. Pascal Roubach est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 20**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jérôme Lamy, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, relevant des attributions de leur département respectif, à :

1° M. Xavier Baron, responsable du département service client et prestations bancaires, à l'exclusion de ceux prévus aux 2 à 4° et 7° de l'article 18 ;

2° Mme Laetitia Dordain, responsable du département consignations et dépôts spécialisés, à l'exclusion de ceux prévus aux 2 à 4° et 6° de l'article 18.

M. Xavier Baron et Mme Laetitia Dordain sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 21**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jérôme Lamy, délégation est donnée à M. Cédric Martin, responsable du département marketing et développement, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions du département marketing et développement, à l'exclusion de ceux prévus aux 3°, 4°, 6° et 7° de l'article 18, et avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant de ceux mentionnés au 2° de cet article.

M. Cédric Martin est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 22**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jérôme Lamy, délégation est donnée à M. Pascal Roubach, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous les mandats de dépenses relevant des attributions du département pilotage, performance et conditions de vie de la direction chargée des clientèles bancaires de la



direction de la Banque des territoires.

### **Article 23**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jérôme Lamy, délégation est donnée à l'effet de signer au nom du directeur général, les actes visés au 5° de l'article 18, à :

- 1° M. Pascal Roubach, adjoint au directeur chargé des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires, et responsable du département pilotage, performance et conditions de vie ;
- 2° M. Xavier Baron, responsable du département service client et prestations bancaires ;
- 3° Mme Laetitia Dordain, responsable du département consignations et dépôts spécialisés ;
- 3° M. Cédric Martin, responsable du département marketing et développement.

### **Article 24**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jérôme Lamy, délégation est donnée à Mme Géraldine Lacroix à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant de ses attributions d'expert de haut niveau en charge du développement de la responsabilité de tiers de confiance à la direction chargée des clientèles bancaires, y compris dans le cadre de la mise en œuvre du « Pass Culture », à l'exclusion des actes mentionnés aux 2° à 7° de l'article 18.

Mme Géraldine Lacroix est habilitée à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

### **Article 24 bis**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jérôme Lamy, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions de son service visés au 6° de l'article 18, à Philippe Laurendeau responsable gestion du numéraire Direction des investissements et de la comptabilité au sein de la Directions des retraites et de la solidarité.

### **Article 25**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Pascal Roubach, adjoint au directeur chargé des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires, et responsable du département pilotage, performance et conditions de vie, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions de leur unité ou service respectif, à l'exclusion de ceux prévus aux 2° à 7° de l'article 18, à :

- 1° Mme Emmanuelle De Bona, responsable déléguée et responsable transformation ;
- 2° Mme Cécile Chapon, responsable du système de management de la qualité ;
- 3° Mme Christine Boez, responsable pilotage opérationnel et partenariat DGFIP ;
- 4° M. Pierre Ben Aim, responsable processus et data ;
- 5° M. Didier Le Mener, responsable conditions de vie et qualité de vie au travail.

Mme Emmanuelle De Bona est habilitée à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

### **Article 26**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Xavier Baron, responsable du département service client et prestations bancaires, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions de leur unité ou service respectif, à l'exclusion de ceux prévus aux 2° à 7° de l'article 18, à :

- 1° Mme Sylviane Le Saux, responsable déléguée appui et prestations bancaires ;
- 2° M. Raphaël Landi, responsable délégué service client ;

- 3° M. Olivier Guittet, responsable clients professions juridiques et personnes physiques ;
- 4° M. Rémy Baty, responsable clients professions juridiques ;
- 5° M. André-Antoine Acquaviva, responsable clients institutionnels ;
- 6° Mme Françoise Rouard, responsable clients personnels du groupe ;
- 7° Mme Véronique Debray, responsable organisation, achats et projets transversaux ;
- 8° M. Thierry Terracol, responsable habilitations et hotline ;
- 9° Mme Marie-Hélène Sperber, responsable banque en ligne ;
- 10° Mme Carène Guillemet, responsable clients personnes protégées par la loi ;
- 11° Mme Laetitia Dandrau, responsable clients institutionnels et instruments financiers ;
- 12° M. Philippe Roger, responsable instruments financiers ;
- 13° M. Dominique Neau, responsable pilotage opérationnel, organisation et appui aux services bancaires ;
- 14° Mme Cécile Gombert, responsable des risques opérationnels ;
- 15° M. Frédéric Vertut, responsable des moyens de paiement ;
- 16° M. Lino Bartolini, responsable de la tenue de compte ;
- 17° M Stanislas Mahieux responsable appui opérationnel aux services bancaires.

Mme Sylviane Le Saux et Raphaël Landi sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

#### **Article 26 bis**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Xavier Baron, responsable du département service client et prestations bancaires, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions de leur unité ou service respectif visés au 6° de l'article 18, à :

- 1° Raphael Landi responsable délégué service client ;
- 2° Olivier Guittet, responsable clients professions juridiques et personnes physiques ;
- 3° Patrick Zejgman responsable guichet fiduciaire.

#### **Article 27**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Laetitia Dordain, responsable du département consignations et dépôts spécialisés, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions de leur unité ou service respectif, à l'exclusion de ceux prévus aux 2° à 7° de l'article 18, à :

- 1° Mme Marie Dolard-Cléret, responsable déléguée du département ;
- 2° Mme Michèle Maillet, responsable « Processus et SI métier » ;
- 3° M. Eric Betoule, responsable « Assistance SI » du service « Processus et SI métier » ;
- 4° Mme Ruth Lewkowicz, responsable projets du service « Processus et SI métier » ;
- 5° Mme Géraldine Cherrey, responsable des consignations ;
- 6° M. Sylvain Blanchet, responsable de la sphère administrative et judiciaire du service des consignations ;
- 7° M. Pierre Bourlet, responsable expertise et appui du service des consignations ;
- 8° Mme Caroline Mauguy, responsable du marketing opérationnel ;
- 9° M. Philippe Martinie, responsable de la restitution des avoirs en déshérence ;
- 10° Mme Ana Danis, responsable « Pilotage et gestion » du service de la restitution des avoirs en déshérence ;
- 11° Mme Chantal Thomas, responsable « Gestion » du service de restitution des avoirs en déshérence ;
- 12° M. Laurent Marty, responsable risque et performance ;
- 13° M. Alain Moussier, responsable du projet de regroupement des pôles de gestion.

Mme Marie Dolard-Cléret est habilitée à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

## **Article 27 bis**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Laetitia Dordain, responsable du département consignations et dépôts spécialisés, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions de leur unité ou service respectif visés au 7° de l'article 18, à :

- 1° Marie Dolard-Cleret responsable déléguée du département consignations et dépôts spécialisés ;
- 2° Mme Géraldine Cherrey, responsable des consignations ;
- 3° M. Sylvain Blanchet, responsable de la sphère administrative et judiciaire du service des consignations.

## **Article 28**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Cédric Martin, responsable du département marketing et développement, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relevant des attributions de leur service respectif, à l'exclusion de ceux prévus aux 3° à 7° de l'article 18, et avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant de ceux mentionnés au 2° de cet article, à :

- 1° Mme Emilie Berdellou, responsable déléguée en charge du marketing opérationnel ;
- 2° Mme Stéphanie Jacques, responsable déléguée en charge de l'expertise et développement ;
- 3° M. Olivier Le Bouch, responsable pilotage et coordination métier ;
- 4° M. Antoine Rioufol, responsable chefferie de projets.
- 5° Mme Adèle Mottaghi, responsable relations réseaux.

Mme Emilie Berdellou et Mme Stéphanie Jacques sont habilitées à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes des sociétés, entités ou fonds, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des compétences de la direction chargée des clientèles bancaires de la direction de la Banque des territoires.

## **Article 29**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Cédric Martin, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, dans la limite de leurs attributions de banquiers conseil au sein de la direction chargée des clientèles bancaires, à l'exclusion de ceux mentionnés aux 3° à 7° de l'article 18, et avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant de ceux mentionnés au 2° de cet article, à :

- 1° M. Jean-Luc Délerin ;
- 2° M. Jean-Noël Forget ;
- 3° Mme Isabelle Liot ;
- 4° M. Albert Péry.

## **Chapitre III : Dispositions relatives à la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires**

### **Article 30**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Olivier Sichel, délégation est donnée à Mme Gisèle Rossat-Mignod, directrice du réseau de la direction de la Banque des territoires et, en cas d'absence ou d'empêchement, à Mme Anne Guillaumat-Tailliet, directrice adjointe du réseau de la direction de la Banque des territoires, à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, relevant des attributions de cette direction, y compris :

- 1° Les documents relatifs à des titres financiers et toute convention de partenariat ;
- 2° Avec faculté de substituer ou de donner mandat ou procuration, les contrats de crédit ou de restructuration de crédit, les actes de mutation d'actifs, les actes d'affectation hypothécaire, de nantissement de titres financiers et droits sociaux et toutes autres sûretés et garanties ainsi que l'ensemble des mainlevées totales ou partielles s'y rapportant ;
- 3° Les documents relatifs à l'ouverture, la modification et la clôture des comptes bancaires et des comptes de dépôt et les documents relatifs à la fourniture ou la fin des prestations associées ;
- 4° Les actes relatifs aux prêts sur fonds d'épargne ;
- 5° Les actes relatifs à la création de sociétés, notamment les statuts de sociétés et pactes d'actionnaires, ou de toutes autres entités, ayant ou non la personnalité morale, dont l'activité relève de la compétence de cette direction ;
- 6° Les actes relatifs à la désignation des représentants de la Caisse des dépôts et consignations dans



les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tous autres organes d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, visées au 4° du présent article ;

7° Les actes relatifs aux contrats relevant des dispositions du code de la commande publique.

Mme Gisèle Rossat-Mignod et Mme Anne Guillaumat-Tailliet sont habilitées à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tout autre organe d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions et compétences de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires.

### **Article 31**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Gisèle Rossat-Mignod et de Mme Anne Guillaumat-Tailliet, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés à l'article 30 à M. Jean-François Berthier, directeur du département du pilotage et de la performance opérationnelle de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires.

M. Jean-François Berthier est habilité à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tout autre organe d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions et compétences de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires.

### **Article 32**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Gisèle Rossat-Mignod et de Mme Anne Guillaumat-Tailliet, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, dans la limite des attributions de leur service ou département respectif de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires, à :

1° M. Jean-Paul Guérin, directeur du département stratégie commerciale et appui au réseau de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires ;

2° Mme Elisa Vall, directrice du département appui aux territoires de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires.

M. Jean-Paul Guérin et Mme Elisa Vall sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tout autre organe d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions et compétences de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires.

### **Article 33**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-Paul Guérin, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, dans la limite des attributions de son département, à M. Ivan Lespagnol, directeur adjoint du département stratégie commerciale et appui au réseau et responsable du service stratégie et animation commerciales et, dans la limite des attributions de son service à M. Marc Sebire, responsable du service environnement de travail et assistance, à l'exclusion des actes visés aux 4°, 6° et 7° de l'article 30.

### **Article 34**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Elisa Vall, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, dans la limite des attributions de leur service respectif de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires, à l'exclusion des actes visés au 4°, au 6° et au 7° de l'article 30 à :

1° Mme Florence Mas, responsable du service ingénierie territoriale ;

2° Mme Myriam Mahé-Lorent, responsable du service information territoriale ;

3° M. Michel-François Delannoy, responsable du service programmes nationaux ;

4° M. Guillaume Couaraze, responsable du service appui au département et capitalisation.

Mme Florence Mas, Mme Myriam Mahé-Lorent, M. Michel-François Delannoy et M. Guillaume Couarrazze sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tout autre organe d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions et compétences de la direction du réseau de la direction de la Banque des territoires.

### **Article 35**

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-François Berthier, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes, dans la limite des attributions de son service, à Mme Annie Gaudry Lastère, responsable qualité, expérience client et contrôle interne, à l'exclusion des actes visés aux 4°, 6° et 7° de l'article 30.

### **Article 36**

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Gisèle Rossat-Mignod, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes mentionnés à l'article 30 dans la limite des attributions de leur direction régionale et de celles de la direction de la communication, du mécénat et de l'action culturelle, et avec faculté de substituer ou donner mandat s'agissant des actes mentionnés au 2° de cet article, à :

1° Pour la direction régionale Antilles-Guyane, M. Christophe Laurent, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, Mme Margareth Gabriel-Régis, directrice régionale adjointe ;

2° Pour la direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes, M. Philippe Lambert, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Mathieu Aufauvre, directeur régional adjoint et directeur du développement commercial et territorial, Mme Catherine Barrot, directrice régionale adjointe et directrice de l'appui au développement et M. Michel Pupin, secrétaire général ;

3° Pour la direction régionale Bourgogne-Franche-Comté, M. Antoine Bréhard, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Jean-Philippe Sarrette, directeur régional adjoint et directeur du développement commercial et territorial, M. Francis Cubeau-Rousseau, directeur régional adjoint et directeur de l'appui au développement, et M. Xavier Janin, secrétaire général ;

4° Pour la direction régionale Bretagne, M. Gil Vauquelin, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Patrick de Rugeriis, directeur régional adjoint et directeur du développement commercial et territorial et Mme Muriel Klinger, directrice régionale adjointe, directrice de l'appui au développement et secrétaire générale ;

5° Pour la direction régionale Centre-Val de Loire, Mme Julie-Agathe Bakalowicz, directrice régionale, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Stéphane Lesert, directeur régional adjoint et directeur du développement commercial et territorial, et M. Christian Baudot, directeur régional adjoint ;

6° Pour la direction régionale Corse, M. Frédéric Noël, directeur régional et directeur du développement commercial et territorial, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Pierre Bignon, directeur régional adjoint et directeur territorial Haute Corse ;

7° Pour la direction régionale Grand Est, M. Patrick François, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Roland Massuda, directeur régional adjoint et directeur de l'appui au développement, M. Charles du Dresnay, secrétaire général, jusqu'au 30 juin 2020, et, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 Mme Nadine Wetzel, secrétaire générale ;

8° Pour la direction régionale Hauts-de-France, M. Olivier Camau, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, Mme Brigitte Louis, directrice régionale adjointe et directrice de l'appui au développement et Mme Anne Batt, secrétaire générale ;

9° Pour la direction régionale Ile-de-France, Mme Marianne Louradour, directrice régionale, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Ludovic Valadier, directeur régional adjoint et directeur de l'appui au développement investissements et participations, Mme Laurence Dehan, directrice régionale adjointe et directrice du développement commercial et des clientèles grands comptes, M. Arnaud de Cambiaire, directeur régional adjoint et directeur des clientèles juridiques et bancaires et M. Jean-Claude Daverdin, secrétaire général ;

10° Pour la direction régionale Normandie, Mme Céline Senmartin, directrice régionale et, en cas d'absence ou d'empêchement,

Mme Christel Sanguinède, directrice régionale adjointe et directrice du développement commercial et territorial,

M. Christian Plattier, directeur régional adjoint et directeur de l'appui au développement jusqu'au 30 juin 2020,

M. Yannick Schimpf, directeur régional adjoint et directeur de l'appui au développement à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020, et

Mme Sylvie Lemée-Rousseau, secrétaire générale ;

11° Pour la direction régionale Nouvelle-Aquitaine, M. Patrick Martinez, directeur régional, et en cas d'absence ou d'empêchement, M. Patrice Bodier, directeur régional adjoint et directeur du développement commercial et territorial Nord, M. Rémi Heurlin, directeur régional adjoint et directeur du développement commercial et territorial Sud, Mme Annabelle Viollet, directrice régionale adjointe et directrice de l'appui au développement et M. Alain Paquin, secrétaire général ;

12° Pour la direction régionale Occitanie, M. Thierry Ravot, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, Mme Caroline Cartallier, directrice régionale adjointe et directrice du développement commercial et territorial, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 Mme Christelle Assié, directrice régionale adjointe et directrice de l'appui au développement et M. Brice Paquet, secrétaire général ;

13° Pour la direction régionale Pacifique, M. Hervé Tonnaire, directeur régional et directeur des Outre-mer ;

14° Pour la direction régionale Pays de la Loire, M. Philippe Jusserand, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, Mme Chantal Nonnotte, directrice régionale adjointe et directrice du développement commercial et territorial et Mme Céline Moisant, directrice régionale adjointe, directrice de l'appui au développement et secrétaire générale ;

15° Pour la direction régionale Provence-Alpes-Côte d'Azur, M. Richard Curnier, directeur régional, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Thierry Bazin, directeur régional adjoint et directeur du développement commercial et territorial, M. Charles du Dresnay directeur régional adjoint et directeur de l'appui au développement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 et M. Didier Balme, secrétaire général ;

16° Pour la direction régionale Réunion-Océan Indien, Mme Nathalie Infante, directrice régionale, et, en cas d'absence ou d'empêchement, M. Christophe Loiseau, directeur régional adjoint.

Ces directeurs régionaux et, en cas d'absence ou d'empêchement, leurs adjoint(e)s et leur secrétaire général(e) mentionnés au présent article sont habilités à représenter la Caisse des dépôts et consignations dans les conseils d'administration, les conseils de surveillance et les assemblées générales ou au sein de tout autre organe d'entités, ayant ou non la personnalité morale, de nationalité française ou étrangère, dont le suivi relève des attributions et compétences de leur direction régionale respective.

### **Article 37**

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur régional dont ils relèvent, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés à l'article 30, à l'exclusion de ceux visés au 6° de cet article :

1° Pour la direction régionale Antilles-Guyane, à M. Christian Moutton, directeur territorial Guyane ;

2° Pour la direction régionale Corse, à Mme Béatrice Hurey-Jarry, directrice territoriale Corse du Sud ;

3° Pour la direction régionale Nouvelle-Aquitaine, à Mme Geneviève Puyau, directrice territoriale Pyrénées-Atlantiques avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

4° Pour la direction régionale Provence-Alpes-Côte-d'Azur, à M. Georges Faivre, directeur territorial Côte d'Azur, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30.



## Article 38

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur régional dont ils relèvent, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés à l'article 30, à l'exclusion de ceux visés au 6° et au 7°, dans la limite de leurs attributions respectives au sein de leur direction régionale d'affectation :

1° Pour la direction régionale Antilles-Guyane, à :  
M. Edouard Bonnin, directeur territorial Guadeloupe et îles du Nord ;  
M. Roland Picot, directeur territorial Martinique ;  
M. Yoan Vilar, directeur territorial bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

2° Pour la direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes, à :  
M. Christian Pascual, directeur territorial Haute-Loire et Loire ;  
Mme Pascale Pineau, directrice territoriale Cantal, Puy-de-Dôme et Allier ;  
Mme Mireille Faidutti, directrice territoriale Ain et Rhône ;  
M. Olivier Morel, directeur territorial Métropole Lyon ;  
M. Hubert Roche, directeur territorial Drôme et Ardèche ;  
M. Eric Bulckaert, directeur territorial région, cohésion sociale et programmes ;  
Mme Corinne Steinbrecher, directrice territoriale Isère, Savoie et Haute-Savoie ;  
Mme Maryline Mazières-Lagarrigue, responsable animation bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30, jusqu'au 30 juin 2020 ;  
Mme Hanane Kadous-Ducailar, responsable pôle appui à la relation clientèle ;

3° Pour la direction régionale Bourgogne-Franche-Comté, à :  
M. Cédric Aymonier, directeur territorial Bourgogne Sud ;  
Mme Sophie Diemunsch, directrice territoriale Bourgogne Nord ;  
M. Patrick Martin, directeur territorial Franche-Comté Nord ;  
M. François Laigneau, directeur territorial Franche-Comté Sud ;  
M. Gérard Bolatre, directeur territorial bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;  
Mme Nathalie Gladoux, responsable PIA - économie de la connaissance ;  
M. Franck Taqui, responsable appui au développement des prêts, du bancaire et de l'investissement et responsable des partenariats régionaux ;

4° Pour la direction régionale Bretagne, à :  
M. Philippe Besson, directeur territorial prêt ;  
M. Pascal Bérard, responsable développement économique ;  
Mme Elodie Frefield-Ferré, directrice territoriale investissement ;  
Mme Mathilde Leterrier, directrice territoriale Finistère et Côtes d'Armor (Lannion et Guingamp) ;  
M. Dominique Maquiné, directeur territorial bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;  
Mme Claudie Tanguy, responsable stratégie et partenariats régionaux ;

5° Pour la direction régionale Centre-Val de Loire, à :  
M. Jean-Michel de Boisjolly, directeur territorial bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;  
Mme Sylvie Mosnier, directrice territoriale Loir-et-Cher, Indre-et-Loire et Loiret ;  
Mme Marina Mauclair, directrice territoriale Cher, Eure-et-Loir et Indre ;

6° Pour la direction régionale Corse, à :  
Mme Véronique Garcia, chargée de développement territorial prêt, investissement et bancaire ;  
M. Damien Lambert, chargé de développement territorial prêt, investissement et bancaire ;

7° Pour la direction régionale Grand Est, à :  
Mme Isabelle Halb-Siener, directrice territoriale Bas-Rhin, hors Eurométropole, et Pays de Bitche, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;  
M. Alexandre Schnell, directeur territorial Eurométropole de Strasbourg, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;  
M. Paul Jeannet, directeur territorial Haut-Rhin avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Cyril Mangin, directeur territorial Moselle avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Sébastien Fournet-Fayard, directeur territorial Meuse et Haute-Marne avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Anthony Blais, directeur territorial Marne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Sandrine Labrosse, directrice territoriale Meurthe-et-Moselle, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Véronique Bec, directrice territoriale Vosges avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Reynald Rennesson, directeur territorial Ardennes avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Vanessa Cordoba, directrice territoriale Aube avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Damien Augias, responsable stratégie, communication et coordination régionales ;

M. Philippe Crenner, responsable appui à la relation clientèle ;

M. Meher Chargui, responsable gestion des participations et des actifs ;

8° Pour la direction régionale-Hauts-de-France, à :

M. Fabien Bourgeois, directeur territorial Oise ;

Mme Céline Coche-Dequeant, directrice territoriale Aisne et Somme ;

M. Marc Levert, directeur territorial Métropole de Lille ;

Mme Marie-Claude Louembe, directrice territoriale Nord (hors métropole) ;

M. Matthieu Denis, directeur territorial professions juridiques, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

9° Pour la direction régionale Ile-de-France, à :

M. Gilles Saly, directeur territorial grands comptes organismes de logement social ;

M. Claude Schneegans, directeur territorial grands comptes organismes de logement social ;

M. Fabien Ducasse, directeur territorial Région et Essonne ;

M. François Pierucci, directeur territorial bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Anne McQueen, directrice territoriale bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Camille Picard, directrice territoriale Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise ;

M. Jean-Philippe Leyrat, directeur territorial Paris ;

Mme Sophie Ferracci, directrice territoriale Val-de-Marne et Seine-et-Marne ;

M. Grégoire Charbaut, directeur territorial Yvelines et Hauts-de-Seine ;

Mme Najoua Benfella-Masson, responsable de l'appui au développement « Financement et bancaire » ;

10° Pour la direction régionale Normandie, à :

M. Boubakeur Aibout, directeur territorial Eure et Seine-Maritime, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Ghislaine Séjourné, directrice territoriale Manche et Orne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Céline Champeyrol-Buge, directrice territoriale Calvados, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. François Heiblé, responsable du centre de relations clients ;

M. Guillaume L'Huillier, responsable grands comptes professions juridiques, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

11° Pour la direction régionale Nouvelle-Aquitaine, à :

M. Bruno Chaptal de Chanteloup, directeur territorial Charente-Maritime, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Fabien Maillet, directeur territorial Deux-Sèvres et Vienne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Nicolas Joyeux, directeur territorial Corrèze, Creuse et Haute-Vienne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Zili Fu, directeur territorial Charente et Dordogne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Arnaud Beyssen, directeur territorial Bordeaux Métropole (y compris le département de la Gironde pour l'activité bancaire), avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Jean-Paul Terren, directeur territorial Gironde (hors Bordeaux Métropole), Landes et Lot-et-Garonne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Emmanuel Lacroix, directeur territorial grands comptes régionaux et innovation, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Eric Lanau, responsable animation bancaire ;

M. Claude Dieu, responsable expertise et montages investisseurs ;

Mme Sandrine Penouil, responsable appui à la relation clientèle ;

M. Benoît Fabre, responsable ingénierie financière et gestion des actifs et des participations ;

Mme Brigitte Le Nours, responsable ressources humaines et moyens généraux ;

12° Pour la direction régionale Occitanie, à :

M. Jean-Marc Bou, directeur territorial Aveyron, Lot et Tarn, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Gilles Le Héricy, directeur territorial Aude, Ariège et Pyrénées-Orientales, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Jean-Sébastien Saulnier d'Anchald, directeur territorial Hérault, Gard et Lozère, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Christine Pujol-Noël, directrice territoriale Hérault, Gard et Lozère, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Olivier Livrozet, directeur territorial Haute-Garonne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Caroline Dubois, directrice territoriale Gers, Hautes-Pyrénées et Tarn-et-Garonne par intérim, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Véronique Sas, directrice territoriale professions juridiques, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Vincent Boursier, responsable du pôle contractualisation ;

M. Gilles Bonny, responsable du pôle cohésion ;

Mme Isabelle Leguay, coordination PIA et programmes Action Cœur de ville et Territoires d'industrie ;

13° Pour la direction régionale Pacifique, à :

M. Eric Pannoux, directeur territorial prêt, investissement et bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Franck Lasade, directeur administratif et financier ;

14° Pour la direction régionale Pays de la Loire, à :

M. Anthony Barbier, directeur territorial Loire-Atlantique, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Olivier Variot, directeur territorial Sarthe et Mayenne, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Olivier Bourhis, directeur territorial Maine-et-Loire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Stéphane Lafargue, directeur territorial Vendée, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

15° Pour la direction régionale Provence-Alpes-Côte d'Azur, à :

M. Gilles Boyer, directeur territorial Bouches du Rhône, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Christelle Assié, directrice territoriale Méditerranée jusqu'au 30 juin 2020, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

Mme Karen Bouvet, directrice territoriale innovation/incubation/économie sociale et solidaire ;

M. Christian Cariou, directeur territorial Alpin Rhodanien, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

16° Pour la direction régionale Réunion-océan Indien, à :

M. Philippe Mathieu, directeur territorial bancaire, avec faculté de substituer ou de donner mandat s'agissant des actes visés au 2° de l'article 30 ;

M. Arnaud Meyer, directeur administratif et financier.

## Article 38 bis

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur régional dont ils relèvent, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, les actes mentionnés au 3° de l'article 30, dans la limite de leurs attributions respectives au sein de leur direction régionale d'affectation :

1° Pour la direction régionale Antilles-Guyane, à :

M. Mathieu Forax, chargé de développement territorial ;

2° Pour la direction régionale Auvergne Rhône-Alpes, à :

Mme Sophie Capocci, chargée de développement territorial ;

M. Pascal Charaux, chargé de développement territorial ;

M. Arnaud Deroubaix chargé de développement territorial ;

Mme Anne-Marie Drogue, chargée de développement territorial ;

Delphine Le Reste, chargée de développement territorial ;

Mme Nathalie Ressot, chargée de développement territorial ;

3° Pour la direction régionale Bourgogne Franche-Comté, à :

Mme Rachel Fugier, chargée de développement territorial ;

M. Pierre Labregere, chargé de développement territorial ;

Mme Béatrice Rougeon, chargée de développement territorial ;

4° Pour la direction régionale Bretagne, à :

Mme Oriane Baraduc, chargée de développement territorial ;

M. François Bosca, chargé de développement territorial ;

Mme Fabienne Merlin, chargée de développement territorial ;

5° Pour la direction régionale Centre-Val de Loire, à :

Mme Marine Chanu, chargée de développement territorial ;

M. Jacques Rols, chargé de développement territorial ;

Mme Muriel Favia-Save, chargée de développement territorial ;

6° Pour la direction régionale Grand-Est, à :

Mme Magali Rivasseau, chargée de développement territorial ;

M. Nassim Bara, chargé de développement territorial ;

M. Hiarivelo Randrianantoandro, chargé de développement territorial ;

Mme Rachel Maujean, chargée de développement territorial ;

Mme Stéphanie Bechamps, chargée de développement territorial ;

M. Vivien Peytel, chargé de développement territorial ;

7° Pour la direction régionale Hauts de France, à :

Mme Christine Froment, chargée de développement territorial ;

M. Vincent Couillet, chargé de développement territorial ;

M. Yves Billaud, chargé de développement territorial ;

Mme Anne-Marie Grangier, chargée de développement territorial ;

8° Pour la direction régionale Ile de France, à :

Mme Carole Faucher, chargée de développement territorial ;

Mme Nina Fevres, chargée de développement territorial ;

Mme Laura Kern, chargée de développement territorial ;

Mme Coumba Begue, chargée de développement territorial ;

Mme Nathalie Marthely, chargée de développement territorial ;

Mme Céline Naudain-Varela, chargée de développement territorial ;

Mme Emmanuelle Russel, chargée de développement territorial ;

M. Frank Vintenat, chargé de développement territorial ;

M. Bertrand Guillemet, chargé de développement territorial ;

9° Pour la direction régionale Normandie, à :

M. Saliou Ba, chargé de développement territorial ;

Mme Frédérique Leclerc, chargée de développement territorial ;

M. Pierre-Alain Moreau, chargé de développement territorial ;



10° Pour la direction régionale Nouvelle-Aquitaine, à :  
Mme Sandra Demongeot, chargée de développement territorial ;  
M. François Gambey, chargé de développement territorial ;  
M. Philippe L'Hospital, chargé de développement territorial ;  
Mme Christine Mathieu, chargée de développement territorial ;  
M. Erik Dedieu, chargé de développement territorial ;  
M. Bertrand Souleillebou, chargé de développement territorial ;  
Mme Marielle Thomas, chargée de développement territorial ;

11° Pour la direction régionale Occitanie, à :  
Mme Adrienne Estrada-Héritier, chargée de développement territorial ;  
Mme Muriel Guichard, chargée de développement territorial ;  
Mme Claire Beyer, chargée de développement territorial ;  
Mme Zora Marcaud, chargée de développement territorial ;  
M. Yvain Lacroix-Andrivet, chargé de développement territorial ;  
M. Yanis Berrahma, chargé de développement territorial

12° Pour la direction régionale Pays de la Loire, à :  
Mme Nathalie Baccari, chargée de développement territorial ;  
Mme Jeanne Vergne, chargée de développement territorial ;  
M. Fabrice Archambaud, chargé de développement territorial ;  
Mme Sylvie Pointreau, chargée de développement territorial ;

13° Pour la direction régionale Provence-Alpes-Côte-d'Azur, à :  
Mme Martine Mounier, chargée de développement territorial ;  
M. Pascal Roselet, chargé de développement territorial ;  
M. Ludovic Primot, chargé de développement territorial ;  
M. Philippe Ricard, chargé de développement territorial ;

14° Pour la direction régionale Réunion-Océan indien, à :  
M. Jean-Marie Bassouamina, chargé de développement territorial.

### Article 39

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Gisèle Rossat-Mignod, délégation est donnée à l'effet de signer, au nom du directeur général, tous actes relatifs à l'exercice de la fonction d'autorité de certification et de la fonction d'organisme de paiement pour les programmes européens cofinancés par le fonds structurel FEDER, dans la limite de leurs attributions, à :

1° M. Christophe Laurent, directeur régional, pour la direction régionale Antilles-Guyane, et, en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, à :  
M. Christian Moutton, directeur territorial Guyane ;  
M. Edouard Bonnin, directeur territorial Guadeloupe et îles du Nord ;  
M. Roland Picot, directeur territorial Martinique ;  
M. Yoan Vilar, directeur territorial bancaire ;  
Mme Margareth Gabriel-Régis, directrice administrative et financière ;

2° Mme Nathalie Infante, directrice régionale, pour la direction régionale Réunion-Océan Indien, et, en cas d'absence ou d'empêchement de cette dernière, à :  
M. Philippe Mathieu, directeur territorial bancaire ;  
M. Christophe Loiseau, directeur territorial investissement et prêt ;  
M. Arnaud Meyer, directeur administratif et financier.

#### **Chapitre IV : Dispositions finales**

##### **Article 40**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

##### **Article 41**

Le présent arrêté sera publié sur le site internet de la Caisse des dépôts et consignations.

Fait le 1<sup>er</sup> juin 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eric Lombard'.

Eric Lombard



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



**Mandat de la CDC  
à EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST, mandataire du Groupement Momentané d'Entreprises  
[EISE – Icade Promotion – CDC]  
pour le dépôt d'une candidature affermie dans le cadre de l'appel à projets « Avenir de la  
Rade de Toulon – De Mayol à Pipady », visant la réalisation d'un projet immobilier sur le  
Lot 1 relatif au site Toulon Port 3.0, ancien site DCNS**

Par avis de publicité publié le 12 juillet 2019, la métropole Toulon Provence Méditerranée (la « **Métropole** ») a lancé une procédure d'appel à projets intitulée « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady », qui porte sur la réalisation d'une opération multi-partenaire de requalification urbaine et paysagère d'un ensemble immobilier et d'infrastructures civiles et anciennement militaires, compris dans un périmètre de 44 hectares en bordure de la rade de Toulon (l'« **AAP** »). Aux termes de l'AAP, la consultation est référencée sous le numéro AAP-MAYOL PIPADY. Cet AAP porte sur quatre lots, dont le premier concerne le site n°1 : Toulon Port 3.0, ancien site DCNS (le « **Lot 1** »).

Le présent Mandat concerne uniquement le Lot 1.

En date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST (« **EISE** ») et ICADE PROMOTION ont remis une candidature initiale à la Métropole pour les Lots 1 et 2, dans le cadre d'un groupement momentané d'entreprises (le « **Groupement** »), dont la société EISE est mandataire (le « **Mandataire** »).

Après avoir apporté son soutien à EISE et ICADE PROMOTION pour la candidature initiale, à travers une lettre d'intérêt non engageante, la Caisse des Dépôts et Consignations (la « **CDC** ») souhaite désormais être partie prenante du Groupement pour le dépôt d'une candidature affermie commune sur le Lot 1. Le dossier de consultation tel que modifié énonce que, s'agissant du Lot 1, cette remise doit intervenir au plus tard le 3 juillet 2020.

A cet effet, je soussigné Richard CURNIER, en ma qualité de représentant de la CDC, habilité à représenter la CDC, à l'effet des présentes, par arrêté du Directeur Général de la Caisse des dépôts et consignations en date du 1<sup>er</sup> juin 2020, autorise et donne pouvoir à EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST, société par Actions Simplifiée au capital de 45.000 €, dont le siège social est situé à MARSEILLE 15<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (13015), 7 rue du Devoir, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 314 939 034, Mandataire, qui l'accepte, à l'effet :

- de signer et remettre à la Métropole, pour le compte de la CDC, le dossier de candidature affermi établi par le Groupement dans le cadre du Lot 1 de l'AAP ;
- de signer et remettre toute réponse, complément ou précision au dossier de candidature affermie du Groupement sollicités par la Métropole dans le cadre du Lot 1 de l'AAP, étant précisé que la société EISE devra préalablement avoir recueilli l'accord écrit de la CDC sur ces réponses, compléments ou précisions.

Le présent mandat est conféré au Mandataire, agissant à travers M. Alain ARGILLIER, son directeur régionale ou toute autre personne valablement désignée et autorisée par lui pour le représenter dans le cadre du Lot 1 de l'AAP.

Ce pouvoir prend effet ce jour.

A Marseille, le 30 juin 2020

Richard CURNIER  
Directeur Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# LETTRES D'INTÉRÊT

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



**EIFFAGE Immobilier Sud-Est**

7 Rue du Devoir  
CS 30510 - 13344 Marseille Cedex 15  
A l'attention de M. Alain ARGILLIER

**ICADE PROMOTION**

Direction Régionale Provence  
Le Grand Prado - 6 allées Turcat Mery  
13008 Marseille  
A l'attention de M. Aymeric DE ALEXANDRIS

Le 30 juin 2020,

**Strictement Confidentiel**

**Objet :** Appel à Projet : « Avenir de la Rade de Toulon – De Mayol à Pipady » - Lettre d'engagement relative à la candidature affirmée sur le site n°1 : Toulon Port 3.0 – Lot 1

Messieurs,

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la "CDC") est ravie de se joindre au Groupement représenté par les sociétés Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion, pour la remise d'une candidature affirmée dans le cadre de l'appel à projet cité en objet.

Cette candidature affirmée du Groupement marque le très vif intérêt de la CDC et de ses partenaires pour le projet « Avenir de la Rade de Toulon – De Mayol à Pipady » pour le Lot 1 (ci-après le « Projet »).

Ensemble, nous serons en mesure d'offrir à la Métropole un partenariat imaginatif et innovant, solide et pérenne, capable de fournir des réponses attractives et pertinentes à chacune des demandes formulées dans le cahier des charges. Ainsi que cela est détaillé dans la candidature affirmée, notre Groupement poursuit ses échanges avec de potentiels investisseurs financiers, choisis pour la qualité de leur signature et leur capacité à prendre part à la réussite du projet.

A ce titre, la candidature affirmée du Groupement, remise ce jour, constitue une base de discussion sur laquelle pourront s'engager les échanges que le Groupement aura avec la Métropole dans le cadre de la consultation, en vue, le cas échéant, de la signature de la convention d'objectifs et la convention-cadre.

L'entrée de la CDC au capital de la société de projet dédiée à l'exécution du Projet, en tant que membre du Groupement, sera néanmoins subordonnée aux conditions mentionnées ci-après au point 2.

L'intérêt que porte la Banque des Territoires (« la BDT ») au Projet est principalement motivé par l'opportunité forte qu'il constitue pour répondre aux enjeux du territoire toulonnais. La BDT, déjà présente sur plusieurs projets structurants pour le centre-ville de Toulon (Rue Pierre Séward, Chalucet, Hôtel OKKO, Ilot Montety et projet des Halles en cours d'instruction...), a vocation à contribuer à la requalification du secteur majeur de la Rade de Toulon, interface Ville Port de Mayol à Pipady.

Dans ce contexte, la BDT est intéressée pour intégrer le Groupement et participer à la réalisation de ce Projet sur le Lot 1.

## **1. Présentation de la Caisse des dépôts et consignations**

La CDC est un établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est situé 56 rue de Lille, 75007 Paris.

La CDC est un investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires avec des offres de prêts, des fonds propres et des mécanismes de garantie sans contribution du budget de l'État. Sa mission a été réaffirmée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.

La CDC concentre son action sur quatre transitions stratégiques pour le développement à long terme de la France : les transitions territoriale, écologique et énergétique, numérique et démographique.

En participant au financement des projets d'intérêt général, elle apporte sa capacité à s'engager sur le long terme, sa stabilité institutionnelle et sa neutralité.

### **La Banque des Territoires**

Fort de son ancrage territorial, le groupe Caisse des Dépôts, et notamment à travers sa direction la Banque des Territoires, mobilise ses savoir-faire et ses expertises pour répondre aux nouveaux défis aux côtés des acteurs locaux. Elle est présente sur de nombreux projets du territoire qui démontrent sa capacité reconnue à mener à bien des financements de projets complexes, à s'adapter à leur phasage, à travers des solutions et avec des partenaires variés.

En qualité d'investisseur sur fonds propres, la Banque des Territoires investit à long terme, sur le territoire français, en co-investissement afin de créer un effet de levier sur ses fonds propres investis. Elle se positionne comme un investisseur diversifié, opérant dans plusieurs secteurs (infrastructures, ville, immobilier, tourisme, transition énergétique et écologique, transition numérique, économie et cohésion sociale, économie mixte, ...).

Intervenant en investisseur avisé, la Banque des Territoires cherche à créer de la valeur pour les territoires en s'engageant sur le long terme, tout en préservant ses intérêts patrimoniaux.

## **2. Structuration du Projet et conditions de mise en œuvre**

Le Projet tel que validé par notre comité d'engagement, se fonde sur la programmation suivante impliquant un montant à financer de 114 M€ :

- Un Hôtel-Spa 4\* sous la marque Tribute (Marriott) exploité par le groupe Hôtels Toulon Bord de Mer ;
- Un ensemble Co-living et Co-working The Babel Community ;
- Un Palais des Expositions exploité par GL Events, composé d'une structure et d'une structure légère ;
- Une nouvelle offre de bureaux ;
- Des commerces et restaurants : micro-brasserie locale, Super U, Spok.
- Une programmation sportive : Arkose, Basic Fit
- Deux ensembles de parkings qui seront exploités par Q-Park totalisant 500 places ;
- La halle existante rénovée sera composée :
  - D'un nouvel équipement culturel autour des enjeux stratégiques de la mer conçu avec la Cité des Sciences et de l'Industrie et exploité par MK2+ ;
  - De La gare maritime pour l'accueil des bateaux de croisière (non réalisée sous la MOA du groupement) ;
  - Du Musée de la Marine Nationale (existant et déplacé sur ce site, non réalisé sous la MOA du groupement)



Le Projet devra répondre à des critères ambitieux en termes de performance environnementale : certification et labellisation de la construction et de l'exploitation de chacun des projets immobiliers, et s'effectuera par le biais d'un contrat de promotion immobilière global satisfaisant.

Sur la base de la programmation prévue, la CDC est en capacité de se positionner comme co-investisseur au capital d'une Société de Projet de type société par actions simplifiée qui sera titulaire d'une AOT constitutive de droits réels, d'une durée de 70 ans (« l'AOTDR »), dont les conditions devront assurer une recherche de rentabilité et une « bancabilité » du Projet satisfaisantes au regard des intérêts d'investisseur avisé de la CDC.

- La CDC interviendra comme co-investisseur, avec une quote-part maximale au capital de 40%, tout en ne constituant pas le premier actionnaire. La présence d'un ou plusieurs co-investisseur(s), avec un co-investisseur majoritaire ou prenant une quote-part a minima équivalente à celle de la BDT est donc requise. Les versements seront Pari passu avec les co-investisseurs.
- Notre montage juridique devra intégrer les conditions détaillées d'intervention et protections usuelles (statuts, pacte d'associés) de la CDC en termes de liquidité de gouvernance ; et doit nous permettre de prévoir un horizon de liquidité prévisionnel compris entre 7 et 10 ans.
- Le plan de financement du Projet sera constitué de fonds propres, de quasi-fonds propres (comptes courants d'associés) et d'un financement bancaire afin d'obtenir un effet de levier optimisé :
  - Le montant maximal que la BDT pourra apporter en fonds propres et quasi-fonds propres s'élève à 22,8 M€.
  - la bancarisation du Projet devra répondre aux conditions habituelles de la CDC dont notamment : taux fixe, amortissement progressif, pas de recours contre l'actionnaire BDT. Le financement devra être sécurisé, notamment par l'obtention d'une offre ferme de financement bancaire répondant aux conditions énoncées ci-dessus.
  - Le modèle doit permettre une remontée de dividende conforme à la pratique de marché.
- Le modèle économique devra reposer sur :
  - Un niveau de pré-commercialisation satisfaisant notamment au niveau des bureaux et du co-working/co-living
  - La commercialisation des équipements touristiques et sportifs
  - de baux types investisseurs institutionnels avec les exploitants ;
  - La recherche d'une rentabilité brute locative globale minimum de 5% et d'un TRI investisseur a minima de 6% correspondant à des indicateurs de marché nous permettant d'attirer des investisseurs privés au tour de table.
- Architecture contractuelle du Projet : le Projet devra reposer sur une architecture contractuelle assurant la protection et la rentabilité des fonds propres et quasi fonds propres de la CDC, et ce notamment via :
  - un partage satisfaisant des risques entre la Métropole et la Société de Projet ; à cet égard, l'AOTDR devra prévoir le régime des biens, les pénalités, les cas de résiliation et indemnisations y afférentes, le traitement de la pollution éventuelle des parcelles, le régime des sous-contrats et l'évolution de l'actionnariat de la Société de Projet, toutes ces clauses devant être conformes aux conditions d'intervention de la CDC ;
  - un transfert en transparence des risques supportés par la Société de Projet titulaire de l'AOTDR aux membres du Groupement et titulaires des sous-contrats conclus par cette dernière, afin de ne pas exposer la CDC à des risques qu'elle ne saurait supporter en tant qu'actionnaire financier.

En cas de non-respect de ces conditions ou si des problématiques perturbant la conception et l'équilibre financier de tout ou partie du Projet apparaissaient, la BDT devra solliciter son comité d'engagement pour une nouvelle décision. En cas de refus du comité d'engagement de poursuivre

le Projet sur les nouvelles bases, la BDT aura la faculté de se retirer du Projet sans que sa responsabilité ne puisse être engagée.

### **3. Diligences**

La participation de la CDC au capital de la société de projet est en outre subordonnée à la satisfaction des conditions suivantes :

- réalisation/finalisation d'un audit technique, comptable, juridique, fiscal et financier et assurance aux conclusions satisfaisantes pour la CDC ;
- réalisation de diligences LAB-FT (KYC) aux conclusions satisfaisantes concernant les co-investisseurs appelés à intégrer le capital de la société de projet ;
- finalisation dans des conditions satisfaisantes de l'ensemble de la documentation juridique nécessaire à la réalisation du Projet et à la constitution de la Société sur la base d'une gouvernance équilibrée dans la Société, prenant en compte les risques spécifiques du Projet ;
- obtention de toutes autorisations nécessaires des organes de gouvernance compétents de la CDC ;
- obtention de toutes autorisations administratives et/ou des autorités de la concurrence qui pourraient s'avérer nécessaires ;
- absence de survenance ou de découverte d'évènements ou de faits susceptibles d'affecter de manière significative et défavorable les perspectives, la situation financière, juridique et contractuelle de la Société ;

La liste des conditions ci-dessus est susceptible d'être modifiée, notamment en fonction des éléments identifiés lors des négociations à venir et des audits effectués par la CDC.

### **4. Engagement de confidentialité**

Le contenu de cette lettre d'engagement (la « **Lettre** ») et les négociations à venir liées à la réalisation du Projet sont strictement confidentiels et ne peuvent faire l'objet d'aucune communication autre qu'auprès de la métropole Toulon Provence Méditerranée, Icade Promotion et Eiffage Immobilier Sud-Est, leurs représentants et leurs conseils s'engagent à respecter cette confidentialité et à ne communiquer à ce sujet qu'avec l'accord écrit et préalable de la BDT.

### **5. Contacts**

Toute prise de contact avec la BDT relative à la présente Lettre devra s'effectuer auprès de :

Julie LANGLAIS – Chargée de développement investissement

Email : [julie.langlais@caissedesdepots.fr](mailto:julie.langlais@caissedesdepots.fr)

Téléphone : +33 (0) 4 91 39 59 68 - +33 (0) 6 79 30 49 33

### **6. Loi applicable et tribunaux compétents**

La présente Lettre est régie par le droit français. Tout litige pouvant naître à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la Lettre d'Intérêt sera soumis aux Tribunaux compétents dans le ressort des juridictions de second degré de Marseille.



## 7. Divers

La présente Lettre est conclue en considération de la personne de Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion (*intuitu personae*). Ainsi Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion ne peuvent la céder, en tout ou partie, d'une manière quelconque, sans l'accord préalable et écrit de la CDC.

Si l'une quelconque des stipulations de la présente Lettre doit être déclarée nulle ou inapplicable, elle sera modifiée en vue d'obtenir sa validité ou sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité ou la non applicabilité de la Lettre ni de ses autres stipulations.

Je vous prie de croire, Messieurs, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Caisse des dépôts et consignations  
Banque des Territoires

Richard CURNIER  
Directeur Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Eiffage Immobilier Sud Est**

A l'attention d'Alain ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 Marseille

**Nos références** LL/JPC/sb-001-2020  
**Interlocuteur** Jean-Philippe CASSAGNEAU  
**Objet** Lettre d'intérêt – Appel à Projets : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Toulon, le 30 juin 2020

Monsieur,

Je vous confirme par la présente l'intérêt que nous accordons au projet de l'équipe que porte Eiffage Immobilier Sud-Est, ICADE Promotion et la Banque des Territoires sur l'Appel à Projet « Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady » lancé par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

EDF est engagé depuis longtemps sur la Métropole, avec la présence de sites importants et des investissements faits et à venir dans les dossiers les plus avancés sur les énergies renouvelables innovantes. Notre volonté est d'accompagner cette ambition pour faire « De Mayol à Pipady » une vitrine internationale ouverte sur la Rade de Toulon.

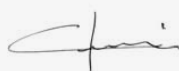
Partenaire du Groupement sur l'ensemble des lots de ce projet exceptionnel, EDF veut apporter son expérience sans égale des énergies marines et renouvelables, sa connaissance approfondie des problématiques énergétiques autour de la Rade de Toulon, décliner une stratégie innovante à hauteur des ambitions de la Métropole : la mer sera notre énergie ; la qualité de l'air, notre impératif ; l'innovation, le vecteur des ambitions de la Métropole sur le projet.

Pour cela, il nous faudra faire de la Rade de Toulon le premier gisement énergétique de Mayol à Pipady, partager cette énergie renouvelable au-delà du projet pour que les toulonnais en bénéficient ; obtenir le Zéro émissions locales (NOx, CO<sup>2</sup>,...) sur le périmètre du projet, déployer les solutions les plus innovantes, avec un pilotage énergétique prédictif et des bâtiments dotés d'une colonne vertébrale digitale ; notre ambition est le déploiement d'une véritable référence du quartier durable intelligent.

Cette référence servira les usagers, les quartiers proches, facilitera le développement à venir et contribuera au rayonnement et au développement économique et touristique sur ce territoire majeur qu'est la Rade de Toulon.

Je reste à votre disposition pour échanger davantage sur ce projet et, dans l'attente de votre retour, vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Luc L'HOSTIS  
Directeur EDF Collectivités, Territoires et Solidarité Méditerranée



Signature numérique  
de L'HOSTIS Luc  
Date : 2020.06.30  
08:30:09 +02'00'



La Garde, le 25 juin 2020

**Emmanuel Plessis**  
**Directeur Développement**  
**Veolia Eau - Var Provence**  
**Méditerranée**  
**VEOLIA EAU**  
CS 10579  
83041 TOULON Cedex 9

**Eiffage Immobilier Sud-Est**  
A l'attention de Mr Alain ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

**N/Réf. : EP/CV/2020/149**

**Objet :** Lettre d'intérêt – Appel à Projet : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Madame, Monsieur,

Le groupe Veolia, fondé depuis plus de 160 ans, est une société industrielle leader mondial dans les solutions apportées aux collectivités locales en matière de services à l'environnement. L'ensemble de nos divisions (Eau, assainissement, propreté, valorisation énergétique) nous permettent de concevoir et implanter des solutions innovantes pour traiter l'ensemble des défis que l'humanité aura à relever au cours du XXIème siècle.

L'appel à projet cité en objet est une opportunité formidable, résultant d'une véritable vision de la Métropole TPM quant aux orientations qu'elle souhaite donner à son développement urbain et durable. Cet appel à projet est en effet l'occasion de développer tout le savoir-faire d'un groupe comme le nôtre pour proposer des innovations de rupture sur des thématiques larges et complémentaires.

Au côté de notre groupement partenaire d'Eiffage Immobilier Sud-Est, d'ICADE Promotion et de la Banque des Territoires, Veolia entend mettre en place une véritable boucle d'économie circulaire permettant de valoriser tous les fluides et solides possibles afin de leur donner une seconde vie. Les calories des eaux grises des bâtiments seront réemployées, ces mêmes eaux seront traitées et réutilisées pour l'irrigation de la canopée proposée par notre groupement. L'architecture et

Région Méditerranée  
1 rue A. Cohen - Imm Plein Ouest - Bat A  
Tel. +33 (0)4 91 03 42 00 - Fax +33 (0)4 91 03 41 95  
[www.veoliaeau.com](http://www.veoliaeau.com)

Compagnie des Eaux et de l'Ozone  
13322 Marseille SCA au capital de 4 846 880 Euros  
775 667 363 RCS PARIS  
siège social : 21 rue de la Boétie 75008 PARIS

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

l'implantation de chaque bâtiment sera étudiée en fonction d'un bilan bioclimatique optimisé pour lutter contre les effets du changement climatique. Une plateforme de recyclage et valorisation des déchets sera implantée au cœur du complexe pour favoriser les circuits courts et valoriser jusqu'à 80% des déchets produits sur le site. Nos équipements innovants de microméthanisation en milieu urbain permettront même de produire de l'énergie sur site avec les déchets. Fort de notre expérience au sein de la métropole TPM et du Pôle Mer PACA, nous offrirons un programme de soutien à la biodiversité marine à proximité des quais et pontons situés sur l'emprise de notre projet.

Notre groupement partenaire d'Eiffage Immobilier Sud-Est, d'ICADE Promotion et de la Banque des Territoires bénéficiera de toute l'ingénierie du groupe Veolia au service d'un projet à la pointe de l'innovation en matière de démonstrateur de ville durable du XXIème siècle.

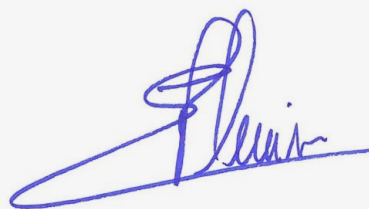
L'implication de Veolia dans cet appel à projet s'inscrit, par ailleurs, dans le sillage d'un partenariat de longue date avec Toulon Provence Méditerranée contribuant à l'émergence de projets essentiels ayant structuré et permis le développement économique de la métropole, comme la construction de l'usine AmphitriA, la réalisation des réseaux d'eau et d'assainissement, la gestion des barrages, de l'aqueduc ou la production de l'eau potable de la Métropole. Aujourd'hui, Veolia fournit des solutions au quotidien pour aider la métropole à décarboner ses services publics et atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière de plan climat, ce sera assurément le cas pour cet appel à projet.

L'implantation de notre groupe, notre implication dans l'économie locale, ainsi que notre participation aux projets d'innovation du territoire, via nos partenariats locaux (TVT Innovation, Pôle Mer PACA, Projets universitaires, ISEN,...) sont des atouts supplémentaires et incontestables pour le groupement d'Eiffage Immobilier Sud-Est, d'ICADE Promotion et de la Banque des Territoires.

Permettez-moi, au nom de toute l'équipe Veolia qui vous accompagne de vous souhaiter toute l'ambition nécessaire et une pleine réussite pour ce magnifique projet de « Avenir de la Rade – de Mayol à Pipady » qui nous est proposé par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Veillez croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Emmanuel Plessis**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Plessis', with a long horizontal stroke extending to the left.

**Directeur Développement  
Veolia Eau - Var Provence Méditerranée**



[www.hotels-toulon-mer.com](http://www.hotels-toulon-mer.com)

SAS Dream Team  
124 Rue Gubler  
83000 TOULON



**Eiffage Immobilier Sud-Est**

A l'attention de Mr Alain ARGILLIER 7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

Toulon, le 3 Juin 2020

Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projets : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, je suis très heureux de vous confirmer notre intérêt de candidater en tant qu'investisseur exploitant hôtelier, en collaboration avec Marriott International (partenaire franchiseur). En tant que toulonnais et opérateur local déjà implanté, nous sommes même fiers de contribuer à cette candidature du second tour, portée par Eiffage Immobilier et ICADE Promotion (aménageur - promoteur - constructeur). J'ai œuvré pour réunir une belle et grande équipe afin de vous proposer un projet cohérent avec son temps, pour Toulon et les toulonnais, demain et après-demain.

En préalable, je tenais à remercier la métropole de Toulon Provence Méditerranée (TPM), son président Mr Hubert Falco et toute son équipe de cet appel d'offre historique. Je ressens cette opportunité comme un élan de rayonnement sans précédent. La métropole TPM ne fait qu'accélérer depuis deux décennies et il s'agit aujourd'hui d'un tournant décisif dans la réussite touristique de notre territoire à long terme. **Pour tout ceci, merci !**

Je suis donc heureux de vous confirmer la programmation d'un hôtel haut de gamme (classification 4 étoiles) de la gamme « Tribute -Portfolio » d'environ 5500 mètres carrés de surface pour un total de **105 chambres dont plus de 66% en vue mer et une dizaine de suites de 40m2 à 80m2.**

L'emplacement de l'hôtel en face de notre belle rade et de la mer Méditerranée est exceptionnel, la proposition dans son ensemble se doit de l'être aussi. L'hôtel disposera ainsi d'une restauration gastronomique en vue mer, une piscine et un espace de spa & bien-être de niveau international, tourné vers l'écologie. Enfin à son dernier étage, **les clients pourront embrasser le ciel azur** avec un grand bar lounge en « roof top ». L'idée fut de rassembler les composantes nécessaires pour devenir un outil touristique incontournable dans la région Sud, en adéquation avec le nouveau palais des expositions et le musée de la mer à proximité.

**Cet hôtel est fondé avec une triple promesse** : une force architecturale & écologique, une qualité et une exigence internationale par Marriott, le tout soutenu par une expérience unique et authentique « made in Toulon ». Nous le penserons comme un hôtel « nouvelle génération » avec notamment **un espace dédié pour accueillir des artistes en résidence avec la villa Noailles.**

Au-delà d'un dessin architectural de premier plan, le « fil rouge décoratif » de l'hôtel sera assuré par les talentueux lauréats 2019 du Grand Prix de la Design Parade, Céline Thibault et Géraud Pellotierro. Des matériaux au design, des couleurs aux aménagements, nous poursuivrons une écologie

« sincère, ambitieuse et pétillante ». Sans aucun doute, **être accompagnés par de tels talents, est un atout fondateur vers une reconnaissance internationale de l'établissement.**

En cohérence avec ce positionnement, la restauration sera assurée par une étoile montante le jeune Chef Thibaud Durix. Déjà récompensé par le guide Michelin comme talent prometteur dans son établissement *Le Local*, il partage cette ambition d'aller chercher des étoiles gastronomiques avec nous. **Un talent local ambitieux pour une reconnaissance nationale porteuse.** Dans la continuité de notre ambition écologique & humaine, seront privilégiés les circuits courts, les produits de saison, une excellence et une sincérité dans le geste. **Le chef Thibaud Durix sera un ambassadeur médiatique** des mille et une merveilles de notre territoire dans leur assiette.

La liaison avec notre prestation de spa & bien être se fera aussi naturellement et toujours en cohérence. **Le spa sera tourné vers l'écologie & la mer** grâce à notre partenaire *Deep Nature*, référence internationale reconnue en la matière, avec son bureau d'étude dédié.

Enfin mais surtout, l'établissement comportera au 8<sup>ème</sup> étage un bar lounge « roof top » où nos clients et nos visiteurs pourront venir déjeuner, dîner et célébrer. **Ce bar extérieur de 500 m2 a l'ambition de devenir un lieu de référence pour les besoins évènementiels d'une clientèle d'affaire haut de gamme de la région.** Il sera animé par une équipe de professionnels coordonnés par Gaëtan Dupuis, référence nationale dans le domaine.

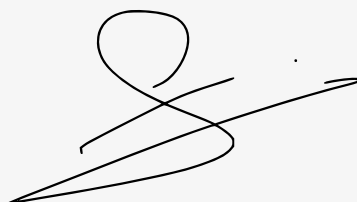
Il est à noter aussi que l'hôtel, de par sa taille et son positionnement, sera aussi une offre pertinente dans l'offre hôtelière de la métropole. **Nous l'avons pensé ainsi, au service de notre destination et de ses besoins pour l'avenir.**

J'ai pris du plaisir à vous détailler **les ingrédients de la réussite de ce projet** : l'hôtel et toutes ses composantes, son positionnement, ses partenaires, sont de nature à rassembler un mix complémentaire de clientèle d'affaire et de loisirs, pour un public autant local, national et international (plus de 130 millions de membres fidèles Marriott dans le monde).

Ce projet représente une opportunité inédite et exceptionnelle en front de mer sur la rade de Toulon et sa proximité. **Qui de mieux qu'une équipe de jeunes entrepreneurs toulonnais pour penser et réaliser notre rayonnement de demain ?** En espérant que ces explications vous auront convaincu sur la cohérence de notre projet pour l'avenir de notre Métropole.

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,  
Veuillez agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Jérôme SUERE





DEEP NATURE  
82 rue Joseph Vallot  
74400 CHAMONIX MONT BLANC  
[jpatty@deepnature.fr](mailto:jpatty@deepnature.fr)

Monsieur Alain ARGILLIER  
EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST  
7 Rue du Devoir, CS 30510 –  
13344 Marseille Cedex 15  
FRANCE

PARIS, le 03 Juin 2020

**Objet :** Appel à projet « Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady »

Monsieur,

En qualité de fondateur de l'entreprise DEEP NATURE, je fais suite à notre échange du 28 mai dernier concernant le projet de gestion et d'exploitation du SPA d'un hôtel Tribute Portfolio, qui a su retenir toute notre attention.

Au cours de nos échanges, nous avons pu faire le constat d'une réelle concordance de nos visions stratégiques concernant le projet.

C'est la raison pour laquelle nous vous confirmons notre intérêt pour la gestion et l'exploitation du SPA d'un hôtel haut de gamme sous la marque Tribute Portfolio, au cœur de la vaste opération de rénovation urbaine « de Mayol à Pipady » à Toulon.

Je reste à votre disposition pour tout élément supplémentaire qui s'avèrerait nécessaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos plus cordiales salutations.

Julien PATTY  
PDG DEEP NATURE

A handwritten signature in black ink, appearing to be "JP" or similar, written over a light blue circular background.

DEEP NATURE DEVELOPMENT  
82 RUE JOSEPH VALLOT  
74400 CHAMONIX MONT BLANC  
SIRET 814 905 519 00017  
TVA intra FR58 814 905 519

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



**Luxury Hotels International Management  
Company B.V.**  
11-15 Quai de Dion Bouton  
92800 Puteaux

**Eiffage Immobilier Sud-Est**  
A l'attention de Mr Alain ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

**Hotels Toulon Bord de Mer (« HTBM »)**  
A l'attention de Jérôme Suere  
SAS Dream Team  
124 Rue Gubler  
83000 Toulon

Paris, le 18 juin 2020

Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projets : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Messieurs,

Dans la continuité de nos échanges, je vous confirme par la présente le vif intérêt que porte Marriott International pour poursuivre avec vous la candidature du second tour portée par Eiffage Immobilier et ICADE Promotion sur l'appel à Projets « Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady ». Cette équipe comprend l'ensemble des partenaires pour assurer avec succès le développement et l'exploitation du futur hôtel avec :

- Eiffage Immobilier et Icade promotion en tant que promoteur-développeur-constructeur,
- HTBM fondée par Jérôme Suere et Laura Grandval en tant qu'investisseur-exploitant,
- Caroline et Thibaud Durix en tant que restaurateur,
- Monsieur Cocktail de Gaëtan Dupuis pour l'animation des bars et l'évènementiel,
- Deep nature Spa en tant que spécialiste bien-être pour la définition et l'exploitation du SPA,
- Marriott International en tant que franchiseur à long terme, sous notre marque de collection haut de gamme Tribute Portfolio.

Nos derniers échanges sur la programmation de l'hôtel de 105 chambres témoignent du professionnalisme de chaque partenaire et du potentiel de ce projet hôtelier dans le cadre de cette opération. Cette situation exceptionnelle en front de mer sur la rade de Toulon et sa proximité avec des équipements évènementiels permettra de recevoir un mix clientèle business et touristique de loisir aux niveaux national et international.

Cette nouvelle implantation offrira à nos plus de 140 millions de membres fidèles, à nos clients corporate internationaux et à tous les clients utilisateurs de notre système de distribution une solution d'hébergement au cœur de Toulon, ce qui renforcerait son rayonnement à l'échelle internationale.





L'enseigne de collection sélectionnée ensemble, Tribute Portfolio, permettra à l'hôtel d'accéder à l'ensemble des avantages offerts par Marriott international à ses franchisés, tout en conservant une identité propre. Tribute Portfolio est une collection de marques d'hôtels au concept unique, adaptée au marché local comme aux clients internationaux ciblés.

Le dossier dans son ensemble devra être soumis à l'approbation de notre comité de Direction Europe.

Nous restons ainsi à votre disposition afin de pouvoir poursuivre notre travail sur ce projet, et dans cette attente, je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Alexandra GOGUET  
Directeur du Développement, France & Benelux

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Goguet", written over the printed name and title.

A l'attention de :  
**Eiffage Immobilier Sud-Est**  
7 Rue du Devoir, CS 30510  
13344 Marseille Cedex 15

**Objet : Lettre d'intérêt - Appel à projet « L'avenir de la rade de Toulon : De Mayol à Pipady »**

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à nos récents entretiens et avons le plaisir de vous confirmer notre intérêt pour co-investir aux côtés du Groupe Eiffage et de M. Jérôme Suere, dans le développement d'un projet hôtelier sur le lot n°1 du projet immobilier plus global « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady ». Les explications que vous nous avez apportées sur le projet, notre expérience d'investissement aux côtés de M. Jérôme Suere, le travail effectué et votre engagement ferme sont autant de points positifs pour nous et pour les fonds gérés par EXTENDAM pour mettre en œuvre une telle opération.

Pour mémoire, EXTENDAM est une société de gestion et d'investissement indépendante basée à Paris et spécialisée dans l'accompagnement du développement et de la croissance des PME des secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, du savoir-faire français et de la distribution spécialisée. Au 31 décembre 2019, EXTENDAM gère plus de 800 millions d'encours pour le compte d'investisseurs privés et institutionnels. Dans le domaine de l'hôtellerie et de l'hospitality nous sommes, au travers de nos fonds et mandats dédiés, investisseurs directement et indirectement dans plus de 180 hôtels représentant plus de 2Md€ d'actifs situés en France, Belgique, Espagne, Portugal et Allemagne aux côtés de partenaires tels que Schrodgers, Paris Inn, Somnoo ou encore MyHotels.

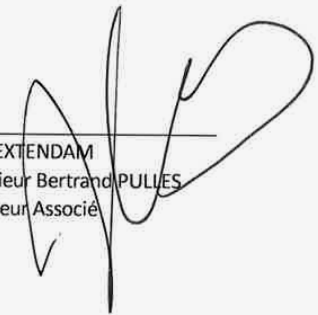
EXTENDAM est déjà présent à Toulon en ayant participé au financement du Best Western La Corniche et de l'hôtel Les Voiles aux côtés de M. Jérôme Suere, mais également au financement de l'Eautel (hôtel 4\*, 60 clés) et du Holiday Inn Toulon City Centre (hôtel 4\*, 80 clés). Extendam est donc convaincu du potentiel de développement de cette zone.

Les conditions de notre accompagnement resteront à préciser pendant l'année d'études suivant la désignation du lauréat et, en tout état de cause, notre intervention sera soumise à la levée de conditions suspensives usuelles, en particulier l'obtention de l'accord des partenaires bancaires et de nos comités.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Fait à Paris,  
Le 18 juin 2020

Pour EXTENDAM  
Monsieur Bertrand PULIES  
Directeur Associé





**Q-Park France**  
1, rue Jacques-Henri Lartigue  
92130 Issy-les-Moulineaux  
Tél : 01 46 09 59 00  
Fax : 01 41 41 06 20  
www.q-park.fr

**EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST**

7 rue du devoir  
13015 MARSEILLE

À l'attention de M. Alain ARGILLIER

Issy-Les-Moulineaux, le 23 juin 2020

Notre réf. : DEV/20-0023/JOB/FPE

Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projets : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Monsieur,

Par la présente, Q-Park France, en qualité de premier opérateur de stationnement à Toulon avec plus de 6 600 places en exploitation, a le plaisir vous de renouveler le vif intérêt qu'elle porte pour la prise à bail des deux parcs de stationnement du futur projet « Avenir de la Rade de Toulon, de Mayol à Pipady ».

Cette opération représente pour nous une opportunité exceptionnelle de renforcer notre présence à Toulon sur un projet emblématique situé dans le prolongement naturel de nos implantations existantes autour du Stade Mayol et du centre-ville de Toulon.

Indépendamment de l'attractivité de sa localisation, le programme proposé par le groupement de promoteurs nous a fortement séduit. La grande diversité du plan masse combinant astucieusement des fonctions résidentielles, tertiaires et culturelles sera un facteur déterminant pour faire de ce lieu exceptionnel une destination phare non seulement à Toulon mais dans l'ensemble de la région.

Grâce à la forte complémentarité entre les différents générateurs de ce nouveau quartier, la demande de stationnement alternera tout au long de la semaine entre les différents usages résidentiels, professionnels et récréatifs. Ce foisonnement important permettra de couvrir l'ensemble de la demande de stationnement des nouveaux îlots par deux ouvrages mutualisés discrètement positionnés à chaque extrémité de l'opération.



Si la candidature du groupement Eiffage Immobilier / Icade est confirmée, nous nous engageons à conserver l'homogénéité des ouvrages de stationnement à Toulon en déployant notre charte graphique « PARKing TOULON » dans les deux nouveaux parcs.

En place sur l'ensemble de nos parcs toulonnais, cette charte moderne à dominante bleu roi / bleu clair et égayée par des touches de jaune a été élaborée expressément pour la Ville de Toulon en s'inspirant de son importante activité maritime et de son climat ensoleillé.

Au-delà d'une identité visuelle unifiée, nous souhaitons proposer une même qualité de service sur l'ensemble de la commune. Nous proposons notamment d'étendre notre service de location de vélos au nouveau projet immobilier. Actuellement en cours de déploiement sur les principaux parcs toulonnais (Gare, Place d'Armes, Peiresc et Mayol), ce service, développé en partenariat avec la société Clean Energy Planet, permet aux résidents ou aux touristes de parcourir l'ensemble du centre-ville de Toulon en vélo classique ou électrique. L'intégration du nouveau projet de la Rade au dispositif de location de vélos facilitera naturellement le désenclavement, non seulement de la rade de Toulon mais également des secteurs emblématiques de Pipady et du Mourillon.

Nous restons à votre entière disposition pour poursuivre nos échanges sur ce projet d'exception et vous prions d'agréer Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



**Jens OBERG**  
Directeur du Développement  
Q-Park France Services



EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST  
7 rue du devoir  
13015 MARSEILLE

A l'attention de M. Alain ARGILLIER

Marseille, le 28 juin 2020

**OBJET** | LETTRE D'INTERET – APPEL A PROJETS : AVENIR DE LA RADE DE TOULON, DE MAYOL A PIPADY

Monsieur,

Par la présente, nous souhaitons vous confirmer notre intérêt de candidater à vos côtés dans le cadre de l'appel à projet AVENIR DE LA RADE DE TOULON, de MAYOL A PIPADY.

Nous sommes très heureux de faire partie de ce groupement qui a assemblé une programmation ambitieuse et complémentaire avec une signature architecturale exceptionnelle. Nous serions ainsi très heureux de pouvoir participer au renouveau de la rade de Toulon.

La ville de Toulon a engagé une transformation urbaine ambitieuse et réussie. Ce projet vient couronner cette transformation dans un environnement exceptionnel.

Créé en 2004, le groupe AXIS est aujourd'hui leader du marché du COLIVING avec ses résidences **THE BABEL COMMUNITY**. Des immeubles qui intègrent des chambres ou des appartements ultra équipés pour un maximum de confort, des espaces partagés (cuisines communes, salle de fitness, cinéclub, cours collectifs de sport et de danse...) pour offrir plus de services et pour créer au sein de l'immeuble toujours plus de liens.

L'emplacement du programme de THE BABEL COMMUNITY est exceptionnel et notre proposition se doit de l'être aussi. Nous proposerons un lieu de rencontre, d'échange ouvert sur l'extérieur pour le plaisir de tous.

La résidence proposera une programmation mixte mêlant :

- **9 572 m² SU d'espaces de coliving** composés de :
  - o **266 appartements** meublés indépendants, avec de nombreux rangements, une cuisine suréquipée, un lit de qualité hôtelière, une installation domotique et une connexion internet ultra rapide de surface utile de 22,9 m²
  - o **16 appartements à partager** avec de grands espaces communs, des cuisines et des séjours meublés et équipés et des chambres disposant chacune de leur salle de bain privée permettant d'accueillir **96 chambres**
- **1 100 m² SU de bureaux**, composé de postes de travail nomades en open space et de bureaux indépendants, meublés et disponibles en location à l'heure, à la journée ou au mois, avec une flexibilité extrême dans l'engagement contractuel du locataire (pas d'engagement de durée)
- **342 m² SU d'espaces événements et salles de réunions**
- **220 m² SU de salle de sport intérieure dont un terrain de squash**
- 200 m² de terrasse extérieure en R+1 positionnée entre les deux bâtiments afin de proposer des cours de yoga, pilates en journée et divers événements (séances de cinéma en extérieur, exposition d'art, etc.)

- **400 m² SU de restaurant** proposant une offre de restauration conviviale, et aux tarifs attractifs.  
Ouvert 7j/7 de 7h à 00h avec une programmation événementielle variée autour de la musique et de la culture pour le plus grand plaisir des résidents mais aussi du quartier

Ville portuaire ouverte sur la Méditerranée, Toulon est un poumon économique pour le Var. Plusieurs filières d'excellence y sont développées. En particulier l'industrie navale, la Défense, mais aussi une économie axée sur le digital, les hautes technologies et la green tech sont pourvoyeurs de très nombreux emplois sur la ville de Toulon et son environnement très proche. La population de ces secteurs composée de **jeunes actifs, entrepreneurs, personnes en mobilité** est à la recherche d'une offre d'hébergement flexible, tout inclus.

Nous souhaitons ainsi participer à l'attractivité du territoire et à l'animation de la rade en proposant :

- **Une solution d'hébergement unique, flexible, hautement servicielle** au cœur de Toulon répondant aux besoins des entreprises locales cherchant à héberger leurs collaborateurs en mobilité de plus en plus nombreux
- **Des espaces de travail flexibles, modernes** répondant aux besoins des entreprises locales et des entreprises souhaitant s'implanter sur la région dans un environnement idéal
- **Un lieu de rencontre animé et festif**, un lieu où l'on viendra se retrouver en famille pour un déjeuner le weekend.

Pour la conception de nos espaces, un seul axe nous guidera : le confort, l'ergonomie, le bien être, bref l'expérience de notre client !

Le restaurant proposera une cuisine saine et plaisir. La carte mettra à l'honneur les produits de la mer. L'atmosphère sera conviviale et les matières seront naturelles (bois, lin) et en feront un lieu où l'on se sent bien. En semaine le midi, il sera le lieu de RDV pour des déjeuners d'affaires, le soir et le weekend c'est un endroit où l'on a plaisir à se retrouver en famille ou entre amis sur de grandes tables.

Enfin le bâtiment sera durable et responsable. Nous développons des bâtiments certifiés BREEAM VERY GOOD. Un système de domotique permet d'optimiser les consommations d'énergie et les matériaux utilisés sont de qualité afin d'assurer la durabilité du bâtiment. Nous avons enfin un engagement local avec la création de 25 ETP pour la gestion de la résidence et l'offre de restauration. La solidarité territoriale se développera également au travers des animations proposées en partenariat avec des associations et entreprises locales.

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Benoît Jobert  
Directeur Général AXIS





Eiffage Immobilier Sud Est  
A l'attention d'Alain Argillier  
7 rue du Devoir  
13 015 Marseille

Nos réf. :  
20200604-1/COU/CC

Lyon,  
Le 04 juin 2020

**Objet : lettre d'intérêt – Appel à Projet : avenir de la Rade de Toulon, de Mayol à Pipady**

Monsieur le Directeur,

Fort de 40 ans d'expérience, GL events est un acteur majeur des grands marchés de l'événementiel : congrès et conventions ; événements et manifestations (culturels, sportifs, institutionnels, corporate ou politiques) ; salons et expositions.

Le Groupe GL events est aujourd'hui le seul groupe événementiel présent sur les trois grands métiers de la filière événementielle que sont :

- Les prestations de services aux événements (GL events Live),
- L'organisation de salons professionnels et grand public (GL events Exhibitions)
- La gestion d'espaces (GL events Venues)

Expert de ces 3 savoir-faire, il intervient de la définition du projet, jusqu'à la mise en œuvre des opérations sur le terrain et couvre ainsi toute la chaîne de valeur de l'événementiel.

Parmi ses références, GL events compte des prestations de services lors d'événements majeurs tels que la coupe du monde FIFA 2018 en Russie ou la COP25 2019 au Chili et en Espagne, l'organisation de salons internationaux comme Global Industrie, Equita ou encore le SIRHA, et la gestion de sites événementiels tels qu'Eurexpo à Lyon ou Sao Paulo Expo, le plus grand parc des expositions d'Amérique latine.

Par cette lettre, nous exprimons notre intérêt pour participer à l'appel à projet avenir de la Rade de Toulon, de Mayol à Pipady au sein de l'équipe menée par Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion.

Aujourd'hui, nous avons fait le constat que la destination Toulon ne dispose pas d'un équipement événementiel de qualité à la hauteur du poids économique que représente la Métropole de Toulon, 9<sup>ème</sup> Métropole française.

Pourtant, ce type d'équipement constitue un outil majeur de développement du territoire et pourrait être positionné en parfaite complémentarité, avec le Palais des Congrès Neptune dont nous pourrions envisager, en accord avec la Ville et les équipes en place aujourd'hui, une reprise en gestion pour constituer un Opérateur de référence sur la Destination Toulon, condition essentielle à l'attractivité et à la visibilité d'une Destination événementielle au niveau national et international.

**GL events**  
**Venues**

59 quai Rambaud  
69002 LYON - France

Tél : +33 (0)4 72 31 54 54  
Fax : +33 (0)4 72 31 54 99  
info@gl-events.com

SAS au capital de 63 636 000€  
NAF 7010Z – TVA FR65495014524  
SIREN 495 014 524 RCS Lyon  
www.gl-events.com



GL events souhaite donc s'engager dans ce projet pour participer à la construction et à l'exploitation d'un équipement événementiel d'environ 4 800 m2 comprenant une partie expositions et une partie réceptive premium permettant l'accueil dans de bonnes conditions de salons professionnels, grand public mais aussi d'événements corporate (conventions, séminaires) ou associatifs (conférences). Nous sommes convaincus que ce hall permettra de repositionner Toulon comme une destination privilégiée dans la Région Sud Provence Alpes-Côte d'Azur. Il s'inscrit par ailleurs en parfaite complémentarité avec les autres équipements du projet de la Rade, et de fortes synergies sont attendues entre le hall, le parking, l'hôtel et la halle DCNS rénovée.

La contribution du groupe consistera en la fourniture et l'installation de la partie modulaire de l'espace événementiel, financé par la société de projet, et l'exploitation de l'espace avec le versement d'un loyer annuel estimé à 165 000 €. Soyez assurés de notre pleine motivation pour contribuer au projet de la Rade.

Dans l'attente, nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Christophe Cizeron  
CEO  
GL events Venues

**GL events**  
**Venues**

59 quai Rambaud  
69002 LYON - France

Tél : +33 (0)4 72 31 54 54  
Fax : +33 (0)4 72 31 54 99  
info@gl-events.com

SAS au capital de 63 636 000€  
NAF 7010Z - TVA FR65495014524  
SIREN 495 014 524 RCS Lyon  
www.gl-events.com



Monsieur Hugues Piazza  
Icade  
27 rue Camille Desmoulins  
92445 Issy-les-Moulineaux

Paris, le 12 juin 2020

Objet : Lettre d'intérêt pour le projet OCEANAUTE, dans le cadre du concours organisé par la Métropole de Toulon pour le réaménagement de la rade de Toulon de « Mayol à Pipady ».

Cher Monsieur,

Lorsque Universcience a été sollicité par Icade et Eiffage pour étudier l'implantation d'un nouvel équipement de culture scientifique dans le cadre de l'aménagement de la rade de Toulon via le concours « de Mayol à Pipady », les directions d'Icade et d'Eiffage se sont engagées à favoriser l'émergence d'un espace culturel reliant les enjeux stratégiques mondiaux de la transition écologique aux nouvelles pratiques citoyennes. Cet équipement fera partie d'un nouveau écoquartier qui viendra compléter la politique de la ville de Toulon.

Nous proposons donc de concevoir, en collaboration avec des acteurs implantés sur le territoire toulonnais un centre de culture scientifique et technique proposant une offre éducative et culturelle originale, tournée vers la compréhension des enjeux de ce territoire. Cet espace offrira à ses visiteurs un large panel d'activités didactiques conçues en partenariat avec les secteurs de l'éducation et de la recherche. Profondément connecté à l'histoire de la ville, Océanaute Toulon s'appuiera sur les initiatives déjà mises en œuvre en matière de communication scientifique dédiée aux technologies maritimes. Tourné vers l'international, cet espace saura mettre en valeur le patrimoine historique de la ville et faire découvrir au public l'écosystème méditerranéen comme les enjeux climatiques mondiaux.

Ce nouvel espace culturel conçu par Universcience s'inscrira dans une démarche collaborative menée avec les Toulonnais et les acteurs locaux – Université de Toulon, enseignants, associations, acteurs culturels, etc. Comprenant trois espaces muséographiques complémentaires, l'offre d'Océanaute Toulon sera renforcée par un programme annuel d'animations dédiées à la meilleure compréhension des enjeux environnementaux.

Cette programmation ambitieuse sera complétée par une offre spécifique à destination des groupes scolaires de la région, qui permettra de sensibiliser les élèves à l'importance d'adopter une démarche responsable et sociétale forte pour la Méditerranée.

.../...

Les habitants de la ville de Toulon seront mis au cœur de ce projet, qui leur proposera une offre inédite d'expérimentations, de découvertes et d'activités destinées à établir des ponts entre la science et la vie quotidienne de chacun. Aux côtés d'Universcience, l'cade et Eiffage seront engagés dans une démarche de co-conception pour développer une offre culturelle inédite qui saura s'implanter sur le territoire toulonnais et renforcer son attractivité.

A partir de cette initiative, l'cade et Eiffage ambitionnent de créer le premier espace hybride proposant une offre culturelle scientifique sur mesure, qui s'appuiera sur l'expertise de partenaires tels que le Musée national de la Marine. C'est dans un esprit de partage et de coopération que Universcience mettra ses savoir-faire au service de ce projet situé au cœur d'enjeux citoyens autant locaux qu'internationaux.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, mes salutations distinguées.

Michèle Antoine,  
Directrice des expositions

Michèle Antoine  
Directrice des expositions



Établissement public du Palais de la découverte et de la Cité des sciences et de l'industrie  
Siège social : avenue Franklin-D. Roosevelt - 75008 Paris  
Adresse postale : 30, avenue Corentin-Cariou - 75930 Paris cedex 19

**cité**  
sciences  
et industrie  
**universcience**



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

Monsieur Romain Troublé  
Directeur général  
Fondation Tara Océan  
8, rue de Prague  
75012 Paris

Paris, le 7 avril 2020

**Objet : Lettre d'intérêt pour le projet  
Futur équipement de culture scientifique - rade de Toulon**

Madame, Monsieur,

Nous sommes heureux et honorés d'être partie prenante du projet *Sea Lab*, aux côtés de nos partenaires, Icade, Eiffage, Véolia et Universcience, dans le cadre de l'appel d'offre de la rade de Toulon.

Première Fondation reconnue d'utilité publique consacrée à l'Océan en France, la Fondation Tara Océan, développe une recherche scientifique inédite sur cet écosystème et elle est aujourd'hui, avec l'ensemble des scientifiques associés, une référence scientifique incontournable dans la compréhension de l'océan et son rôle capital pour le climat.

Depuis près de 20 ans, notre raison d'être est double : explorer pour mieux comprendre et protéger l'Océan et, expertise scientifique à l'appui, mobiliser les décideurs économiques, politiques et partager ces connaissances avec les jeunes et le grand public pour agir au plus vite face aux changements globaux.

Renforcer la conscience environnementale de chacun et transmettre les connaissances scientifiques en inscrivant la Fondation Tara Océan dans la création d'outil culturel sur l'Océan est aujourd'hui dans la droite ligne de notre mission de sensibilisation et de médiation.

Toulon est une ville que nous connaissons bien pour y avoir fait escale à plusieurs reprises. Nous travaillons en outre très étroitement depuis 2019 avec Véolia et l'Université de Toulon sur le projet MEDITPLAST d'identification des fuites de déchets plastiques, et micro-plastiques du bassin versant de Toulon. Enfin, nous étudions la Mer Méditerranée depuis de nombreuses années aux côtés du CNRS et y avons mené de nombreuses expéditions dont l'une dédiée aux enjeux de la pollution plastique.

Par ailleurs, notre expérience auprès des institutions muséales en France et à travers le monde contribuera à la création d'un espace culturel inédit, immersif, pédagogique et fondé sur le partage intelligent de la connaissance et des enjeux actuels en matière de protection de la biodiversité en Méditerranée.

Bien cordialement,

Romain Troublé  
Directeur général





**MK2+**  
**55 rue traversière**  
**75012 Paris**

**Eiffage Immobilier Sud-Est**  
A l'attention de Mr Alain ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

Paris, le 25 juin 2020,

**Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projet : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady**

Monsieur le Directeur,

Je suis heureux de vous renouveler par cette lettre notre intérêt pour le projet des « Promenades de la rade » que vous portez avec l'ensemble de votre groupement et plus particulièrement notre souhait de participer à l'émergence d'un nouveau lieu culturel à Toulon.

Comme vous le savez, MK2+, régie du groupe mk2 et studio créatif, design et produit depuis plus de 11 ans des expériences immersives et émotionnelles pour des marques, des musées, des clubs sportifs ou encore des institutions afin de générer l'engagement et l'adhésion des publics.

S'appuyant sur le savoir-faire du groupe mk2 et sa puissance de prescripteur culturel, notre studio conçoit et produit des expériences éphémères et permanentes en plaçant le public au cœur de l'idée créative. Pionnier dans l'émancipation de la Réalité Virtuelle en France, le studio MK2+ s'est spécialisé dans la production d'expériences immersives. En vidéoprojection interactive, en réalité augmentée ou sonore, l'immersif est devenu la nouvelle référence du divertissement qui se concentre sur une nouvelle manière d'accueillir les publics pour leur présenter des nouvelles créations de contenu. Cette innovation permet à elle seule de faire voyager d'un univers à l'autre instantanément et ainsi provoquer un effet de sidération des visiteurs hautement mémorable. L'expérience immersive est un nouveau media et un marché d'avenir en plus de plaire aux différents publics : 94% sont satisfaits en moyenne après une expérience immersive.



En plus de la conception des espaces immersifs, nous sommes également exploitants de ces nouveaux espaces culturels afin de garantir une expérience privilégiée et parfaitement adaptée à l'idée créatrice originale. C'est ainsi que nous avons conçu et que nous exploitons à Saint-Laurent-du-Var l'exposition « OCEANS Digital Immersive Odyssey ». « OCEANS » est un aquarium digital et immersif qui invite les publics à découvrir d'une manière ludo-pédagogique les fonds marins et qui sensibilise à préserver cet écosystème fragile. Nous proposons au visiteur de se mettre dans la peau d'un poisson grâce à une technologie de projection vidéo et sonore à 360° qui couvre les murs et les sols sur plus de 300m<sup>2</sup>.

Le travail que nous avons mené avec les équipes d'Eiffage Immobilier, d'Icade Promotion, d'Universcience et de la Fondation Tara nous permette aujourd'hui d'imaginer un futur lieu culturel porteur de sens et de convictions. L'OCEANAUTE est un lieu qui se prêtera parfaitement à une expérience immersive et sensorielle dans une halle rénovée emblématique. Cet espace immersif sera conçu avec la fondation Tara Océan qui porte un message et des valeurs en faveur du respect de l'environnement, de la mer et de la biodiversité marine.

Notre intervention dans le cadre du projet sera la suivante :

- Conception de l'expérience immersive en collaboration avec les équipes scientifiques de « La Cité des Sciences et de l'Industrie » et de la Fondation Tara ;
- Production et aménagement de l'espace immersif et de l'équipement culturel ;
- Operating / Exploitation de l'ensemble de l'espace OCEANAUTE (sur un modèle économique de prestation de service).

Nous sommes convaincus de la pertinence et de la cohérence de ce nouveau lieu culturel à Toulon qui permettra de réunir tous les publics : familles, touristes, scolaires, croisiéristes,... L'OCEANAUTE deviendra un lieu culturel avec un rayonnement qui ira bien au-delà de la métropole toulonnaise et qui participera à l'attractivité de la métropole. Par ailleurs, il profitera pleinement de l'ensemble des synergies possibles avec les autres activités de la halle et les programmes du projet (hôtel, bureaux, hall des expositions, commerces et services,...).

Soyez assurés de notre motivation à l'idée de pouvoir poursuivre le travail engagé demain avec votre groupement et avec l'ensemble des parties prenantes du projet. Notre projet s'enrichira des visions de la ville de Toulon, de la Métropole et de l'ensemble de l'écosystème toulonnais afin d'être le plus pertinent possible.

Dans l'attente, nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Loïc CUESTA

Directeur Général MK2+





ARKOSE & CO  
39 rue des Grands Champs  
75020 PARIS

**Eiffage Immobilier Sud-Est**  
A l'attention de Mr Alain ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

A Paris, le 18/06/2020

**Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projet : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady**

Monsieur,

Par suite de notre échange dernier et aux présentations respectives de notre groupe, et de la programmation envisagée par Eiffage Immobilier et son groupement pour la réhabilitation et le réaménagement de la halle numéro 1 de la Rade de Toulon, nous vous confirmons par ce courrier notre volonté d'intégrer la programmation.

Nous souhaiterions nous positionner sur ce projet sur une surface de 1800 m2 et apporter à ce site une offre organisée autour d'une activité sportive centrale, à la fois conviviale et ludique, l'escalade de blocs. A la suite des projets lancés par la ville de Toulon concernant la réhabilitation de son centre-ville, Toulon Provence Méditerranée a entrepris de lancer un ensemble de projets qui apportera de l'attractivité et renforcera le rayonnement de sa métropole. En accord avec la volonté de la ville de Toulon d'améliorer la qualité de vie de ses habitants, Arkose saura répondre à toutes les attentes. Notre concept s'organise autour de l'escalade adulte et enfant, la restauration écoresponsable, la production de bière, le yoga et pilates ainsi que des espaces détente et de travail. Nous créons de vrais lieux de vie inclusifs pour tous. Notre offre contribuera à doter ce site d'un lieu d'échange éthique, esthétique et intergénérationnel. Etant conscient des enjeux majeurs du développement durable, Arkose se responsabilise afin de limiter son impact écologique. Le respect de la nature est au cœur de nos considérations.

L'attrait pour l'escalade est porté par ses multiples qualités psychomotriciennes ainsi que par sa capacité à créer du lien social. Son intégration aux JO de Tokyo est la preuve de la démocratisation et la pérennité de sa pratique en loisir.

ARKOSE & CO, nom commercial Arkose, SAS au capital de 873 349,50 €, SIRET : 793 196 536 00015 RCS Bobigny

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



En effet aujourd'hui, Toulon, qui est en pleine mutation, ne dispose pas d'infrastructure pour pratiquer ce sport malgré une forte demande. Notre concept ouvert de 8h à minuit participe à l'animation et à l'attraction du quartier. En outre, une programmation événementielle appropriée afin d'animer le parvis de ce nouveau site complètera notre participation au projet. L'aménagement d'un psychobloc, qui associera l'escalade de bloc à la Mer, pourra susciter l'intérêt de tous par son aspect spectaculaire. Enfin, des partenariats privilégiés pourront être envisagés avec la collectivité et les entreprises environnantes.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, l'expression de nos salutations respectueuses.

Steve Guillou  
Président

**Mme Ursula POVER**  
**EIFFAGE Immobilier Sud-Est**  
**7, rue du devoir**  
**CS 30510**  
**13344 MARSEILLE Cedex 15**

**ET**

**Mme Caroline CHAVEAU**  
**ICADE PROMOTION – REGIONS**  
**6 Allées Turcat-Merry**  
**13008 MARSEILLE**

Objet : Projet Toulon Le Port

Vendargues, le 14 mai 2020

Madame POVER, Madame CHAUVÉAU,

Suite à nos échanges dans le cadre de l'opération de requalification urbaine de Mayol à Pipady à Toulon et aux premiers éléments de plans que vous nous avez communiqué, nous avons pu procéder à une étude de principe sur la faisabilité du projet.

Il en ressort tout d'abord que le format que vous nous proposez, à savoir une coque d'une surface de plancher de 1.500m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 5m40 permet effectivement d'y implanter un magasin à l'enseigne U Express d'une surface de vente de 999m<sup>2</sup>.

Au stade actuel du projet, nous pouvons vous proposer des réflexions sur certains axes commerciaux que nous pourrions envisager de mettre en œuvre :

- La politique commerciale de l'enseigne a depuis longtemps pris en compte les préoccupations sociétales actuelles et l'assortiment de nos magasins réserve une part importante aux produits qui répondent à ces sujets :
  - Renforcement des circuits courts, avec la démarche « U de Provence » regroupant 40 producteurs régionaux pour 570 produits référencés (doc jointe) mais également une incitation aux magasins à travailler en direct avec des producteurs locaux (exemple joint des fournisseurs directs de l'Hyper U de St Maximin la Sainte Baume)
  - Garantie de traçabilité des produits U et suppression des substances controversées par la signature de partenariats avec les filières de productions

**Société anonyme coopérative, Union des coopératives de commerçants détaillants à capital variable**  
Siège social : Parc tertiaire ICADE - 20, rue d'Arcueil - CS 10043 - 94533 Rungis cedex - tél. : +33 (0) 1 45 15 95 00  
R.C.S. Créteil B 304 602 956 - Siret 304 602 956 00142 - NAF 4619A - N° d'identification T.V.A. FR 10 304 602 956  
**Établissement SUD : Route de Jacou Parc Hermès - 34747 VENDARGUES cedex - Tél : 04 67 87 89 89**  
**Siret 304 602 956 00159**



- pour les produits U (lait, lait bio, œufs, viandes, blé, ..., présentées P. 72 à 78 de la Présentation Système U)
- Soutien économique aux filières de productions agricoles nationales par la signature de ces mêmes partenariats garantissant des achats au juste prix
  - Développement de l'application Y'A Quoi Dedans pour garantir la transparence et promouvoir le bien manger (P. 79 de la présentation Système U)
  - Mise en avant des produits Bio et Bio en vrac
  - Développement du « fait maison » dans les produits frais: transformation de produits locaux dans les laboratoires/cuisine du magasin par des professionnels qualifiés (bouchers, charcutiers, poissonniers, cuisiniers-traiteurs),
- Grâce à ces partis-pris, le U Express jouerait avant tout un rôle dans l'animation du nouveau quartier, tant à destination des actifs qui travailleront dans les bureaux à construire, que des touristes de passage à l'hôtel ou dans la gare maritime mais également des Toulonnais qui viendraient profiter des structures de loisirs et de ces espaces nouvellement aménagés en bord de mer. Le magasin U Express aurait aussi vocation à couvrir la globalité des besoins du quotidien de la clientèle résidant proximité (Le Mourillon, Port Marchand, Lamalgue) qui ne dispose à ce jour que d'unités commerciales très petites ne proposant que du dépannage avec un positionnement tarifaire en conséquence. Cette clientèle doit aujourd'hui se déplacer vers les pôles commerciaux majeurs de Mayol ou de la Valette pour ses achats du quotidien.
  - Pour répondre à cette vocation, le U Express proposerait une offre commerciale très développée en alimentaire, tant dans l'épicerie que dans les produits frais, aussi bien en libre-service qu'en rayons traditionnels, y compris pour le prêt à consommer.
  - L'offre alimentaire serait complétée par des rayons droguerie-hygiène-beauté couvrant les besoins du quotidien ;
  - Les rayons textile-bazar-culture n'auraient qu'une vocation de dépannage sur un format 999m<sup>2</sup>
  - Un service digital Courses-U doit pouvoir être proposé à la clientèle du quartier et aux actifs travaillant dans les bureaux ; les commandes passées en ligne sur la totalité de l'assortiment du magasin seraient soit livrées à domicile, soit retirés en magasin, aussi bien en piéton à l'accueil, qu'en véhicule léger sur des espaces dédiés intégrés au parking (drive).
  - Si la configuration du projet le permet et qu'un autre local indépendant à proximité peut être envisagé, nous pourrions développer une boulangerie-snacking sur une surface de 100 à 200m<sup>2</sup> qui contribuerait fortement à l'animation du quartier.

- Il est certain que la clientèle fréquenterait le magasin aussi bien en voiture que par d'autres modes de déplacement, ce qui nécessiterait de prévoir aussi bien des accès sécurisés en piéton, en transports en commun ou en 2 roues qu'une communication directe depuis le parking public. Ce parking devrait d'ailleurs prévoir une franchise (1h) pour la clientèle des commerces du quartier.
- A noter que l'ensemble de ces partis-pris commerciaux, qui contribuent depuis plus de 15 ans, à faire de U l'enseigne préférée des français (enquête KantarWorldPanel), ne se fait pas au détriment de la compétitivité des prix, vu que l'enseigne s'inscrit historiquement dans le trio de tête des distributeurs sur le plan tarifaire.

Par ailleurs, lors de la conception précise du projet, une attention particulière sera apportée à la recherche et la mise en œuvre de toutes les solutions techniques visant à la protection de l'environnement. Notre équipe projet intégrera des BET spécialisés dans ce sens.

Enfin, nous sommes à votre disposition pour travailler sur des synergies entre le futur magasin et les autres composantes du projet du Port 3.0, que ce soit en termes de services, d'offre commerciale, d'organisation des activités ou de communication, ceci dans l'optique de créer un ensemble cohérent et innovant, en phase avec les valeurs du projet et de notre enseigne.

Enfin le U Express du Port de Toulon serait une entreprise indépendante, exploitée par un commerçant coopérateur, amené à s'impliquer localement dans la durée, décideur unique dans son entreprise et de ce fait interlocuteur privilégié des acteurs locaux, privés ou institutionnels (en exemple liste des prestataires et des associations soutenus pour l'Hyper U de St Maximin).

Concernant les conditions financières et juridiques de l'opération, nous ne pouvons, à ce stade envisager qu'une approche très générique qui devra être précisée au fur et à mesure que les contours du projet se dessineront.

Tout d'abord, l'approche du potentiel commercial n'a pu être réalisée qu'à distance dans le contexte de crise sanitaire actuel. Ses conclusions seront donc à confirmer et à préciser, mais il apparaît d'ores et déjà une cohérence d'ensemble entre le format et le chiffre d'affaires potentiel sur ce site.

Ceci nous permet donc de considérer que le projet pourrait s'inscrire dans des conditions « normales », que ce soit sous la forme d'une acquisition des murs (VEFA) que d'une prise à bail (BEFA). Dans tous les cas, la rédaction conjointe d'un Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives (CPTA) serait nécessaire pour adapter le local aux contraintes de fonctionnement du magasin.

Donc, sans préjuger des caractéristiques précises du projet qui permettront d'arrêter aussi bien le potentiel commercial que l'investissement nécessaire pour l'aménagement du local, nous pouvons d'ores et déjà vous indiquer des valeurs que nous pratiquons dans des projets similaires :

- Acquisition en VEFA : de 1.600 à 2.200€ /m<sup>2</sup> de SDP
- Prise à bail : 110 à 150€ /m<sup>2</sup> de SDP

Tous ces éléments bien entendu feront l'objet de discussions plus approfondies et ne prendront une valeur d'engagement qu'après validation par notre Conseil d'Administration.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter toute précision quant aux éléments présentés ci-dessus, afin de contribuer à la réussite de cette candidature commune et vous prions d'agréer, Madame POVER, nos meilleures salutations.



Claudio PENZO

Chargé de Développement

*PJ Présentation Système U 2019*

*Présentation produits « U de... » et liste des fournisseurs adhérant à la démarche*

*Fournisseurs directs et partenaires locaux Hyper U St Maximin la Sainte Baume*



Monsieur Alain Argillier  
Directeur Eiffage immobilier sud-est  
7, rue du devoir - CS 30510  
13344 MARSEILLE Cedex 15

BASIC FIT II SAS  
40 rue de la Vague  
59650 Villeneuve d'Ascq

Monsieur,

Par la présente lettre, je vous informe de notre intérêt d'implanter une salle de fitness BASIC-FIT à la Rade de Toulon.

En effet, cette implantation nous permettrait d'avoir un maillage optimisé sur la ville de Toulon et ainsi proposer à l'ensemble de la population toulonnaise un lieu sportif et accessible à tous.

BASIC-FIT en quelques chiffres :

- Présent dans 5 pays : Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, Espagne et France.
- Plus de 750 clubs en Europe et plus de 360 en France (l'ensemble des clubs est en succursale. Aucune franchise).
- 1 Million de membres actifs en France.

Tous nos sites financiers sont disponibles sur : <http://corporate.basic-fit.com/>

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

**BASIC FIT**  
BASIC FIT II SAS  
40 Rue de la Vague  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ  
Tél : 09 86 00 23 90  
N° SIRET 798 233 011 00492  
TVA: FR02798233011 - APE: 9311Z

Basic-Fit International B.V. - Wegalaan 60, 2132 JC Hoofddorp - P.O. Box 3145, 2130 KC Hoofddorp - The Netherlands  
VAT number: NL820016123B01 - CC: 34314877 - IBAN: NL56 RABO 0122 6560 32 - BIC: RABONL2U  
+31 (0) 23 890 1750 - [www.basic-fit.com](http://www.basic-fit.com) - [info@basic-fit.com](mailto:info@basic-fit.com)

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



www.bieredelarade.com  
SAS CHEVILLOT DOERR  
300 rue Amiral Nomy  
83000 TOULON



A l'attention de Mr Alain ARGUILLIER, Eiffage Immobilier Sud-Est  
7 Rue du Devoir - CS 30510 - 13015 MARSEILLE Cedex 15

Toulon le 16 Juin 2020,

Objet : Lettre d'intérêt dans le cadre de l'AMI du projet « de Mayol à Pipady » Lot 1

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes très heureux de vous faire part de notre projet de micro brasserie s'inscrivant dans le cadre de cette AMI d'envergure portée par l'cade et Eiffage et qui fera **la fierté et le bonheur des Toulonnais** pour les décennies à venir. Une telle opportunité nous a amené à réfléchir sur comment faire cohabiter notre ambition profonde et sincère et **les enjeux majeurs de l'avenir** et du développement de notre « destination ».

Cette micro brasserie est pensée telle une **ouverture sur la mer et ses richesses précieuses** d'un côté, et **l'accueil festif et gastronomique** de l'autre. Toulon a toujours été comme cela.

Depuis sa création en 2015, les toulonnais ont accompagné l'essor de « La Bière de la Rade » nous permettant de **nous ancrer solidement dans le paysage local**. Ce nouvel espace au centre de la promenade sera à la fois un hommage fédérateur aux toulonnais fiers de leur belle région, mais aussi une **magnifique vitrine pour les croisiéristes**, vacanciers et usagers de l'hôtel à proximité avides de rencontres et de découvertes. Ce projet se veut **connecté à son écosystème** et pensé en résonance avec la pédagogie du musée.

### De quoi parle-t-on ?

Notre proposition se résume ainsi : Créer au cœur de la Rade, **un lieu de vie convivial qui ira au-delà de la micro brasserie**, offrir un moment de détente, d'évasion et de partage.

Idéalement situé dans l'ancienne halle rénovée (*véritable centre névralgique du projet global*) ce lieu de **850 m2**, qui emploiera **20 personnes**, aura une capacité de **300 couverts dont plusieurs terrasses ombragées** offrant un point de vue idéal pour apprécier le coucher de soleil sur la rade. La décoration végétale et organique, sera empreinte de notre patrimoine, en alliant plans d'eau et essences méditerranéennes.

### Allons plus loin

La salle de brassage sera visible et mise en valeur. Des **brassins publics seront organisés** et les cuves en cuivre et en inox formeront une décoration de prestige. Dans cet atelier de fabrication, des recettes de bières éphémères et de saison seront élaborées et proposées en plus de notre gamme traditionnelle.

Côté restauration, **le meilleur de la mer et de notre terroir seront sublimés** par notre chef au travers d'une carte alliant simplicité, convivialité et raffinement. Notre cuisine sera ouverte sur l'espace public avec des fours à bois et un fumoir, **des chefs créatifs seront invités** pour des collaborations interactives. Le pain cuit sur place sera façonné avec des farines bio et locales, et une unité de torréfaction permettra d'offrir un café d'une grande subtilité.

Dès l'entrée, un grand comptoir s'élèvera comme un **appel à la convivialité**. Dès lors, différents niveaux d'expériences seront possibles, les consommateurs pourront déambuler dans une **ambiance marine et apaisée**, puis déguster des produits locaux transformés sur place. Ils pourront ensuite poursuivre par des visites de la production ou encore des ateliers d'initiation au brassage et des masterclass proposées par des chefs renommés. Nous nous appuierons nos partenariats historiques **avec les acteurs locaux de la formation** (*Lycée hôtelier A.S. Pic, Kedge, ISEN ...*).

Forts de nos expériences, nous sommes ancrés depuis de nombreuses années **dans le tissu culturel local** et nous pourrions compter sur nos partenaires associatifs et institutionnels pour proposer à nos côtés une **programmation festive à la découverte des talents de notre région**.

Ce lieu s'inscrira dans une démarche globale et durable, offrant au visiteur **une expérience singulière et cohérente** avec l'écosystème qui l'entoure. Nous aurons une démarche responsable s'appuyant sur l'énergie verte, le traitement et valorisation des déchets ou résidus de brassage, **une cuisine zéro déchet**, et une offre de vente de bière à emporter en contenant réutilisable.

### En bref,

La jeunesse, la créativité, l'envie seront nos carburants et le socle de l'excellence recherchée. Notre équipe est empreinte des valeurs de notre région, et elle fera de cet établissement **un lieu incontournable du Bien Vivre à Toulon**. Au-delà de la Bière de la Rade, véritable emblème du Made in Toulon, on y appréciera une cuisine locale simple et raisonnée et la découverte de talents locaux.

Ce lieu offrira un instant de divertissement en toute sincérité dans cet écrin au bord de la Rade et permettra aux visiteurs de **découvrir un concentré de nos richesses locales** et de garder avec eux un **souvenir iodé irremplaçable** de leur passage à Toulon.

Nous espérons avoir partagé l'essentiel de ce projet et vous avoir convaincu sur une proposition cohérente et adaptée à notre territoire.

Veuillez agréer Mesdames, Messieurs nos sincères salutations

Charles Doerr



Simon CHEVILLOT





Alain ARGILLIER  
Directeur régional  
EIFFAGE Immobilier Sud-Est  
7, rue du devoir  
CS 30510  
13344 MARSEILLE Cedex 15

Toulon, le 22 Juin 2020

Objet : Projet Toulon La rade : de Mayol à Pipady

Monsieur,

Nous faisons suite à nos échanges avec votre équipe dans le cadre de l'appel à projets de la rade de Toulon et aux premiers éléments de plans que vous avez pu nous communiquer.

Nous sommes déjà implantés dans le centre - ville de Toulon depuis 2012.

Nous souhaitons avoir un deuxième local dans cette ville afin de développer le concept de « cantine urbaine du midi ». Comme évoqué, nous sommes intéressés pour implanter une franchise de l'enseigne SPOK d'environ 250 m<sup>2</sup> à l'intérieur de la halle rénovée. La localisation nous intéresse particulièrement car elle permettra d'attirer des actifs, des croisiéristes et autres touristes.

Concernant les conditions financières de l'opération, nous ne pouvons, à ce stade envisager qu'une approche très générique et pouvons envisager un loyer de 160 € HT/m<sup>2</sup>/an .

Bien entendu, nous travaillerons plus dans le détail le projet après le choix du lauréat par la Métropole de Toulon et ces éléments devront être validés par notre franchise.

Nous vous remercions et vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

Christophe Juville  
Fondateur de SPOK

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE L'ENSEIGNE SPOK / S.D.E  
Société à responsabilité limitée, au capital de 5 000 Euro  
Siège social: 4, Place des Etats Unis - 13014 MARSEILLE  
RCS MARSEILLE: 633 973 939  
Siret: 533 973 939 00020 / NAF: 7112 B  
N° TVA INTRACOM: FR 035 339 73939

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



SARL Le Local  
Caroline et Thibaud DURIX  
455 Littoral Frédéric Mistral  
83000 TOULON

Eiffage Immobilier Sud-Est  
A l'attention de M. Alain ARGILLIER 7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

Toulon, le 24 juin 2020

Objet : Lettre d'intérêt – Appel à projets : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Mesdames, Messieurs,

Nous souhaitons porter à votre attention notre participation à la candidature du second tour du projet « Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady » en collaboration avec les Hôtels Toulon Bord de Mer et le groupe Marriott, conduite par Eiffage Immobilier et ICADE Promotion.

Nous nous réjouissons véritablement de la mise en œuvre de ce projet et sommes fiers de collaborer au sein d'une équipe d'entrepreneurs toulonnais ayant l'ambition de **faire briller notre destination sur le plan national et international.**

Notre belle histoire avec les toulonnais a commencé il y a 3 ans seulement. Les guides gastronomiques les plus prestigieux nous ont suivi rapidement, et ont découvert un restaurant apprécié des toulonnais pour son concept, son ambiance et sa gastronomie uniques à Toulon. **Notre cuisine est avant tout sincère. Elle est aussi méticuleuse et créative.** Elle nous a permis de gagner peu à peu le cœur des toulonnais jusqu'à obtenir la meilleure note de la ville au Gault&Millau en 2019. Tout cela nous pousse à toujours essayer de nous améliorer et surprendre nos clients, meilleurs ambassadeurs de notre travail. Forts de cette première réussite, nous nous imaginons désormais un avenir plein de projets.

Ainsi, la surprise fut totale et très agréable d'être repérés pour participer à ce projet d'hôtel haut de gamme face à la rade, de surcroît associé à Marriott International. Au sein de l'hôtel, nous sommes heureux de vous annoncer **la création d'un restaurant gastronomique aux ambitions étoilées.** Doté d'une quarantaine de couverts, il sera la vitrine « prestige » des différents points de restauration de l'établissement (roof top bar, room service et séminaire). Pour faire fonctionner toute la partie restauration, nous prévoyons l'emploi d'environ 20 personnes à l'année. Nous aurons également la chance de pouvoir occuper un espace de **près de 500m²**, dans lesquels seront répartis une grande et confortable salle de restaurant vue mer, ainsi qu'un laboratoire de fabrication. Ce dernier constituera un véritable centre névralgique à partir duquel nous serons en mesure de produire entièrement toute l'offre de restauration de l'hôtel. En complément du restaurant gastronomique, nous avons prévu la **création d'une salle de séminaires**, pour les réunions professionnelles, **d'une salle de cocktail**, pour les repas d'affaires et **d'un restaurant « bistro »** à l'ambiance chic et décontractée, sur le rooftop.



Nous avons pensé chaque service de l'hôtel afin d'obtenir une proposition la plus complète et diversifiée possible. La recette du succès est devant nous : La combinaison d'une cuisine de grande qualité et d'une expérience client personnalisée, dans un cadre exceptionnel.

**Notre ambition est claire : devenir une référence gastronomique régionale, soutenue par une reconnaissance nationale.** M. Jérôme Suere envisage le séjour à l'hôtel comme « une traversée, afin d'y vivre une parenthèse marine ». Notre approche sera complémentaire et la cuisine possèdera naturellement une forte identité Méditerranéenne. Nous nous emploierons à sublimer les beaux produits de la mer et de notre terroir, cultivés par des artisans de talent en agriculture biologique.

De plus, l'implantation d'un spa haut de gamme saura attirer des clients en quête d'une **expérience bien-être unique et différente**, car véritablement orientée vers les produits naturels. Nous nous sommes toujours inscrits dans cette démarche, défenseurs du « bien manger », sublimant des produits de première qualité naturellement riches en goût, qui ne nécessitent pas l'ajout d'artifices. Cuisinant entièrement tout ce que nous proposons à nos convives, nous maîtrisons chaque ingrédient utilisé, sa provenance et la façon dont il a été produit. Grâce à cela nous serons en mesure de proposer une cuisine légère et moderne. Nous prévoyons également la mise en place d'une carte au spa, proposant jus, infusions et petite restauration « healthy » à une clientèle qui appréciera un séjour où tous les services de l'hôtel sont en adéquation avec cette dynamique « bien-être ».

Nous savons aussi que les fondamentaux de l'hôtel spa restaurant sont résolument tournés vers l'écologie. Nous y prendrons toute notre part, issus d'une génération particulièrement sensible aux questions écologiques. **Proposer ainsi une gastronomie durable à nos clients nous apparaît comme une évidence** : une empreinte carbone réduite avec l'emploi massif de produits de saison, bio et locaux. Nos partenaires producteurs locaux seront mis à l'honneur, favorisant ainsi les relations privilégiées que nous avons tissé au fil des années. Au-delà de ce principe fondamental, nous favoriserons aussi un ensemble de mesures :

- Cultiver nos aromates & certains végétaux nourris aux embruns car issus de notre petit potager sur le périmètre de l'hôtel.
- Mettre en place des méthodes anti-gaspillage : gestion précise des stocks, utilisation de modes de conservation ancestraux (saumurage, fermentation, fumage).
- Sensibiliser notre personnel et nos clients au tri des déchets.
- Réduire notre consommation : achat d'équipement professionnel économe en électricité et en eau
- Tendre vers une approche « zéro plastique »

Côté salle, l'ambiance sera en osmose avec l'expérience de l'hôtel, **la mer comme seul horizon**. Une décoration élégante sans être ostentatoire, nous imaginons un style épuré grâce à des tons neutres (crème, beige, doré, brun) et de **matériaux naturels & régionaux** (bois, velours, marbre) qui raconteront l'histoire du territoire de Toulon et de ses environs. Une histoire de savoir-faire, et de transmissions. L'espace sera naturellement lumineux complété par un éclairage tamisé en soirée pour une atmosphère chaleureuse. Ce mélange de luxe et de sobriété ne saura que mettre en valeur les assiettes et la vue exceptionnelle.

**La gastronomie a le pouvoir de rassembler les gens** et notre proposition sera étudiée pour tous les profils : les clients individuels en quête de dépaysement et de raffinement, la clientèle « d'affaires », attentive au service fourni et la satisfaction de leurs convives et la clientèle internationale à la recherche d'une « expérience » entre Provence et Méditerranée. S'adresser à tous et toucher le cœur de nos clients est notre quête, notre plaisir.

L'évènementiel d'affaires est au cœur de la réussite de Toulon. Notre expérience en traiteur nous permettra de développer aussi un **pôle évènementiel haut de gamme** en collaboration avec M. Gaëtan Dupuis, proposant des prestations atypiques telles que dégustations, shows et cours de cuisine. L'hôtel, proposant une grande surface avec un superbe panorama vue mer, s'imposera naturellement dans la région comme un haut lieu de la créativité gustative.

Au final, l'ambition et le talent de chaque membre de l'équipe seront des éléments primordiaux dans la réussite du projet global. Nous sommes heureux d'avoir trouvé en M. Jérôme Suere et M. Gaëtan Dupuis de véritables partenaires. **Tous ensemble, nous mettrons tout en œuvre pour faire gagner à Toulon, son étoile Michelin.**

Nous vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs, nos respectueuses salutations

Caroline Durix



Thibaud Durix









# LES PROMENADES DE LA RADE

LOT 1

Quand la ville rencontre la mer

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
Banque des Territoires  
03.07.2020

02

Note d'intention urbaine  
et programmatique

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# LES PROMENADES DE LA RADE



Que signifie penser l'avenir d'une friche militaire au 21<sup>e</sup> siècle ? Comment transformer harmonieusement un espace gagné sur la mer il y a près de 200 ans ? Comment concilier au sein d'une nouvelle vision urbaine, la préservation du patrimoine et le renouveau urbain, le développement économique et la qualité de vie, la présence incontournable des armées et le tourisme ?

Ces questions ont guidé la réflexion que nous avons menée pour penser l'avenir de l'ancien site de la DCNS. Elles sont au cœur du projet urbain que nous vous proposons pour repenser un site au potentiel remarquable et le rendre exceptionnel.

Ce projet repose sur trois convictions que nous avons unanimement partagées et enracinées au sein de notre groupement.

## L'IDENTITÉ DU LIEU AVEC LA PRÉSENCE DES ARMÉES

Notre projet tire sa force du respect de la primauté des intérêts du Ministère des Armées et de la préservation du patrimoine existant. De cette attention découle la garantie d'avoir un projet fonctionnel et adapté au sein de la première base navale française et également la force d'un lieu nouveau qui ancre son identité dans son histoire et dans son patrimoine.

## LA VOLONTÉ DE FAIRE RAYONNER CE SITE AU-DELÀ DES MERS

Notre projet doit devenir un phare capable de rayonner au niveau local, national et aussi international. Il se doit de matérialiser la nouvelle porte d'entrée de la Métropole toulonnaise pour le monde entier en y mêlant innovation, attractivité, développement économique, exemplarité environnementale, découverte et culture. Il est un nouveau lieu de destination pour la Métropole toulonnaise. Notre projet développe ainsi un Hôtel Thalasso & Spa haut de gamme avec Marriott, du co-living et du co-working avec The Babel Com-

munity, des espaces de bureaux nouvelle génération, des espaces pour la pratique du sport et un nouveau hall des expositions avec GL events. La halle rénovée accueillera quant à elle le Musée de la Marine aux côtés d'un nouvel équipement culturel conçu par la Cité des sciences et de l'industrie, des commerces, de la restauration et la gare maritime pour l'accueil des croisiéristes. Cette richesse programmatique associée à la solidité de nos partenaires feront de ce lieu un espace vivant et stimulant.

## RENDRE LA MER AUX TOULONNAIS

Notre projet représente une opportunité exceptionnelle d'ouvrir la ville sur la mer. Contempler et parcourir une des plus belles rades d'Europe : voici notre objectif. Nous voulons faire de ce nouvel espace un lieu de destination pour tous les Toulonnais ; un lieu de découverte, d'apaisement au contact de la nature et de la mer ; un lieu que l'on a plaisir à parcourir à la croisée des destinations.

**Ce projet est une invitation à s'engager  
sur les Promenades de la rade...  
quand la ville rencontre la mer.**



**OUVRIR LA VILLE  
SUR LA RADE**



**REDONNER  
LA MER AUX  
TOULONNAIS**



**AMÉNAGER  
UNE PORTE VERS  
LE CENTRE-VILLE**



**INSTALLER  
UNE NATURE  
GÉNÉREUSE**

**OFFRIR UNE BELLE  
ENTRÉE MARITIME  
À LA CITÉ TOULONNAISE**

Appel de candidature et de lecture  
du 08/09/2022 au 12/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# DE MAYOL À PIPADY

Le projet repose sur une triple ambition : **ouvrir la ville sur la rade, constituer une porte d'entrée majeure depuis la mer et développer un projet paysager** inscrit dans la trame urbaine et les usages toulonnais. Il constitue une première étape structurante dans l'évolution qui s'engage des terrains militaires de la DCNS.



À la rencontre  
des promenades urbaine  
(jaune) et littorale (bleue)



Un maillon  
supplémentaire entre la  
promenade Henry Fabre  
et le collier vert toulonnais

## Un poumon vert, nouvelle étape des parcours de la rade

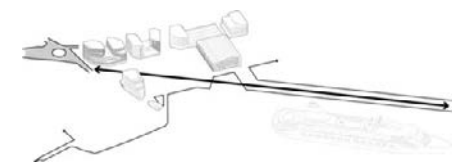
Afin d'inscrire le site dans le prolongement du centre-ville et d'offrir aux Toulonnais de nouvelles perspectives sur la rade, le projet s'articule autour de deux « promenades », véritables colonnes vertébrales de l'est de la rade : d'une part, « la promenade littorale » longeant le bord de mer et d'autre part, la « promenade urbaine » cheminant le long des grands axes depuis l'hôtel de ville jusqu'à Pipady. La promenade urbaine, adossée à l'avenue des Tirailleurs Sénégalais, propose un axe urbain recomposé entre colline et mer. Sur les traces de l'enceinte de l'arsenal, le parcours accueille de nouveaux modes actifs et prolonge le collier vert toulonnais jusqu'à la promenade Henry Fabre en passant par le Lot 1 redéfini. La promenade littorale, s'ouvre à la fois sur la méditerranée et sur un vaste parc qui donne vie aux sols, colonise les toits, et infléchit la ligne de côte pour accueillir de nouveaux usages. Elle s'inscrit dans la continuité du littoral portuaire du centre-ville, s'étire jusqu'au nouveau quai des croisières, et amorce les continuités vers la Tour Royale et le site de Pipady.

## Reconnecter le site au tissu existant

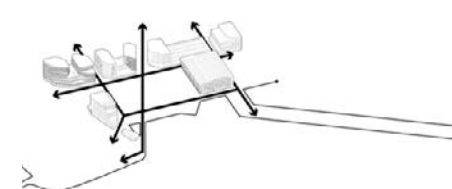
Entre ces deux parcours, le projet vise à réconcilier terre et mer, ouvrir la ville sur la rade et créer de nouvelles continuités douces afin de trouver une articulation cohérente avec le tissu existant. « La voie du large », nouvelle entrée du site, s'appuie ainsi sur la démarche symbolique de la ville qui a prévu d'écarter le mur d'enceinte Nord comme acte premier de l'ouverture, pour créer un nouveau quartier entre terre et mer. Le projet prévoit d'acter cette ouverture et d'opérer une diagonale qui coïncide, peu ou prou, avec la forme du môle croisière, générée en partie par les contraintes maritimes liées au site. Cette grande diagonale, permet un échange unique entre l'activité urbaine et l'activité maritime de la rade. À la vision fermée du mur du passé se substitue une transparence qui augure une appropriation nouvelle en renforçant les liens avec le centre-ville.

De même, le Boulevard Grignan est prolongé au travers du projet jusqu'au Stade Nautique du Port Marchant et le jardin de l'Amiral Orosco au Nord-Ouest.

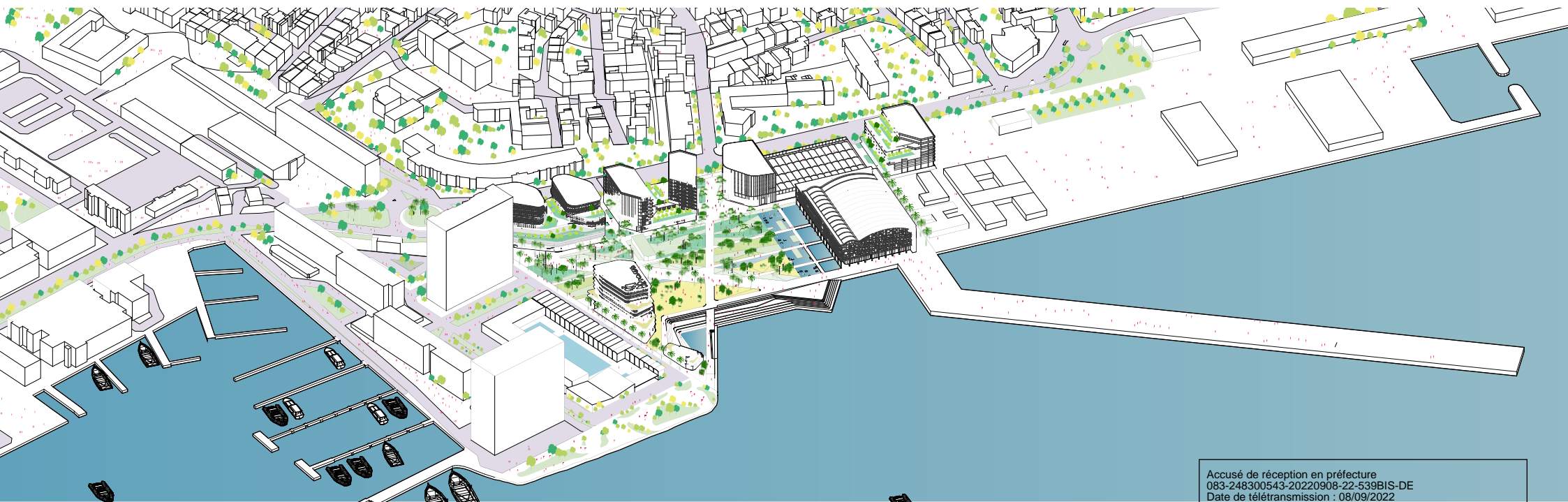
Aujourd'hui enclavés, ces éléments seront ainsi mieux connectés au tissu alentour et s'inscriront dans la continuité des cheminements doux. Sur l'avenue des Tirailleurs Sénégalais, des porosités nouvelles ouvrent les perspectives vers la rade sous une canopée étendue.



La voie du large



Porosités



### Plan masse

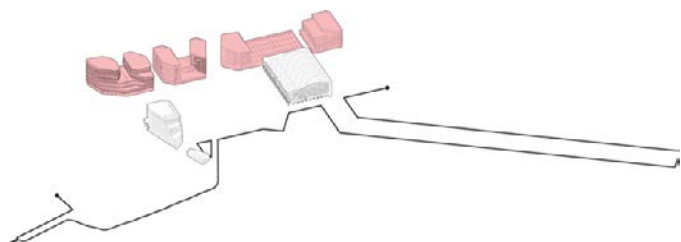
Trois entités structurantes composent le projet : « **le village** », ensemble bâti mixte adossé à l'avenue des Tirailleurs Sénégalais, le « **Parc des milieux** », cœur du projet laissant la part belle au végétal et au bien-être et enfin « **les personnages** » que sont l'hôtel et la halle rénovée, emblèmes architecturaux cadrant la nouvelle porte d'entrée métropolitaine depuis la mer.

Les nouvelles constructions s'adossent le long de l'avenue des Tirailleurs Sénégalais afin de libérer largement le littoral et d'assurer la transition avec le tissu résidentiel du quartier des Mourillons à l'Est. Les rez-de-chaussée s'ouvrent sur l'avenue et dynamisent un linéaire aujourd'hui aveugle.

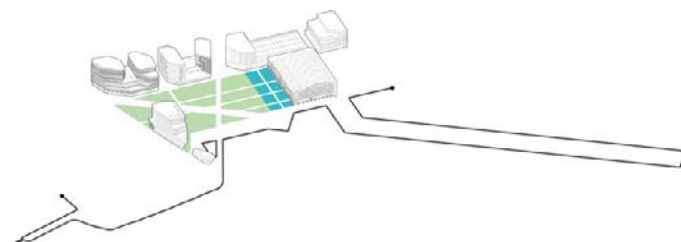
Au cœur du projet, le « Parc des milieux », ouvert sur la ville et la mer propose de restaurer les sols de cette ancienne friche militaire en créant un lieu fertile, espace de loisirs et de découverte autour du thème du voyage des plantes et des écosystèmes toulonnais. Il accueille des plantes acclimatées au fil du temps dans le jardin botanique de la marine royale tout en valorisant une approche environnementale exemplaire. Avec une large place accordée aux éléments naturels, le site constitue un maillon supplémentaire entre la promenade Henry Fabre et le collier vert toulonnais. Nouvel espace public majeur, il incarne une présence renforcée de la nature en ville et s'affirme comme un haut lieu de la cité : espace du quotidien et des événements à la confluence des flux des habitants et des voyageurs.

Éléments phares du projet, l'hôtel implanté au Nord du site répond à la halle rénovée, respectivement situés de part et d'autre de « la voie du large ». Ils cadrent le parc central et constituent les nouveaux points de repères à l'échelle de la rade. Ils participent à l'animation de la promenade littorale et célèbrent la mer : les espaces publics nouveaux - bassins, pontons et gradins - permettent la redécouverte de l'eau au travers d'une expérience inédite et d'une proximité retrouvée.

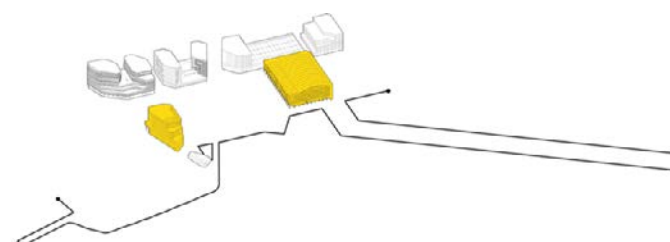
Conjuguant architecture, paysage, belvédères, haltes et perspectives, le projet propose enfin un parcours culturel dédié à la célébration du site de la rade, un parcours pédagogique autour de son patrimoine historique et une démarche artistique ponctuée d'œuvres d'art pérennes ou éphémères. Cette promenade « fil rouge » parcourt l'ensemble des éléments programmatiques autour du poumon vert central, proposant une nouvelle expérience du site et de la rade. Ce cheminement accompagne le promeneur depuis la descente du bateau de croisière dans sa découverte du site en passant successivement au travers de la halle valorisée, le long de l'avenue des Tirailleurs Sénégalais, sur les traces du mur de l'arsenal retravaillé pour rejoindre enfin la promenade littorale qui se prolonge vers le Nord. Il tisse un lien nouveau et invite les croisiéristes à rejoindre et à profiter du cœur de ville historique de Toulon.



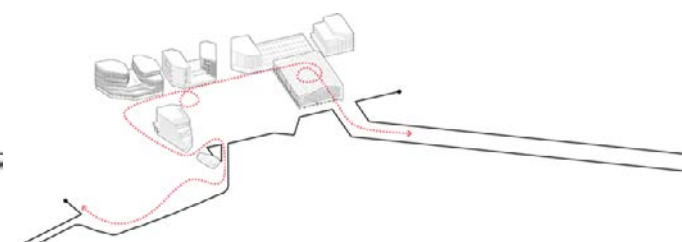
Le village



Le Parc des milieux



Les personnages



Fil rouge



# QUAND LA VILLE RENCONTRE LA MER

## UN NOUVEL ENSEMBLE URBAIN : « LE VILLAGE »

Définissant un nouvel ensemble urbain qui s'inscrit dans la continuité de la ville, « le village » étoffe l'avenue dont il redessine les rives, ouvrant de larges porosités tournées vers le parc et les horizons maritimes et amplifiant la canopée.

Cet ensemble créé sur l'avenue des Tirailleurs Sénégalais est de hauteur moyenne, composé de plots orientés Est-Ouest pour y établir les programmes tertiaires en entrée de site, co-living et co-working face au parc, le Hall des Expositions dans le prolongement de la halle rénovée ainsi qu'un second ensemble mixte tertiaire-stationnements en fond de parcelle.

Adossé au mur de l'Arsenal - ponctuellement au rez-de-chaussée - le gabarit maximum défini vient d'une part s'inscrire dans la continuité de l'existant et d'autre part se libérer des contraintes réglementaires induites au-delà (dernier plancher limité à 28 m).

Plusieurs porosités piétonnes sont ensuite créées, en prolongement des parcours existants.

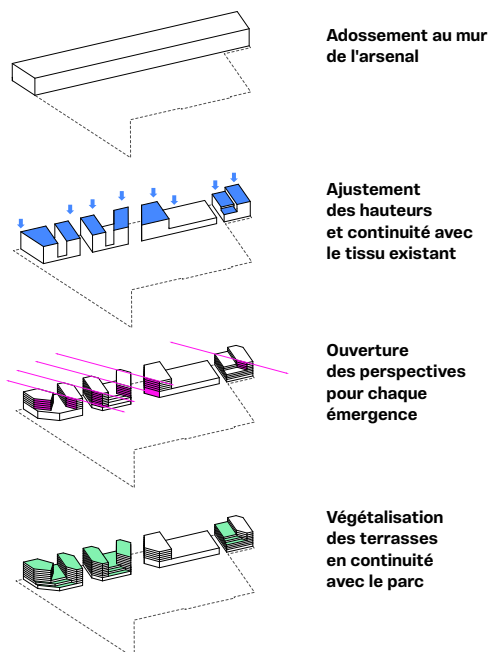
Les quatre entités résultantes sont par la suite sculptées à travers des interstices aux géométries et dimensions variées et toujours plantées. Au-delà de gommer totalement l'effet de mur avec le quartier en vis-à-vis en offrant des extensions du jardin central, ce principe de « pans coupés » permet de :

- Réduire les vis-à-vis entre émergences en dégaissant les vues pour tous les utilisateurs et le tissu résidentiel à l'Est ;
- Réduire les linéaires de façades sur l'avenue et sur le parc pour atténuer largement la densité perçue ;
- Prendre en compte la physionomie du tissu existant et introduire un rythme nouveau ;
- Maximiser l'ensoleillement du matin pour les façades sur l'avenue ;
- Maximiser l'ensoleillement de l'après-midi pour les façades sur le parc.

Le programme tertiaire constitue la proue du « village » en réponse au bâtiment de logements de 20 étages proche de l'entrée du site. Il annonce à la fois l'entrée de la promenade et cadre la diagonale du projet. Des terrasses offrent des vues surélevées sur la rade entre la cime des pins.



- |                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| ● BUREAUX              | ● HÔTEL & SPA MARRIOTT                 | ● HALLE RÉNOVÉE (GARE MARITIME, MUSÉE DE LA MARINE, OCÉANAUTE, SPORT, COMMERCE & RESTAURATION...) |
| ● HALL DES EXPOSITIONS | ● SPORT                                |   |
| ● COMMERCE             | ● CENTRALE INNOVANTE ÉNERGIE & DÉCHETS |   |
| ● THE BABEL COMMUNITY  |  |   |
| ● ROOFTOP BAR          |  | ● PARKINGS Q-PARK   |



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# LES PROMENADES – LA PROGRAMMATION

Les Promenades de la rade proposeront un parcours décliné autour d'équipements tertiaires, culturels, économiques et de services à la personne. Un nouveau lieu inédit consacré à la culture sera mis en valeur dans la Halle rénovée. Un Hôtel 4-5\* haut de gamme et des immeubles de bureaux vue mer en passant par des espaces de co-working et de co-living qualitatifs seront positionnés autour d'un grand parc arboré. Des commerces en pied d'immeubles viendront terminer cette offre globale.

## LA HALLE RÉNOVÉE : UN NOUVEAU LIEU CULTUREL INÉDIT, CRÉATEUR D'ÉMOTIONS

Du fait de son positionnement et de son potentiel immense, il nous est apparu dès le début inévitable que la halle des hydravions devait devenir une pièce essentielle du nouveau projet urbain de la rade de Toulon. Au-delà de la rénover, il était évident que le projet dans son ensemble devait s'adapter à celle-ci et non l'inverse. Son emprise a donc rapidement redéfini les contours du parc du littoral et également la limite Ouest du village. Sa structure exceptionnelle avec des portées de 40 m en son cœur et de 70 m sur sa façade Sud, combinées à une voûte béton, était une opportunité unique de développer un nouveau lieu iconique de la rade toulonnaise, permettant à la fois de conserver la mémoire du site mais aussi de proposer un espace culturel et de loisirs ambitieux au-delà de son rôle évident de future gare maritime. Elle devient ainsi à la fois l'entrée de la ville mais aussi son catalyseur.

Notre parti architectural a ainsi été en premier lieu de ne pas détériorer ou dénaturer les qualités intrinsèques du bâtiment :

- Un volume centrale magnifique, généreux et lumineux ;
- Une structure élégante, spectre de son passé et de son rôle de lieu de maintenance des hydravions ;
- Des plateaux fonctionnels, en belvédère sur la rade et sur son volume intérieur.

La disposition de l'ensemble des programmes a donc été conduite autour de cet espace central,

un espace polyvalent permettant le pèlerinage des croisiéristes, l'exposition de pièces d'envergures du musée national de la marine ou l'accueil des expositions itinérantes de la Cité des sciences et de l'industrie, une halte pour boire un verre dans une brasserie proposant des produits locaux pour les passants, des expériences gustatives pour les gourmants, un lieu culturel, d'échange et de partage pour les Toulonnais et les voyageurs, un lieu de loisirs pour les adeptes d'escalade... un nouveau lieu d'échange et de partage.

Pour répondre aux attentes actuelles en termes de confort thermique, la restructuration des façades est aujourd'hui nécessaire pour accueillir du public. En parallèle de ces enjeux environnementaux, notre volonté était également de donner à ce nouveau lieu le caractère iconique qu'il mérite. La conception de cette façade se trouve à la croisée du passé riche du bâtiment et d'une architecture contemporaine et unique. Les quatre façades assument donc la trame structurelle existante rénovée et se redessinent entièrement sur un second plan à l'aide d'un calepinage de 4 types de verre. Cette façade nouvelle fait ainsi écho à la myriade de reflets que l'on peut retrouver dans la mer et permet de faire briller cette halle comme un joyau à tout moment de la journée et de la nuit. On retrouve ainsi 4 types de verre alternant réflexion, transparence, translucidité, cannelé... Un de ses verres sera issu directement d'un recyclage des verres des parties déconstruites du site. Pour assurer un confort intérieur, des brise-soleils verticaux à l'Est et à l'Ouest et d'autres horizontaux au Sud sont intégrés dans la continuité du calepinage des menuiseries extérieures.

Nous souhaitons développer au sein de la halle rénovée un nouveau lieu culturel inédit et une nouvelle génération pour la Métropole toulonnaise. Un lieu fédérateur destiné aux Toulonnais mais également aux touristes et aux croisiéristes. Nous sommes accompagnés pour ce projet culturel ambitieux par la Cité des sciences et de l'industrie. Forte d'une expérience de plus de trente ans en matière d'ingénierie culturelle scientifique et de programmation d'équipements hybrides, et en tant que membre de l'AIVP - l'Association internationale des villes portuaires, la Cité des sciences et de l'industrie partage la volonté de notre groupement de



mettre les habitants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée – et plus largement de toute la Région – au cœur du projet d'Avenir de la rade de Toulon, en s'inscrivant dans les ambitions économiques, écologiques, culturelles et sociales du territoire :

- Renforcer l'attachement des habitants, commerçants et usagers,
- Tisser des liens forts dans le temps avec les familles habitant la zone,
- Tracer la continuité urbaine entre la ville de Toulon, son port, les acteurs institutionnels présents sur le secteur de la Métropole, le centre-ville et les nouveaux espaces.

C'est pourquoi nous proposons un espace de culture scientifique, l'**Océanaute Toulon**, conçu par la Cité des sciences et de l'industrie en collaboration avec la Fondation Tara Océan et l'entreprise Mk2+.

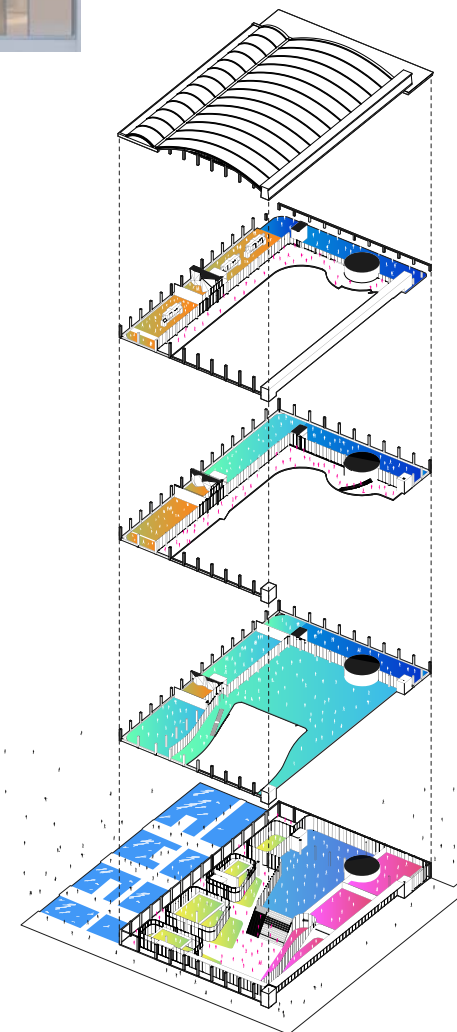
cité  
sciences  
et industrie

Fondation  
tara océan  
MARITIME AND OCEAN

MK2+  
PRODUCTION

L'Océanaute Toulon (nom provisoire du projet) est un espace de culture scientifique de 2 950 m<sup>2</sup> : cet équipement positionnera la ville de Toulon et ses acteurs industriels et scientifiques au centre des défis climatiques, biologiques et technologiques de notre planète, apportant un regard à trois niveaux d'échelle :

- La ville de Toulon avec son réseau scientifique et technologique historique ;
- L'écosystème méditerranéen ainsi que ses enjeux biologiques, économiques et stratégiques ;
- L'océan mondial et ses enjeux climatiques qui interagissent avec les deux précédents.



● OCÉANAUTE ● SPORT (ARKOSE)  
● MUSÉE DE LA MARINE ● GARE MARITIME  
● COMMERCE & RESTAURANTS

Accusé de réception en préfecture  
00543-20220908-22-539BIS-DE  
Transmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## La mission d'Océanaute Toulon

- Apporter une compréhension scientifique des enjeux stratégiques du vivant et des solutions technologiques à mettre en œuvre pour garantir la sauvegarde des écosystèmes en lien avec l'océan mondial;
- Offrir à Toulon un équipement de culture scientifique expérimentiel de premier plan pour mettre en valeur son patrimoine scientifique historique afin de rayonner sur le plan régional, national et international à travers une programmation culturelle riche et variée, en synergie avec les acteurs locaux : Musée national de la Marine, le Pôle Mer Méditerranée, l'Université, le tissu associatif local, etc ;
- Mobiliser les habitants de la Métropole autour d'ateliers collaboratifs grand public développant l'esprit pionnier, moteur de l'innovation.

## LE RÔLE DU VISITEUR

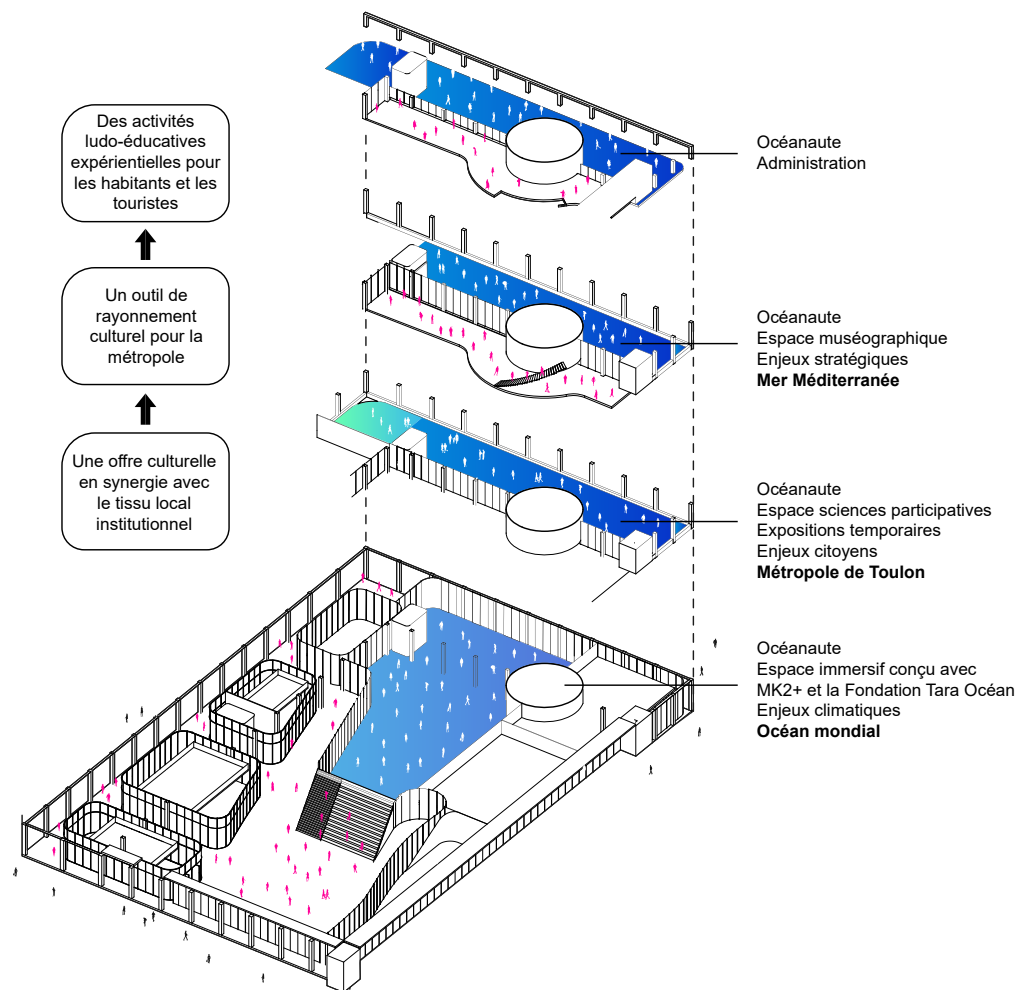
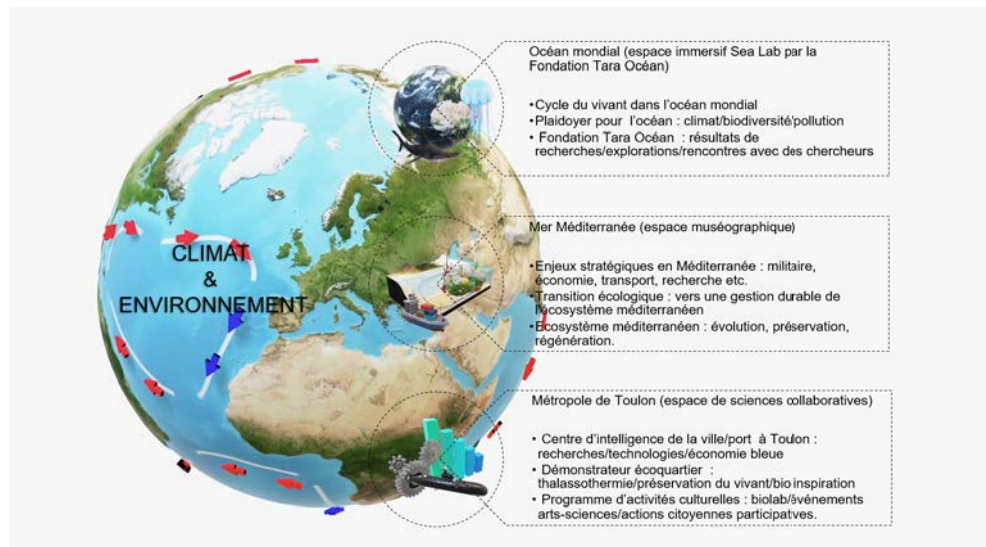
Il explore, expérimente et se cultive dans le cadre des espaces d'expositions et des espaces de médiation culturelle. À travers une démarche de science participative, il est sensibilisé aux enjeux environnementaux du quartier et de la ville de Toulon qui s'inscrit dans une approche globale des défis climatiques.

Il devient acteur de pratiques collaboratives l'aidant à déchiffrer l'avenir technologique et climatique tout en pouvant participer à des initiatives citoyennes de préservation du vivant et d'amélioration de sa qualité de vie. Il le fait à son échelle en interagissant avec d'autres visiteurs et des acteurs locaux.

## LOGIQUE SPATIALE DE L'OcéANAUTE TOULON

Nous proposons un espace de 2 950 m<sup>2</sup> (nous gardons une surface équivalente à la disposition du Musée national de la Marine) réparti en 3 zones thématiques qui vont permettre une expérience ludo-éducative immersive et participative. Chacune de ces 3 zones projettera le visiteur au centre des problématiques du moment (bouleversements climatiques, transition énergétique, biodiversité, économie circulaire, exploration, nouvelles technologies, etc.) pour lui permettre d'améliorer sa lecture des événements clés et ainsi pouvoir jouer un rôle à son échelle. La Cité des sciences et de l'industrie, la Fondation Tara Océan et Mk2+ associeront leurs talents pour concevoir l'Océanaute Toulon. MK2+ apportera ses savoir-faire pour réaliser l'espace immersif d'Océanaute Toulon et sera également le futur opérateur de cet équipement.

Océanaute Toulon est un outil de culture scientifique pour inspirer, partager, expérimenter et innover à Toulon



## OCÉANAUTE, UN ESPACE DE CULTURE SCIENTIFIQUE LUDIQUE ET CITOYEN

### 1 DIMENSION CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

### 3 PÔLES DE CONTENUS

- Océan mondial
- Méditerranée
- Métropole de Toulon

### 3 TYPES D'ESPACES CULTURELS

- Espace immersif
- Espace muséographique
- Espace de sciences collaboratives

### 4 THÈMES TRANSVERSAUX

- Écosystèmes marins
- Économie de la mer
- Sciences et technologies marines
- Développement

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## UN PROGRAMME D'ACTIVITÉS RICHE ET RENOUVELÉ CHAQUE ANNÉE

Un espace d'expositions temporaires de 600 m<sup>2</sup> intégré au dispositif assurera le renouvellement constant de l'offre muséographique. La Cité des sciences et de l'industrie en collaboration avec le futur exploitant de l'équipement proposera chaque année une programmation d'expositions en lien avec l'actualité et les thématiques de l'équipement.

Un programme d'ateliers scientifiques et d'événements viendra renforcer la proposition muséographique annuelle. Ces activités seront développées en collaboration étroite avec le tissu culturel local (fab lab, Muséum départemental du Var, associations artistiques toulonnaises) afin de proposer aux habitants du quartier, aux seniors, aux familles, aux scolaires de la région et aux étudiants toulonnais de développer, par l'expérimentation et le jeu, les processus de l'innovation, les bonnes pratiques énergétiques, la protection de la biodiversité en zone urbaine et marine, la gestion des déchets, le faire par soi-même ou les pratiques d'économie circulaire au service de l'environnement. Nous garderons toujours en toile de fond de ces ateliers de sciences participatives les enjeux climatiques et stratégiques globaux pour donner du sens à l'action locale. Enfin, un axe thématique arts/sciences viendra renforcer le concept de l'équipement culturel Océanauter pour permettre la création d'événements au sein du quartier pour les habitants de Toulon et de sa région.



## UN ÉQUIPEMENT CULTUREL QUI FAVORISERA LES SYNERGIES GAGNANTES

Notre partenaire GL events travaillera en étroite collaboration avec l'exploitant du futur équipement pour offrir à Toulon une programmation événementielle cohérente et performante. Les options offertes par les espaces événementiels de GL events permettront d'envisager des événements scientifiques à grande échelle en fonction de l'actualité.

Notre coopération naturelle avec les services de l'État, dont l'Armée française, favorisera le développement d'événements autour de la notion d'intelligence climatique, stratégique et marine dans le respect des obligations et des devoirs de chacun. Nous apporterons ainsi un éclairage scientifique sur l'actualité et les clés de lecture indispensables à la compréhension des défis stratégiques, climatiques, écologiques, technologiques et économiques qui concernent chaque citoyen aujourd'hui.

Notre complémentarité avec le Musée national de la Marine (si cette institution était intéressée par cette proposition) à Toulon permettrait de construire une offre globale optimisée pour les visiteurs et fournirait à la Métropole un cluster culturel thématique de premier plan. L'écosystème culturel, institutionnel et scientifique ainsi créé pourrait devenir un puissant attracteur pour un tourisme international d'affaires et de loisirs favorisant ainsi les retombées économiques pour les entreprises locales. Nous comptons ainsi adapter notre programmation culturelle et événementielle en fonction de la saisonnalité touristique annuelle pour optimiser nos résultats économiques.

Nous souhaitons donc mettre en œuvre ce projet dans une démarche de concertation et d'inclusion des acteurs locaux pour créer une dynamique culturelle gagnante qui s'appuiera sur l'esprit pionnier historiquement présent à Toulon et cher à la Fondation Tara Océan qui présentera un espace immersif Sea Lab au sein de l'équipement culturel l'Océanauter Toulon.

## ARKOSE – HALLE RÉNOVÉE

Au sein de la halle rénovée et en complément de la programmation culturelle, nous proposons sur une surface de 1 800 m<sup>2</sup>, l'installation d'un « Blockpark : fusion de la pratique sportive et d'un lieu de vie » Le bloc est une pratique de l'escalade sur des murs de 4,5 m de haut, sans corde avec d'épais tapis au sol pour la réception. C'est une approche sécurisée, accessible, dynamique et ludique de l'escalade. Le Blockpark est un véritable lieu de vie où il fait bon grimper, pratiquer des sports doux (yoga, Pilates), se restaurer, se détendre autour d'un verre, travailler seuls, entre amis ou en famille. Un lieu ouvert tous les jours de l'année de 8h à Minuit. C'est le groupe Arkose, pionnier et acteur majeur de l'escalade en salle, qui développera tout son savoir-faire pour exploiter et animer cet espace. Cette activité en plein essor est particulièrement adaptée « aux Promenades de la rade ». À l'échelle de la Métropole, il n'existe pas d'équipement similaire malgré une forte demande. La qualité des sites naturelles de la Région suscite déjà un fort intérêt pour l'escalade, le Blockpark répondra aux besoins des « grimpeurs » qui souhaitent intensifier leur entraînement mais pas seulement...



Arkose est aussi sollicité pour un public de militaires qui affectionnent particulièrement cette activité. Enfin, et c'est la clef du concept, on vient aussi au Blockpark en famille avec des espaces dédiés pour enfants.

Voici dans le détail ce que proposera Arkose au sein du Blockpark des Promenades de la rade :

**Espace de pratique :** Un espace de grimpe adulte, accessible à partir de 10 ans :

- Une variété de niveaux : 6 couleurs pour 6 niveaux identifiés,
- Un espace d'entraînement pour approfondir sa technique et se muscler.

**Espace enfants :** Un espace dédié aux enfants de 3 à 10 ans :

- Les enfants peuvent découvrir et pratiquer l'escalade, sous la responsabilité de leurs parents, de façon autonome et sous forme ludique totalement sécurisée,
- Des cours de baby grimpe pour les enfants de 3 ans.

**Espace Chill :** Un espace bar-chill local, en libre accès :

- Un bar avec des produits locaux et/ou bio sélectionnés avec soin,
- Un espace de détente avec un coin lecture (magazines de sport ou lifestyle).

### Services associés complémentaires

- Un sauna est également accessible pour se détendre après la séance,
- L'accès à ces installations est compris dans le prix de l'entrée à la salle.

### Événementiel

Arkose a à cœur de faire vivre ses Blockpark au travers d'une programmation événementielle riche, au-delà des inaugurations qui font l'objet d'un investissement exceptionnel, des compétitions sont organisées régulièrement attirant des grimpeurs internationaux et régulièrement l'élite du bloc mondial.

Enfin, notons que l'escalade sera intégrée aux JO de Tokyo, ce qui est la preuve de la démocratisation et la pérennité de sa pratique en loisir.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## BIÈRE DE LA RADE - HALLE RÉNOVÉE

La Bière de la rade souhaite nous accompagner dans ce projet afin d'installer une micro-brasserie d'environ 850 m<sup>2</sup> dans une ambiance marine au sein de la halle rénovée.

Créée en 2015 à Toulon, l'enseigne souhaite s'établir au sein des Promenades de la rade à travers un « tiers-lieu » à usages complémentaires :

- le brassage sur place et visible par le public,
- la restauration locale autour de produits de la mer et du terroir,
- des ateliers sur la bière, la cuisine et l'environnement,
- et une programmation festive avec des talents locaux !

L'enseigne prévoit d'employer 20 personnes afin de proposer ces différentes activités qui permettront d'animer le lieu tout au long de la journée.

Le lieu installé au cœur de la halle rénovée s'articulera autour d'un grand comptoir, d'un espace de restauration permettant d'accueillir jusqu'à 300 couverts (espace intérieur et terrasses ombragées) et d'un espace modulable privatisable afin de pouvoir organiser différents événements. Les espaces extérieurs seront généreux afin de pouvoir y installer un bar, une cuisine, un coin détente et de convivialité mais aussi un coin aquatique ludique.



Comment agrémenter la journée d'une famille locale ou en visite sur Toulon à la brasserie de la rade ?

### Samedi 20 mai 2025

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>8h-11h</b>  | Brunch sur la terrasse extérieure avec un café torréfié sur place                                    |
| <b>10h-12h</b> | Atelier découverte avec un chef méditerranéen  |
| <b>11h</b>     | Démarrage du brassin public  |
| <b>12h-14h</b> | Pause déjeuner dégustation possible intérieur/extérieur  |
| <b>14h-18h</b> | Farniente / glaces artisanales / Bar / jeux d'eau / sensibilisation à l'environnement méditerranéen. |
| <b>18h-21h</b> | Apéritif dînatoire avec accompagnement musical face au coucher de soleil                             |
| <b>21h-23h</b> | Scène musicale locale (support associatif, CNR)  |
| <b>23h</b>     | Déambulation visuelle (films, mapping)   |



De plus, les porteurs du projet sont habités d'une démarche éco-responsable qui complètera l'ambiance du lieu. Ainsi, des panneaux ludo-éducatifs sur la protection de l'environnement et de mer seront affichés, un objectif zéro déchets sera appliqué par la valorisation des résidus du brassage, en limitant les déchets issus de la cuisine et en apportant une attention toute particulière au traitement des déchets en général ; enfin des « growlers » seront proposés aux consommateurs de bière : un contenant réutilisable, original et esthétique.

## SPOK – HALLE RÉNOVÉE

Les « cantines urbaines du midi » sont nées en 2005 et ont aujourd'hui plus de 30 implantations en franchises dans toute la France. Spok est déjà installé à Toulon au centre-ville (Bd du Général Leclerc). Chaque restaurant a son propre design, conformément au souhait de son fondateur Christophe Juville, passionné d'architecture, de photographie et de mode.

Le concept est à mi-chemin entre restauration traditionnelle et restauration rapide en proposant des plats différents tous les jours, à base de produits frais, cuisinés sur place et à consommer sur place ou à emporter : plats du jour, sandwiches, petits plats, desserts composent la carte appétissante de cette enseigne jeune et dynamique. À base de produits frais et de saison, SPOK proposera sur 250 m<sup>2</sup> une offre « prête à manger » à base d'une alimentation saine. Cette offre de restauration conviendra parfaitement aux actifs du site mais également aux promeneurs le soir en semaine ou encore pour déjeuner le week-end.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# LE HALL D'EXPOSITIONS

Le Hall d'expositions s'inscrit en continuité de l'alignement formé le long de l'avenue des Tirailleurs Sénégalais. De par sa nature et son positionnement, il entretient une relation pertinente avec la halle rénovée. Le programme est mixte : d'un côté proposer un espace d'exposition de 4 800 m<sup>2</sup>, de l'autre accueillir 3 250 m<sup>2</sup> de bureaux.

Dans sa partie Nord, le bâtiment s'élève comme un signal d'entrée au pied duquel se développe à l'horizontale la surface principale du Hall des Expositions. Les niveaux de bureaux (du R+2 au R+5) profitent de terrasses couvertes et végétalisées au Sud. Elles offrent des espaces extérieurs aux bureaux et sculptent le volume en partie haute.

La silhouette ainsi proposée dialogue avec la Halle rénovée en reprenant ses principes de structure. En particulier : le gabarit, la trame de façade, la hauteur de ses niveaux sont repris et travaillés comme vocabulaire architectural. Le rez-de-chaussée et les parties pleines sont réalisés en béton clair, les surfaces de bureaux sont majoritairement vitrées. Sur les façades Est, Sud et Ouest, un rythme de brise-soleil verticaux en Béton de Fibres Ultra Performant blanc apportent verticalité et protection solaire.



Depuis l'avenue des Tirailleurs Sénégalais la façade revêt un autre aspect : le mur de l'Arsenal est partiellement conservé, sa hauteur confère une autre échelle au bâtiment, c'est ici que se situe l'entrée des bureaux. La façade Nord est largement ouverte, c'est l'accès principal aux expositions, devant lequel se déploie un large parvis qui permet la relation avec les commerces en rez-de-chaussée de The Babel Community.

Convaincu par le potentiel de l'activité événementielle toulonnaise et face au constat d'une offre réduite et vieillissante, notre groupement a travaillé aux côtés du Groupe GL events, partenaire des collectivités au service du développement économique et de la promotion des territoires, pour déployer au sein des « Promenades de la rade » cet équipement métropolitain hybride et innovant.

Toulon, 9<sup>e</sup> Métropole de France, bénéficiera enfin d'un Hall d'expositions comme d'autres métropoles de dimension économique comparable (Montpellier, Grenoble, Rennes, Rouen ...). Cette structure répondra à toutes les caractéristiques d'un hall des expositions moderne, à savoir : grande hauteur, modularité, optimisation des frais de gestion... Elle sera composée d'un espace expositions de 3 900 m<sup>2</sup>, dont 3 000 m<sup>2</sup> dans une structure modulaire légère et d'un espace réceptif de 900 m<sup>2</sup> à l'étage qui profitera d'une façade vitrée qualitative avec vue sur la mer.

Le Hall d'expositions est un outil majeur de développement et se conçoit comme une offre complémentaire à celle d'un Palais des Congrès. Il joue un rôle de vitrine pour l'économie du territoire. En effet, il sera en mesure d'accueillir jusqu'à 3 000 personnes pour tous types d'événement : salons professionnels et grand public, dîners de gala, cocktails, conventions d'entreprise, lancements de produit, séminaires, assemblées générales, conférences....

## Le savoir-faire GL events

L'opérateur GL events Venues, gestionnaire d'un réseau de 50 sites dans le monde au sein de 27 destinations, apportera au hall événementiel tous les bénéfices de son réseau :

- Savoir-faire reconnu d'un grand groupe présent sur tous les métiers de l'événementiel (construction de structures d'accueil modulables, gestion d'espaces, organisation d'événements, et prestations de services aux événements) et donc en capacité de proposer une offre complète aux clients du hall et d'y apporter du contenu par l'organisation d'événements ;
- Mutualisation de fonctions supports avec optimisation des coûts ;
- Partage des expertises techniques comme commerciales entre les différents sites ;
- Forces de commercialisation démultipliées grâce aux 3 Global Sales Agencies (New York, Shanghai et Londres), à la présence du groupe et des sites sur les salons internationaux majeurs tels qu'IMEX ou IBTM, à l'intégration du site dans les outils de commercialisation nationaux (site internet, brochure etc.).

## LE MONDE DE L'ÉVÈNEMENTIEL DANS LE CONTEXTE DU COVID-19

La filière événementielle connaît actuellement une crise sans précédent liée aux conséquences du COVID-19 impactant lourdement et sans doute durablement ses activités. En tant que leader de cette industrie en France et à l'international, le Groupe GL events mettra en œuvre l'ensemble des dispositifs permettant d'accueillir les manifestations dans des conditions sanitaires respectueuses de la sécurité des publics accueillis.

En outre, GL Events demeurera extrêmement attentif et proactif dans les évolutions à venir de ses activités et fera bénéficier le site de l'ensemble des innovations qui seront développées pour adapter les modèles économiques à l'évolution des comportements des organisateurs d'événements et des visiteurs de ses sites.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



### Un Hall d'exposition en synergie avec les « Promenades de la rade »

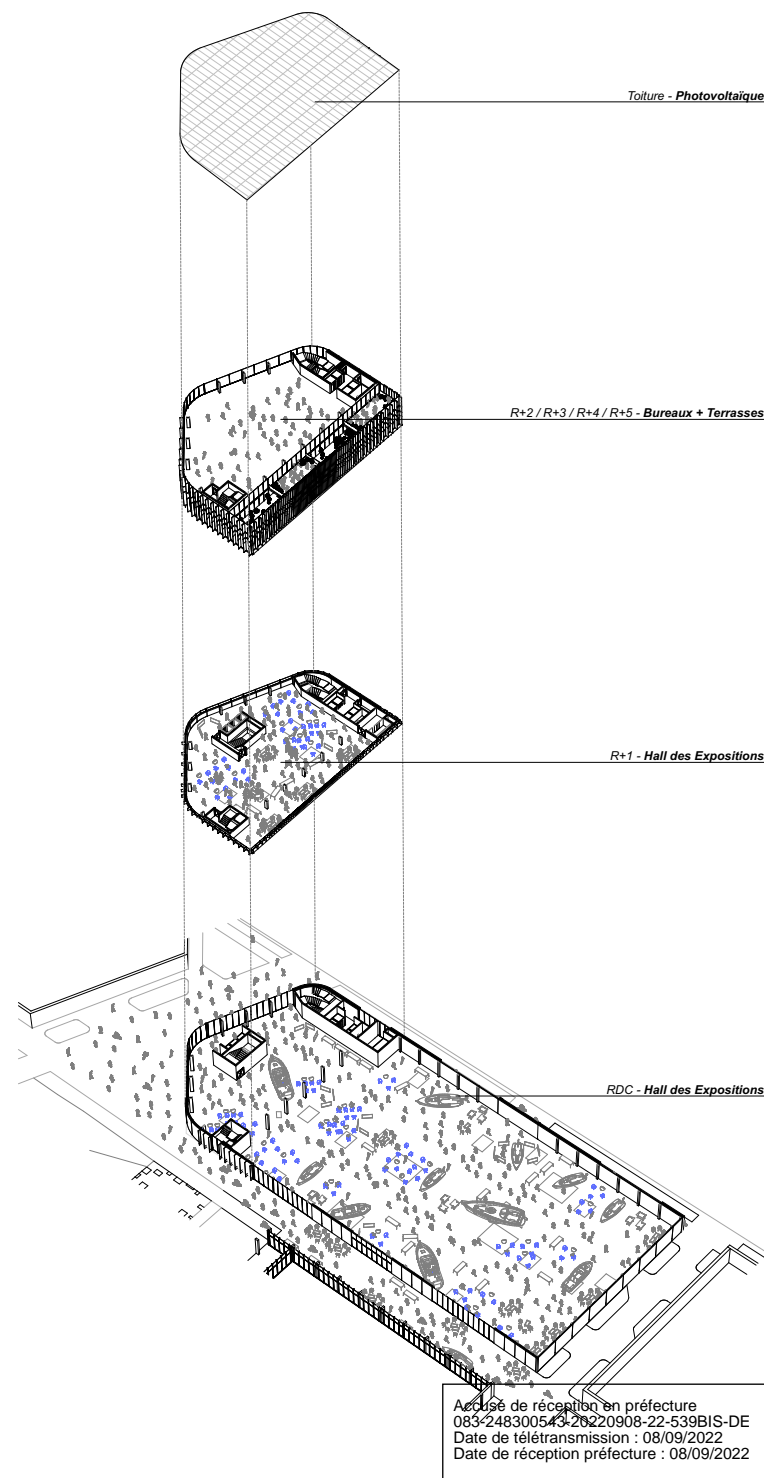
- La présence d'un parking de 500 places offrant la possibilité pour le public de se garer au pied du site événementiel. Atout important pour les événements corporate et les conférences qui recherchent une facilité d'accès totale pour les participants. En cas d'organisation d'un salon de dimension très importante, les visiteurs pourront par ailleurs profiter du parking du stade Mayol également exploité par Q-Park ;
- La présence d'un hôtel de grande capacité permettant aux exposants et visiteurs des événements à résonance régionale ou nationale de loger à proximité immédiate du lieu de l'événement ;
- La présence d'espaces d'exposition extérieurs pour les manifestations grand public de très grande ampleur, dans un cadre exceptionnel au bord de la mer.



Par ailleurs, au stade de la candidature, les équipes de GL events ont déjà imaginé des offres communes originales avec l'hôtel, les activités muséales, The Babel Community ou encore les croisiéristes :

- En partenariat avec les activités muséales, il sera possible par une forme de billets jumelés :
  - Soit d'accueillir dans le hall d'expositions des événements à caractère scientifique ;
  - Soit d'accueillir dans les espaces du musée et des expositions temporaires de la halle rénovée, des participants à des événements organisés dans le hall d'expositions. Par exemple : la privatisation d'une exposition temporaire au musée pour les participants d'une convention ou l'accueil d'une partie de la convention dans un espace spécifique du musée comme le pratique le British Museum qui accueille des dîners de gala au pied de son squelette géant de dinosaure. La Rade devient ainsi un lieu privilégié pour l'accueil d'événements scientifiques d'ampleur autour de la mer.
- En partenariat avec The Babel Community : proposition de tarifs spécifiques pour l'accès au hall événementiel à destination des entreprises installées dans les espaces de co-working.
- Pour les croisiéristes : accueil pour un cocktail de bienvenue à Toulon dans les espaces réceptifs du hall événementiel, avec vue sur la mer.

Le Groupe GL events inscrit sa démarche dans une logique inclusive pour la Ville de Toulon et l'ensemble de la Destination afin de maximiser les retombées économiques pour cette dernière. Notre projet ne pourra se faire qu'en lien étroit et en concertation avec l'ensemble des acteurs institutionnels et du tourisme d'affaires dans le respect des équilibres et des particularismes locaux. La construction d'une identité commune des équipements, la mutualisation des fonctions et les synergies commerciales sont autant d'apports liés à la gestion unique, au bénéfice des équipements, plus attractifs et plus compétitifs.



# THE BABEL COMMUNITY – CO-LIVING ET CO-WORKING

Les émergences du bâtiment de co-living et de co-working du projet se sont volontairement et logiquement tournées vers la mer. Profitant des dispositions du plan urbain libérant les vues et les perspectives, les espaces extérieurs et les espaces de vie des appartements et des colocations sont orientés vers la mer ou vers les perspectives existantes le long de l'avenue des Tirailleurs Sénégalais. En son cœur, on y retrouve un espace extérieur partagé généreux, en belvédère sur la mer et le nouveau parc. Cette disposition en jardins suspendus permet de développer plusieurs terrasses aux activités adaptables.

Chaque espace extérieur possède des brise-soleils amovibles qui viennent habiller la façade. Plusieurs redents ponctuels permettent également de planter des arbres et ainsi dynamiser et végétaliser ce lieu de vie. La terre cuite, élément singulier des loggias toulonnaises, se retrouve ponctuellement dans une version moderne et émaillée.

En son rez-de-chaussée, on retrouve l'ensemble des activités de co-working en connexion directe avec le parc et l'avenue des Tirailleurs Sénégalais qui s'organise autour de deux patios.

Il nous est apparu comme une évidence de proposer au sein des « Promenades de la rade » un nouveau lieu de vie, ouvert à tous et sécurisé, tout au long de l'année. Ce lieu, c'est The Babel Community, une oasis urbaine. Un lieu refuge où, pour entrer dans la vie et conquérir la ville, de jeunes actifs collaborent et mutualisent.

Pour tous ces étudiants que la Ville accueille de plus en plus nombreux chaque année, notamment grâce à l'ouverture prochaine de plusieurs écoles en centre-ville, ce lieu constituera une offre inédite à Toulon, propice à les retenir sur le territoire à leur entrée dans la vie active. The Babel Community, c'est une nouvelle typologie de bâtiments entièrement imaginée autour des besoins du jeune actif.



Situé aux portes du centre-ville historique, ce lieu d'environ 12 800 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher proposera du co-living, autour duquel se déploieront des espaces mutualisés tels que des plateaux de co-working sur 1 500 m<sup>2</sup>, une salle de sport, une salle de cinéma, un bar, un restaurant de 250 m<sup>2</sup> mais aussi des salles de séminaires et de réunion, le tout associé à un ensemble de prestations hôtelières pour rendre la vie plus facile et d'activités pour la rendre plus vivante. Un lieu vivant en permanence.

Cet édifice générationnel est un véritable prototype hybride. Il s'adresse autant aux jeunes nomades qui abordent une ville inconnue, qu'aux entrepreneurs et indépendants qui lancent leur activité. Aux premiers, il proposera des espaces privatifs suréquipés, clés en main, à occuper seul ou en colocation, aux seconds, un espace de co-working pluriel (poste en open space, pour quelques heures, un mois ou plus, ou bureau fermé collectif ou individuel). Aux deux, il offrira un écosystème de prestations et de loisirs qui simplifient la vie et favorisent les rencontres.

Pour cela, la décoration et le design soigné sont inspirés des codes des boutiques hôtels. L'exploitant fera appel à un designer reconnu pour le design des espaces communs de ce nouveau lieu de vie. Le restaurant constituera un véritable lieu de destination en soi. Au-delà de cultiver un beau décor, l'ambiance y sera soignée et les événements multipliés pour qu'émerge un véritable esprit de communauté.





## EN ENTRÉE DE SITE : BUREAUX, PARKINGS ET COMMERCES

Le programme de bureaux au Nord-Est du site marque l'entrée principale du parc. C'est en arrivant du stade Mayol que ce bâtiment met en scène l'entrée du site ouvert sur la petite rade. Face à l'immeuble de grande hauteur « Le Corvette », il est le bâtiment le plus haut de la composition et résonne avec son environnement immédiat. Le projet des bureaux est imaginé comme un galet géant érodé par la mer et fait écho à la côte Varoise. Il met en évidence une stratification côtière associée à une végétation luxuriante et méditerranéenne.

Situé sur l'avenue des Tirailleurs Sénégalais, il fait le lien entre ville et parc. D'un côté il met en scène une façade à l'échelle urbaine, de l'autre il assure la continuité du parc. Scindé en son milieu par une large terrasse végétalisée associée à un sol en terre cuite, ses gabarits restent à l'échelle de la ville. Les bâtiments existants conserveront les vues mer au travers d'une large traversée.

Deux types d'éléments assurent la dynamique de la façade, le premier, garde-corps épais en béton blanc d'une épaisseur de 1,3 m accueille la végétalisation verticale du bâtiment. Le second plus léger en Béton de Fibre Ultra Performant blanc protège les bureaux du soleil. Constitués de strates horizontales minérales les bureaux disposent de vues à 360 degrés.

Le rez-de-chaussée abrite un commerce de proximité, une enseigne « U express » et participe à la vie du quartier. Largement végétalisés en façades, les trois premiers niveaux proposent des stationnements en superstructure complètement intégrés dans l'architecture du bâtiment. La hauteur des étages et la trame constructive de ces parkings sont compatibles avec une reconversion future en bureaux. Enfin, au quatrième niveau et jusqu'en toiture, le volume est coupé en deux et présente un programme de bureaux de qualité.

Les espaces de bureaux imaginés seront modulables, flexibles, intégrant des espaces communs conviviaux permettant de répondre à une offre sur mesure. De nombreuses façades auront la vue mer et disposeront de terrasses accessibles rendant ces nouveaux lieux fort agréables à vivre. Par son parti pris architectural, ces immeubles seront qualitatifs. Ils offriront donc à la Métropole, une nouvelle offre « Prime » répondant aux exigences haut de gamme du marché immobilier Tertiaire.

Ces nouveaux bureaux pourront répondre à la fois aux start-up et/ou aux grandes entreprises métropolitaines et nationales. Cette nouvelle offre viendra en complément naturellement avec celle existante.

Nous avons comme objectif de créer des espaces conçus pour évoluer rapidement, flexibles et facilement réversibles en termes d'activité ou d'usages. Nous imaginons également développer par exemple avec des producteurs numériques des espaces modulables afin de répondre aux futurs modes de travail pour garder le contact physique dans un monde de plus en plus virtuel. Ces espaces se transformeront suivant le planning d'une journée type par exemple en cafétaria ou salle de réunion, ou salle de sport ou salle numérique... Ces espaces pourront se transformer de façon infinie.

Nous avons l'ambition de créer des lieux durables, construits avec des matériaux pérennes, économes en énergie et adaptés aux pratiques écologiques. Nous développerons ainsi ces immeubles de bureaux sous les labels BDM Argent et HQE Bâtiment durable.

**D'ores et déjà, Eiffage Construction Var et la direction locale d'Eiffage Immobilier Sud-Est prendront à bail environ 800 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du quartier.**

Un commerce alimentaire s'installera au RDC de l'immeuble de Bureaux sous l'enseigne U express. Cette moyenne surface permettra de satisfaire les besoins quotidiens des habitants du secteur Mourillon - Port Marchand ainsi que les futurs occupants des bureaux et du coliving tout en réduisant leurs besoins de déplacement.

Cette offre n'est pas présente actuellement et sera d'autant plus nécessaire demain pour les actifs, habitants et touristes du futur quartier. Les rayons seront composés essentiellement de produits alimentaires.

Les produits proposés à travers le concept « U de nos régions » proviennent majoritairement de producteurs locaux (40 fournisseurs ont déjà été recensés) et de TPE-PME. L'objectif du groupe étant d'avoir des produits 100% français en 2022 et 100% régionaux en 2025. Des ateliers pourront également y être organisés, autour des savoir-faire locaux.



Date de réception préfecture : 08/09/2022



# HOTEL LUXE 4-5 ÉTOILES TRIBUTE PORTFOLIO BY MARRIOTT ET SPA

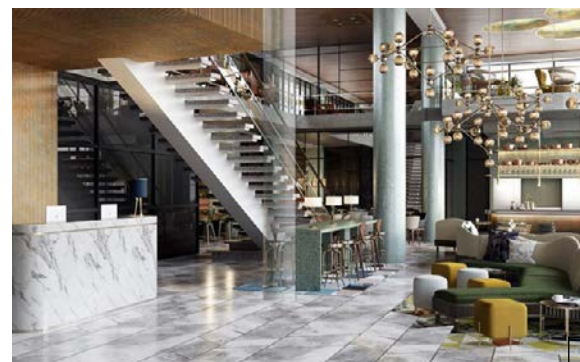
Cet hôtel haut de gamme est situé face à la mer, au Nord du site et fait face à deux bâtiments emblématiques de la Métropole toulonnaise. D'un côté, la halle rénovée, surmontée de deux voûtes qui lui confèrent une identité particulière dans le grand paysage de la petite rade. De l'autre, le Stade Nautique du Port Marchand, formant un écrin de voûtes en béton autour de deux bassins de nage. Ce projet s'inscrit dans la continuité architecturale de ces deux éléments et fait le lien de la ville au projet. Au Nord, l'alignement sur rue offre une nouvelle dimension à l'Allée de l'Armée d'Afrique. Au Sud, la façade reprend la même direction que la halle rénovée. Son pignon Ouest se découpe en trois strates successives qui mettent en avant ce changement d'orientation.

Le site, et plus particulièrement l'hôtel, sont à proximité du port de croisière de Toulon où de grands bateaux de croisière s'amarrent et participent à l'ambiance du lieu. Étant quasi omniprésents, ces véritables villes flottantes à l'architecture navale ont largement influencé le dessin de ce bâtiment. Dans le parc, le projet prévoit de garder et de réhabiliter d'anciennes rampes de lancement de navires. L'architecture résonne avec son site, de par ses biseaux arrondis, sa proue incisive et sa silhouette, il répond et participe à cette atmosphère maritime.

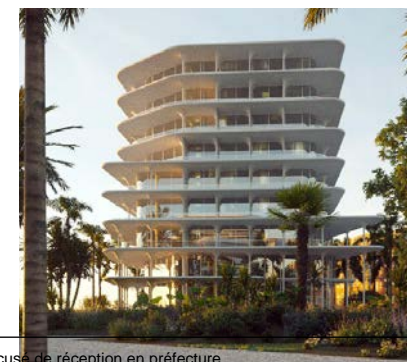
Les poteaux champignons de sa structure portante répondent au site en formant des arches revisitées et contemporaines. Ces éléments évoluent tout au long de la façade en fonction de l'orientation et de l'usage qu'ils représentent. Les changements d'orientation mettent en exergue la dynamique de la façade et donnent un effet de mouvement au projet, à l'instar du ballet incessant de la lumière sur la mer à proximité.

Fort d'un programme diversifié, le rez-de-chaussée et le premier niveau regroupent un programme mixte, comprenant un accueil, un spa et des locaux sportifs. Ces entités programmatiques participent largement à la vie du parc et à l'animation sur l'Allée de l'Armée d'Afrique. Son dernier étage est aménagé en roof top gastronomique avec une terrasse panoramique où cocktails et dégustations seront à l'honneur.

Cet hôtel 4 étoiles haut de gamme, développé en collaboration avec le Groupe Marriott, sous l'enseigne lifestyle Tribute Portfolio, et Jérôme Suere, toulonnais et président du groupe Hotels Toulon Bord de Mer a été entièrement conçu pour faire briller la destination Toulon sur le plan national et international, face à la mer. Il s'articulera autour de 105 chambres spacieuses (plus de 70% auront la vue mer !), dont une dizaine de suites et des espaces communs qui pourront notamment accueillir des lieux complémentaires à l'activité d'hébergement comme une résidence d'artistes en partenariat avec la villa Noailles, une micro-crèche, un espace associatif accueillant par exemple du théâtre pour les enfants et adolescents, du yoga.... Cet hôtel unique, "nouvelle génération", emploiera près de 50 salariés directs à temps plein à l'année, qualifiés dans le Tourisme, et 20% de plus en saison estivale.



Hotel TRIBUTE – The Slaak, Rotterdam

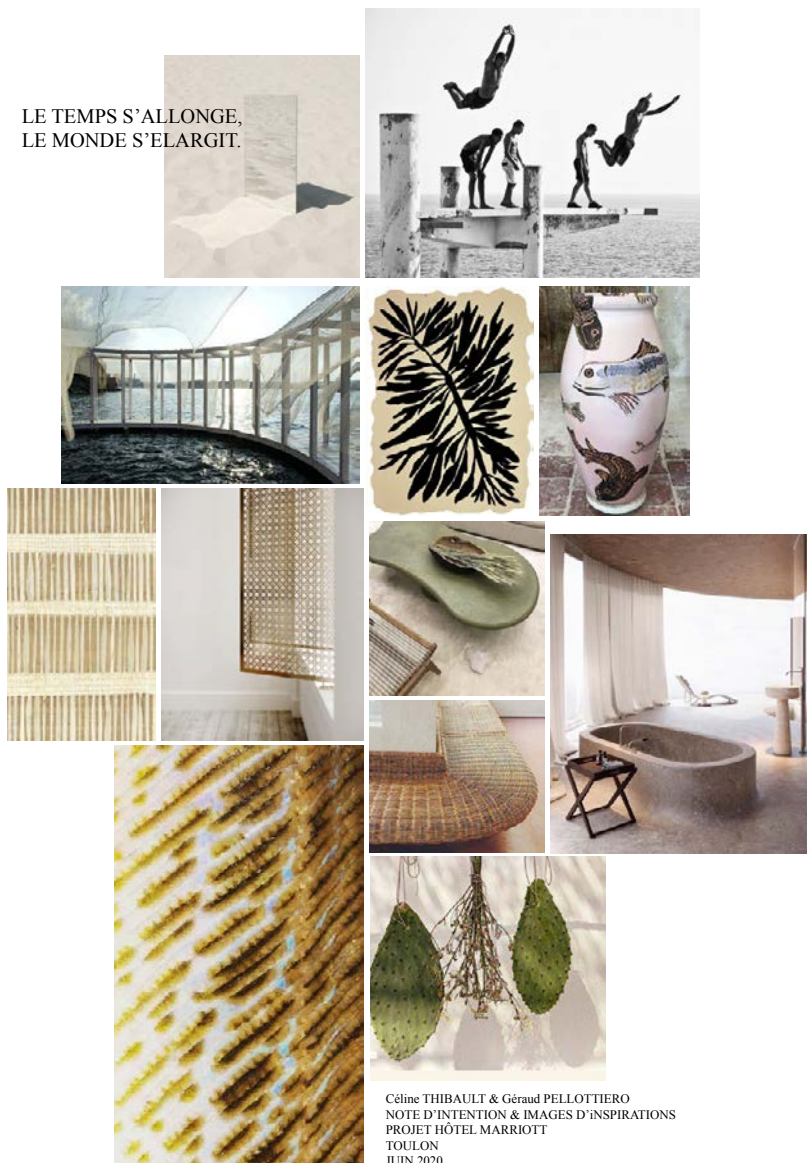


Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



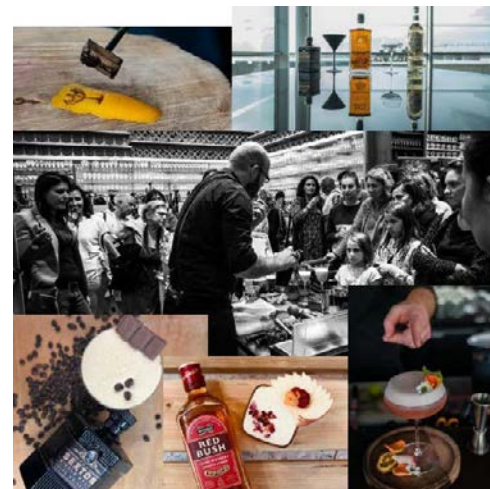
De par son emplacement exceptionnel, en face de la rade, l'hôtel a été pensé autour de la mer Méditerranée et du rituel du bain, pour faire « vivre une parenthèse marine » à ses clients. Le design sera assuré autour de ce thème par les lauréats de la Design Parade 2019, Céline Thibault et Géraud Pellottiero.

LE TEMPS S'ALLONGE,  
LE MONDE S'ELARGIT.



Afin de rendre cet hôtel encore plus attractif, nous l'avons enrichi d'espaces complémentaires :

- Le rooftop de l'hôtel permettra d'avoir une vue imprenable sur Toulon et la rade. Il sera exploité par « Monsieur Cocktail », Gaëtan Dupuis, afin d'avoir un bar lounge attractif qui pourra accueillir des événements sur plus de 250 m<sup>2</sup> en intérieur et surtout 400 m<sup>2</sup> en extérieur.



- Un spa Deep Nature, marque de renommée internationale, installée depuis 2004 dans des lieux prestigieux avec de grands groupes hôteliers, viendra compléter le lieu en y apportant la dimension bien-être. Un bureau d'études a accompagné le groupement afin de définir un spa correspondant au mieux à son emplacement. Ainsi, il s'agira ici d'avoir un spa tourné vers l'écologie et la mer. Grâce aux activités proposées (bassin de détente, sauna, hammam, soins en cabine), il permettra d'accueillir une clientèle en longs séjours mais aussi pour un week-end ou une après-midi. Le spa aura une clientèle à la recherche de bien-être ainsi que des sportifs dans le cadre de préparation ou reconditionnement physique.



- Un restaurant gastronomique d'environ 40 couverts en partenariat avec le chef toulonnais Thibaut Durix et son épouse Caroline, à la tête du restaurant « Le Local » créé il y a 3 ans et demi, prendra place au sein de l'hôtel. Il portera une démarche environnementale en ayant pour objectifs de travailler avec des producteurs locaux et d'avoir une empreinte carbone réduite (limiter les déchets, les transports...). Ce restaurant a pour ambition d'être étoilé. La clientèle sera aussi bien d'affaires que de loisirs. Enfin, des événements seront organisés avec le rooftop. Il a comme ambition de recruter 20 personnes pour l'aider dans cette aventure.



- Au pied de l'hôtel, une piscine extérieure avec vue mer prendra place, à côté du potager du restaurant gastronomique où seront cultivés des aromates et certains végétaux nourris aux embruns.

Ainsi grâce à ses différentes composantes, cet équipement sera à même d'accueillir un public local, national voire international.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## DERRIÈRE LE HALL D'EXPOSITIONS : SPORT, BUREAUX ET PARKINGS

Le dernier bâtiment du projet se trouve en fond de parcelle derrière le hall des expositions. Composée d'un rez-de-chaussée pour l'activité sportive en connexion avec la halle, de cinq niveaux de parkings et de deux niveaux de bureaux, l'architecture de ce bâtiment a été guidée par un principe de réversibilité. Sachant que l'évolution des fonctions est rapide à notre époque, la trame structurelle a été conçue pour pouvoir être transformée facilement en îlot de logements. Les hauteurs de dalles généreuses permettant en effet une réversibilité rapide. Le volume global a été redécoupé pour intégrer des terrasses fortement végétalisées et appropriables et ainsi participer à l'insertion paysagère du projet. Ce bâtiment disposera de façades largement végétalisées grâce à un système de jardinières intégrées et sera support de biodiversité.

Une salle de fitness Basic Fit sera implantée au rez-de-chaussée du bâtiment. Basic Fit a été créé en 2004. 320 clubs sont ouverts en France, ce qui en fait la plus grande chaîne de salles de sport. L'abonnement illimité permet de se rendre dans toutes les salles de l'enseigne en Europe.

### PRÉSERVER LA PRIMAUTÉ DES INTÉRÊTS STRATÉGIQUES DES ARMÉES

Tout au long de la conception de notre projet, nous avons cherché à préserver l'intérêt des armées. C'est pourquoi notamment :

- Nous avons positionné des programmations en limite du site militaire qui minimisent les vues directes ;
- Nous prendrons en charge la réalisation de la future limite entre les Promenades de la rade et le site militaire en respectant les caractéristiques qui seront souhaitées par l'Armée ;
- Nous avons construit une offre programmatique qui cherche à respecter l'histoire du lieu mais également à proposer aux employés du Ministère des Armées et aux militaires des services, des commerces et une offre de restauration à proximité de leur lieu de travail.

Nous serons à disposition demain de la Métropole et du Ministère des Armées pour apporter les améliorations au projet qui seraient nécessaires.

Déjà présent à Toulon et à la Valette du Var, Basic Fit souhaite accentuer sa présence dans le secteur. L'implantation sur la rade de Toulon s'adressera essentiellement aux futurs actifs du quartier et accueillera également les résidents de tout le secteur, eux aussi intéressés par cette nouvelle offre qui fournit un programme d'entraînement personnalisé dès l'inscription.

## LE PARC DES MILIEUX

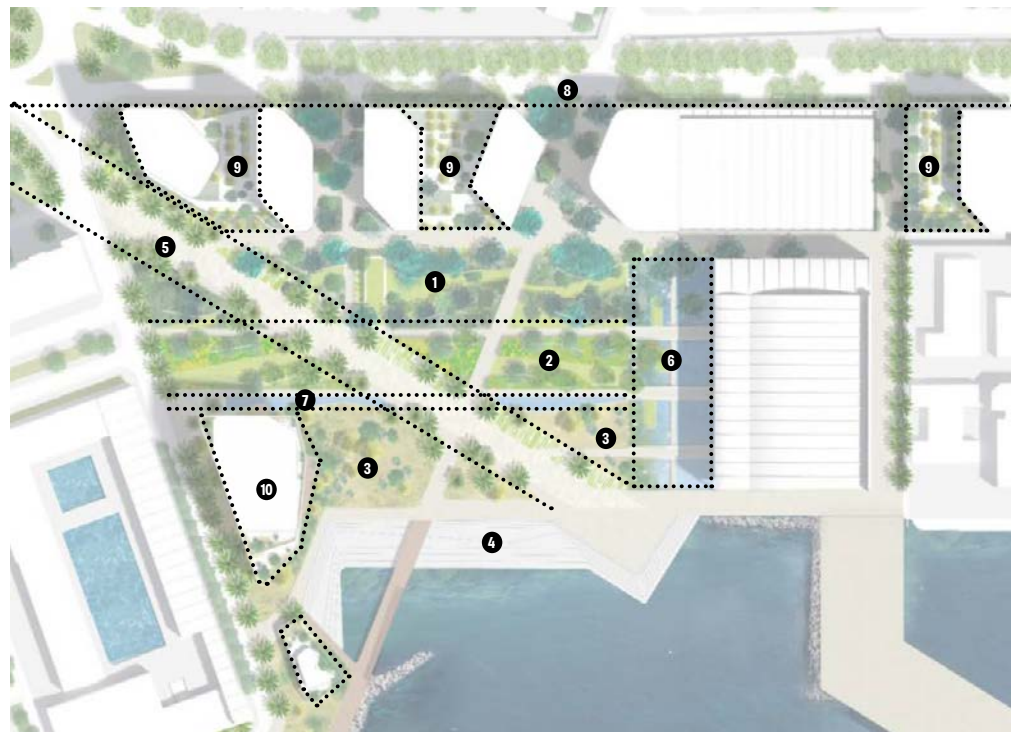
Élément majeur du nouveau quartier, le « Parc des milieux » s'ouvre sur la ville et sur la mer, signant ainsi le dessin d'une belle entrée maritime pour la cité. Son ample canopée, ses multiples bassins et jeux d'eau, et ses sols végétalisés tempèrent les ardeurs du climat et déploient un poumon vert bénéfique au centre-ville et aux toulonnais. Dans le prolongement du collier vert des remparts vers la Tour Royale, il constitue un ample îlot de fraîcheur et un nouveau lieu d'usages pour le plaisir de tous.

Totalisant près de 3 ha de promenades (hors toiture), ce parc toulonnais met en scène les différents milieux naturels en reproduisant par un système biomimétique la gradation de la montagne à la mer.

Il propose des parcours botaniques multiples alliant les dispositifs pédagogiques aux lieux ombragés qui donnent à découvrir la diversité végétale méditerranéenne et celle de la côte varoise.

De l'avenue des Tirailleurs Sénégalais à la plage urbaine, le promeneur pourra successivement s'immerger dans les ambiances végétales des monts toulonnais, des collines, des jardins, puis du littoral. Posés sur une vaste pelouse qui en constitue l'écrin vert, les « îlots » se caractérisent par les associations des plantes propres à chacun des milieux, offrant des écosystèmes riches en biodiversité, avec un objectif de labellisation BiodiverCity Ready.

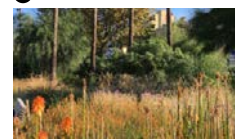
Le jardin des Monts toulonnais, première formation végétale du parc, s'inspire des paysages rocheux de l'arrière-pays varois. Levées calcaires, pins, chênes verts et végétation de garrigue viennent animer la première frange du parc incluant le village dans un écrin haut en relief.



1 MASSIFS TOULONNAIS



2 JARDIN DES COLLINES



3 JARDIN LITTORAL



4 PLAGE URBAINE



5 L'OASIS



6 JARDINS AQUATIQUES



7 RIVIÈRE URBAINE



8 PROMENADE URBAINE



9 TERRASSES DES ORANGERS



10 TERRASSE D'HOTEL



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Le jardin des collines, luxuriant et frais, déploie dans un relief plus adouci une canopée généreuse et des floraisons aussi étonnantes qu'enivrantes. Entre jeux de feuillages et raretés végétales, ce jardin développe la riche flore méditerranéenne avec l'ambition d'y installer des collections botaniques.

Le jardin littoral, symbolise le paysage de la côte varoise, comme ouverture sur la rade. Jardin de cactées, plantes halophytes et ports en drapeaux, cette formation végétale réinterprète le littoral méditerranéen et colonise les terrasses de l'hôtel. Dans le prolongement de cet ensemble, les formations végétales s'étoffent et colonisent les terrasses urbaines sous forme de collections d'agrumes. Salons et espaces partagés prennent place sous l'ombre des orangers palissés.

Au Nord, l'hôtel accompagne la diagonale du parc, voie du large qui cadre l'entrée du site et s'ouvre largement sur la rade et son nouveau quai des croisières. Elle évoque le voyage des plantes attachées au port de la marine royale toulonnais et concentre sur cet axe « oasis » en un parcours frais et verdoyant, ces plantes venues d'ailleurs qui célèbrent les voyages.

Des projections lumineuses de planches botaniques et de détails anatomiques végétales viendront animer, au soleil couchant, cet axe majeur de composition.

L'eau, élément de vie et de fraîcheur, s'inscrit dans le panel des milieux et retrouve les traces de la rivière disparue sous des formes variées :

- L'eau brume, vaporisée sur la frange Est de la voie du large, rafraîchie par ses fines gouttelettes portées par le vent.
- L'eau ludique, sous forme de coursier, anime le parc du Nord au Sud. Débutant son parcours avec les jets d'eau verticaux sur le parvis de l'hôtel, l'eau s'écoule ensuite sous forme d'une rivière dynamique jusqu'au bassin d'eau douce.
- L'eau fertile et l'eau miroir. Bassin aux deux visages, cette large étendue d'eau se compose côté parc d'un jardin aquatique largement planté où prennent place de riches écosystèmes, pour évoluer progressivement vers un miroir d'eau laissant apparaître le reflet du monument dont il magnifie l'architecture.

Le parcours littoral propose une réinterprétation du quai et offre une aménité dans le rapport entre la terre et la mer. Scène maritime ouverte sur la rade, le quai se décline en gradins, nouveau lieu de contemplation de la rade et de ses couchers de soleil. Dans le prolongement du Boulevard Grignan, une jetée de bois vient connecter le parc au jardin Amiral Orosco proposant ainsi une promenade sur la mer.

En collaboration avec les acteurs culturels locaux (Rue des Arts, Villa Noailles, etc.), publics, économiques, portuaires et habitants, nous proposons de créer ensemble une balade urbaine sensible et artistique, capable d'évoluer d'année en année.



## ANTICIPATION DES RISQUES DE SUBMERSION MARINE

Par extension des périmètres adjacents dont le niveau d'aléas est fixé dans le PAC, nous retenons pour le projet les éléments suivants :

- En l'état des données disponibles, nous n'identifions pas de contrainte pour les plots situés sur l'avenue des Tirailleurs Sénégalais (avenue située en zone hors aléas).
- S'agissant de l'Hôtel et de la station d'énergie et déchets donnant sur l'Allée de l'Armée d'Afrique (située hors zone aléas), nous positionnons les rez-de-chaussée jusqu'à 2 m NGF minimum, et les objets sensibles à plus de 2 m NGF (électricité, œuvre d'art, etc.)
- Pour le rez-de-chaussée de la halle rénovée, nous prévoyons une protection des entrées par des systèmes adéquats (écluse, barta-deau), et un positionnement des objets sensibles à plus de 2 m NGF (électricité, œuvre d'art, etc.),

Ces éléments sont bien sûr sous réserve :

- d'un relevé topographique précis sur le secteur qui permettra de confirmer les hypothèses ci-dessus,
- du classement de la zone qui devra être opéré par les services de l'Etat, si possible en cohérence et en lien avec notre projet.

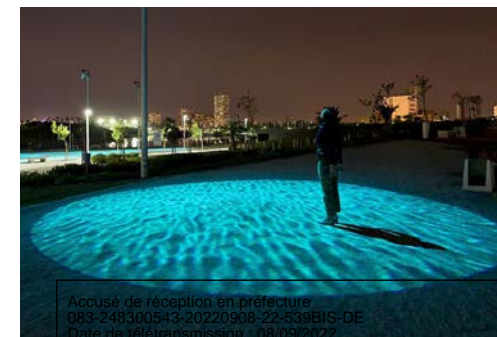
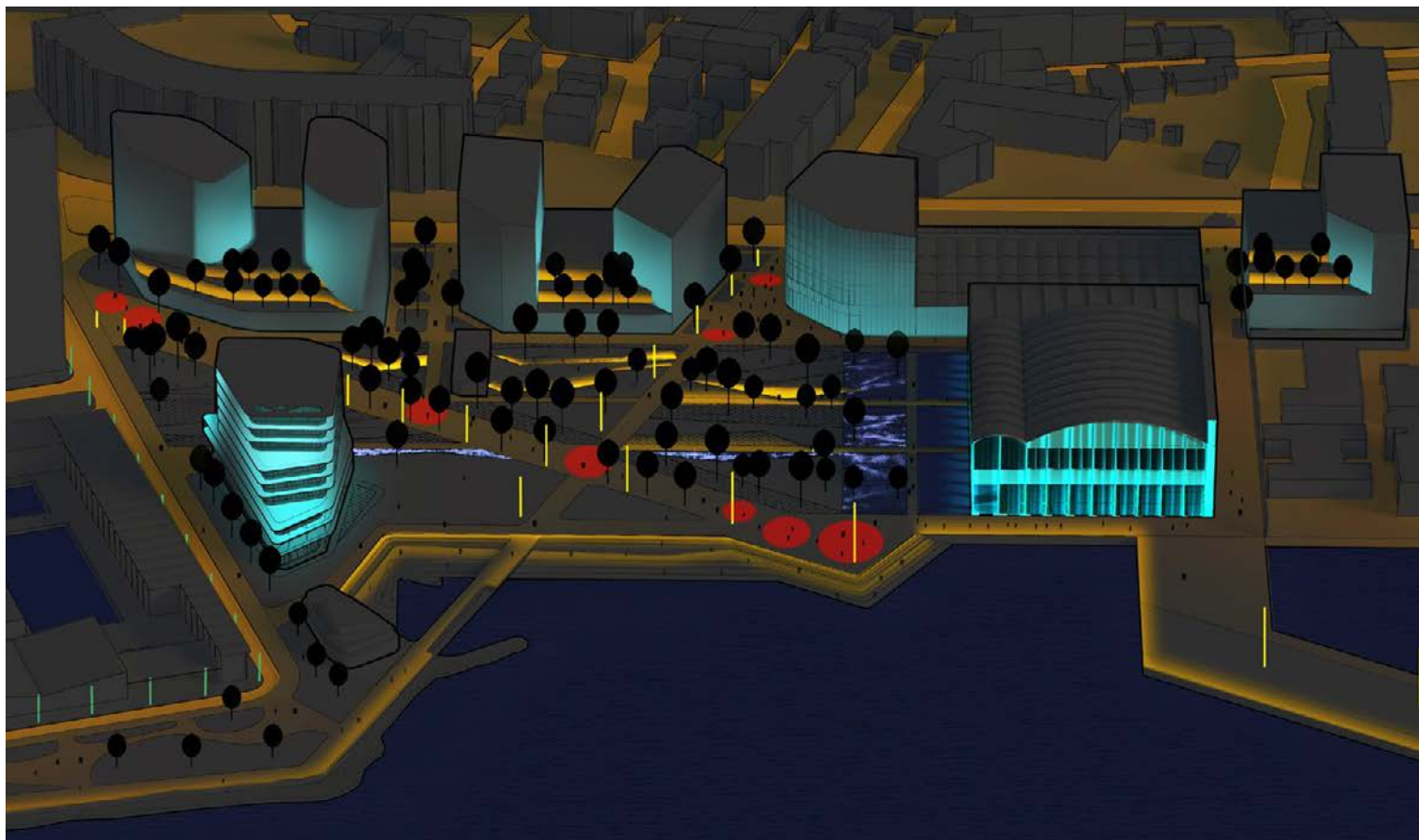
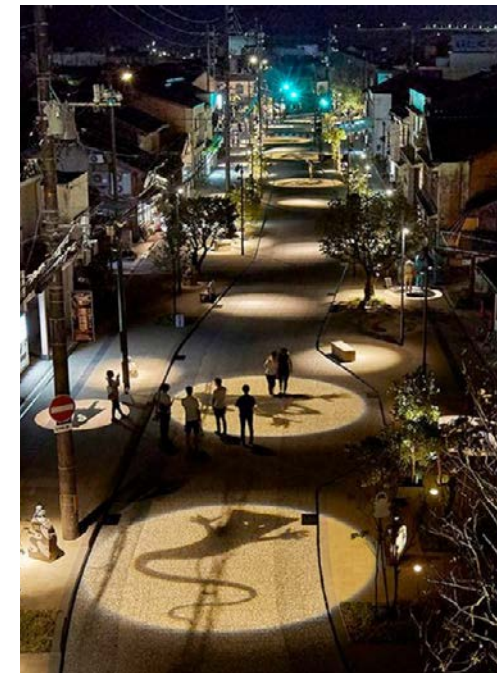
Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



### Un projet mis en lumière

L'objectif du projet lumière est de s'inscrire dans une cohérence globale du maillage nocturne de Toulon tout en installant des lignes de lumières fortes accompagnant les spécificités architecturales et paysagères constituant l'ADN du projet. Depuis l'Allée de l'Armée d'Afrique et sur l'avenue des Tirailleurs Sénégalais, il s'agit d'une part d'assurer la continuité lumière et d'autre part de souligner le front urbain renouvelé en mettant en lumière les silhouettes architecturales de premier plan. Depuis la mer, les mises en lumières de l'hôtel et de la Halle confèrent à l'ensemble une dimension de porte monumentale. Première strate horizontale, un fil lumineux inscrit dans les aménagements de rives rehausse et sécurise le socle.

L'environnement lumière s'attache également à souligner les dénivelés structurant le parc urbain paysager. Enfin, un parcours lumière traverse ce dernier, animant sol et paroi de projection d'événement lumière et des lucioles aquatiques minérales phosphorescentes habitent les bassins et jeux d'eau.



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# UNE NOUVELLE VITRINE POUR TOULON

Les Promenades intègrent une multiplicité programmatique complémentaire, véritable force de notre projet par la cohérence de l'offre mise en œuvre. Les Promenades permettent de valoriser :

- L'attractivité du site et son rayonnement au-delà des mers,
- Le sens et le juste dimensionnement de chaque programme par l'analyse des complémentarités à l'échelle du site,
- Des lieux de destination et d'usages au service du développement économique et du tourisme.

Afin d'accompagner au mieux ce développement programmatique, il nous est apparu important de développer une réflexion sur les trois sujets suivants : croisières, transport et mobilité.

## CROISIÈRE, TRANSPORT, MOBILITÉ

### La gare maritime

Implantée dans le prolongement du quai de croisières, la gare maritime sera conçue de façon à optimiser l'ensemble des flux relatifs aux croisières dans le strict respect des règles énoncées dans le Code ISPS (International Ship and Port Facility Security). Les croisiéristes y trouveront les services, informations et commerces nécessaires à leur escale.

L'ensemble des séquences et moyens de gestion des flux sera mis en œuvre. La liaison entre les navires et la gare maritime se fera via le quai. À l'interface avec les navires, des portiques mobiles seront installés sur chaque quai pour assurer une jonction parfaite entre le quai et la porte des navires. La montée dans les bus se fera à l'arrière de la gare maritime via une aire sécurisée.

Le projet prévoit, selon des discussions à poursuivre avec la Métropole de Toulon et la CCI, une seconde option, consistant à positionner ces espaces d'accueil ou d'attente des passagers directement sur le quai de croisière, afin de permettre la montée dans les bus directement au pied des bateaux. Dans ce cas de figure, les bus contourneraient la halle rénoverée par le Sud et accèderaient au quai de croisière.

L'ensemble de ces espaces est en premier lieu dimensionné pour recevoir les croisiéristes en escale. Selon les attentes exprimées, une réflexion pourra être engagée dans la phase suivante pour convertir ces espaces aux besoins d'un port de tête de ligne, qui nécessite la mise en place de check-in pour les passagers et dispositifs de contrôle, de réception et de remise des bagages.

La gare maritime hébergera également les bureaux des entités impliquées dans l'activité croisière et les services liés à l'activité portuaire, en particulier :

- Le service déporté de la Capitainerie de Toulon, ou une capitainerie nouvelle
- Le Centre de gestion et service santé des gens de la mer
- Le Centre de sécurité des navires
- Les Ateliers et magasins-stockage en support aux navires de croisières
- Les bureaux dédiés aux personnels de la gare maritime

Pour l'avitaillement des navires, l'accès PL au quai se fera au Sud de la halle rénoverée.

**Au sein de notre projet, seule la gare maritime constitue une activité portuaire au sens de la réglementation française.**



## DE NOUVELLES MOBILITÉS ACCESSIBLES À TOUS

### Une mobilité pensée à l'échelle du quartier

Afin de répondre aux besoins multiples du programme développé sur le site, notre projet répond aux exigences de mobilité par plusieurs réponses fortes dont :

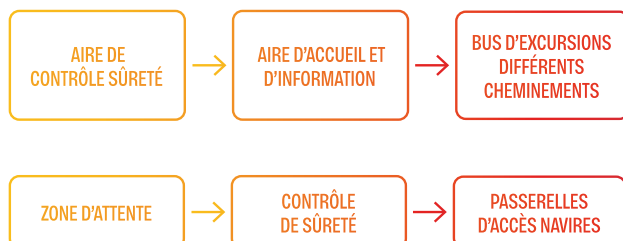
Un stationnement en superstructure, réversible et support d'agriculture urbaine. Le choix de bâtiments en superstructure permet de préserver la pleine terre et l'identité du site. Un travail technique et architectural permet de prévoir la réversibilité des espaces de parkings (en logements ou en bureaux). Notre partenaire pour les 500 places qui seront créées réparties en deux parcs de stationnement publics est Q-PARK.

Acteur majeur du marché du stationnement et de la nouvelle mobilité urbaine, Q-Park occupe la 3<sup>e</sup> place du marché du stationnement en France. Véritable maillon de la chaîne de la mobilité, Q-Park met au service de ses partenaires privés (promoteurs immobiliers) ou publics (villes et agglomérations), et de ses clients, toute son expertise et une démarche de qualité unique sur le marché.

Avec une dizaine de parkings à Toulon, Q-Park France est le premier opérateur de stationnement de la ville et vient de terminer un important programme de rénovation pour un budget global supérieur à 20 M€. Q-Park propose de déployer dans ces deux nouveaux parcs la charte graphique "PARKing TOULON" ainsi qu'une offre d'autopartage et de location de vélos classiques ou à assistance électrique, en cours de déploiement sur les principaux parcs toulonnais, qui permettra aux résidents ou aux touristes de parcourir l'ensemble du centre-ville ou de se rendre à Pipady ou au Mourillon.

Différents types d'abonnements seront proposés :

- Ainsi pour les bureaux, trois formules en fonction des plages horaires pourront être souscrites (horaires classiques, accès 24/24 sur 5j ou 7 jours)
- Pour le personnel des autres entités deux formules (24/24 ou 8h/19h)
- Pour la surface alimentaire, des tickets d'une heure au tarif d'1 euro Hors Taxe
- Pour le musée, des forfaits à 5 €





### Des mobilités innovantes et adaptées à l'activité de croisière

Le site des « Promenades de la rade » a vocation à accueillir jusqu'à 6 000 croisiéristes, sur une durée concentrée de quelques heures. Pour répondre aux besoins de tours opérateurs, notre projet prévoit de combiner plusieurs offres de mobilité :

#### - Des cars de 50 places :

Notre projet intègre une capacité de 60 à 85 cars dédiés aux touristes qui souhaitent partir en excursion directement à leur arrivée. La rotation des cars génère un besoin de stationnement de 20 à 30 cars en simultané. Nous proposons de localiser ce stationnement au sein d'une contre allée de l'avenue des Tirailleurs Sénégalais nouvellement créée, dans un cadre végétal. Dans une seconde option à discuter avec la Métropole de Toulon et la CCI, nous pourrions prévoir un accès et une aire de retournement des bus directement sur le quai de croisières.

#### - Des bus en direction du centre-ville :

Nous proposons de poursuivre les échanges avec la Métropole et Transdev afin de compléter les lignes 3 et 23 du réseau Mistral par une ligne supplémentaire rejoignant le centre-ville. Avec une durée totale du trajet aller-retour tenant compte des temps d'échange, ce service, composé de 15 à 20 bus, pourrait assurer le transport de 3 500 passagers en deux heures. Par ailleurs, la station de taxis de 15-20 taxis sera positionnée sur l'avenue des Tirailleurs Sénégalais en limite du site.

#### - Des navettes maritimes :

De même, d'après notre étude des besoins à venir, l'offre de navette maritime actuelle du réseau Mistral pourra être étoffée d'une nouvelle ligne vers la station maritime, afin d'absorber la demande liée aux croisières. Nous pourrions apporter notre analyse sur la possibilité d'une navette 100% électrique en photovoltaïque.

#### - Toulon à pied et à vélo :

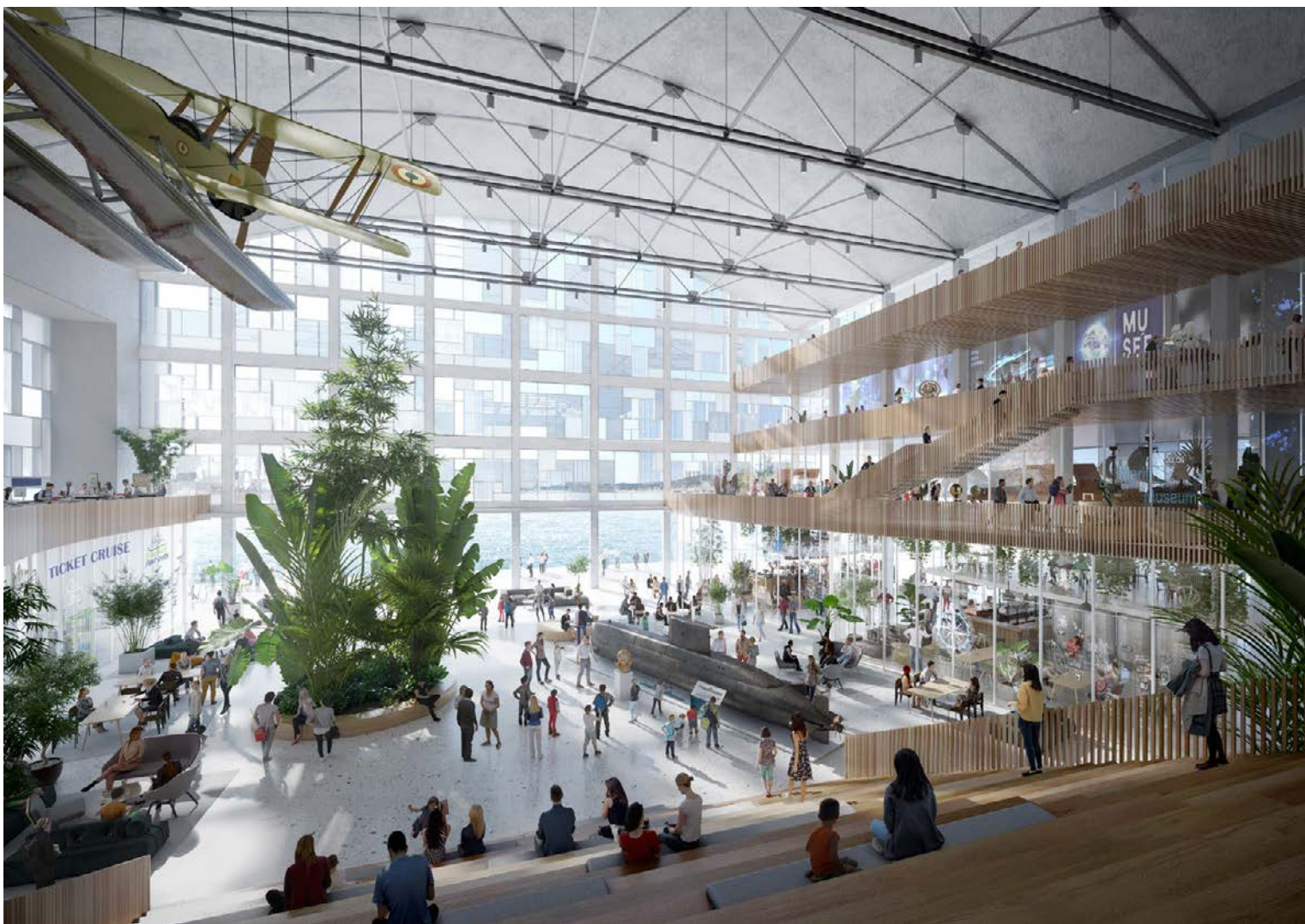
Nous tenons particulièrement à ce que l'accès au site à pied soit réellement l'objet d'une promenade littorale depuis le centre-ville, jusqu'au « Parc des milieux ». Par ailleurs, Toulon dispose d'un fort potentiel de découverte à vélo dans un rayon de 2 km. Nous souhaitons envisager, en lien avec les compagnies de croisières, la mise à disposition d'un pool de vélos à disposition des croisiéristes, en boucle fermée depuis le parc.



## LES PROMENADES DE LA RADE – SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION

PROGRAMME	SURFACES (EN M <sup>2</sup> SDP)
Centrale énergie et déchets innovante	500
Hôtel-Spa 4* Haut de gamme Marriott	5 500
The Babel Community - Co-living et Co-working	12 800
Bureaux	9 000
Hall des expositions - GL events	4 800
Basic Fit (salle de sport)	1 500
U express (alimentaire)	1 500
Halle rénovée	
Océanote Toulon	2 950
Restaurants et micro-brasserie	1 100
Arkose (escalade)	1 800
Gare maritime (hors AOT)	2 100
Musée de la Marine Nationale (hors AOT)	3 000
Parkings	12 500
<b>PROGRAMME GLOBAL</b>	<b>59 050</b>





Le projet que nous vous proposons avec l'ensemble de notre équipe se veut créateur de valeurs pour ce site exceptionnel et pour la Métropole de Toulon. Nous avons engagé cette réflexion urbaine et programmatique avec la volonté de faire de l'amélioration de la qualité de vie et du rayonnement de Toulon deux priorités fondamentales.

Nous sommes au début de la promenade, au début d'un chemin qui doit nous permettre d'aboutir à une vision urbaine partagée et ambitieuse. Notre équipe souhaite avec vous pouvoir poursuivre cette réflexion et se donner les moyens de concevoir le projet qui répondra non seulement à vos attentes mais également à celles des Toulonnais.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# LES PROMENADES DE LA RADE

LOT 1

Quand la ville rencontre la mer

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
Banque des Territoires  
03.07.2020

03

Note de présentation  
des innovations environnementales

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception en préfecture : 08/09/2022



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

Le projet que nous développons se veut exemplaire sur le plan environnemental. Il porte une triple ambition : penser au-delà du site pour mettre en œuvre les solutions les plus efficaces, développer un immobilier plus sobre et respectueux de l'environnement et enfin préparer la ville aux évolutions climatiques et aux enjeux de demain. Afin de répondre aux attentes de la Métropole de Toulon, nous portons plusieurs convictions :

Une stratégie à l'échelle élargie : la boucle énergétique déployée sur les Promenades de la rade est la première pierre d'innovations profitables aux quartiers riverains. Notre projet et nos constructions sont guidés par un impératif de sobriété : nous mobilisons tous les leviers permettant la sobriété carbone et l'optimisation des ressources en eau et en énergie ;

Enfin, notre message est celui de la qualité de vie sur le site. Nous voulons faire des Promenades de la rade un quartier de fraîcheur et vertueux en matière de biodiversité.



Notre management de projet se structure autour du référentiel Quartier Durable Méditerranéen QDM.

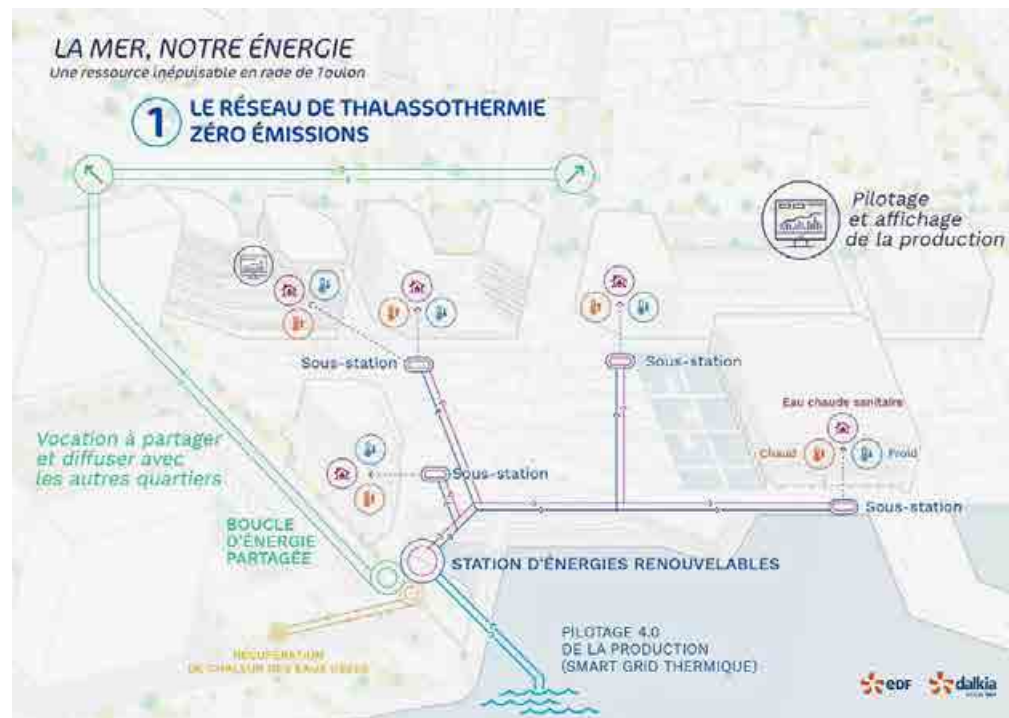
Son ancrage territorial, l'exhaustivité des thématiques et son process en trois étapes (conception, réalisation, usage) nous offre un cadre ouvert et ambitieux nous permettant d'innover de manière cohérente et concertée. Il introduit également un dialogue avec la Métropole pour offrir des connexions ou des fonctionnalités nouvelles (économiques, culturelles ou des espaces d'accueil de la biodiversité).

## UN QUARTIER 4.0, UNE STRATÉGIE À L'ÉCHELLE ÉLARGIE

### DES TECHNOLOGIES AVANCÉES ET ÉPROUVÉES

La métropole toulonnaise s'est fixée des ambitions fortes en matière de performance énergétique et environnementale afin de faire de cette transformation urbaine de l'interface Ville-Port, de Mayol à Pipady, une « vitrine » du savoir-faire français en matière de « Smart City », de « Smart Grid Énergétique » pour une ville plus économe en énergie, tirant partie des ressources locales. La mer est – historiquement – la première ressource de Toulon, en plus d'être un formidable levier d'innovation.

Aussi, nous souhaitons tirer parti de cette ressource omniprésente en développant sur le site, et au-delà, une boucle de thalassothermie avec notre partenaire DALKIA.



L'investissement requis pour mettre en place le réseau de thalassothermie implique un dimensionnement à minima sur les lots 1, 3 et 4. Nous poursuivons nos échanges avec la Métropole pour déployer le réseau à d'autres quartiers.

Notre projet tient compte des équilibres naturels et environnementaux à préserver. La société DALKIA dispose d'un retour d'expérience précis sur les rejets et pompages en mer et leur impact sur la biodiversité.

Sur le volet énergie, les solutions qui seront déployées permettront également une optimisation des consommations et ainsi une réduction de la facture énergétique : en été, le froid récupéré sur les pompes à chaleur qui produisent l'eau chaude sanitaire permettra de réduire la facture pour le rafraîchissement du bâtiment de coliving d'environ 50%. En hiver, ce froid peut être consommé par les commerces.

### L'EXPÉRIENCE DU QUARTIER SMARTSEILLE PAR EIFFAGE

Le réseau Massileo alimente depuis 2016 le quartier Smartseille qui s'étend sur 2,7 hectares. Ce réseau de thalassothermie et d'énergies renouvelables est conçu, réalisé et exploité par Dalkia Smart Building, au cœur d'Euroméditerranée 2.

Les premiers occupants peuvent ainsi bénéficier d'une réduction de leur facture énergétique de 23%.

Les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de Smartseille sont quant à elles réduites de 80 %.



## INTELLIGENCE DE PILOTAGE

Une ville plus intelligente pour une meilleure efficacité énergétique

En associant les outils numériques de pilotage énergétique (Smart Grid) et de gestion des usages (Smart City), notre projet préconfigure le quartier pour la ville de demain.

La prise en compte des énergies renouvelables fluctuantes, des mobilités électriques, du pilotage énergétique avec l'apport de l'intelligence artificielle permettra de jouer un rôle actif dans l'équilibre global du réseau électrique, d'optimiser les coûts et aidera à absorber les pics de consommations des nouveaux usages à venir (quai de croisière,...).

Une plateforme de services ouverte aux données en provenance du quartier intégrera les données de la Smart City (qualité de l'air, niveaux sonores) afin de piloter au mieux les équipements internes des bâtiments.

Nous associons à cette vision technique de la ville intelligente une dimension sociétale. En intégrant des services numériques (Smart City) nous impliquons les usagers progressivement dans la transformation de leur environnement.

Cette solution propose, via une application smart phone, des possibilités de réservation multiples (voiture, vélo électrique, espaces de travail mutualisés, restauration, équipements sportifs, points d'intérêts). Elle offre également l'opportunité d'optimiser sa facture énergétique ou de gérer l'incidentologie.

### Mutualiser l'énergie : le système Smart Charging pour les véhicules électriques

Notre offre propose d'ouvrir le quartier sur la gestion énergétique intelligente de demain. L'ensemble des bâtiments seront équipés de solutions IoT permettant le pilotage des usages énergétiques en temps réel : ils offrent donc - aussi - une source de flexibilité et d'effacement (diminution de la consommation). Izivia (filiale d'EDF) installera des bornes de recharge autorisant le transfert d'énergie des voitures vers le réseau ; elles contribueront également à jouer un rôle dans l'équilibre global du réseau électrique en offrant une capacité de stockage électrique et une flexibilité supplémentaire. Ce dispositif innovant augure des futurs quartiers Smart Grid. Il sera intégré dans les stationnements développés par la société Q-Park, en plus de l'installation de 80 bornes pré-équipées et de 16 bornes Smart Charging pour véhicules électriques.

# NOTRE AMBITION : SOBRIÉTÉ CARBONE ET OPTIMISATION DES RESSOURCES

Avoir un impact significatif sur l'empreinte carbone implique d'intervenir sur l'ensemble du cycle de vie des matériaux. Il s'agit donc de proposer une démarche intégrée, basée sur les trois piliers « Eviter, Réduire, Compenser ». Notre stratégie visant à la sobriété carbone s'appuie sur cinq axes :

- Le réemploi dans la déconstruction et la création des espaces publics,
- La création de solutions de mobilités alternatives,
- La gestion et le tri des déchets sur l'ensemble du site, en particulier les déchets plastiques,
- La réduction de l'empreinte carbone des bâtiments en visant le label BBCA,
- La compensation carbone, grâce à notre partenariat Nature 2050/CDC-Biodiversité.

## RÉDUIRE L'IMPACT CARBONE PAR LE RÉEMPLOI

56% de l'impact carbone sur toute la durée de vie d'un bâtiment provient des matériaux de construction. Au sein de notre équipe, ICADE Promotion et Eiffage Immobilier mettent à profit leur partenariat avec Cycle Up, expert du réemploi et de la certification des matériaux du BTP.

La déconstruction des bâtiments du site offre un gisement en béton, en tuiles, en pierre de taille et en verre. Par ailleurs, le site offre une ressource de végétaux et terre végétale à valoriser sur le site. Aussi, nous procéderons avec Cycle Up et l'agence HYL à une identification des éléments (existants/destination) avant une déconstruction soignée. Un stockage sélectif sera organisé, avec identification des matériaux.

### L'intégrations d'ouvrage existants dans le projet

Réemployer et diminuer l'impact carbone, c'est d'abord minimiser la démolition et trouver un nouvel usage à des éléments existants. C'est avant tout le cas de notre hall des expositions, exploité par GL events, qui sera issu d'une structure entièrement démontable et réutilisable.

Par ailleurs, nous avons fait le choix d'intégrer à notre conception une partie de la rampe de lancement des sous-marins, qui prendra sa place dans le futur parc. Les volumes sous ses arches pourront être utilisés pour un kiosque de restauration, toilettes publiques ou un petit équipement.

Dans les constructions existantes, certains matériaux en bois ou métalliques peuvent trouver un usage immédiat dans le projet. Le bois peut être réutilisé pour la création de tuteurs pour les plantations, voire de mobilier urbain. Les brise-soleil de la halle de l'arsenal peuvent devenir un support pour les plantes grimpantes des futurs toits-terrasses.



Réemploi des brise soleil de la halle pour constituer des treillis en terrasse

### Le réemploi de la pierre et du béton pour les sols et ouvrages du parc

Le réemploi des matériaux de construction pour la réalisation des sols et des ouvrages du parc conjugue deux objectifs : économie de ressources et éléments mémoriels. En fonction des volumes et des gabarits des éléments existants, plusieurs solutions de réemploi peuvent être envisagées :

- les éléments en pierre, dalles bétons et tuiles des bâtiments ou du mur d'enceinte peuvent créer des reliefs ou murs sur l'espace public, sols poreux, des rives d'allées ;
- les éléments en pierre des bâtiments peuvent constituer des levées, plis et bordures ;
- les produits de concassage des bétons peuvent devenir une sous-couche des allées.



Réutilisation de blocs rocheux de déconstruction pour reconstruire des aménagements innovants et créer des espaces publics  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





Tuiles concassées projetées pour constituer un cheminement piéton

#### Le réemploi de la terre végétale et de la végétation

Nous organiserons le chantier de manière à laisser accessible le plus longtemps possible le jardin temporaire. Dans un second temps, la terre végétale de ce jardin pourra être mise à profit dans notre projet. Par ailleurs, notre conception de l'espace public s'attachera à préserver la végétation existante du site.

#### Le réemploi du verre

Les bâtiments de l'ancien site de la DCNS représentent un gisement important de verre. Les morceaux de verre triés puis étalés sur un support matrice et portés progressivement à température puis refroidis permettent de créer un éventail de couleurs. Le verre conserve son aspect translucide selon le besoin. Matériau robuste, hydrofuge, insensible à l'eau salée et aux UV, il peut être utilisé à l'intérieur comme à l'extérieur. Ce procédé est envisagé pour une partie du traitement de la halle rénovée.



## MOBILITÉS DOUCES EN CONNEXION AVEC LES AUTRES PÔLES DE TOULON

Appuyés par **Q-park**, nous connecterons les solutions de mobilités aux autres pôles multimodaux de la Métropole. Les mobilités bas carbone seront encouragées avec un parc de vélo et voitures électriques à disposition. Un arrêt de bus connectera le quartier vers les autres destinations de la Métropole.

Nous concevons l'interface avec l'avenue des Tirailleurs Sénégalais comme un pôle intermodal assurant la jonction de la gare maritime, des lignes de bus, des vélos électriques, de la navette maritime électrique ou du centre Q-Park proposant de l'autopartage électrique.

## VALORISER LES DÉCHETS PAR UNE DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Dans la perspective de l'arrivée d'une activité de croisières sur le site, nous avons imaginé avec notre partenaire **VEOLIA** un système innovant de conditionnement et valorisation des déchets in situ, par le biais d'une **plateforme multi-flux**. Cet outil acceptera l'ensemble des déchets d'activités générés sur le site, à l'exception des déchets dangereux et des résidus graisseux issus de la restauration. Ces différents gisements de déchets seront préalablement triés au sein de chaque bâtiment où ils seront étiquetés et stockés avant d'être collectés par un personnel dédié, puis acheminés au centre de conditionnement et valorisation. Ainsi, les déchets produits sur site seront valorisés en moyenne à hauteur de 80%. Les 20% restants seront envoyés en filières spécialisées hors site.

Afin d'en garantir la meilleure intégration fonctionnelle et paysagère, nous prévoyons que cette plateforme multi-flux de conditionnement et valorisation d'environ 300 m<sup>2</sup> soit positionnée au sein d'un **bâtiment dédié, la centrale énergie et déchets**, dans laquelle seront également abritées les unités liées à la thalassothermie ainsi que les unités de micro-méthanisation.

Afin d'aller plus loin, nous ajoutons à ce dispositif une **unité de micro-méthanisation** offrant la possibilité de collecter l'ensemble des bio-déchets générés sur le site ainsi que les biodéchets produits en périphérie plus ou moins proche. Le dimensionnement de cette solution permet d'ores

et déjà de traiter les gisements en biodéchets du Lot 1 et du Lot 2 ainsi que celui provenant des bateaux de croisière, gisement indispensable pour pouvoir garantir un équilibre économique.



Une fréquence de ramassage spécifique sera proposée avec un ramassage via des modes doux (utilisation de vélo, de tricycle ou quadricycle à moteur électrique)

Afin d'atteindre un niveau d'exploitation suffisant et un équilibre économique, cette solution nécessite un dimensionnement minimum, au-delà du seul Lot 1. Outre les déchets des bateaux de croisière, cette plateforme pourrait traiter d'autres commerces et activités du quartier, voire les groupes scolaires à proximité. Nous étudierons ce dimensionnement en lien avec la Métropole de Toulon.

## LE PORT 4.0, UN QUARTIER ZÉRO-PLASTIQUE

Sachant que le meilleur déchet est celui que l'on ne produit pas, une démarche « zéro déchet » sera mise en place auprès de chacun de nos programmes hôtelier, tertiaire, commercial, coliving, hall des expositions et équipement culturel. Initiée par Zero Waste France et déjà déployée sur plusieurs territoires, la charte « Mon commerçant zéro déchet » vise à développer l'utilisation d'emballages réutilisables et la réintroduction de la consigne dans le commerce alimentaire de proximité.

- **Pour nos commerces :** sacs réutilisables, contenants personnels, emballages consignés,
- **Pour nos bureaux :** Réduire (les impressions), Réutiliser (les contenants), Réparer, Recycler (valorisation des biodéchets).

La sensibilisation des usagers passe également par des actions telles que la « semaine zéro déchets », organisée à l'échelle du quartier.

## SOBRIÉTÉ À L'ÉCHELLE DES BÂTIMENTS

Les solutions constructives proposées s'inscrivent dans une dynamique de conception bas carbone en s'appuyant sur trois grandes axes :

#### • Les matériaux :

- Le béton bas carbone, dont Eiffage est le spécialiste (-40% d'impact)
  - Usage du bois pour les éléments internes des bâtiments
  - Réemploi du verre, de la pierre, des tuiles
- Chaque élément mis en œuvre est soumis à notre balance bénéfice / impact carbone avant d'être validé.

#### • L'efficacité énergétique :

- Isolants lourds bloquant les ondes de chaleur, limitation de la climatisation
- Valorisation de la chaleur des eaux usées (échangeurs placés en pied de bâtiment sur le bureau et le coliving, 700 kwh économisés par jour)
- Ventilation intelligente, qui s'arrête quand la ventilation naturelle peut prendre le relais
- Bénéfice de la thalassothermie sur la source de chaud et de froid à très faible impact carbone

- **La convertibilité des espaces :** Tous les bâtiments sont conçus pour pouvoir changer d'usage dans le temps. C'est pour cette raison que nos parkings ont des hauteurs et trames compatibles avec des logements ou des bureaux, que les cœurs d'îlot peuvent se transformer en espaces servant pour des résidences ou que l'essentiel des aménagements intérieurs dans les bureaux et les commerces est démontable (vissé et non scellé ou collé).



Tous nos bâtiments s'inscrivent dans la démarche BDM. Nous poussons les sept thématiques du référentiel pour projeter des bâtiments références pour la fin du siècle. Nous mettons particulièrement l'accent sur les thématiques de l'impact carbone (label BBCE), du Confort d'été (protections solaires et ventilation naturelle), de l'énergie et la gestion de l'eau.

La démarche BDM assure à nos projets une vision adaptée aux spécificités territoriales varéennes et aux enjeux locaux.

Accusé de réception en préfecture  
083-249300543-20220908-221539518-10  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# QUALITÉ DE VIE SUR LE SITE ET ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

## RAFRAÎCHISSEMENT URBAIN

### Le cycle de l'eau sur notre site

#### → La réutilisation des eaux grises

La programmation de notre projet offre un gisement important en eau grise, à savoir les eaux faiblement polluées issues de l'ensemble des usages, à l'exception des sanitaires. Ces eaux grises offrent des opportunités de réutilisation sur le site, permettant ainsi de réduire la charge des réseaux d'assainissement et le volume d'eau à traiter acheminé jusqu'à la station d'épuration de Toulon Provence Métropole.

Les eaux grises de l'hôtel, des espaces de coworking, restaurant interne, espaces communs et sport ainsi que les bureaux seront collectées spécifiquement et acheminées vers une unité de traitement spécifique qui garantira une eau de qualité A (qualité eau potable). Les eaux grises pourront couvrir les besoins en eau des espaces plantés.

Nous proposons également d'intégrer le projet dans le programme de recherche porté par **SOWATT** sur la climatisation végétale symbiotique. Il s'agit d'une banque de données sur les essences d'arbres du territoire méditerranéen permettant d'anticiper leur pouvoir d'évapotranspiration, et de corréler les capacités de rafraîchissement avec les besoins en eau et la disponibilité des eaux grises recyclées. Les résultats seront à disposition de la Métropole pour une meilleure connaissance des espaces végétalisés de la ville.

#### → Le stockage des eaux pluviales

Nous proposons de stocker les eaux de pluie selon différents systèmes. Sous l'ensemble du parc, une « nappe » composée d'un mélange terre pierre d'agréats de récupération, se met en charge et stocke une partie de l'eau de ruissellement de surface avant de la diffuser lentement aux plantes. Le parc est formé de surfaces inondables de manière extensive entre les allées et et comporte trois niveaux de seuils :

- Seuil 1 pour les pluies courantes : Remplissage de rigoles en bord d'allées nord sud puis remplissage de la nappe active.
- Seuil 2 pour les forts événements pluvieux : Les petites allées nord/sud aménagées en

surhausse constituent des seuils de bassins de stockage.

- Seuil 3 pour les très forts événements pluvieux. Continuité de principe de seuil 2 avec débordement supplémentaire dans le troisième jardin (jardin littoral).

#### → Le rafraîchissement sur l'espace public

Le positionnement de ce projet, face à la mer, incite à accentuer la présence de l'eau pour les usagers. Nous souhaitons créer au pied de la halle un jardin aquatique à la rencontre entre terre et eau. Cette présence de l'eau crée un milieu fertile et un écosystème riche.

En complément, des lignes de brumisation pourront être installées sur la promenade centrale. Placées en rive Est de la voie du large, elles profitent des vents d'Est pour venir rafraîchir l'ensemble des piétons sur la promenade.



### L'objectif de confort d'été dans la conception de nos bâtiments

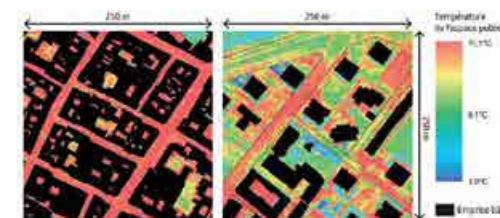
Les bâtiments proposés dans le projet sont adaptés au climat très spécifique de la bande littorale méditerranéenne. La priorité est placée sur les protections solaires pour limiter les apports passifs y compris en intersaison et complétée par une recherche systématique de ventilation naturelle diurne (zones traversantes ou exploitation des effets aérodynamiques sur les façades).

Les dispositifs sont choisis en fonction des volumes à protéger. Pour les petits volumes (bureaux, chambres), les architectes alternent casquettes surdimensionnées et espaces de circulation qui communiquent sur l'extérieur.

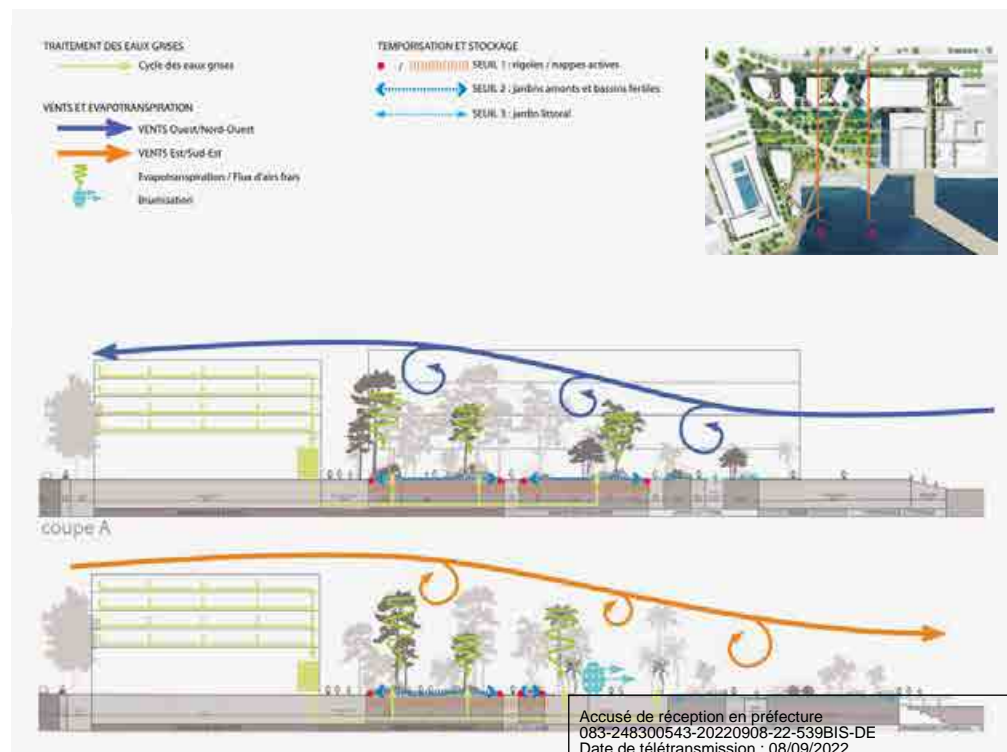
Pour les gros volumes comme la halle rénovée, la priorité est mise sur la ventilation naturelle pour bénéficier d'un effet dedans-dehors en cohérence avec la perméabilité de circulation de cet espace. Cette stratégie bâtiment est complétée par une étude poussée sur le rafraîchissement urbain qui limite les îlots de chaleur possibles et rafraîchit les masses d'air pénétrant dans les bâtiments.



### Une modélisation aéralique et thermique du quartier



Le réaménagement du quartier devra proposer des espaces extérieurs agréables et pour lesquels les pics de chaleur sont réduits. Dans le cadre de l'aménagement du quartier, nous effectuerons dès la conception du projet une modélisation microclimatique dans son périmètre élargi, incluant notamment les bâtiments et axes périphériques. Cette modélisation a pour objectif de dresser un état des lieux en début de conception permettant d'identifier les principales zones d'inconfort thermique sur le périmètre du projet, afin d'ajuster le plan masse.



## QUALITÉ DE L'AIR

Notre stratégie pour assurer la meilleure qualité d'air possible aux usagers du quartier utilise deux voies complémentaires.

La première vise la **qualité d'air extérieur**. Nos dalles utilisant la technologie brevetée **ECOGRA-NIC** permettent d'abaisser la pollution aux Nox (oxydes d'azote provenant des voitures ou des navires) entre 40 et 60% suivant la configuration des zones traitées. Ces surfaces au sol de l'espace public utilisent les UV pour décomposer les polluants. Les particules fines émanant des moteurs à combustion sont captées par la végétation. Le parc, les balcons végétalisés ou les terrasses, à chaque fois que cela pouvait être envisagé, nous nous sommes entourés d'une protection végétale qui nous apportera en même temps de la fraîcheur et un retour de la biodiversité.

Par ailleurs, notre groupement pourra prévoir un partenariat avec **ATMOSUD**, organisme d'intérêt général en charge de la surveillance et de l'information sur la qualité d'air extérieure de la région Sud. Nous mettrons à disposition d'ATMOSUD sur notre site un ensemble de capteurs permettant d'établir un point 0 et de mesurer des phénomènes ponctuels. Par ailleurs, des capteurs de mesure citoyens ou micro-capteurs (Nox et particules fines, mais aussi température, hygrométrie...) sont également utilisées afin d'impliquer les usagers dans la démarche de préservation de la qualité d'air.

La deuxième voie de travail pour la qualité d'air concerne l'**intérieur des bâtiments**. En cohérence avec nos référentiels bâtiments, nous réduisons à la source les polluants par le choix des matériaux mis en œuvre. Nous privilégions systématiquement les peintures ecolabellisées, les revêtements à faible teneur en COV, nous limitons l'usage des matériaux plastiques ou autres produits de synthèse. Nous associons à ces prédispositions une gestion intelligente de la ventilation permettant des taux de renouvellement d'air au-delà des normes sans pénaliser la performance énergétique. Notre idée est de ne pas figer une technologie unique, mais d'adapter l'outil au besoin et de laisser systématiquement à l'usager la main sur son environnement. Les systèmes de traitement d'air bénéficieront des retours d'expérience tirés de la crise du COVID 19 (pas de recyclage d'air, balayage traversant et ventilation naturelle toujours possible).

## UN QUARTIER REFUGE DE BIODIVERSITÉ

Partenaire de notre projet, **CDC Biodiversité** nous accompagne pour définir et mettre en œuvre les mesures adaptées en matière de biodiversité : pour les villes côtières, l'activité humaine et les aménagements côtiers exercent des pressions sur le milieu récepteur, notamment par la destruction des habitats naturels et de leurs fonctions écologiques associées.

À travers le parti pris paysager de l'agence HYL, nous maximisons les surfaces biotopes et diversifions ces surfaces, en pleine terre ou non, sur du bâti, en horizontal ou vertical. Enfin, nous veillons à ce que ces différents supports artificiels ou naturels soient créateurs de refuges pour les espèces. Notre approche aura pour but **d'obtenir pour le futur quartier le label Biodiversity**, ce qui repose sur quatre axes de travail :

- 1 L'engagement du maître d'ouvrage : la connaissance, l'impulsion, le management, la démarche de projet sur ces questions, les moyens dans la durée et le suivi
- 2 Intégration de la biodiversité dans la conception architecturale et paysagère sur toute la durée de la conception
- 3 Une évaluation calculée du futur site réaménagé sur les facteurs scientifiques qui feront sa réussite écologique
- 4 Une évaluation sur les bénéfices tirés pour les usagers et les riverains

### Notre partenariat Nature 2050 : compensation carbone et restauration de la biodiversité

Nature 2050 est un programme lancé en 2016 par CDC Biodiversité, partenaire de notre projet. Le programme repose sur la mobilisation des acteurs économiques à l'échelle nationale et locale. Pour 5€ HT versés aujourd'hui par une entreprise, Nature 2050 s'engage à restaurer, adapter aux changements climatiques et suivre jusqu'en 2050, 1 m<sup>2</sup> de biodiversité. À l'instar d'Icade Promotion sur le territoire des Bouches-du-Rhône, nous souhaitons renforcer notre engagement au programme Nature 2050 pour les Promenades de la rade.

Pour chaque m<sup>2</sup> de surface de plancher créé dans le cadre du projet, Icade Promotion et Eiffage Immobilier contribueront à hauteur de 1 € HT au programme Nature 2050.

Au cours du partenariat et particulièrement lors de la première année de dialogue entre les parties prenantes, CDC Biodiversité se rapprochera des acteurs départementaux et particulièrement de la Métropole afin d'identifier des pistes de projets d'intérêt général visant à lutter contre le changement climatique (atténuation et adaptation) par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature.

## EIFFAGE IMMOBILIER ET ICADÉ PROMOTION, ACTEURS DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI

Pour ce projet historique pour les Toulonnais, Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion s'engagent dans une démarche volontariste de projet social concret afin de faciliter l'emploi local sur les chantiers et la formation, qui se traduira par :

- La définition de mesures d'accompagnement social pour le projet urbain, de Mayol à Pipady,
- Pendant la phase travaux, une information précise sur les chantiers et les métiers, ainsi que des mesures d'insertion concrètes,
- Des actions de promotion de l'emploi local auprès des acteurs économiques, par la participation des entreprises à l'insertion de personnes en recherche d'emploi.

Dans le cadre d'un partenariat à mettre en œuvre avec la Maison de l'Emploi TPM, en cohérence avec le PLIE, nous proposons qu'un **minimum de 5% des heures travaillées** sur l'ensemble des chantiers de l'opération (démolition, VRD, espaces verts, construction) **soit réservé à l'insertion par l'emploi**.

À cet effet, les entreprises de travail temporaire d'insertion ISA INTERIM et ATTI SUDMED, avec qui Eiffage Construction Var travaille régulièrement, seront associées à la démarche.

**Nous avons à cœur de rendre ces innovations visibles et compréhensibles pour l'usager ainsi que de préserver les riverains tout au long des travaux. Aussi, nous prévoyons la mise en place d'une Maison du projet, qui sera le cœur de notre stratégie de communication, visite et pédagogie autour des travaux.**

**Cette maison du projet accueillera également des supports de présentation (numériques, en maquette) de nos solutions de thalassothermie et de micro-méthanisation, et de notre cycle de l'eau sur le projet.**

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022







# LES PROMENADES DE LA RADE

Quand la ville rencontre la mer

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
Banque des Territoires  
03.07.2020

04

Note d'intention  
sur le développement  
du projet  
Éléments financiers

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# NOTE D'INTENTION SUR LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

Le projet des « Promenades de la rade » est le fruit de notre réflexion et l'expression de nos convictions profondes pour ce site remarquable. Demain, ce projet devra s'enrichir des visions et de la participation de l'ensemble des partenaires de l'opération : la Métropole de Toulon-Provence-Méditerranée, le Préfet et les représentants de l'Etat déconcentré, les représentants du Ministère des Armées (Marine nationale, ESID Toulon, DGA TN et MRAI), de la CCI du Var, de la Ville de Toulon, du Département du Var et de la Région Sud, ainsi que de personnalités qualifiées. Le projet évoluera également au contact du groupement architecte-urbaniste / paysagiste / ingénierie VRD / mobilité qui accompagnera les services de la Métropole et qui veillera notamment à la cohérence du projet urbain d'ensemble. Notre groupement Eiffage Immobilier Sud Est, Icade Promotion et Banque des Territoires (direction de la Caisse des Dépôts) sera pleinement mobilisé pour **co-construire avec vous et les partenaires de l'opération** le projet qui réponde le mieux aux attentes du territoire et qui fasse rayonner la rade de Toulon.

## MÉTHODOLOGIE

### Co-construire les Promenades de la rade

Notre groupement Eiffage Immobilier Sud Est, Icade Promotion et CDC Banque des Territoires signera avec MTPM une convention d'objectifs qui déclenchera le lancement d'une année d'études. Ces douze mois de travail nous permettront de définir collectivement l'ambition du projet et les grandes composantes programmatiques, de challenger certaines orientations du projet, d'esquisser les différents montages au stade pré-opérationnel et enfin de préciser les éléments juridico-financiers. Dans une deuxième phase, il sera nécessaire de stabiliser les éléments de projets et d'élaborer l'offre juridico-financière en vue de la dévolution des fonciers.

Pendant cette année d'études, vous pourrez compter sur la mobilisation pleine et entière de notre équipe et de nos partenaires. Nous souhaitons être proactifs afin de concrétiser les éléments du projet et nous serons à l'écoute afin de répondre aux attentes des différents acteurs en trouvant l'équilibre entre préservation des intérêts stratégiques des Armées, développement de la Rade et protection de l'environnement.

Notre équipe sera organisée en mode projet, avec une équipe dédiée sur le Lot 1, faisant preuve de réactivité et d'efficacité pour répondre aux différentes demandes de la Métropole. Cette équipe sera suffisamment dimensionnée pour répondre en présentiel aux sollicitations de chaque partie prenante. Par ailleurs, en plus de l'organisation de comités techniques réguliers et récurrents avec les services de MTPM en charge de la conduite du projet, il nous paraît indispensable de mettre en place une organisation autour de plusieurs ateliers thématiques :

- Atelier n°1 : projet urbain, architectural et paysager,
- Atelier n°2 : programmation,
- Atelier n°3 : innovation et développement durable,
- Atelier n°4 : montage juridique,
- Atelier n°5 : éléments financiers.

Des ateliers spécifiques seront également nécessaires pour avancer sur certaines composantes du projet, par exemple les éléments relatifs à l'implantation et la réalisation du quai de croisières sous l'égide de la CCI, en lien avec la Métropole et le Ministère des Armées.

À la suite de ce travail collaboratif, la signature de la convention cadre viendra notamment fixer les engagements réciproques, les conditions économiques de dévolution des fonciers à bâtir, et le phasage des opérations. Elle nous permettra d'avancer ensemble dans la concrétisation opérationnelle du projet.

### Faire de la concertation une force pour le projet

Notre groupement sera à disposition de la Métropole, de ses services et du groupement architecte-urbaniste/paysagiste qu'elle retiendra prochainement pour préparer ensemble les phases de concertation et fixer une temporalité adaptée. Le dialogue à construire auprès des riverains, comme des futurs utilisateurs des Promenades de la rade doit **porter en lui un regard positif sur le changement** : de nouvelles fonctions urbaines, de nouveaux services et de nouveaux espaces et équipements émergeront avec le projet dont les riverains seront bénéficiaires autant que les usagers eux-mêmes. Nous pourrions aller à la rencontre des différents publics et des associations (par exemple le Comité d'Intérêt Local du Mourillon ou encore l'Association des com-

merçants du Mourillon).

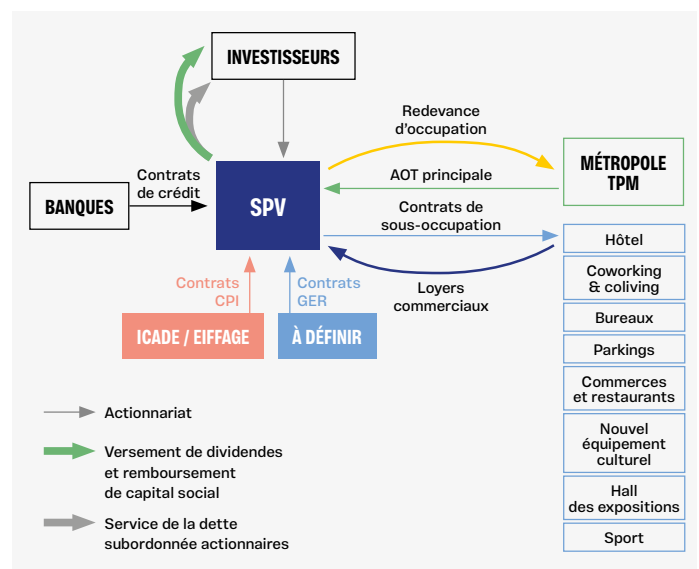
Cette prise de conscience est indispensable à une appréhension plus objective de la démarche de projet. Elle ne peut que favoriser une implication constructive de l'ensemble des publics de proximité dans le développement du projet et son appropriation à terme.

Il nous faudra définir ensemble les modalités de cette concertation tout en l'articulant avec une démarche de préfiguration qui nous paraît indispensable pour donner une première identité au lieu avant sa livraison.

## MONTAGE JURIDIQUE ET CONTRACTUEL

La mise à disposition du foncier, objet de l'appel à projet, fera l'objet de la conclusion d'une autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels (l'« AOT »). La conclusion de l'AOT devra intervenir avant le commencement des travaux qui seront entrepris pour la mise en œuvre du projet.

L'entité titulaire de l'AOT sera constituée sous forme de société de projet (la « SPV »). L'AOT sera conclue entre la Métropole et la SPV. L'AOT régira les rapports entre la Métropole et la SPV dans la mise en œuvre du projet. Elle définira notamment les obligations de la SPV au regard de la conception, de la construction et de l'exploitation des ouvrages. Notre projet repose sur le montage contractuel suivant :



### Précisions concernant l'AOT

Dans le cadre de notre candidature affirmée, nous avons retenu les éléments suivants qui feront l'objet de discussions avec la Métropole :

- Durée de l'AOT : 70 ans
- Constitution de droits réels : L'AOT sera constitutive de droits réels. Elle ne peut donc pas être conclue sur le domaine public naturel.
- Conclusion de contrats de sous-occupation. L'AOT devra autoriser la SPV à conclure des contrats de sous-occupation au profit des exploitants des lieux, dont ceux déjà identifiés et présentés dans la note d'intention urbaine et programmatique.
- Clause de stabilité de l'actionnariat de la SPV : une certaine liberté dans la modification de l'actionnariat de la SPV devra être prévue dans l'AOT ; notamment afin de permettre la sortie des promoteurs après achèvement des ouvrages, au profit de tiers investisseurs que nous aurons identifiés.
- Clauses de résiliation : l'AOT devra prévoir les modalités d'indemnisation de la SPV en cas de résiliation anticipée. Ces clauses devront permettre d'indemniser la SPV et les exploitants et de garantir le remboursement des banques,
- Fin de l'AOT : l'AOT ne devra pas prévoir d'obligation de remise en état des terrains à la charge de la SPV mais un retour des ouvrages édifiés à la personne publique. Les conditions du retour et le niveau d'état des biens devront être définis dans l'AOT.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



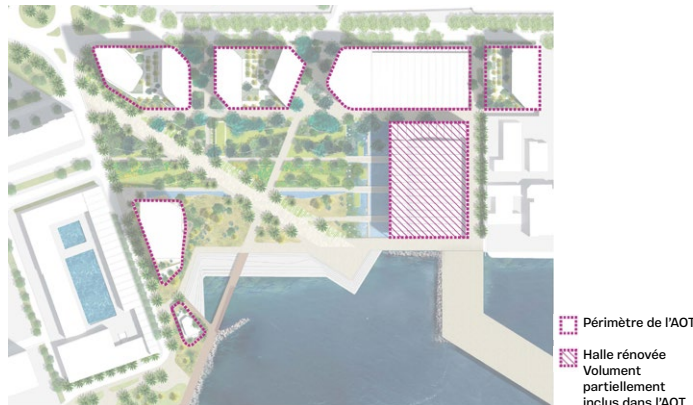
### Précisions concernant la SPV

Une fois désigné lauréat et durant l'année d'études, notre groupement devra consolider le tour de table investisseurs autour de la Banque des Territoires, dans le respect des conditions essentielles de son engagement (précisées dans sa lettre d'intérêt annexée à la candidature affermie), en parallèle de la définition précise des orientations du projet.

En tout état de cause, la signature de l'AOT par la SPV ne pourra avoir lieu qu'après constitution définitive d'un pool d'investisseurs autour de la Banque des Territoires pour constituer l'actionnariat de la société de projet. Cet objectif est tout à fait compatible avec le calendrier prévisionnel de développement du projet souhaité par la Métropole, d'autant que plusieurs partenaires investisseurs ont déjà fait part de leur intérêt pour compléter l'actionnariat de la société de projet.

## PÉRIMÈTRE DE L'AOT

Le périmètre prévisionnel de l'AOT que nous retenons est le suivant :

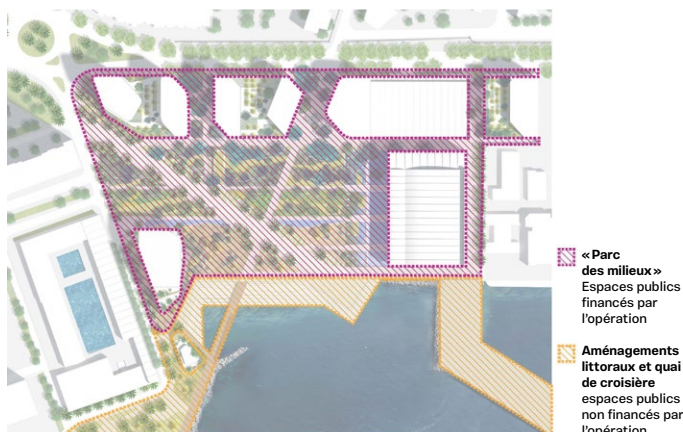


Il est constitué de l'ensemble des emprises bâties des programmes ainsi que des volumes de la halle rénovée relatifs au nouvel équipement culturel (l'Océanaute), aux activités sportives (Arkose) et aux restaurants (Bière de la rade et Spok). **Les volumes réservés pour la Gare Maritime et pour le Musée de la Marine ne font pas partie du périmètre de l'AOT, ne font l'objet d'aucun financement de la part de l'opération et le groupement n'en assurera pas la maîtrise d'ouvrage.**

Les espaces publics créés seront sous domanialité et gestion publique.

## MAÎTRISE D'OUVRAGE DES ESPACES PUBLICS

Notre proposition distingue aujourd'hui les aménagements des espaces publics liés au Parc des Milieux qui sont financés par l'opération et les aménagements littoraux et du quai de croisière :



Les aménagements littoraux et le quai de croisière ne font l'objet d'aucun financement de la part de l'opération. Ils sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole. En ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage du Parc des Milieux, nous proposons à ce stade les deux options suivantes dont la faisabilité juridique et financière sera à discuter avec la Métropole :

- **Option 1 :** le groupement est maître d'ouvrage des espaces et aménagements du Parc des milieux. L'opération les finance en totalité. Ces espaces font partie du périmètre de l'AOT au moment de la signature de l'AOT. Après réalisation, ces espaces sont rétrocédés à la collectivité et sont sortis du périmètre de l'AOT. Ce montage est conditionné à la possibilité de bénéficier d'une exonération de l'opération de la part communale et métropolitaine de la taxe d'aménagement. Cette exonération devra faire l'objet d'une délibération du Conseil Métropolitain.
- **Option 2 :** La Métropole est maître d'ouvrage du Parc des Milieux (qui ne fait pas partie du périmètre de l'AOT). Le groupement participe via un PUP au financement des espaces publics à due concurrence des besoins générés par les programmes objet de l'AOT. Le PUP vient exonérer l'opération de la part communale et métropolitaine de la taxe d'aménagement.

## MONTAGE URBAIN ET OPÉRATIONNEL

La réalisation de notre projet nécessitera une modification du PLU par la Métropole. Notre équipe accompagnera les services de la Métropole pour répondre à l'ensemble de leurs attentes dans le cadre de cette modification.

Si nous sommes maître d'ouvrage du Parc des Milieux, nous déposons un permis d'aménager qui découpera des lots sur lesquels nous déposerons nos différents permis de construire.

Si nous ne sommes pas maître d'ouvrage du Parc des Milieux, la Métropole déposera un permis d'aménager qui découpera des lots sur lesquels nous déposerons nos différents permis de construire. Dans les deux cas de figure, nous développons plus de 40 000 m<sup>2</sup> de SDP et serons donc soumis à évaluation environnementale.

## PLANNING PRÉVISIONNEL

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

<b>SEPTEMBRE 2020</b>	Sélection du lauréat pour les lots 1 et 2
<b>NOVEMBRE 2020</b>	Signature de la convention d'objectif pour les lots 1 et 2, à l'issue de laquelle sera remise notre offre financière et juridique
<b>NOVEMBRE 2021</b>	Signature de la convention cadre
<b>NOV. 2021 - OCT. 2022</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modification du PLU</li><li>• Obtention des autorisations administratives, et purge de tous recours et retrait</li><li>• Finalisation de l'entrée des investisseurs finaux au capital de la SPV</li><li>• Signature de l'AOT</li><li>• Signature concomitante du CPI entre la SPV et la société de promotion (Eiffage Immobilier Sud-Est/Icade Promotion)</li></ul>
<b>OCT. 2022 - DÉC. 2024</b>	Travaux
<b>JANVIER 2025</b>	Livraison des programmes

**Phasage :** en fonction de la commercialisation des espaces de bureaux sur l'opération, la réalisation du lot comprenant le hall d'expositions et des espaces de bureaux pourrait être adaptée.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# GRANDES LIGNES DU BILAN

Le montage financier du projet se conçoit dans le contexte juridique d'une AOT. Afin d'appréhender ce sujet complexe et de pouvoir proposer à la Métropole Toulon Provence Méditerranée et à ses partenaires un projet dont le modèle économique est pérenne, le groupement s'est adossé les compétences de spécialistes :

- En droit public, avec le cabinet AGILYS,
- Du montage financier de projets immobiliers complexes : le cabinet FINANCE CONSULT.

Avant de détailler les éléments structurants du bilan, il nous paraît important de vous synthétiser les notions principales du modèle financier afin d'en faciliter sa lecture.

## CONTEXTUALISATION DU MODÈLE FINANCIER

### Les acteurs du montage financier

1. La Société de Projet, ou SPV (Investisseurs)  
Elle sera signataire de l'AOT, percevra les loyers des exploitants et reversera une redevance à la collectivité. L'actionnariat comprend comme actionnaire financier la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la vocation est d'accompagner les donneurs d'ordre publics dans leurs projets d'infrastructures et de développement urbain. Des investisseurs tiers non encore désignés à ce stade compléteront l'actionnariat de la société de projet.
2. Les promoteurs (Eiffage Immobilier et Icade Promotion)  
Ils seront partie prenante de la Société de Projet dans la phase d'étude et de construction. Ils réaliseront l'ensemble des programmes immobiliers pour le compte de la SPV, dans le cadre d'un CPI (contrat de promotion immobilière) et ne seront plus actionnaires de la SPV à la livraison des ouvrages. Le montant global du CPI intègre donc l'ensemble des investissements nécessaires à la réalisation du projet.
3. Les exploitants  
Gestionnaires et animateurs des activités du projet, ils verseront des loyers à la SPV via des contrats de sous-occupation.

### La stratégie de financement du Projet

- L'injection de fonds propres de la part d'actionnaires solides et de premier plan ayant de nombreuses références sur ce secteur ;  
**À ce stade, l'hypothèse d'investissement en fonds propres dans la SPV est de 50%.**
- La levée d'un financement bancaire avec un ou plusieurs partenaires financiers de premier plan garantissant une mise en place rapide des crédits et une optimisation du coût global du projet, tout en répondant aux spécificités propres du projet et aux attentes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

### Spécificité de l'AOT à intégrer au modèle économique

- Nous avons considéré que la durée de l'AOT devait être portée au maximum autorisé, à savoir 70 ans. Cette durée est nécessaire afin de sécuriser les investisseurs.
- La prise en charge des risques opérationnels par le promoteur et les exploitants :
  - Rédiger le contrat de promotion immobilière et les contrats de sous-occupation selon le principe du « back-to-back » et du « if and when » (principe de transparence) ;
  - Sécuriser la SPV sur la bonne exécution de ces sous-contrats avec notamment l'émission de garanties adéquates ;
- Un niveau de loyer versé par les exploitants à la SPV permettant de payer la redevance à la personne publique et de rembourser les banques. Le versement de ce loyer devra être garanti par les exploitants ;
- Clauses de résiliation : l'AOT devra prévoir les modalités d'indemnisation de la SPV en cas de résiliation anticipée. Ces clauses devront permettre d'indemniser la SPV et les exploitants et de garantir le remboursement des banques ;
- Fin de l'AOT : l'AOT ne devra pas prévoir d'obligation de remise en état des terrains à la charge de la SPV mais un retour des ouvrages édifiés à la personne publique. Les conditions du retour et le niveau d'état des biens devront être définis dans l'AOT.

Enfin, le modèle économique s'analyse dans sa globalité. Le groupement a pu proposer une offre de services globale, diversifiée et viable, avec pour certains une vocation d'intérêt général, grâce à une mutualisation des ressources.

D'un point de vue financier, l'attractivité du projet pour les investisseurs se mesure avec le TRI actionnaires sur la durée de l'AOT, nous y reviendrons dans le paragraphe « pour aller plus loin... ».

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# LES GRANDES LIGNES DU BILAN FINANCIER

## Les coûts d'investissement par objet

Coûts de promotion immobilière – k€ HT		Dont coûts des travaux k€ HT	Soit un ratio de cout travaux
Coûts d'aménagement et d'études en amont	13 308	11 900	
Hôtel	16 804	12 390	2 250 € HT/m² SDP
Coworking & coliving	27 038	18 944	1 480 € HT/m² SDP
Bureaux	21 054	13 450	1 495 € HT/m² SDP
Parkings	9 166	6 000	12 000 € HT/place
Commerces & Restaurants	4 156	2 683	1 030 € HT/m² SDP
Nouvel équipement culturel	5 240	3 628	1 230 € HT/m² SDP
Hall des expositions	5 996	4 281	890 € HT/m² SDP
Sport	4 893	3 234	980 € HT/m² SDP
<b>Coûts de CPI</b>	<b>107 653</b>	<b>76 510</b>	

Les coûts d'aménagement et d'études en amont comprennent :

- Le coût des travaux du Parc des Milieux, honoraires inclus : 5 300 k€ HT
- Le coût de la taxe de raccordement à l'égout pour le projet : 534 k€ HT
- Une provision pour les coûts de démolition de 1 350 k€ HT et une provision pour les coûts de désamiantage et de dépollution de 500 k€ HT. En fonction des diagnostics définitifs avant travaux que nous réaliserons, les surcoûts éventuels ne sont pas pris en charge dans le bilan financier et devront donc faire l'objet de discussions avec la Métropole.
- Le coût des investissements dans les innovations liées au développement durable

### Taxe d'aménagement :

Le groupement prévoit le financement du Parc des Milieux (dans le cadre d'un PUP ou d'une réalisation des travaux en direct), qui répondra aux besoins d'usagers et d'habitants à une échelle plus importante que le Lot 1. Par conséquent, notre bilan financier intègre une exonération de la part communale et métropolitaine de la taxe d'aménagement. La signature d'un PUP ou une délibération du Conseil Métropolitain permettra de valider cette exonération. En revanche, la part départementale de la taxe d'aménagement est bien prise en compte dans notre bilan financier.

### Les postes budgétaires du CPI global

	(k€ HT)	commentaires
Frais d'aménagement et fonciers	15 143	coûts d'aménagement, frais de notaire, taxes, géomètre
Travaux de construction	66 542	dont aléas, VRD tertiaires et toitures végétalisées
Honoraires, assurances et frais annexes	18 411	architectes, BET, bureau de contrôle, AMO environnement, honoraires divers, marge promoteur, garantie locative,...
<b>TOTAL</b>	<b>107 653</b>	

## Les produits d'exploitation de la société de projet (Loyers des exploitants)

Loyer HT HC annuel (valeur 2020)	
Hôtel	166 €/m²
Coworking & coliving	165 €/m²
Bureaux	195 €/m²
Parkings	800 €/place
Commerces & Restaurants	160 €/m²
Nouvel équipement culturel	120 €/m²
Hall des expositions	34 €/m²
Sport	130 €/m²

### La Redevance

Une Redevance d'Occupation sera versée annuellement par la Société de Projet à la Métropole Toulon Provence Méditerranée à partir de la date de mise en service des ouvrages.

Le montant total de la Redevance d'Occupation proposée par le Groupement dans le cadre de l'Appel à Projet est estimé à 14 000 000 € HT sur la durée de l'AOT et réparti selon l'échéancier de versement suivant :

- 10% pendant les 15 premières années
- 20% de la 16<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année
- 70% de la 31<sup>e</sup> année jusqu'à la fin du contrat d'AOT

Cette proposition de montant et d'échéancier de versement de redevance est optimum pour le modèle économique du projet. Elle sera confirmée à l'issue de l'année de dialogue.

D'autres schémas pourraient être envisagés, à savoir un premier versement d'un montant à définir dans la phase de construction, puis un lissage des versements, à hauteur de 14 millions sur la durée de l'AOT. Enfin, le montant de la redevance pourrait intégrer une part variable qui serait liée aux montants des loyers versés par les exploitants, permettant ainsi de faire profiter la collectivité d'une augmentation éventuelle des loyers.

### Pour aller plus loin...

Ci-dessous les éléments structurants du modèle financier avec les hypothèses définies dans la présente note.

Montants en K€ HT – après Date de mise en service des ouvrages					
Coûts du Contrat de Promotion Immobilière	107 653	92,7%	Capital social	23 218	20,0%
Frais de SPV en construction	758	0,7%	Dette subordonnée actionnaires	34 826	30,0%
Compte de réserve de service de la dette	1 453	1,3%	Dette bancaire long terme	58 044	50,0%
Frais financiers intercalaires	6 224	5,4%			
<b>Total Emplois</b>	<b>116 088</b>	<b>100%</b>	<b>Total Ressources</b>	<b>116 088</b>	<b>100%</b>

Il est à noter que l'objectif à ce stade est d'atteindre un TRI sur la durée de l'AOT de 6% minimum, indicateur de marché nous permettant d'attirer des investisseurs privés au tour de table de la société de projet.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# CONCLUSION

La présente note financière constitue une synthèse des éléments de réponse à l'appel à Projet pour le lot 1. Elle met en avant la multitude de paramètres à intégrer qui sont pour beaucoup des choix stratégiques (investissement, financement de projet, montage urbain...) à travailler avec l'ensemble des acteurs et en particulier avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le groupement a fait le choix à ce stade :

- De valoriser des investissements généreux pour la qualité architecturale, paysagère et environnementale.
- D'arrêter des hypothèses de loyers en partenariat avec les exploitants, permettant l'installation d'activités très attractives pour le projet, qui ne pourraient trouver d'équilibre financier sans une approche globale de la programmation.
- De proposer un montant de redevance « admissible » pour la pérennité du projet, dont les échéances de versement ou le montant pourraient être rediscutés à TRI constant.

## CHIFFRES CLEFS

→ **Montants des investissements de la Société de Projet :**

**116 088 000 € HT**

- Dont le Parc Urbain : 5 300 000 € HT (honoraires compris)

→ **Montant de la redevance sur la durée de l'AOT : 14 000 000 € HT**

→ **Durée de l'AOT : 70 ans**

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



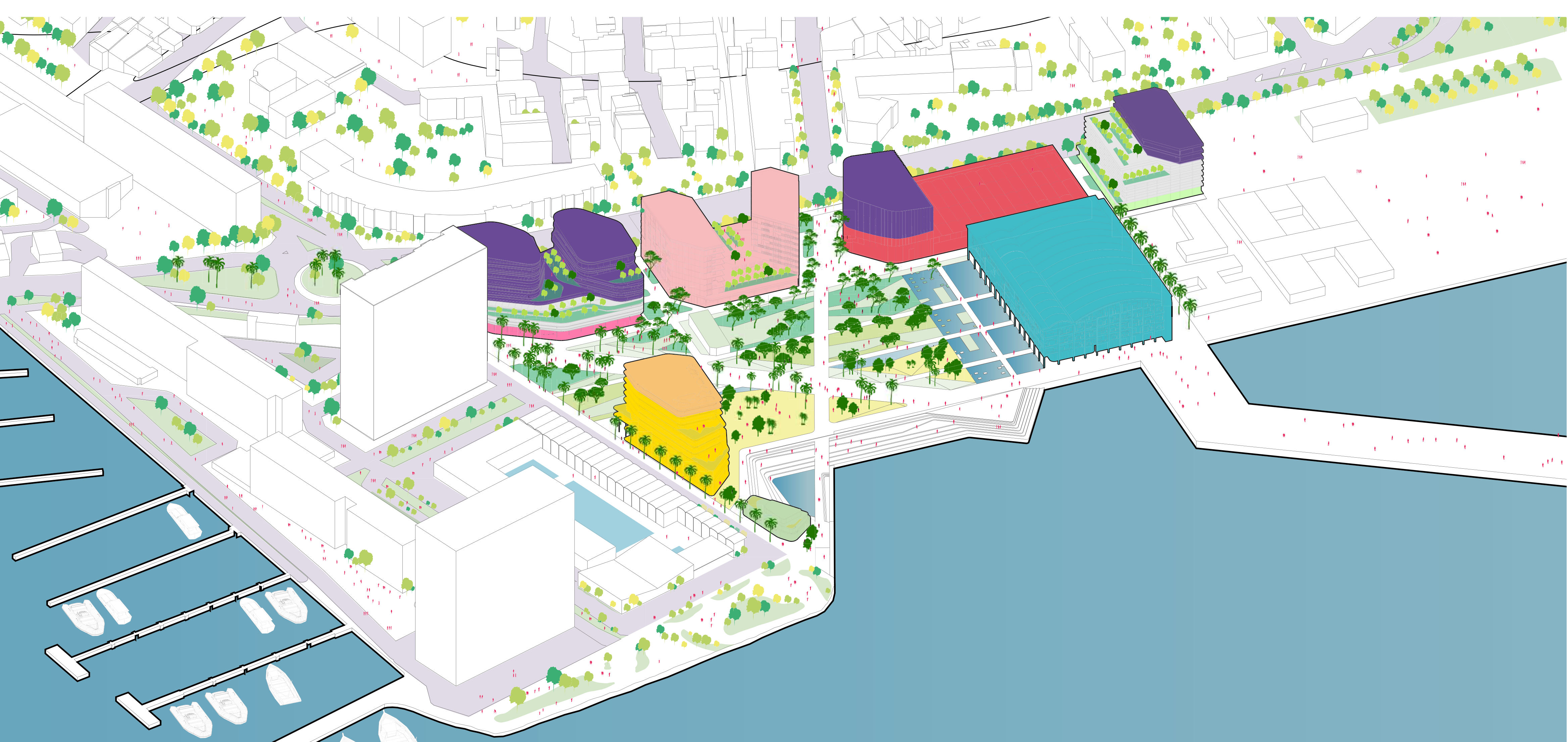






# LES PROMENADES DE LA RADE

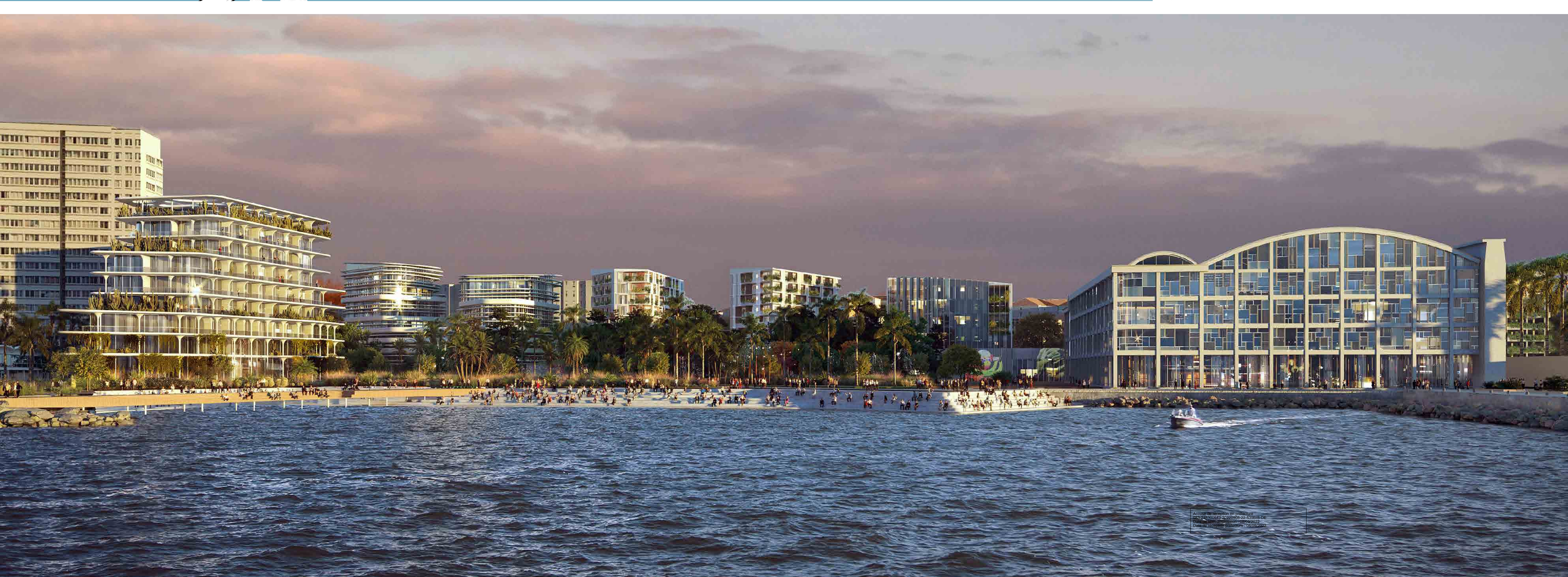
VOYAGER • DÉAMBULER • DÉCOUVRIR • PARTAGER  
SE DÉPENSER • ACCUEILLIR • APPRENDRE  
S'ÉMERVEILLER • TRAVAILLER • DÉGUSTER • SE DÉTENDRE



- BUREAUX
- HALL DES EXPOSITIONS
- COMMERCES
- THE BABEL COMMUNITY
- ROOFTOP BAR
- HÔTEL & SPA MARRIOTT
- SPORT
- CENTRALE INNOVANTE ÉNERGIE & DÉCHETS
- HALLE RÉNOVÉE (GARE MARITIME, MUSÉE DE LA MARINE, OCÉANAUTE, SPORT, COMMERCES & RESTAURATION...)
- PARKINGS Q-PARK

## SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION

PROGRAMME	SURFACES (EN M² SDP)
Centrale énergie et déchets innovante	500
Hotel-Spa 4* Haut de gamme Marriott	5 500
The Babel Community - Co-living et Co-working	12 800
Bureaux	9 000
Hall des expositions - GL events	4 800
Basic Fit (salle de sport)	1 500
U express (alimentaire)	1 500
Halle rénover	
Océanaut Toulon	2 950
Restaurants et micro-brasserie	1 100
Arkose (escalade)	1 800
Gare maritime (hors AOT)	2 100
Musée de la Marine Nationale (hors AOT)	3 000
Parkings	12 500
PROGRAMMATION GLOBALE	59 050



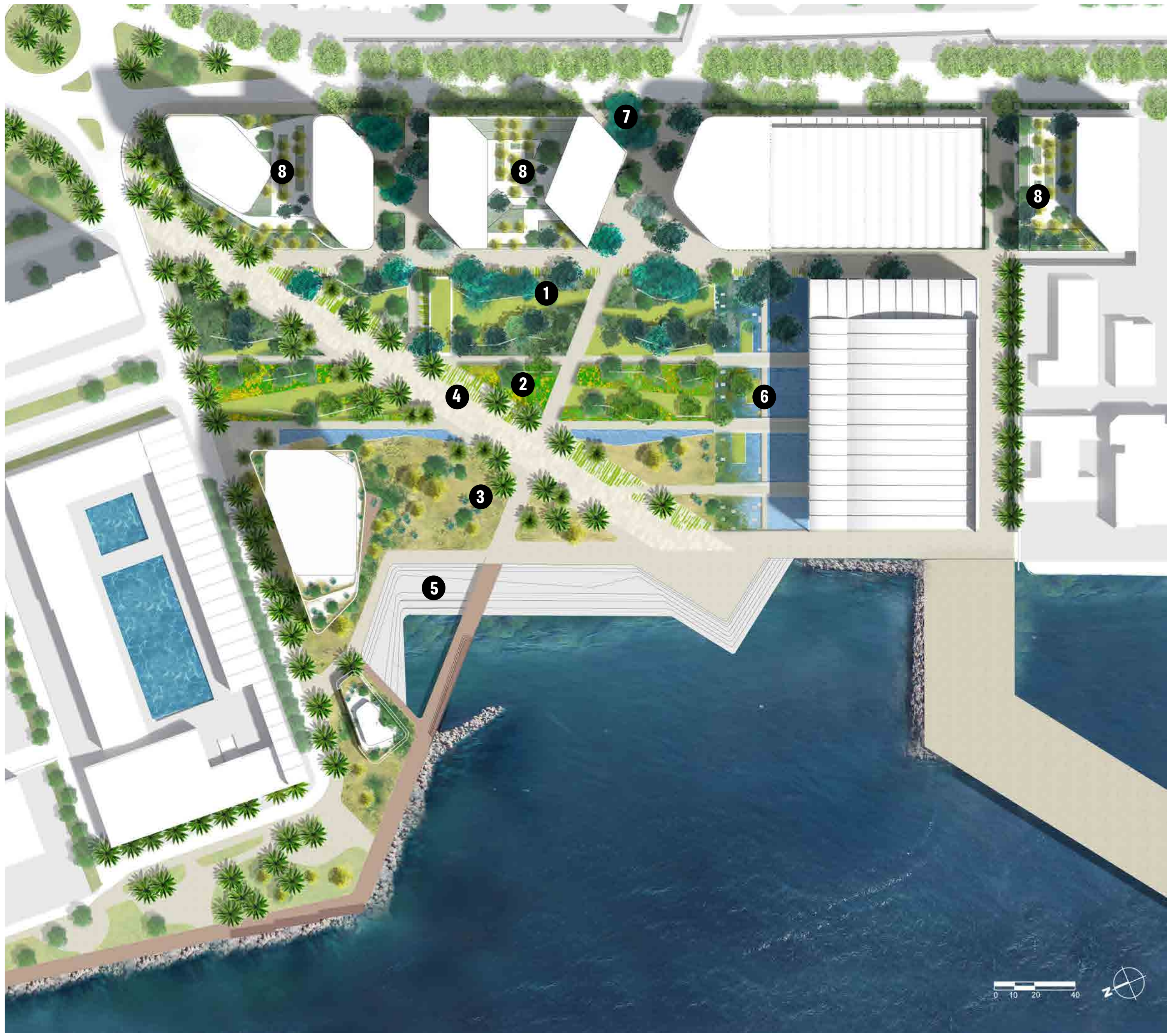
## VUE DU PROJET DES PROMENADES DE LA RADE DEPUIS LA MER

LOT 1 - CANDIDATURE AFFERMIE EIFFAGE IMMOBILIER, ICADE PROMOTION ET BANQUE DES TERRITOIRES – MAÎTRISE D'ŒUVRE : SNOHETTA, CORINNE VEZZONI ET ASSOCIÉS, HYL APPEL À PROJET – AVENIR DE LA RADE DE TOULON





VUE DU PROJET DANS L'AXE DE LA VOIE DU LARGE



1 MASSIFS TOULONNAIS



2 JARDIN DES COLLINES



3 JARDIN LITTORAL



4 L'OASIS



5 PLAGE URBAINE



6 JARDINS AQUATIQUES



7 PROMENADE URBAINE



8 TERRASSES



VUE DE L'HÔTEL-SPA 4\* MARRIOTT ET DE LA PLAGE URBAINE

LOT 1 - CANDIDATURE AFFERMIE EIFFAGE IMMOBILIER, ICADE PROMOTION ET BANQUE DES TERRITOIRES – MAÎTRISE D'ŒUVRE : SNOHETTA, CORINNE VEZZONI ET ASSOCIÉS, HYL APPEL À PROJET – AVENIR DE LA RADE DE TOULON

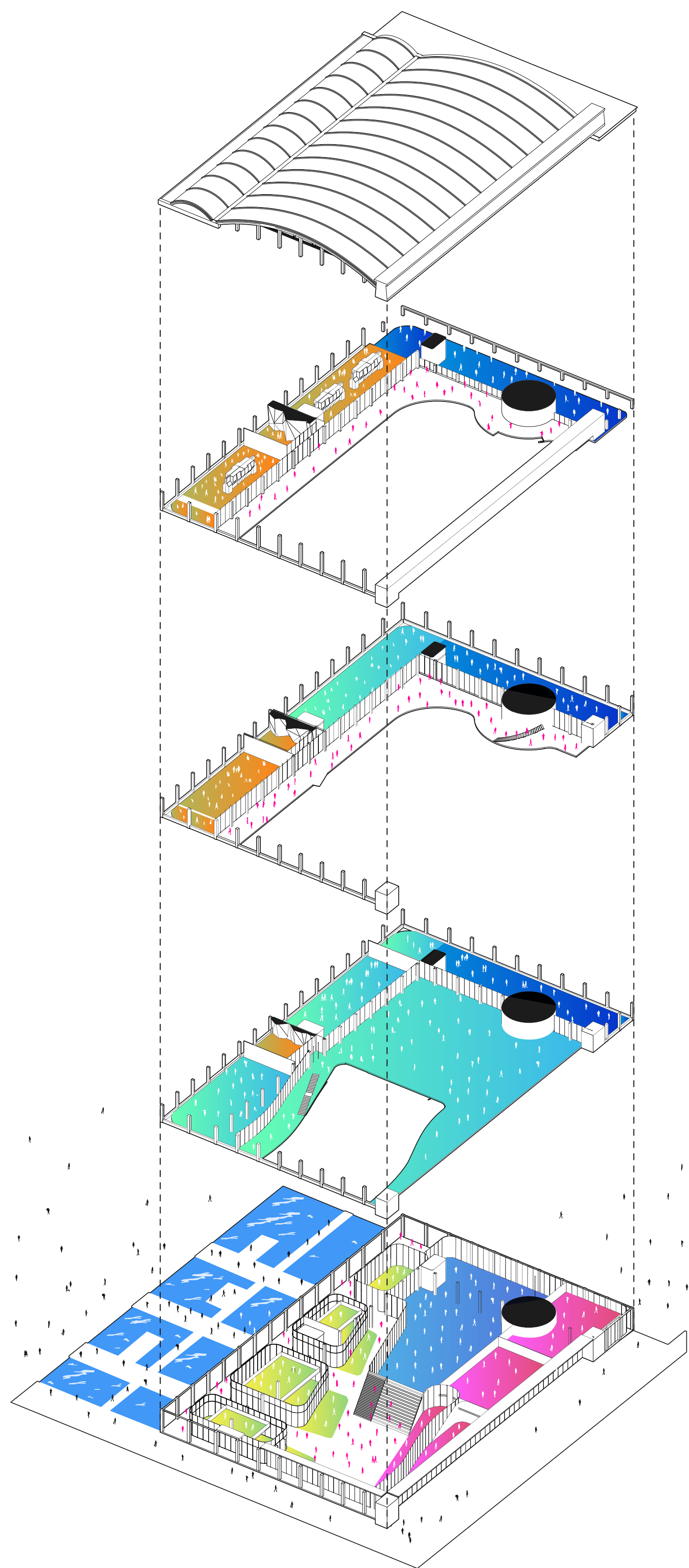




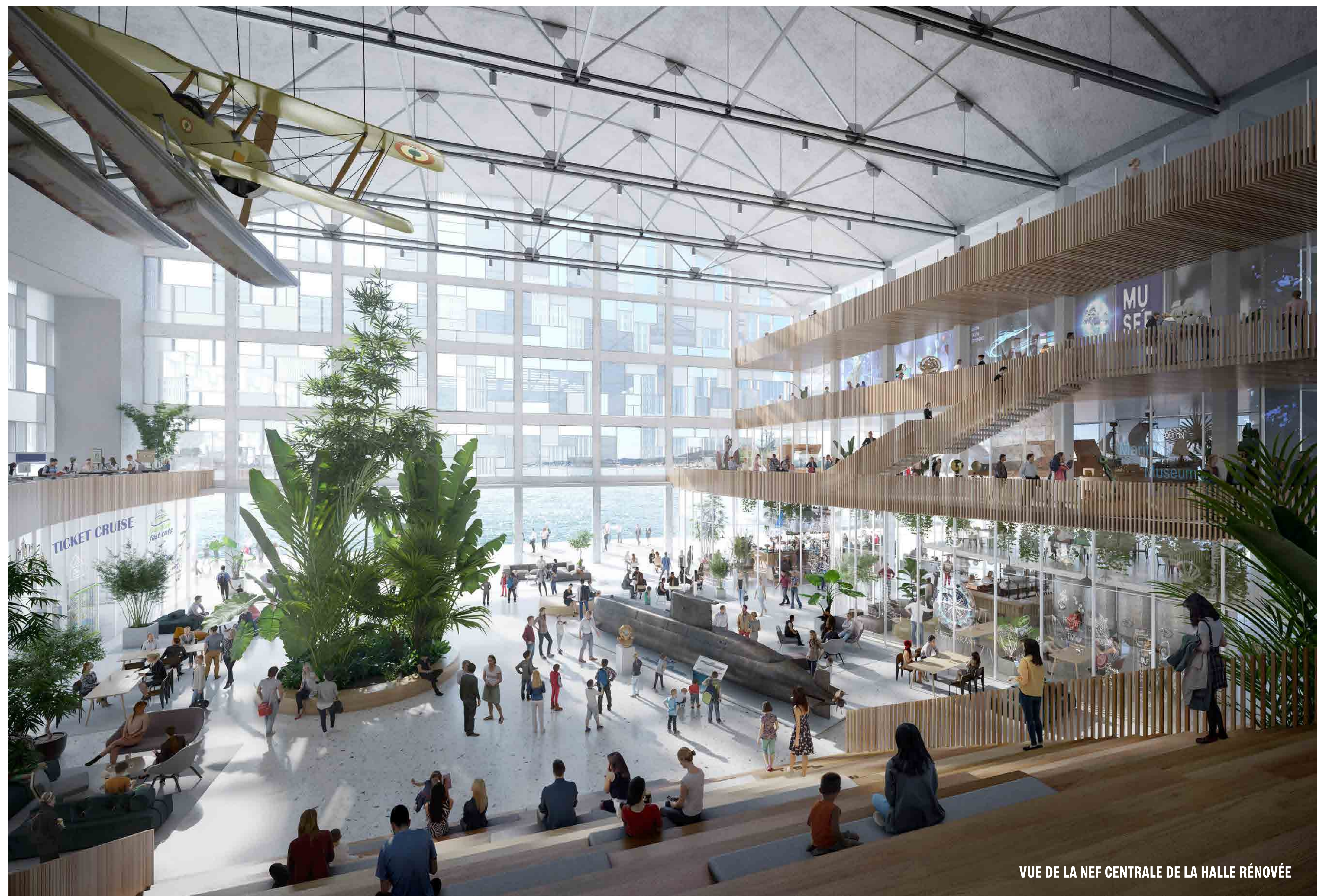


VUE DE LA HALLE RÉNOVÉE

## LA HALLE RÉNOVÉE : UN NOUVEAU LIEU CULTUREL INÉDIT, CRÉATEUR D'ÉMOTIONS



- OCÉANAUTE
- MUSÉE DE LA MARINE
- COMMERCES &
- RESTAURANTS
- SPORT (ARKOSE)
- GARE MARITIME



VUE DE LA NEF CENTRALE DE LA HALLE RÉNOVÉE



## OCÉANAUTE, UN ESPACE DE CULTURE SCIENTIFIQUE LUDIQUE ET CITOYEN

### 1 DIMENSION CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- ### 3 PÔLES DE CONTENUS
- Océan mondial
  - Méditerranée
  - Métropole de Toulon

### 3 TYPES D'ESPACES CULTURELS

- Espace immersif
- Espace muséographique
- Espace de sciences collaboratives

### 4 THÈMES TRANSVERSAUX

- Écosystèmes marins
- Économie de la mer
- Sciences et technologies marines
- Développement humain

**cité**  
sciences  
et industrie

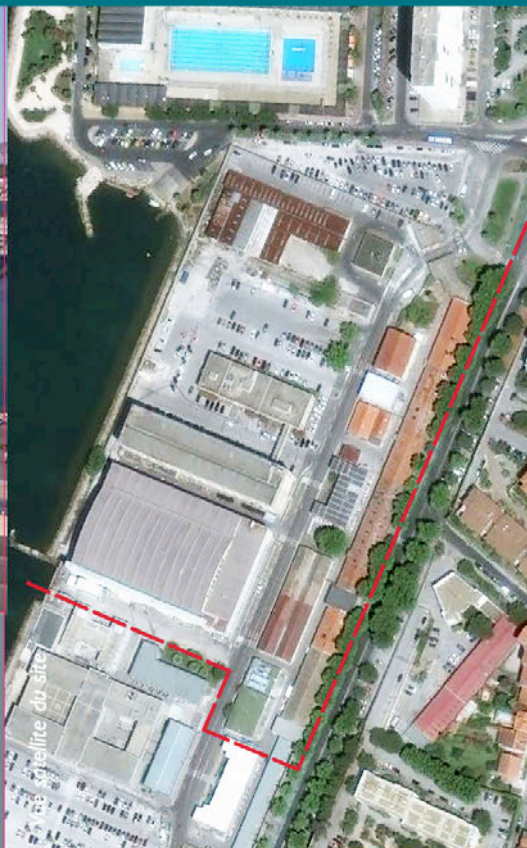
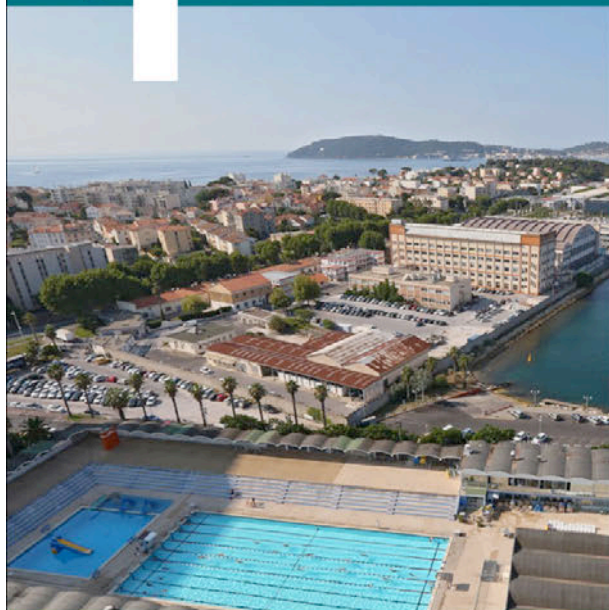
**MK2+**  
L'AGENCE AUGMENTÉE

Accueil de réception en partenariat  
avec le service de médiation de la Cité  
Date de mise en service : 2023/01/15  
**tara océan**  
explore and share

LOT 1 - CANDIDATURE AFFERMIE EIFFAGE IMMOBILIER, ICADE PROMOTION ET BANQUE DES TERRITOIRES – MAÎTRISE D'ŒUVRE : SNOHETTA, CORINNE VEZZONI ET ASSOCIÉS, HYL APPEL À PROJET – AVENIR DE LA RADE DE TOULON







## ORIENTATIONS URBAINES

Toulon Port 3.0 : la nouvelle image internationale de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. La partie Nord du site DGA du Mourillon apparaît comme le nouveau pôle de centralité civil et portuaire, en liaison directe avec le centre historique. Il bénéficie d'un front de mer exceptionnel donnant sur l'ensemble de la Rade de Toulon.

Future entrée de ville "internationale" de la Métropole par la création d'un quai croisière, le site se doit d'accueillir un projet de grande envergure à forte identité, reflet de la dynamique Métropolitaine. Cette vitrine accueillera des activités percutantes qui animeront et renforceront le site durant toute l'année. Le futur projet renforcera les liens entre le centre historique et le quartier du Mourillon.

La Métropole souhaite que les candidats intègrent en option un espace capable d'environ 5600m<sup>2</sup> dans leur proposition. Cette assise accueillerait sur 5000m<sup>2</sup> la construction d'un futur musée ; une zone de 600m<sup>2</sup> environ sera réservée pour des services maritimes implantés à proximité immédiate du plan d'eau, de ses moyens nautiques et du futur quai. Ces équipements ne font pas l'objet de l'appel à projet. Le groupement proposera simplement une implantation pour ces activités au sein du site Port 3.0.

Un emplacement sera prévu pour une station "énergie innovante". Il est également souhaité que le terrain situé en débouché du futur quai croisière intègre les fonctionnalités nécessaires à l'exploitation des navires.

## CARACTERISTIQUES

NATURE DE L'OPERATION :  
Réhabilitation / Démolition / Construction

REFERENCES CADASTRALES : BX1 : 73 201m<sup>2</sup> -  
BY105 : 4887m<sup>2</sup> - BY233 (en partie) : 47521m<sup>2</sup>

## DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

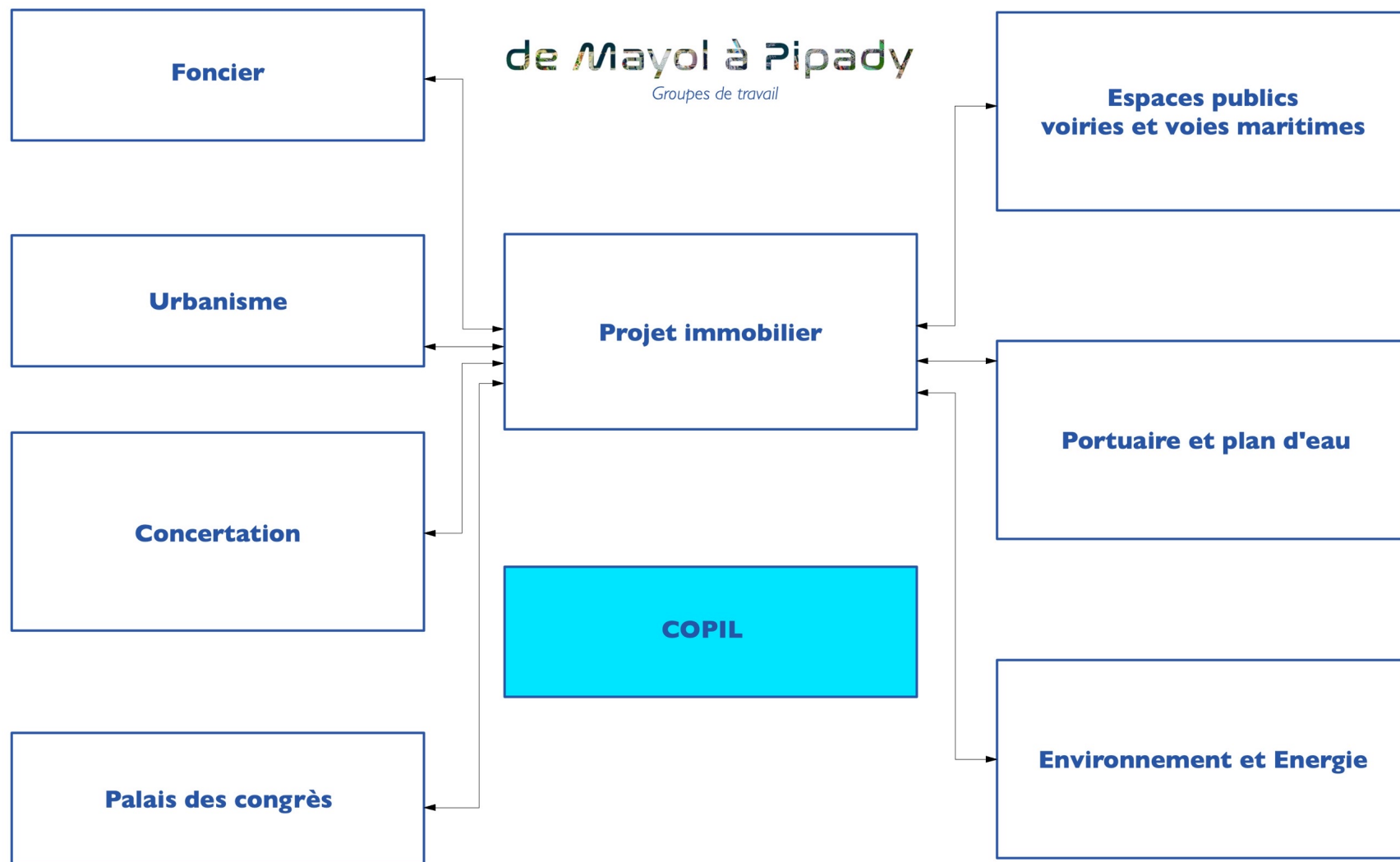
- PLU à télécharger sur <https://toulon.fr/toulon-pratique/article/plan-local-d-urbanisme>
- Le groupement identifiera dans son projet les éléments non conformes le PLU actuel et proposera des modifications du règlement. La Métropole s'autorise à effectuer des modifications du PLU.
- Porter-à-connaissance sur l'aléa submersion marine ;
- Projet en conformité avec les prescriptions du MINARM ;
- Préserver la primauté des intérêts stratégiques des Armées ;
- Prise en compte du Domaine Public Maritime (DPM) ;
- Avis Architecte des Bâtiments de France.

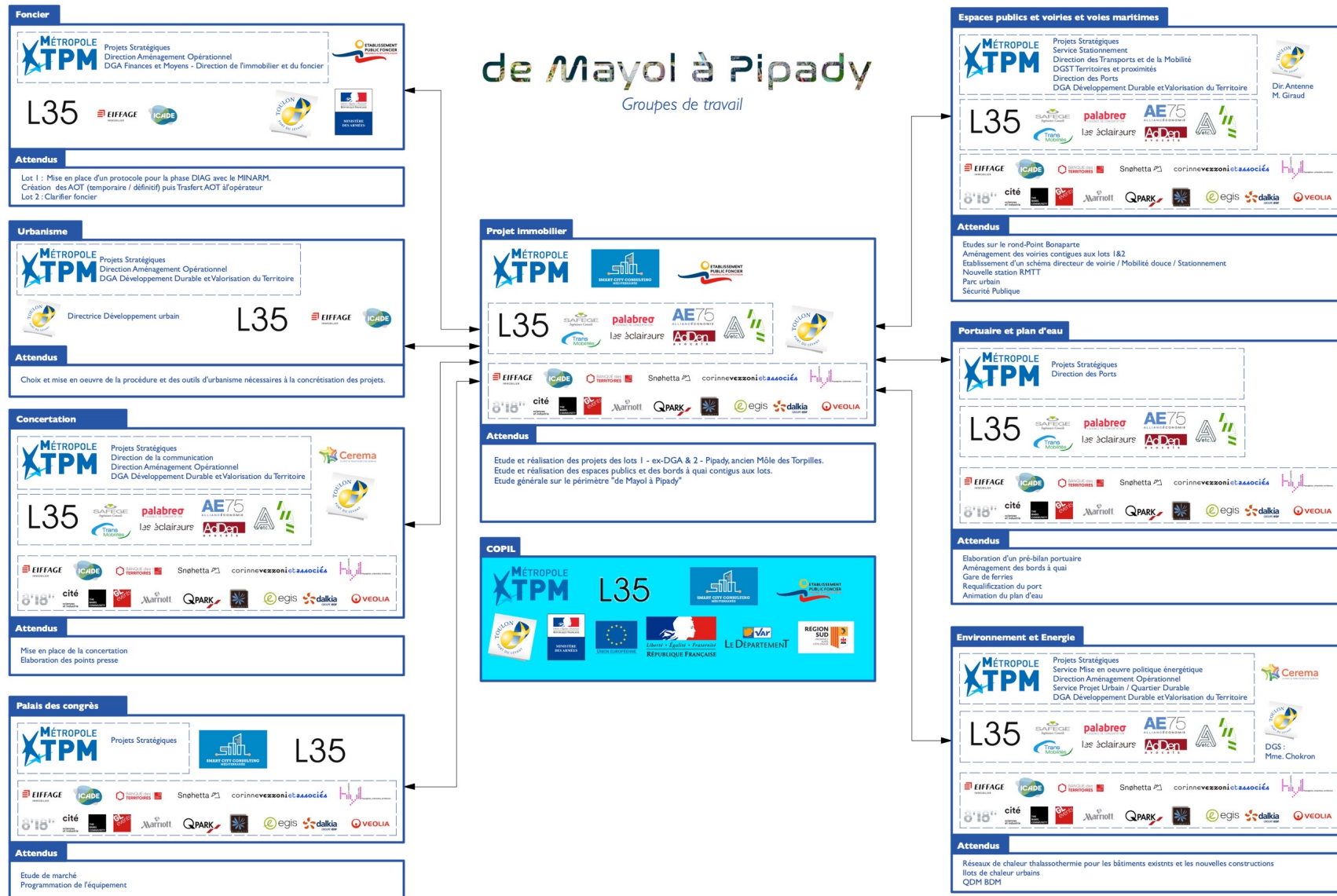
## L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

- |  |  |                                |   |
|--|--|--------------------------------|---|
| 1 Parking actuel dit « de la CCI »     | 8 Rondpoint de l'Artillerie de Marine  | 14 Bâtiment 113                | 20 Pipady, ancien môle des torpilles      |
| 2 Rondpoint Bonaparte                  | 9 Avenue des Tirailleurs sénégalais    | 15 Mairie annexe Port marchand | 21 Lotissement privé du Port de Plaisance |
| 3 Parkings entre le SDIS et le « 113 » | 10 Rondpoint du Polygone               | 16 Port 3.0 ex site DCNS)      | 22 Lotissement privé du Port Marchand     |
| 4 Avenue de l'Infanterie de Marine     | 11 Avenue de la Tour Royale            | 17 Bâtiment de la DDTM         |   |
| 5 Port civil                           | 12 Parking et jardin de la Tour Royale | 18 SDIS                        |   |
| 6 Autour du stade nautique             | 13 Tour Royale                         | 19 Abords et accroche du quai  |   |
| 7 Jardin Amiral Orosco                 |  |                                |   |









**Projet immobilier**































**Attendus**

Etude et réalisation des projets des lots 1 - ex-DGA & 2 - Pipady, ancien Môle des Torpilles.  
 Etude et réalisation des espaces publics et des bords à quai contigus aux lots.  
 Etude générale sur le périmètre "de Mayol à Pipady"

**COPIL**















## Foncier



Projets Stratégiques  
Direction Aménagement Opérationnel  
DGA Finances et Moyens - Direction de l'immobilier et du foncier



L35



## Attendus

Lot 1 : Mise en place d'un protocole pour la phase DIAG avec le MINARM.  
Création des AOT (temporaire / définitif) puis Trasfert AOT à l'opérateur  
Lot 2 : Clarifier foncier

## Urbanisme



Projets Stratégiques  
Direction Aménagement Opérationnel  
DGA Développement Durable et Valorisation du Territoire



Directrice Développement urbain

L35



## Attendus

Choix et mise en oeuvre de la procédure et des outils d'urbanisme nécessaires à la concrétisation des projets.

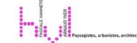
## Concertation



Projets Stratégiques  
Direction de la communication  
Direction Aménagement Opérationnel  
DGA Développement Durable et Valorisation du Territoire



L35



## Attendus

Mise en place de la concertation  
Elaboration des points presse

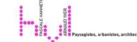
## Palais des congrès



Projets Stratégiques



L35



## Attendus

Etude de marché  
Programmation de l'équipement

## Espaces publics et voiries et voies maritimes



Projets Stratégiques  
Service Stationnement  
Direction des Transports et de la Mobilité  
DGST Territoires et proximités  
Direction des Ports  
DGA Développement Durable et Valorisation du Territoire



Dir. Antenne  
M. Giraud

L35



## Attendus

Etudes sur le rond-Point Bonaparte  
Aménagement des voiries contigües aux lots 1&2  
Etablissement d'un schéma directeur de voirie / Mobilité douce / Stationnement  
Nouvelle station RMTT  
Parc urbain  
Sécurité Publique



## Portuaire et plan d'eau



Projets Stratégiques  
Direction des Ports

L35



palabreo  
L'AGENCE DE CONCERTATION  
les éclaireurs



## Attendus

Elaboration d'un pré-bilan portuaire  
Aménagement des bords à quai  
Gare de ferries  
Requalification du port  
Animation du plan d'eau

## Environnement et Energie



Projets Stratégiques  
Service Mise en oeuvre politique énergétique  
Direction Aménagement Opérationnel  
Service Projet Urbain / Quartier Durable  
DGA Développement Durable et Valorisation du Territoire



L35



DGS :  
Mme. Chokron



## Attendus

Réseaux de chaleur thalassothermie pour les bâtiments existants et les nouvelles constructions  
Ilots de chaleur urbains  
QDM BDM

## ANNEXE VI. Plan du périmètre de la maquette du lot 1





## PLANIFICATION AAP

## PHASE B

## PHASE C

## PHASE D



**Signature des conventions d'objectifs autorisant la Métropole à travailler avec les groupements lauréats**



*Durée estimée 6 mois*

- **Cohérence globale des projets dans la séquence urbaine de Mayol à Pipady,**
- **Précision du projet architectural et paysager,**
- **Vérifications des besoins de stationnement globaux et aspects mobilité,**
- **Approche inclusion sociale,**
- **Approche de développement économique,**
- **Approche environnementale.**



*Durée estimée 6 mois*

**Précisions sur :**

- **Ajustement des aspects financiers : bilans de promotion,**
- **Ajustement des plannings de réalisation intégrant les libérations foncières,**
- **Limites de prestations entre MTPM et les opérateurs,**
- **Détail des programmes immobiliers.**



*Durée estimée 1 mois*

- **Accord Cadre précisant le projet, le phasage, l'offre foncière, la forme de dévolution du foncier et les procédures d'autorisations.**



# LE CASABIANCA

LOT 2

Une expérience à 360°

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
03.07.2020

01

Lettre de  
candidature  
et lettres d'intérêt

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# LETTRE DE CANDIDATURE ET POUVOIRS

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



**Métropole Toulon Provence Méditerranée**  
**A l'attention de Monsieur Le Président**  
**Hôtel de la Métropole**  
**107 Boulevard Henri Fabre**  
**CS 30536**  
**83041 TOULON Cedex 09**

Marseille, le 30 juin 2020,

**Objet :** Appel à projets « L'avenir de la Rade de Toulon : de Mayol à Pipady »

**Site 2 : « Le Casabianca »**

Remise de candidature affermie

Monsieur le Président,

Nous vous remercions vivement d'avoir retenu notre candidature et avons le plaisir de vous présenter notre candidature affermie relative à l'appel à projets « Avenir de la Rade de Toulon – De Mayol à Pipady » - Site 2 - sis Avenue de la Tour Royale, à Toulon.

Notre projet est le fruit d'un travail d'équipe permettant de répondre aux principaux enjeux de ce site exceptionnel et aux attentes de la Métropole et de ses partenaires, en particulier :

- La volonté de **redonner la rade aux Toulonnais**, traduite par la création d'un tiers-lieu offrant des vues sur la rade à 360°, accessible à tous du matin au soir, 365 jours par an, et dont la programmation évolue au fil des saisons,
- Le **rayonnement de Toulon**, en offrant à ce bâtiment patrimonial une nouvelle identité architecturale en héritage de son passé militaire, visible aux quatre coins de la rade, de jour comme de nuit,
- Le développement économique et l'**attractivité touristique**, par la création d'un restaurant et d'un lieu de spectacles, de loisirs et de rencontres culturelles, générateurs d'emplois pérennes et nouveau lieu de destination pour la Métropole,
- Le respect continu et permanent de la **primauté des intérêts du Ministère des armées**,
- Le tout guidé par une recherche d'**exemplarité environnementale**, axée principalement sur la préservation de la biodiversité marine et des ressources en eau, en énergie, et en matériaux.

Ayant pour ambition de faire de ce bâtiment la nouvelle porte d'entrée de la rade, un phare capable de rayonner aux niveaux local et national, il nous est apparu comme une évidence de porter un **projet alliant grande qualité architecturale, sobriété et parfaite intégration dans son environnement**.

Pour concevoir, financer, réhabiliter et exploiter ce lieu unique, **nous avons réuni des partenaires locaux**, expérimentés et passionnés, **qui connaissent et aiment Toulon**.

Tous nous ont fait part de leur enthousiasme pour ce projet : volonté de donner une seconde vie à ce bâtiment mythique pour les Toulonnais, pertinence et complémentarité des programmes, exemplarité environnementale (recherche de sobriété et d'autonomie énergétique).

Au cours des derniers mois, nous avons constitué **une équipe soudée, engagée**, qui a envie de poursuivre avec vous le travail déjà accompli.

Nous vous proposons aujourd'hui un projet mûrement réfléchi, qui devra s'enrichir demain à vos côtés si notre groupement est retenu lauréat. Les douze mois de travail à venir nous permettront de **définir collectivement l'ambition du projet** et de challenger certaines orientations, dans le cadre du pilotage partenarial qui sera institué avec l'ensemble des parties prenantes : acteurs publics, équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de la Métropole, Toulonnais.

Notre équipe d'aménageurs-promoteurs reconnus, adossée à des investisseurs locaux et à Eiffage Construction pour la mise en œuvre du projet, garantit la **solidité du montage juridique et financier** de l'opération, dans le **respect de nos engagements** de calendrier et de qualité.

Nous souhaitons ainsi accompagner pas à pas la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'ensemble de ses partenaires dans la mise en œuvre de ce **projet remarquable**, pensé et cofinancé par des Toulonnais pour les Toulonnais.

Convaincus que nous pourrons construire ensemble un projet atypique et rayonnant pour la Métropole et espérant vivement que notre candidature affirmée saura répondre aux enjeux de l'opération ainsi qu'à vos attentes, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de toute notre considération.



**Alain ARGILLIER**  
Directeur Régional  
**EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST**



**Aymeric de ALEXANDRIS**  
Directeur Régional  
**ICADE PROMOTION**

**DELEGATION DE POUVOIRS**

**REGION SUD EST**

Je soussigné **Olivier GENIS**, Président de la société **EIFFAGE CONSTRUCTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 204.619.072 euros, dont le siège social est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le numéro 552 000 762 au registre du commerce et des sociétés de Versailles,

EIFFAGE CONSTRUCTION agissant en qualité de présidente de la société **EIFFAGE IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le numéro 314 527 649 au registre du commerce et des sociétés de Versailles,

La société EIFFAGE IMMOBILIER agissant tant pour elle-même qu'en qualité de présidente des sociétés :

**EIFFAGE IMMOBILIER AZUR**, Société par actions simplifiée au capital de 1 500 euros, dont le siège social est situé 300 rue du Vallon – Sophia Antipolis – Les Vaisseaux de Sophia Bât. A – 06560 VALBONNE, immatriculée au RCS sous le numéro 400 757 621 RCS GRASSE

et

**EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE**, Société par actions simplifiée au capital de 45 000 euros, dont le siège social est situé 7 rue du devoir – CS 30510 – 13344 MARSEILLE Cedex 15, immatriculée au RCS sous le numéro 314 939 034 RCS MARSEILLE



EIFFAGE IMMOBILIER, EIFFAGE IMMOBILIER AZUR, et EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE sont ci-après dénommées « les Sociétés ».

Donne par les présentes pouvoir à :

**Monsieur Alain ARGILLIER**

Directeur Régional Immobilier pour la région Sud-Est dont la signature est ci-dessous pour valoir acceptation de pouvoirs et de responsabilités.

pour représenter les Sociétés, tant pour elles-mêmes, qu'en leur qualité de représentant légal ou associée de toute société notamment de programme qui serait constituée par les Sociétés pour la réalisation de toutes opérations immobilières relevant de la compétence territoriale du Directeur Régional Immobilier (ci-après une ou des « Sociétés de Programme(s) »),



Aux effets ci-après :

- 1) Signer et déposer toute déclaration ou demande d'autorisation, notamment toute déclaration préalable, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et d'autorisation d'exploitation commerciale, en relation avec les opérations immobilières concernées.
- 2) Signer, avec toute société du Groupe Eiffage, tout marché de travaux dans la limite d'un plafond de 5.000.000 euros hors taxes par contrat.
- 3) Signer, avec des tiers, tout contrat de louage d'ouvrage ou de prestation de services, en relation avec les opérations immobilières et notamment tout contrat d'étude, de maîtrise d'œuvre, de commercialisation, contrôle technique, coordination santé-sécurité, ainsi que toute convention de prise à bail ou de prêt à usage pour l'installation des bureaux de vente, dans la limite d'un plafond de 250.000 euros hors taxes par contrat.
- 4) Poursuivre le recouvrement de toute créance, et en cas de procédure collective du débiteur, faire toute déclaration de créance, demander et accepter toute mission de contrôleur, prendre part à toute assemblée ou délibération des créanciers, accepter toute réduction de créance et tout échelonnement des règlements,
- 5) Ester en justice, tant en demande qu'en défense, régler tout sinistre, transiger.

L'exercice de l'ensemble de ces pouvoirs doit s'effectuer dans le respect des lois et réglementations en vigueur, ainsi que des statuts des Sociétés.

La présente délégation de pouvoirs annule toute éventuelle délégation antérieure. Elle est expressément attachée aux fonctions du délégataire et peut en outre être retirée ou suspendue à tout moment.


Fait à Vélizy Villacoublay, en deux exemplaires originaux,  
Le 1<sup>er</sup> septembre 2017

**Olivier GENIS**  
" Bon pour pouvoir "



**Alain ARGILLIER**  
" Bon pour acceptation de pouvoirs et de responsabilité "

*Bon pour acceptation de pouvoirs et de responsabilité*





Pôle Promotion

Direction Régionale Résidentiel Rhône Alpes Bourgogne

## **DELEGATION DE SIGNATURE**

**Monsieur Hervé SIMON**, Directeur Général adjoint, demeurant professionnellement à Lyon (69000), 78, rue de la Villette,

Agissant au nom et pour le compte de :

La société **ICADE PROMOTION**, société par actions simplifiée au capital de 29.683.456,00 €, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 27, Rue Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 784606576 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,  
Ayant tous les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes et plus particulièrement en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES, Directeur Général, en date du 24 juin 2019,

Constitue par la présente comme mandataire :

**Monsieur Alain ARGILLIER** – Directeur Régional – EIFFAGE Immobilier Sud-Est  
7, Rue du devoir – 13005 MARSEILLE – SIERET : 314 939 034 00042

A l'effet de :

Signer en mon nom, dans le cadre d'un groupement constitué avec la société EIFFAGE Immobilier Sud-Est, tout document relatif à la candidature affirmée de l'appel à projets organisé par la Métropole Toulon – Provence – Méditerranée ci-dessous défini :

**AAP – MAYOL PIPADY – APPEL A PROJETS PROMOTEURS**  
**« L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady »**

En foi de quoi la présente délégation de signature est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Lyon, le 26 juin 2020

Icade Promotion - "Immeuble Sky 56" - 18, rue Général Mouton-Duvernét – CS 23856 – 69487 Lyon Cedex 03 - Tél : +33 (0)4 37 91 49 00  
Siège social : Icade Promotion – 27 rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX – Tél : +33 (0)1 41 57 72 00 - www.icafe.fr

SASU au capital de 29.683.456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 – Siret 784 606 576 00758  
N°TVA intracommunautaire FR 86 784 606 576 - APE 4110A

N° d'immatriculation ORIAS : 13003036 – IOBSP Mandataire Non Exclusif  
Carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





## DELEGATION DE POUVOIR

Je soussigné, Aymeric DE ALEXANDRIS, en qualité de représentant légal de la société  
ICADE PROMOTION Marseille, Directeur Régional, dont le siège social est situé  
27, Rue Camille DESMOULINS – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX,  
autorise et donne pouvoir par délégation au mandataire :

Mr Alain ARGILLIER – Directeur régional - EIFFAGE Immobilier Sud-Est  
7 rue du Devoir – 13015 MARSEILLE - SIRET : 314 939 034 00042

à signer en lieu et place tout document relatif à la candidature affermie citée ci-dessous :

**AAP-MAYOL PIPADY-APPEL A PROJETS PROMOTEURS**

**« L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady »**

En foi de quoi, la présente délégation est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Marseille, le 26 juin 2020

**ICADE PROMOTION**  
Le Grand Prado - Etage 8  
6, Allées Turcat Mery  
13008 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 16 29 30  
Fax : 04 91 22 15 34  
N° Siren : 784 606 576  
RCS PARIS

Icade Promotion – 6 Allées Turcat Mery – 13008 MARSEILLE – Tél : 04.91.16.29.36.  
Icade Promotion – Immeuble OPEN - 27, rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX – Tél : 01 41 57 72 00 - [www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)

SASU au capital de 29.683.456 euros - RCS Paris 784 606 576 – Siret : 784 606 576 00758  
N°TVA intracommunautaire FR 86 784 606 576 - APE 4110A

N° d'immatriculation ORIAS : 13003036 – IOBSP Mandataire Non Exclusif  
Carte professionnelle T n° 12384 délivré par la Préfecture de Police de Paris

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# LETTRES D'INTÉRÊT

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Olivier RAMEIL  
130 rue du romulus  
La Mitre  
83000 Toulon

Eiffage Immobilier Sud-Est  
A l'attention de Mr Alain ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

Toulon, 10/06/2020

Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projet : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Monsieur,

Je réponds à l'appel à projet susvisé aux côtés d'Eiffage Immobilier Sud-Est et d'ICADE Promotion afin de faire revivre un lieu qui m'est cher, la pointe de Pipady. En tant que porteur du projet, je souhaite porter à votre attention les intentions qui m'animent depuis plus de deux ans à ce sujet.

Je suis un fervent habitant du Mourillon et plus précisément du quartier de la Mitre. Né dans l'ancienne clinique Saint Vincent, fils et frère d'officiers supérieurs militaires, j'ai passé mon enfance entre le fort Saint Louis, la plage de la Mitre, et de très nombreuses sorties en voilier, croisant à chaque fois du regard le Môle des torpilles, repère de tout marin venant ou allant vers les îles du levant.

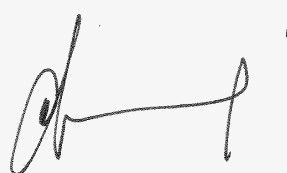
Ma volonté de restaurer ce lieu, et plus globalement de rendre vie à la pointe de Pipady est donc animée par un profond sentiment d'appartenance à la famille militaire, couplé à une forte connexion personnelle avec cette zone géographique.

Ce sentiment, je l'ai également retrouvé chez d'autres Toulonnais qui ont décidé de devenir investisseurs à mes côtés pour porter ce beau projet. Nous pouvons notamment citer des familles toulonnaises aisées (Famille Roquette ou Paquet) ou encore des militaires pour qui le lieu est gorgé de souvenirs (notamment Cyr Denis NIDIER qui nous a quittés succombant du Covid, et à qui nous souhaiterions dédier ce bâtiment lors de son ouverture en Juin 2024).

Le projet mis en place présente une réhabilitation du bâtiment afin de le transformer en un lieu de vie foisonnant d'activités matin/midi/soir, été comme hiver, mixant de la culture, du bien-être, de la gastronomie, le tout regroupé au sens large dans l'art de vivre à la méditerranéenne. Le potentiel présenté a donc naturellement intéressé des investisseurs du milieu financier parisien du capital risque dont je fais actuellement partie dans mon activité principale de directeur d'un fond d'investissement en startups, et qui ont décidé de soutenir ce projet (Christophe CHAUSSON, Mathieu BARET, Cédric SELLIN..).

Avec l'ensemble des partenaires que nous avons regroupé autour de la table, le YCT, le restaurateur toulonnais Armand FABIEN, la maison Yuji et le Théâtre de Toulon, je pense que nous sommes idéalement positionnés pour offrir de nouvelles expériences de vie organisées par des Toulonnais pour les Toulonnais.

Je vous prie de bien vouloir agréer mes sincères salutations,  
Olivier RAMEIL



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

**Monsieur Armand FABIEN**

Restaurant le Petit Sud

Anse MISTRAL – Plages du Mourillon

83000 TOULON

Eiffage Immobilier Sud-Est  
A l'attention de Mr Alain ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

**Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projet : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady**

Monsieur,

Pour donner suite à nos différents échanges sur le sujet cite en objet, nous vous confirmons notre vif intérêt de nous investir dans le projet d'Avenir de la Rade de Toulon, « De Mayol à Pipady ».

Aujourd'hui notre motivation de répondre à cet appel à projet aux cotés de partenaire tels qu'Eiffage Immobilier Sud-Est et d'Icade Promotion nous instaure dans une dynamique de rénovation et de réhabilitation de lieux historiques tels que le « Fort Pipady », empreinte militaire de la Rade de Toulon.

Dans le cadre de ce projet nous allons créer une structure indépendante nommée le « CASABIANCA » en mémoire du sous-marin de première classe resté célèbre pour s'être échappé de Toulon lors du sabordage de la flotte le 27 Novembre 1942. Fort de ce passé historique, nous allons nous orienter dans un mélange contrasté de moderne et d'ancien avec une touche rappelant l'épopée maritime de la seconde guerre mondiale.

J'assurerai la gestion du site quotidiennement, suppléé par une équipe 28 de personnes. Né il y a 37 ans à Toulon, amoureux de sa ville et fort d'une solide expérience depuis 12 ans sur le secteur du Mourillon, j'ai créé une première enseigne le Version Original de 2008 à 2017 avec un CA progressif de 73 456 Euros HT à 500 799 Euros HT à la tête d'une équipe de 4 personnes. Actuellement restaurateur du Petit Sud sur les plages du Mourillon, je suis entouré d'une équipe de 24 collaborateurs avec un CA de 2018 à ce jour de 2.330 millions Euros.

S'agissant du CASABIANCA, nous proposerons une ouverture du site 7jours / 7jours - midi et soir. La décoration se vaudra « chic et chaleureuse » dans un esprit de Belvédère Cabanon de Pêcheur. Nous souhaitons proposer un thème de cuisine méditerranéenne locavore basé sur l'utilisation de produits frais et locaux. Dominique Frérard, maître cuisinier de France, Sofitel Marseille Vieux Port, sera notre consultant en charge de la carte mais aussi de l'organisation générale des cuisines.

Nous opterons pour un mode de cuisson à la braise synonyme de convivialité faisant la part belle à la qualité des produits utilisés. Grillade et rôtisserie viendront compléter notre gamme de cuisson afin de parfaire notre singularité. La carte des vins sera établie sur une sélection de vins locaux en privilégiant l'agriculture biologique et la biodynamie. En effet, les appellations de Bandol, Cassis, Cote de Provence, Coteaux d'Aix et Coteaux Varois seront plébiscitées et nous permettrons de mettre en avant notre partenariat ainsi que notre relation de confiance avec des acteurs viticoles locaux.



Le site proposera une offre pour les séminaires d'entreprise, congrès, soirée de gala et lancement de produits.

L'activité de Pipady, tournée vers la mer, sera organisée autour de plusieurs thèmes :

- La Maison Yuji sera notre intervenant côté relaxation et yoga tout au long de l'année.
- Le sport nautique en partenariat avec le Yatch Club de Toulon (location catamarans, snorkeling, paddle).
- Nous proposerons une programmation culturelle et artistique en partenariat notamment avec la scène nationale Chateaufallon liberté et les festivals locaux
- La partie événementielle sera traitée en étroite collaboration avec la société spécialisée Toulousaine Team One qui bénéficie d'une notoriété nationale dans ce domaine. (Philippe Spanghero- Grégory Lamboley - Vincent Clerc - Sylvain Marconnet).

Nous aurons le privilège de pouvoir faire vivre un site magique et historique du patrimoine toulonnais qui apportera une fierté sans aucune mesure à tous.

L'ensemble de l'Equipe devra mener un travail sans relâche afin de permettre aux Toulonnais, Toulonnaises, habitants de notre beau département, de mettre en valeur et de faire connaître ce site d'exception aux amoureux de notre belle région.

FABRIEN Armand





**Yacht Club de Toulon**  
**Plages du Mourillon**  
**Anse Tabarly**  
**83000 Toulon**

**EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST**  
**M. Alain ARGILLIER**  
**7 rue du Devoir**  
**CS 30510**  
**13015 MARSEILLE CEDEX 15**

Toulon, le 3 juin 2020

**Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projet**  
**Avenir de la Rade de Toulon, de Mayol à Pipady**

Monsieur,

Le Yacht Club de Toulon souhaite répondre à cet Appel à projet aux côtés d'Eiffage Immobilier Sud-Est, d'ICADE Promotion et de la Banque des Territoires. Nous confirmons notre volonté d'offrir à chaque Toulonnais(e) et visiteur(se) notre passion de la mer par l'accès au nautisme à tous et pour tous.

Le Yacht Club de Toulon a été créé en 1981. Association à but non lucratif, elle réunit plus de 2 500 membres actifs. Nos activités principales sont l'enseignement de la voile pour tous, le développement et l'organisation de la pratique compétitive, la formation de professionnels, l'accueil de publics scolaire et associatif ainsi que les activités incentives, stimulantes. Le Yacht Club de Toulon a participé et organisé plusieurs des plus grands événements nautiques (America's Cup, GC32 MED CUP etc)

Le Yacht Club de Toulon propose de développer des activités variées tout au long de l'année sur le Mole de Pipady. Cela va de la location en sport de rames, d'engins individuels électriques, de catamarans de sport et de croisière, de la plongée, du kitesurf ainsi que de toutes les nouvelles activités nautiques émergentes. Cette future installation demande au Yacht Club de Toulon des investissements en matériel et structure d'accueil que nous sommes financièrement prêts à assurer, soutenu par notre banque, la Société Générale. Le Yacht Club de Toulon connaît depuis 2001 une croissance à deux chiffres, son équipe d'encadrement est constitué de 15 salariés à temps complet, jusqu'à 45 en été.

Le Yacht Club de Toulon a développé ses propres outils de gestion et de marketing pour pouvoir mettre en place rapidement de nouveaux points de gestion. Depuis 2018 le Yacht Club de Toulon a pris en gestion un second club de voile à Bormes les Mimosas et devrait gérer un troisième pôle sur Hyères en 2020. La mise en place et le management de centres

**PLAGES DU MOURILLON**

**ANSE TABARLY – 83 000 TOULON**

04 94 46 63 18 – [contact@yctoulon.fr](mailto:contact@yctoulon.fr)

[www.yctoulon.fr](http://www.yctoulon.fr)

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





de profit nous est donc familier. Le Yacht Club de Toulon mettra sur le centre de Pipady deux gestionnaires et l'équivalent de 4 à 6 salariés annuels.

Le Yacht club de Toulon aspire depuis plusieurs années à étoffer ses installations pour répondre à la demande de Toulonnais(es) et croisiéristes de rapprocher d'eux(elles) physiquement nos services. La position du Mole de Pipady nous permet aussi d'entrevoir de nouvelles activités comme les paddles électriques, la possibilité de d'offrir à la location paddle ou kayak à Pipady et de le laisser au Yacht Club de Toulon (principe du shuttle) : le retour se ferait à trottinette électrique par exemple, ou à pied. L'objectif est d'installer et de mettre en valeur un « Circuit Vert ».

Veuillez croire, Monsieur, en notre très sincère et constante volonté de valoriser le patrimoine culturel toulonnais en développant le nautisme marin vertueux dans notre Région.

Romain Mourand, Directeur Adjoint

**YACHT CLUB de TOULON**  
Plages du Mourillon  
Anse TABARLY  
83000 TOULON  
04 94 46 63 18 - yctoulon.fr

PLAGES DU MOURILLON  
ANSE TABARLY – 83 000 TOULON  
04 94 46 63 18 – [contact@yctoulon.fr](mailto:contact@yctoulon.fr)  
[www.yctoulon.fr](http://www.yctoulon.fr)

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

**Maison Yuji**  
**ZA Les Castors**  
**Le Beau Vezé**  
**83320 Carqueiranne**

**Eiffage Immobilier Sud-Est**  
A l'attention de Mr Alain  
ARGILLIER  
7 rue du Devoir – CS 30510  
13015 MARSEILLE Cedex 15

Toulon, le 03 Juin 2020

Objet : Lettre d'intérêt – Appel à Projet : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady

Monsieur,

Créatrice de la Maison Yuji, cabinet Guarinos, je me permets de vous présenter mon intervention dans le projet : Avenir de la rade de Toulon, de Mayol à Pipady  
La Maison Yuji est une Maison dédiée aux thérapies Psycho-corporelles.  
c'est un Lieu de cheminement vers soi, de Travail du lien à soi, aux autres et au monde. La Maison est une toute jeune entreprise, qui met en lien des intervenants passionnés par la transmission de leur enseignement. Elle enseigne les pratiques de l'attention : Yoga , Hypnose , Méditation, Qi Gong,...et propose des ateliers innovants.

Julie, Fondatrice de ce lieu, fille de Toulonnais, mère de Toulonnais, spécialiste en Développement et Education de l'enfant et de l'adolescent, spécialiste de l'hypnose, je me suis naturellement tournée vers les thérapies psycho-corporelles. Ma psychologie incarnée, s'appuie sur les dernières recherches en psychologie Cognitive et Clinique et les connaissances théoriques me permettent d'accompagner l'être humain dans des expériences intenses et uniques en leur genre. Mon amour pour la danse, le mouvement , la musique , l'art et ce que cela suscite en nous , m'ont amené à développer une nouvelle forme de thérapie : la thérapie incarnée.

La Maison pourra proposer au sein du môle des torpilles transformé des activités telles que des **ateliers psycho-corporels en intérieur** et en extérieur, (yoga, relaxation , méditation , sophrologie, hypnose, paddle yoga ...); des **conférences** (diverses thématiques : Développement personnel, le Vivant, Psychologie , Philosophie , Hypnose , Méditation ); des **résidences d'artistes** (chanteurs, danseurs ...), créations, compagnies, jeunes ballets ; des résidence thérapeutique ; des **groupes de parole, des cafés discussions** ; des **expositions interactives** de peinture et de danse) ; des expériences émotionnelles uniques (Résonance, Cocon ...), dans un lieu ouvert à 360° sur la mer.

Nous investirons les lieux afin de voir l'humain au Cœur de ce projet , la Maison alliera bien-être , art , la culture . Vivre, expérimenter et ressentir sont des leviers de changement plus puissant que la simple compréhension ou expression.



La Maison Yuji axera son activité sur la mise en lien des Toulonnais de manière authentique, autour d'ateliers novateurs. Des échanges, des activités autour du corps, des émotions pour tous âges. Ces ateliers seront destinés aux Toulonnais souhaitant comprendre leur fonctionnement, désireux de vivre des expériences uniques et intenses. L'être humain possède d'incroyables ressources et nous serons là pour accompagner le potentiel des Toulonnais.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line and a vertical stroke.



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# LE CASABIANCA

LOT 2

Une expérience à 360°

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
03.07.2020

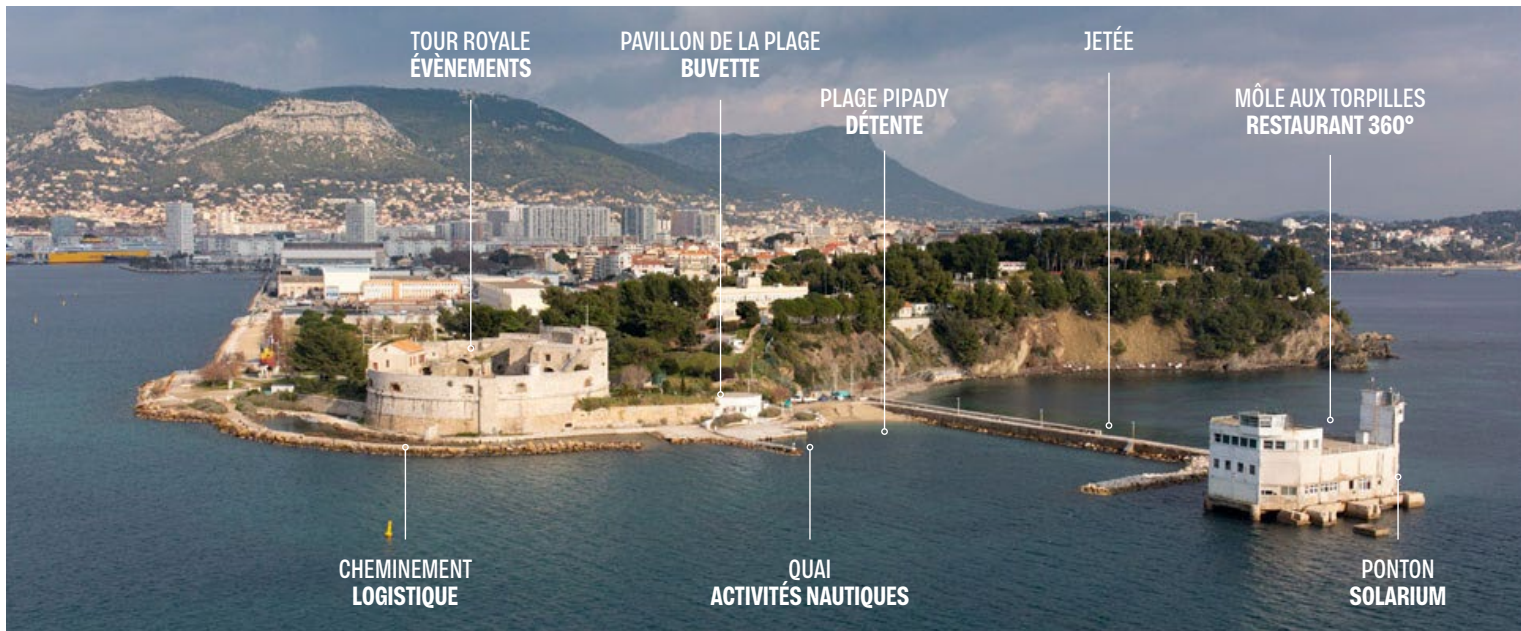
02

Note d'intention urbaine  
et programmation

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# UN PAYSAGE ANCRÉ DANS SON HISTOIRE



Situé à l'extrême pointe sud du grand projet urbain lancé par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le site de l'appel à projet « Pipady, ancien môle des Torpilles - Lot n°2 » porte de facto tous les atouts tant recherchés pour retisser les liens entre la ville, son grand paysage maritime et son histoire navale.

Le môle des Torpilles est accessible à pied depuis la Tour Royale et la plage de Pipady. La pointe de Pipady est un lieu agréable où les Toulonnais peuvent venir se promener, se baigner, pique-niquer sur la plage, profiter du soleil, pêcher sur la digue et admirer un paysage grandiose et naturel complètement préservé de l'agitation urbaine.

Rattaché à la terre par un fin cordon constitué d'une longue jetée en pierre, le môle des Torpilles constitue un contrepoint étonnant avec la Tour Royale, objet tout aussi surprenant, circulaire et massif à haute valeur patrimoniale.

Ce jeu de tension entre deux volumes puissants ancrés entre terre et mer a nourri notre réflexion pour renouveler l'ensemble du site et plus particulièrement pour transformer ce bâtiment singulier en un marqueur historique porteur d'une émotion forte.

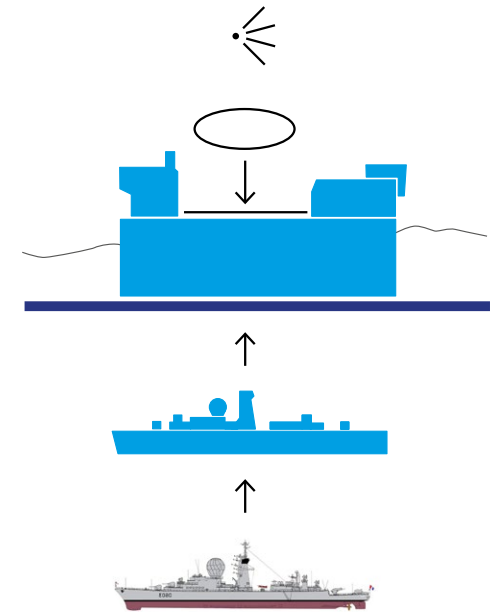
Ce site incroyable est imprégné de toute la mémoire de la ville, imbriquant à la fois son histoire militaire (fortification défensive, contrôle de la rade, innovation technique, point de passage des navires...) et son paysage (horizon maritime à 360°, topographie mouvementée et arborée, plages et silhouettes montagneuses lointaines).

**Notre intention est donc de valoriser la singularité de son identité militaire passée tout en créant un tiers-lieu contemporain, riche d'expériences, qui embrasse l'ensemble du paysage de la rade de Toulon.**

C'est pourquoi nous avons choisi une appellation spécifique qui incarne toute cette sédimentation patrimoniale et sociétale pour les unifier en un lieu, en un nom porteur de sens qui permettra aux Toulonnais de renouer avec leurs racines :

## LE CASABIANCA

Sa traduction, Maison Blanche en corse, fait référence à l'identité architecturale du bâtiment existant mais aussi et surtout au nom d'un autre bâtiment, le sous-marin échappé en 1942 lors du sabordage de la flotte dans la rade pour rejoindre les forces françaises libres en Algérie.



Ce nom porte à la fois le génie du lieu et la référence à l'histoire militaire maritime de Toulon à travers un exploit retentissant qui fait la fierté des Toulonnais.

Notre vision du site, de son architecture et de son paysage va rassembler l'ensemble de ces atouts pour en faire un lieu vivant et partagé, un lieu d'expériences surprenantes qui est nourri à la fois par l'imaginaire de son passé et le besoin de se réapproprier cette vigie plantée au milieu de la rade. L'enjeu majeur de cette requalification est donc de redonner à tous l'accès à un lieu de vie et un point de vue inédit embrassant l'entièreté de la ville, de son histoire et résolument tourné vers la Méditerranée, dans un cadre sécuritaire maîtrisé.



# LE CASABIANCA, MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET MODERNITÉ

La nature particulière du site a conduit notre réflexion à imaginer un projet global et cohérent qui va mettre à profit les éléments naturels et patrimoniaux en présence, dans une dynamique de reconquête et d'amplification de leurs atouts.

La programmation proposée permet de réinventer ce lieu à partir de ses nombreuses qualités (calme, paysage, environnement naturel, transition terre/mer) en créant de nouvelles activités et équipements afin de profiter pleinement de la pointe de Pipady.

L'idée d'implanter un restaurant sur ce lieu emblématique nous a permis d'investir ce bâtiment patrimonial pour en comprendre finement sa structure, son identité et sa force.

C'est pourquoi notre stratégie architecturale en cohérence avec la programmation du lieu nous a conduit à travailler sur deux axes architecturaux qui se combinent et s'articulent avec élégance et respect :

→ **La mise en valeur du patrimoine existant :** sa masse extérieure en béton et sa singularité formelle faite de volumes additionnés. Sa nef intérieure dédiée aux torpilles que nous souhaitons préserver au maximum afin de la donner à découvrir et donc à la faire exister dans l'imaginaire de tous.

Ainsi la rénovation de la nef sera respectueuse de son histoire à travers la valorisation et la mise à nu des structures poteaux/poutres/caissons en béton mais aussi par la conservation des éléments techniques signifiants de la

salle des torpilles (ponts roulants, portique de lancement des Torpilles en prise visuelle avec l'eau...).

- **L'intégration d'un nouvel objet indépendant, contemporain et effilé** qui vient se poser délicatement sur la toiture du bâtiment existant, sans pour autant être en contact avec les édifices latéraux. La création de ce nouvel objet emblématique sera le signal du renouveau du lieu, il opérera comme une vigie sur la rade, à l'image de la passerelle de commandement des navires militaires. Cet ouvrage elliptique léger en structure métallique habillé de verre, totalement ouvrant, sera en encorbellement de part et d'autre de sa grande longueur afin d'affirmer sa différence, son indépendance, sa nouveauté

tout en venant compléter les volumes existants et ainsi renforcer l'image patrimoniale du môle des Torpilles.

Il s'agit donc de mettre en œuvre une interaction fructueuse entre modernité et patrimoine, afin de faire du Casabianca un véritable lieu de destination.

Nous avons également imaginé un ensemble de fonctions et d'expériences qui va s'égrainer sur un parcours allant du parking de la Tour Royale jusqu'à l'ancien môle des torpilles. Ce parcours est envisagé selon un ensemble de lieux particuliers qui s'articulent, se complètent et se répondent à travers la mise en cohérence de huit temps forts.







Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## LE PARKING DE LA TOUR ROYALE



Une attention particulière sera proposée pour retravailler cette porte d'entrée sur le site et la rendre visible et accueillante. Le parking actuel est un lieu étonnant puisqu'il accueille les cortèges de mariés afin qu'ils puissent réaliser leurs photos souvenirs face au panorama de la rade composé d'une constellation de grands navires militaires. Il conviendra donc d'orchestrer un lien aisé vers la Tour Royale et le Casabianca pour prolonger ce moment inoubliable. Ce travail sera à mener avec la Métropole afin de proposer une signalétique et un cheminement adapté.

## LES DEUX CHEMINS D'ACCÈS

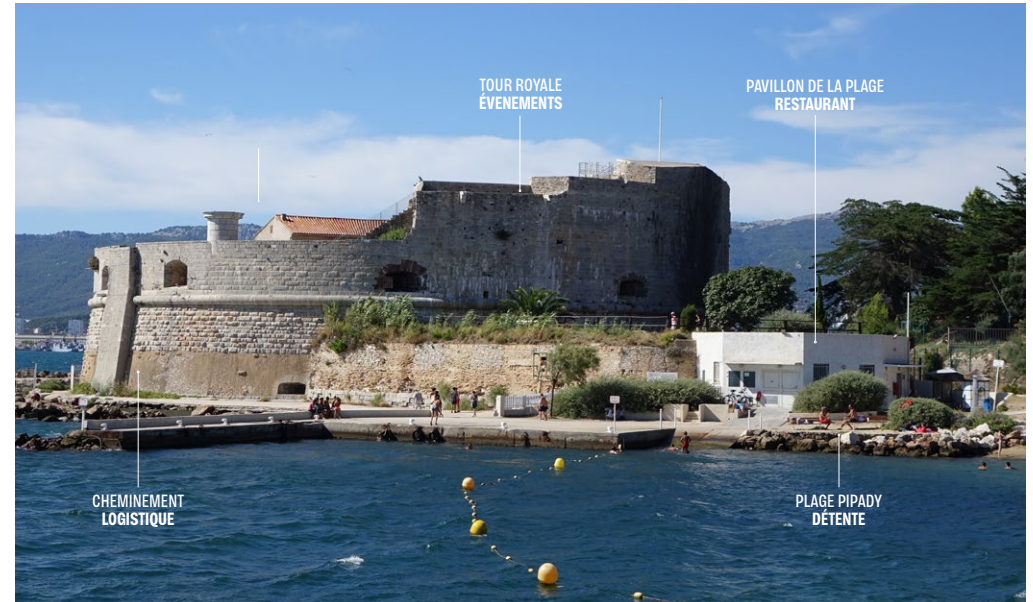
Deux cheminements piétons conduisent à la plage en contournant la Tour Royale par le nord et par le sud. Le chemin d'accès au sud, le long de la douve du fort Vauban devra faire l'objet d'aménagements pour faciliter l'accès aux véhicules légers du type voiturette de golf (approvisionnement du restaurant Le Casabianca, et afin d'accueillir les seniors, les enfants, les personnes à mobilités réduites) tout en veillant à respecter le caractère minéral, brut et sobre et de ce lieu patrimonial.

## LA TOUR ROYALE

Il pourra être envisagé de créer des interfaces fructueuses entre ce lieu patrimonial qui est ouvert à la location. Ainsi, Le Casabianca pourra offrir des prestations de restauration complémentaires aux événements déjà organisés (banquets de mariage, cocktails...). De plus, avec l'appui de notre partenaire la Scène Châteauvallon Liberté des événements pourront être créés avec les organismes chargés des festivals de la Tour Royale comme « Rockorama » et « Constellation » donnant la possibilité au public de passer un moment de partage festif et convivial en fin de soirée au Casabianca.



Le groupe toulonnais Hifiklub





## LE QUAI



Le quai existant sera mis à profit pour accueillir des activités de loisirs nautiques, orchestrées par le Yacht Club de Toulon. Grâce au Yacht Club de Toulon, cet espace sera animé toute l'année par des activités de Kite surf, de catamaran de croisière, de plongée et de location et cours particuliers « voile et sports de mer ». Le club organisera également des événements nautiques. Les Toulonnais découvriront ainsi l'offre nautique au fil de leur balade, et pourront pratiquer, découvrir de nouvelles activités d'une durée de 30 minutes à 1 heure dans un premier temps.

Une fois le lieu découvert, ils pourront y revenir pour y pratiquer des activités à la demi-journée, ou à la journée, toujours en partant du même point de départ. Ainsi toute l'année, des paddle board, kayak et paddle électriques seront en location et une école de kite surf proposera des cours. À partir du mois de juin, seront également mis en place, des locations de planches à voile et Efoil ainsi que des écoles de plongée, windfoil et des catamarans de croisières qui donneront à ce lieu une attractivité importante pour tous les amoureux de la mer mais aussi pour les non-initiés.



Le quai en béton actuel sera ainsi réaménagé par la mise en œuvre d'un platelage bois servant de terrasse pouvant accueillir un kiosque dédié au YCT ainsi qu'un point buvette. Ce deck, complété de quelques plantations deviendra un lieu animé et vivant en regard direct sur le Casabianca et la plage Pipady.

Enfin, le Yacht Club assurera le pilotage de la navette électrique Laneva mise en place entre le môle de Pipady et la rade. Cette navette électrique ne sera responsable d'aucune nuisance sonore ni d'aucune pollution et permettra un accès privilégié au môle des Torpilles.



## LE PAVILLON DE LA PLAGE

Ce lieu atypique pourra être requalifié et servir de relais au restaurant du Casabianca. Nous proposons de remplacer le centre de stockage du Club Nautique de la Marine de Toulon par un « restaurant de plage », atypique et ouvert à toutes les envies et tous les budgets.

Notre partenaire Armand Fabien, chef du Petit Sud et futur chef du Casabianca, gèrera cette petite guinguette avec une carte de snacking bio où les Toulonnais et touristes pourront consommer toute la journée des produits locaux, issus d'une agriculture raisonnée.

On pourra y déguster aux heures chaudes de la journée des fruits givrés, des glaces de fabrication artisanale de la marque « Le Chamo » de Toulon. Des planchas pourront être proposées pour le soir. L'objectif est de créer une nouvelle offre qui n'existe pas à Toulon aujourd'hui en bord de plage et qui permet de compléter l'offre proposée au Casabianca tout en offrant un service augmenté pour les usagers de la plage de Pipady. Les toilettes publiques seront maintenues et rénovées.



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## LES PLAGES PUBLIQUES

Cette plage, de part et d'autre de la digue d'accès au môle des Torpilles, ouverte à tous, restera inchangée et vierge de toute intervention. Pour autant, ses usagers pourront bénéficier de l'ensemble des services proposés sur le site (expérience nautique, restauration, buvette, nouvelle desserte en bateau-bus...). Par ailleurs, nous développerons avec le Yacht Club de Toulon une activité « plage propre », permettant aux Toulonnais de profiter pleinement de cet espace.

## LA JETÉE

Nous étudierons avec la Métropole un dispositif permettant d'élargir légèrement la jetée existante (environ 1,4m) et de garantir ainsi le passage de petits véhicules (type voiturette de golf) sur la partie existante tout en proposant une promenade ample, dédiée et sécurisée pour les piétons.



Société Lanéva, navette maritime gratuite 100% électrique

LANÉVA  
BOATS

Le Casabianca sera accessible gratuitement grâce au partenariat avec le Yacht Club de Toulon et la société Lanéva, qui mettra à disposition une navette maritime 100% électrique. Pilotée par l'équipage du Yacht Club de Toulon, elle sera utilisée en taxi pour ramener les clients du Casabianca d'un point de la rade au môle Pipady. Les chauffeurs seront les moniteurs du Yacht Club de Toulon, qui détiennent des licences de transport professionnel en mer.

Par ailleurs, la navette pourra être utilisée pour des activités nautiques en mer : surveillance des cours, wakeboard/ski nautique.

## LE CASABIANCA

Point d'orgue du système global de mise en valeur du site, ce nouveau restaurant sera l'objet d'une grande attention tant d'un point de vue de la valorisation de son aspect patrimonial que par l'expérience client proposée. Un travail de mise en lumière spécifique sera opéré par l'agence 8'18" avec l'idée principale de travailler sur l'interface avec le socle d'eau et la vigie.



Sur un site naturel entièrement tourné vers la mer mais également porteur d'un patrimoine architectural fort et propre à la ville de Toulon, l'enjeu de la mise en lumière est réel. L'outil lumière à mettre en place doit assurer plusieurs fonctions :

- La valorisation nocturne du patrimoine architectural,
- La scénographie d'usages,
- La sécurisation d'un environnement.

Ces trois composantes d'une trame lumière ne doivent pas générer de pollution lumineuse vers le ciel et vers la mer et faire exister une trame noire préservant faune, flore et nuit. Il convient donc d'aborder les différents sujets porteurs de lumière de manière maîtrisée en articulant le plan lumière autour de produits à flux contenus et adaptés.

La valorisation du patrimoine architectural, est le point de départ de la mise en lumière en installant une luminance contenue en plafond du restaurant. Le restaurant ouvert à 360° s'affiche tel une lanterne flottante grâce au travail d'éclairage diffus du plafond intégré dans l'épaisseur de ce dernier lui conférant ainsi les tonalités de la veille bienveillante d'un phare. Un rappel lumière discret, vient souligner l'haubanage, jouant du scintillement des matériaux.

Sur la jetée, la ligne d'horizon s'étire de manière ponctuelle au moyen de balises, comme des lanternes basses assurant l'éclairage requis (20 lux) sur le cheminement uniquement, sans déborder sur la mer ou vers le ciel.

La notion de veille est prolongée en sous-face du môle. Produit au moyen de balises lumières fixées en sous face des platelages, la lumière est focalisée sur le socle hors d'eau du bâtiment, ces balises produisent produisent une lueur bleutée qui souligne l'ancrage du bâtiment, permettant à ce dernier de se refléter dans la mer tout en reportant en lumière la texture de l'eau sur l'architecture.

# LE CASABIANCA : UN RESTAURANT, UN LIEU DE SPECTACLES, DE LOISIRS ET DE RENCONTRES CULTURELLES

Au regard de l'identité du lieu, de la volonté du groupement de donner accès à ce site et de créer un équipement attractif à fort rayonnement, l'implantation d'un restaurant aux multiples ambiances a été unanimement partagée. L'idée sous-jacente : offrir une imbrication de lieux permettant à chacun de vivre une expérience gustative, culturelle et sensorielle. Dans ce contexte, notre groupement s'est attaché à donner une identité singulière à chaque espace.

## AU REZ-DE-CHAUSSÉE, LA SALLE DES TORPILLES

Cette nef de béton conservera son volume intérieur en double hauteur, l'ensemble des structures en béton brut (poteaux, poutres, plancher caisson) ainsi que les équipements techniques encore en place (pont roulant). La salle des torpilles sera donc parfaitement préservée et valorisée dans ses spécificités patrimoniales comme un lieu de mémoire et de découverte d'un passé méconnu et insolite.

Ce volume unique en béton sera complété d'un aménagement léger en gradinage de bois, permettant d'offrir un amphithéâtre informel propice à une meilleure vision des spectacles tout en se connectant de façon fluide à la mezzanine créée en fond de salle.

Cette salle des torpilles sera un lieu emblématique de rencontres culturelles, événements, conférences à Toulon, dédié aux artistes du territoire. Nous prévoyons, en partenariat avec la Scène Châteauevallon et Liberté, d'y accueillir des spectacles, des concerts de musiques actuelles et de musique classique. Ce lieu accueillera également, dans et hors les murs, des expositions, vernissages, et festivals. Le groupe de musique toulonnais **Hifklub** de renommée internationale de par ses collaborations pourrait jouer le rôle de parrain pour la programmation musicale. La salle des torpilles peut devenir un lieu de rendez-vous, de résidences et de répétitions.

Par ailleurs, un partenariat pourrait être créé avec la compagnie de danse **Kubilai Kahn Investigations Frank Micheletti** (également DJ) de renommée internationale, organise le festival constellations, festival de musique danse performance, qui a lieu à la Tour Royale et ses abords pendant les journées du patrimoine.

Enfin la Compagnie de théâtre, clown, marionnettes, **La Divine Machine**, pourra proposer des ateliers, lecture et spectacle jeune public. De manière plus intimiste, pourront aussi y être organisés des cafés littéraires et bars à poésie.



Compagnie Kubilai Kahn Investigations

Fonctionnellement, la cuisine s'implantera à l'ouest dans la partie trapézoïdale et sera traitée comme un volume léger qui vient s'emboîter dans la structure existante. Elle sera ouverte sur la salle de restaurant afin de valoriser le travail en cuisine et de donner à voir les coulisses d'un spectacle culinaire surprenant.

Le portique en béton des torpilles est maintenu : il offrira une vue plongeante sur l'eau, donnant lieu à une expérience immersive sous-marine, amenant ainsi les reflets changeants de l'eau au cœur même de la salle. Cette structure deviendra demain une scène de spectacle et de concerts. Sa dalle de couverture matérialisera un espace scénique dédié aux conférenciers et aux musiciens.

L'espace principal sera utilisé comme une salle modulable, répondant aux besoins du restaurant et des événements (réceptions, banquets, conférences et concerts).

AUTOMNE	HIVER	PRINTEMPS	ÉTÉ
Antenne des expositions du Liberté			
Accueil de concerts de musiques actuelles en collaboration avec des structures de la Métropole			Accueil d'une partie de la programmation du Liberté ville
Les Nuits Pipady : électro, DJ set			Accueil des After du Liberté plage
			Soirées thématiques : arts, sport, mer
			Bar, salon à poésie, coin librairie

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





Dans les heures apaisées de la matinée, la salle des torpilles pourra accueillir des activités sportives ou de bien-être. Ainsi, la Maison Yuji de Carqueiranne, qui a déjà organisé des événements sur Toulon, nous accompagne pour proposer dans cet espace des activités en ateliers collectifs voire en activités individuelles dont l'objectif est le mieux-être et le bien-être corporel, émotionnel et cognitif. Ainsi seront proposés :

- Des ateliers psychocorporels en intérieur et en extérieur : hypnose, méditation, yoga, sophrologie, relaxation ;
- Des conférences autour du développement personnel ;
- Des résidences d'artistes ;
- Une résidence thérapeutique autour de groupes de paroles et cafés-discussions.

La salle des torpilles sera flanquée au nord et au sud de deux terrasses linéaires qui serviront de prolongement naturel à l'espace, offrant ainsi un point de vue panoramique sur l'entrée de la baie de Toulon d'un côté et sur la pièce paysagère de Pipady de l'autre (plage, colline et Tour Royale). Ces terrasses/solarium en suspension au-dessus de l'eau seront également propices à compléter les espaces de restauration.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022





## EN MEZZANINE : L'ESPACE LOUNGE

Ce niveau intermédiaire situé à l'aplomb de la cuisine est dédié à un espace de restauration lounge, à la fois ouvert sur la double hauteur de la salle des torpilles et en regard de la rade. Il peut également servir de tribune, à l'image d'un balcon à l'opéra, au moment des grands événements organisés au rez-de-chaussée de la salle des torpilles.

Deux modules techniques sont positionnés latéralement, ils permettent de traiter l'ensemble des besoins du bâtiment et plus particulièrement ceux alloués à la cuisine. Ainsi intégrés au bâtiment, aucun organe visible n'émerge.



## LA VIGIE, LA SALLE PANORAMIQUE DU RESTAURANT

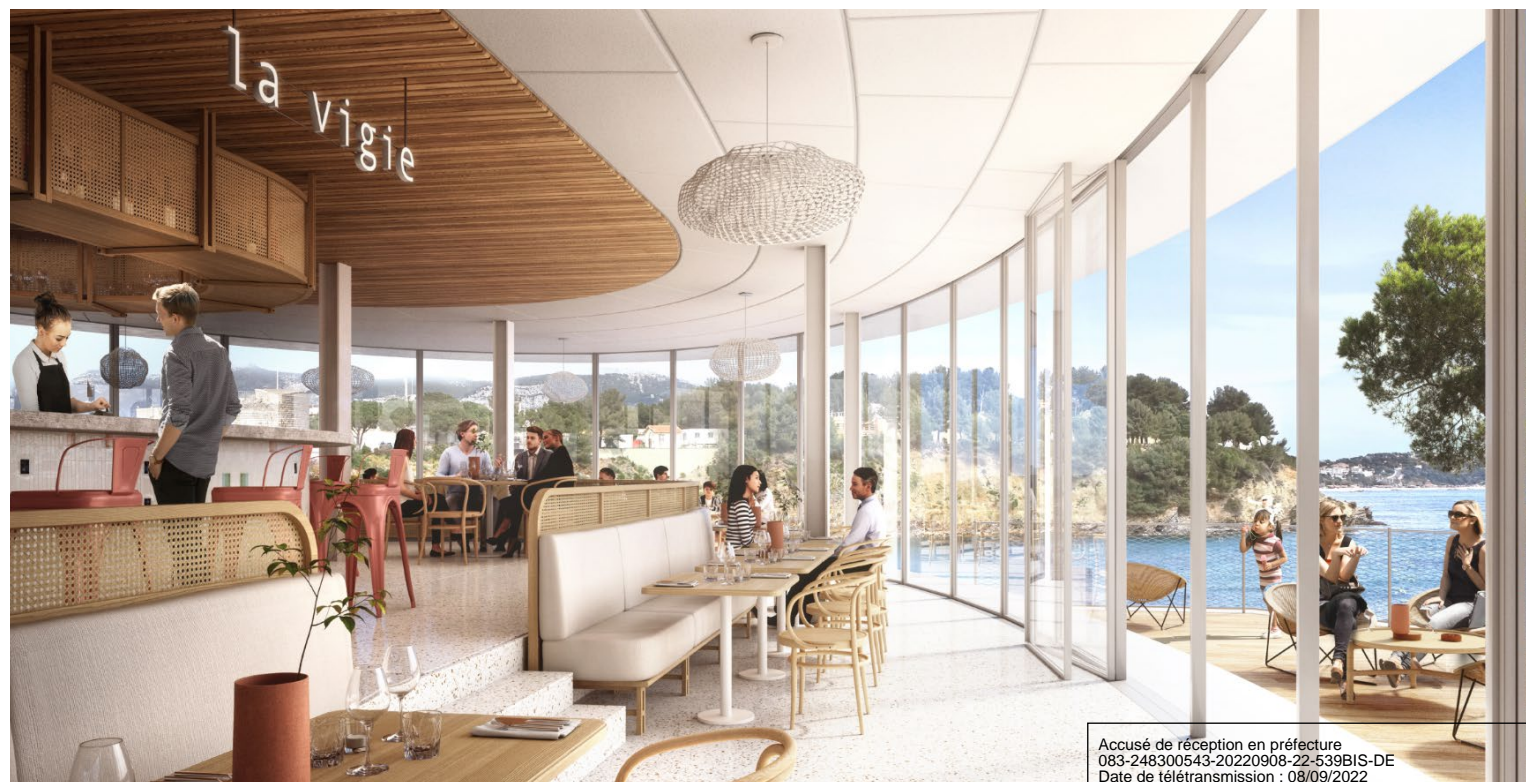
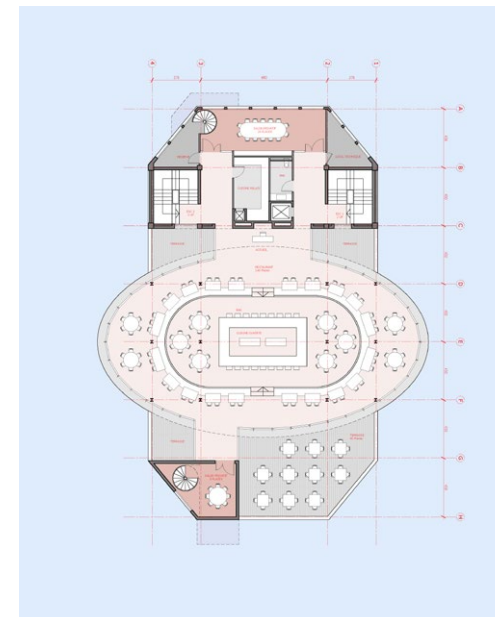
À l'image des navires militaires dont la silhouette est souvent constituée d'une longue ligne horizontale sur laquelle se posent des objets géométriques et techniques de différentes natures, nous avons opté pour l'adjonction d'une salle de restauration sur le toit existant en encorbellement sur l'eau. Cette salle opère une articulation entre la singularité historique du bâtiment et un objet léger très contemporain qui devient le signal du renouveau du bâtiment patrimonial. Ce volume est ouvert sur toute la courbure de son périmètre. Il se rattache aux édifices existants par deux passerelles légères et transparentes de liaison.

Le nouveau volume accueillera ainsi une salle de restaurant d'une capacité de 200 places. La salle elliptique du restaurant est configurée de façon à ce que chaque convive profite pleinement du panorama à 360°.

Ainsi la partie centrale, constituée de la cuisine ouverte/bar est surélevée d'environ 45 cm du plancher bas du restaurant, permettant à la fois à la cuisine d'être vue par tous, et aux personnes déjeunant au bar d'avoir une vue dégagée au-dessus de la salle principale.

La salle en léger contre-bas est quant à elle organisée par la mise en place d'une très grande banquette elliptique qui s'enroule autour de l'espace bar/cuisine ouverte, faisant office d'un ruban continu qui agrège l'ensemble des tables offrant la vue vers le grand paysage au plus grand nombre.

Les intervalles générés entre les trois volumes créés permettront de loger un ensemble d'espaces extérieurs complémentaires (terrasses/patios) offrant une connexion directe et déterminant un vide qui laisse à chacune de ces trois entités une respiration et une autonomie architecturale.



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



## LA TERRASSE ET LES ESPACES INSOLITES

La vigie est complétée de part et d'autre par deux salons privatifs indépendants et intimes. Le plus grand, calé dans le volume existant à l'ouest, peut accueillir une tablée ou des réunions de travail pour 20-25 personnes, sa vue est exclusivement dirigée sur la rade de Toulon. Le plus petit, agencé dans le petit volume de deux niveaux en vigie sur l'entrée de la rade à l'est, accueille 8-10 convives. La particularité de cet espace est qu'il dessert par un petit escalier en colimaçon un salon de poche, dont l'unique fenêtre, vitrées sur toute la largeur de la pièce, joue comme un véritable tableau vivant et animé offrant un spectacle toujours changeant sur le grand paysage maritime. Ces salons privés sont propices à la résidence d'activités culturelles et des interventions artistiques éphémères.

La terrasse flanquée à l'est de la vigie, d'une superficie de 95 m<sup>2</sup>, offrira un espace extérieur de restauration abrité des vents dominants, chapeauté par une cépée de pins typiques du littoral varois.

Économiquement, le site de Pipady permet de séduire une clientèle diverse et variée. Le lieu offrira donc une restauration qualitative à une clientèle familiale et locale tout au long de l'année en mettant en avant les mets les plus fins de la Méditerranée.



La langouste devrait devenir la référence culinaire du lieu et sera le choix de l'excellence, grâce à un vivier disponible sur place, en continu. Les menus évolueront aussi en fonction des produits de saison et du retour de courses du chef cuisinier. Les vigneron varois auront la quasi exclusivité de la carte des vins. Toutes les cuissons seront réalisées sur braise, donnant un caractère exclusif et premium au restaurant. Les menus ou suggestions seront mis en place quotidiennement (hors weekend et jours fériés) afin de favoriser également par une offre tarifaire la clientèle de bureau pour la pause déjeuner. L'accompagnement du **Maître Cuisinier de France, Dominique Frérard**, sera un atout majeur afin de proposer une cuisine exceptionnelle mais non gastronomique restant ainsi abordable à une fréquentation régulière et répétée des locaux et des touristes de passage. Le projet ambitionne de créer une décoration de

charme conviviale et néo-rétro dans un espace privilégié en bord de mer. Ce belvédère chic s'appréciera non seulement en saison mais aussi tout au long de l'année. Par son emplacement urbain et sa facilité d'accès avec le grand parking gratuit de la Tour Royale, le site de Pipady est un atout pour la clientèle d'affaires et de bureaux.

Au regard du projet décliné, une multitude d'offres sera proposée :

- Accueil de séminaires d'entreprises et déjeuners d'affaires,
- Mariages afin de répondre aux demandes identifiées,
- Événements culturels : expositions, concerts, ...

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

[illegible]

Armand Fabien, actuellement restaurateur du Petit Sud, sera le chef d'orchestre, animateur et restaurateur du Casabianca. Il assurera, avec son équipe de 28 personnes (pour la restauration et l'événementiel), une ouverture du site 7 jours sur 7 midi et soir. Une thématique différente selon les jours de la semaine ou les heures de la journée sera proposée, afin d'en faire un lieu de destination pour tous les Toulonnais. L'après-midi, l'espace tiendra lieu de salon de thé. Le soir : « dîner danse » le lundi, « dîner culture » le mardi », « dîner conférence » le mercredi », « dîner concert » le jeudi. Puis, à partir de 23 heures, un bar musical prendra place tous les soirs dès le mois d'avril. Chaque dimanche, on pourra venir y savourer un brunch en famille ou entre amis.

Les Toulonnais connaissent parfaitement le rôle des Torpilles et la plage Pipady mais n'ont jamais eu l'expérience de découvrir le lieu et les vues imprenables qu'il procure. Savoir qu'un projet d'ampleur va régénérer ce site sans pouvoir l'appréhender pendant la durée du chantier constituerait une nouvelle frustration.

Ainsi, nous souhaitons donner à comprendre le projet, le faire découvrir en avant-première, faire vivre cet espace en partenariat avec les Toulonnais. Anticiper la préfiguration des lieux par la mise en place d'événements culturels gourmands (food trucks, dégustations...) va permettre d'animer ce lieu et de le faire vivre crescendo tout le temps de son édification.

Nous pensons que le rôle des Torpilles est une chance unique. Imprégné à la fois de l'histoire militaire de Toulon et partie prenante du paysage de la rade, il représente une formidable opportunité de valoriser la singularité de son identité militaire passée tout en offrant un lieu contemporain et riche d'expériences.

Notre projet est une invitation à redynamiser entièrement l'environnement de Pipady, proposant à ses futurs visiteurs d'en faire un lieu de référence dans leur paysage toulonnais : restauration de haute qualité, activités de plage et nautique, lieu culturel avec programmation continue, le nouveau spot incontournable de la rade de Toulon.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022







# LE CASABIANCA

LOT 2

Une expérience à 360°

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
03.07.2020

03

Note de présentation  
des innovations environnementales

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Posé sur l'eau tel un navire à quai, rattaché finement à la côte, le môle des Torpilles invite à pousser aussi loin que possible le principe d'autonomie énergétique. A demi sous-marin, il conduit le visiteur à un rapport à l'eau particulier, unique : une expérience visuelle, lumineuse, mais aussi une attention plus forte sur la qualité des fonds marins et le respect de la biodiversité. Enfin, sa situation insulaire amène à réfléchir à des modes d'approvisionnement et de gestion innovants.

Cette situation et le potentiel qui en découle nous ont conduit à nous entourer de partenaires expérimentés et rompus au développement durable afin de proposer trois axes d'innovation :

- Un principe de sobriété, de préservation du patrimoine historique et d'autonomie énergétique
- Un impact environnemental positif sur le milieu naturel et les habitants
- Un site pilote pour l'économie circulaire en lien avec les Promenades de la rade

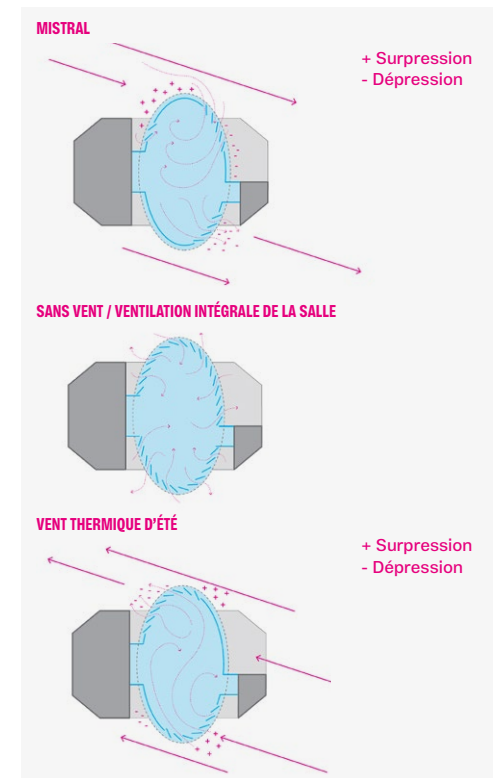
Le môle des Torpilles, visible de toute la rade de Toulon, doit attirer les Toulonnais non seulement pour son offre de programmation et de restauration, mais aussi pour son exemplarité environnementale.

# SOBRIÉTÉ ET AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

Le môle des Torpilles est imaginé comme un navire à quai, à l'image d'un bâtiment indépendant et auto-suffisant. Sa conception bioclimatique permet d'exploiter et de transformer la puissance et l'énergie des éléments naturels à proximité (vent, soleil, proximité de la mer) en opportunités écologiques. Cette approche permet d'inscrire le bâtiment dans une démarche de sobriété, de frugalité tout en le rapprochant de l'autonomie énergétique.

## UN BÂTIMENT VENTILÉ ET RAFRAÏCHI NATURELLEMENT

Nous avons souhaité concevoir un bâtiment adapté aux futures conditions liées au réchauffement climatique. Ainsi, les flux de renouvellement d'air sont dosés et prélevés des vents marins pour assurer à la fois une qualité d'air remarquable et un rafraîchissement sans climatisation.



La géométrie elliptique du restaurant « La vigie » ainsi que l'indépendance de ce nouveau volume vis à vis de l'existant permet en organisant l'ouverture ou la fermeture des baies selon l'orientation du vent de créer un flux d'air naturel qui brasse l'intégralité de la salle de restaurant. Ce dispositif qui joue sur les surpressions et les dépressions de l'air fabrique tout naturellement un renouvellement hygiénique sans aucun apport mécanique ni consommation énergétique. Cette conception passive de la ventilation naturelle permet confort et bien être pour les convives qui profitent ainsi pleinement de la vue panoramique à 360° sans être impactés par les désagréments du vent qui devient au contraire un partenaire énergétique. De plus, des brise-soleils et des stores extérieurs seront installés sur les expositions sud-est et sud-ouest afin de limiter l'impact du soleil sur les surfaces vitrées importantes de ce bâtiment.

La salle des torpilles sera également traitée sans apport technique ni énergétique, profitant d'une exposition favorable nord/sud qui crée une ventilation naturelle traversante. Largement vitrée pour bénéficier au maximum des vues sur la baie et la côte, cette salle est néanmoins protégée du soleil par une maille métallique perforée blanche qui s'implante de façon fixe devant les vitrages en imposte haute, et de façon mobile en partie basse. Ce système de volets pliants et coulissants fait ainsi ombrière en journée tout en laissant le passage libre vers les terrasses et fait office de système de fermeture la nuit. Ce dispositif permet de laisser passer l'air et ainsi de décharger par free-cooling la chaleur accumulée dans les structures du bâtiment en journée. Il contribue également à briser les vagues de submersion pour protéger les vitrages en cas de tempête.



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908/22-539515  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

## VERS L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

Le soleil alimente notre installation photovoltaïque et la conception des espaces de vie offre un confort visuel optimal en journée sans recours à l'éclairage artificiel. Tous les vitrages exposés au rayonnement solaire sont protégés tout en maintenant une lumière naturelle tamisée. La production électrique des panneaux photovoltaïques permet d'alimenter les systèmes techniques du bâtiment comme les équipements de cuisine (plaques de cuisson, réfrigérateurs, lave-linge) et également d'autres usages comme l'informatique, etc.



En s'appuyant sur une sobriété exemplaire et des systèmes techniques efficaces, les besoins énergétiques du môle des Torpilles seront fournis par la production photovoltaïque intégralement auto-consommée.

En complément, en partenariat avec VEOLIA, nous étudierons également l'alimentation du môle des Torpilles en biogaz, issue de l'unité de micro-méthanisation développée sur le lot 1. Lorsque les conditions optimales seront présentes (vent, soleil, biogaz disponibles), le fonctionnement du site sera intégralement autonome. Ce lieu social et culturel portera ainsi un double message de frugalité vis-à-vis des ressources et de générosité vis-à-vis des hommes.

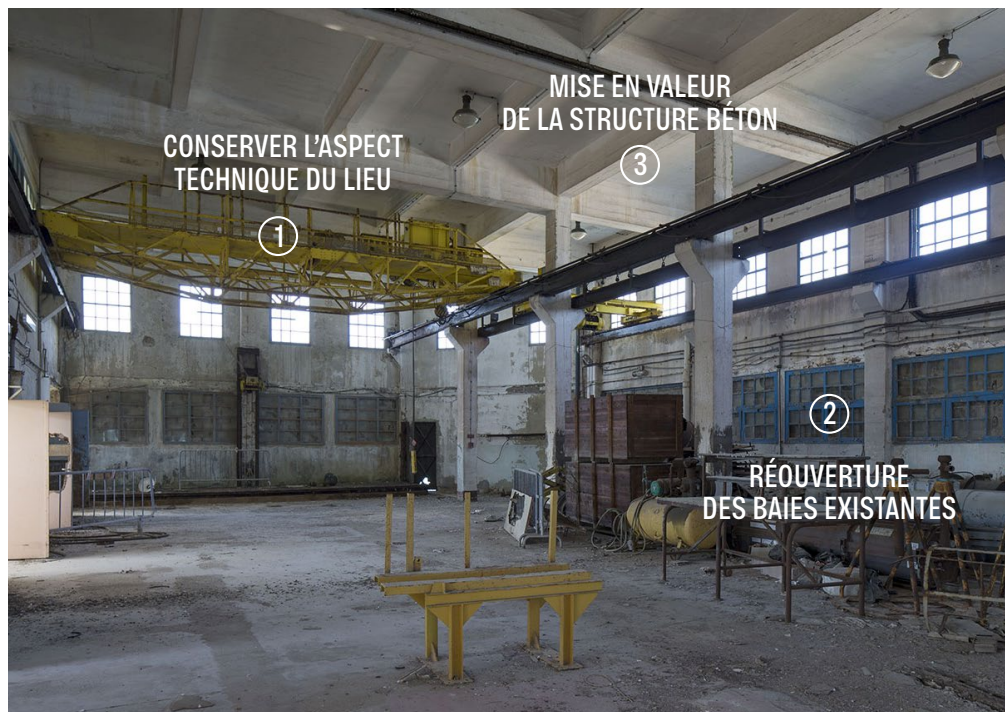
Il est à noter que l'ensemble des équipements techniques sera intégré dans le bâtiment (aux angles nord-est et sud-est) dans des locaux dédiés et ventilés naturellement et situés à l'arrière de la maille métallique des brises-soleil fixe. Ainsi le bâtiment conservera sa nature emblématique et épurée, préservant ainsi son caractère patrimonial.

## UNE SOBRIÉTÉ DANS L'EMPLOI DES RESSOURCES ET DES MATÉRIAUX

Notre réflexion autour du môle des Torpilles associe la préservation du patrimoine historique à celle des ressources et des milieux naturels, compatible avec une élévation du niveau de la mer liée aux effets du changement climatique à horizon 2100.

Ainsi, dans un souci de sobriété et d'impact carbone réduit, la mise en valeur architecturale du bâtiment s'est attachée à préserver les matériaux et les structures d'origine du bâtiment :

- Les structures poteaux-poutres en béton sont toutes préservées et restaurées ;
- Les ponts roulants seront maintenus et remis à neuf pour servir de grill technique à la salle des torpilles, agissant ainsi comme support de sonorisation, d'éclairage et de mise en scène ;
- Le portique en béton du lanceur de torpilles servira de socle à la scène, suspendu sur l'eau, il permet de mettre en hauteur et à la vue de tous les intervenants tout en offrant une contre-plongée vers le scintillement animé de la mer suscitant ainsi une expérience immersive pour les visiteurs.



Outre l'économie de matériaux, cette conception préserve la mémoire du lieu, industrielle, maritime et stratégique. L'architecture proposée valorise une ossature historique et s'appuie sur les forces exprimées par la structure du bâtiment pour inventer de nouveaux usages et de nouveaux messages. Dans cet esprit le projet intégrera dans sa réflexion le réemploi d'éléments identifiés sur le lot 1 et mettra tout en œuvre pour réinviter la biodiversité dans ce lieu.

## UN BÂTIMENT PROTÉGÉ DES ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES

La conception du bâtiment prend en compte le risque de submersion marine en considérant le bâtiment comme un navire à quai. Les ouvertures fermées seront étanches, renforcées et protégées contre la pression des vagues de submersion. Ces mesures viendront compléter un dispositif de gestion des risques (vent, vagues, technologique) pour défendre une dérogation d'usage indispensable pour réinvestir ce site.

## UNE OFFRE DE MOBILITÉ GRATUITE ET 100% ÉLECTRIQUE



LANÉVA  
BOATS

En partenariat avec le Yacht Club de Toulon, la société Lanéva mettra à disposition une navette maritime 100% électrique, fabriquée avec des matériaux nobles et durables (bois, lin, liège, fibre volcanique) qui atteint une vitesse de pointe de 25 nœuds avec une autonomie de 2 heures à 18 nœuds.

Pilotée par l'équipage du Yacht Club de Toulon, elle sera utilisée pour amener les clients du Casabianca d'un point de la rade au môle Pipady. Les chauffeurs seront les moniteurs du Yacht Club de Toulon, qui détiennent des licences de transport professionnel en mer.

Par ailleurs, la navette pourra être utilisée pour des activités nautiques en mer proposées par le Yacht Club de Toulon : surveillance des cours, wakeboard/ski nautique.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL POSITIF SUR LE MILIEU NATUREL ET LES HABITANTS

## PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ TERRESTRE LOCALE



Du fait de son positionnement, le môle des Torpilles assure un trait d'union indispensable dans la préservation des corridors écologiques sur le littoral. La préservation du martinet (Martinet noir, martinet pâle, martinet à ventre blanc) est un enjeu important bien identifié par la Ville de Toulon.

La principale pression exercée sur ces espèces, outre l'usage des pesticides qui réduit la disponibilité alimentaire, est la destruction des nids lors de la réfection des façades, qui suppriment les cavités qui les abritent.

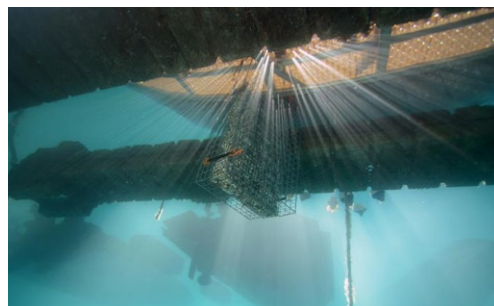
Notre projet sera attentif à la création de nichoirs pour les martinets, soit directement sur le mur, soit inclus dans la paroi, soit intégrés dans l'isolation extérieure. Les martinets noirs nichent en hauteur et les nichoirs peuvent être installés au-dessus de 5 m de hauteur sous une avancée de toit ou sur le rebord des toits plats des bâtiments à plus de 5 mètres d'altitude.

## PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ MARINE

Comme posé sur la mer, notre projet se doit de préserver l'écosystème dont il fait partie. Avec nos partenaires VEOLIA et ECOCEAN, nous proposons l'installation, l'exploitation et le suivi d'un ensemble de modules d'habitats (Biohut®) sur les quais et pontons présents sur l'emprise maritime du projet.

Biohut® est un habitat artificiel breveté qui permet de réhabiliter des fonctions écologiques des petits fonds rocheux et sableux qui ont été dégradés par la construction d'aménagements côtiers (digues, quais, émissaires, éolien offshore, etc). Le procédé vise à restaurer le service écosystémique de nurserie, d'habitat, de corridor tout en protégeant les post-larves et les jeunes recrues de la prédation. Elles atteignent ainsi la « taille refuge » et contribuent efficacement à l'accroissement de la population adulte.

Nous souhaitons installer sur les quais et pontons qui s'y prêteront des modules d'habitat écologique. La technique Biohut® est considérée comme une solution de restauration dite « passive » car elle est basée sur le principe de la colonisation spontanée et naturelle des jeunes poissons sur le littoral.



Les modules Biohut® sont des caissons grillagés d'entrefer 5 cm servant de protection à un caisson interne grillagé contenant un substrat naturel à base de coquilles. Ces structures, une fois immergées, vont se coloniser (fooling) et offrir des fonctions de protection, de nurserie, de garde-manger, et permettront aux espèces d'y grandir à l'abri des prédateurs. Ces modules de dimension réduite (80 cm de long pour un volume de 0,15 m³) peuvent

s'agencer aisément sur un nombre de mètres linéaires adapté à l'objectif souhaité.

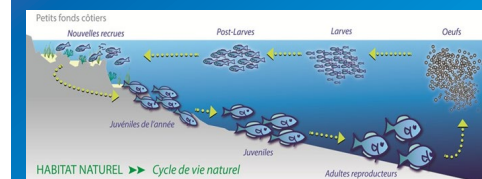
Il est facile et peu coûteux d'ajouter ou de retirer des modules sur les quais et pontons.

Le projet comprend la maintenance à long terme, qui consiste à nettoyer le grillage externe des cages, en fonction de la densité de fooling constaté, de manière à assurer la libre circulation des espèces dans l'habitat. Les opérations de maintenance sont assurées par des plongeurs une fois par an en période hivernale.

Cette démarche sera accompagnée d'un suivi dans le temps de l'efficacité du dispositif. Nous associerons à ce projet différents supports de pédagogie, qui pourront prendre la forme d'expositions, de conférence et de présentations au sein de la Salle des Torpilles, à destination du grand public ou des scolaires. Nos partenaires culturels de théâtre et de performances artistiques tels que la Scène Chateaubillon Liberté présentent un vif intérêt à s'approprier et mettre en scène la thématique de la biodiversité et de la protection des fonds marins.

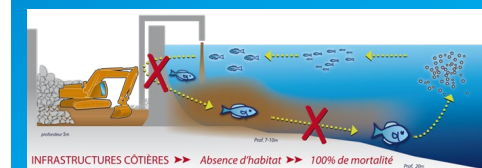
### HIER

Dans un environnement naturel, les poissons dépendent d'habitats favorables au cours de leurs différents stades de développement. Les petits fonds proches du rivage sont essentiels dans ce cycle.



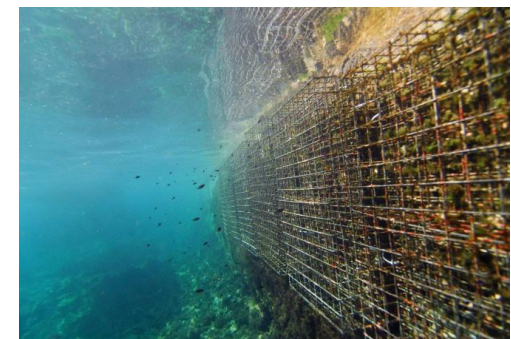
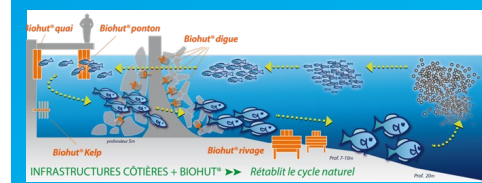
### AUJOURD'HUI

Les aménagements côtiers et la dégradation liée à la pollution impactent la fonction de nurserie des petits fonds, en modifiant profondément l'habitat essentiel des larves. Cette pression entraîne une baisse des populations adultes.



### DEMAIN, avec Biohut®

Biohut® remplace le rôle de nurserie soustrait par l'homme et permet ainsi de rétablir le cycle naturel. Cet éco-service contribue au rétablissement de l'écosystème.



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

# UN SITE PILOTE POUR L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE EN LIEN AVEC LES « PROMENADES DE LA RADE »

## APPROVISIONNEMENT LOCAL ET DÉMARCHE ZERO-PLASTIQUE

Une démarche « zéro déchet » sera mise en place avec le restaurateur du Casabianca. Initiée par Zero Waste France et déjà déployée sur plusieurs autres territoires, la charte « Mon commerçant zéro déchet » vise à développer l'utilisation d'emballages réutilisables et la réintroduction de la consigne dans le commerce alimentaire de proximité. Elle propose pour cela un modèle d'action original et reproductible sur d'autres territoires, permettant de créer une dynamique de changement à l'échelle locale. Pour le Casabianca, cette charte sera déployée entre le restaurant et ses fournisseurs. Elle prévoiera le recours systématique au vrac afin de limiter l'usage des emballages, assuré par un camion frigorifique pris en charge par le restaurant.

Par ailleurs, Armand Fabien, restaurateur et gestionnaire du lieu, organisera une sélection de fournisseurs locaux en privilégiant l'agriculture raisonnée, et l'ancrage local. Le restaurant du môle des Torpilles projette les Toulonnais dans un univers à la fois sensoriel et écologique. Il valorise une économie ancrée dans les terroirs du Var. L'offre du restaurant privilégiera les vins de la région, avec un référencement entre vingt et trente domaines à moins de 30 km.

## UNE COLLECTE DES BIODÉCHETS EN LIEN AVEC LES PROMENADES DE LA RADE

Un système innovant de conditionnement et de valorisation des déchets in situ sera proposé par le biais d'une plateforme multi-flux installée avec notre partenaire VEOLIA sur les Promenades de la rade, en lien avec les déchets issus des bateaux de croisière, et qui collectera également les déchets du Casabianca. Cet outil acceptera l'ensemble des déchets d'activités générés sur le site, exceptés les déchets dangereux et les résidus graisseux issus de la restauration. Ces différents gise-

ments de déchets seront préalablement triés au sein de chaque bâtiment où ils seront étiquetés et stockés avant d'être collectés par un personnel dédié. Cette collecte s'effectuera en porte à porte en pied de chaque bâtiment afin d'assurer un premier contrôle du tri effectué par le gestionnaire de bâtiment, avant acheminement au centre de conditionnement et valorisation. Ce centre assurera une valorisation et un pré-conditionnement avant de favoriser la redistribution de ces nouveaux produits valorisés sur le secteur et auprès de clients alentours. Ainsi, les déchets produits sur site seront valorisés en moyenne à hauteur de 80%. Des espaces cloisonnés et différenciés permettront de classer et valoriser les différentes typologies de déchets. L'utilisation de presse à balles permettra notamment d'assurer un conditionnement des déchets d'emballage ainsi que des déchets plastiques envoyés dans les filières adaptées.

Les échanges de flux entre les Promenades de la rade et Pipady se feront avec un triporteur à assistance électrique. Les flux d'emballage à recycler ou biodéchets rejoignant la station de méthanisation (réservoir sous vide) alterneront avec les livraisons de produits ou consommables à destination de Pipady.



Triporteur de la société Française YOKLER

## EIFFAGE IMMOBILIER ET ICADE PROMOTION, ACTEURS DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI

Dans le cadre de leur démarche RSE, les Groupes Eiffage et Icade sont déjà fortement acteurs de l'insertion par l'emploi, à l'instar de l'implication du Groupe Eiffage dans les politiques sociales aux côtés de l'État et des collectivités depuis les années 1980 par la création des CREPI (Clubs Régionaux des Entreprises Partenaires de l'Insertion).

Pour ce projet historique pour les Toulonnais, Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion s'engagent dans une démarche volontariste de projet social concret afin de faciliter l'emploi local sur les chantiers et la formation, qui se traduira par :

- La définition de mesures d'accompagnement social pour le projet urbain, de Mayol à Pipady,

- Pendant la phase travaux, une information précise sur les chantiers et les métiers, ainsi que des mesures d'insertion concrètes,

- Des actions de promotion de l'emploi local auprès des acteurs économiques, par la participation des entreprises à l'insertion de personnes en recherche d'emploi.

Dans le cadre d'un partenariat à mettre en œuvre avec la Maison de l'Emploi TPM, en cohérence avec le PLIE, nous proposons qu'un minimum de 5% des heures travaillées sur l'ensemble du chantier soit réservé à l'insertion par l'emploi.

À cet effet, les entreprises de travail temporaire d'insertion ISA INTERIM et ATTI SUDMED, avec qui Eiffage Construction Var travaille régulièrement, seront associées à la démarche.

Le môle des Torpilles situé à la pointe de Pipady sera un démonstrateur écologique visible de toute la rade. Les innovations proposées doivent y être exemplaires et reproductibles sur le territoire toulonnais aussi bien pour la sobriété énergétique que pour la biodiversité et l'économie circulaire.

De plus, l'approche innovante de ce lieu s'est faite en lien avec les Promenades de la rade et permet ainsi d'avoir des actions communes (unité de micro-méthanisation, réemploi de matériaux, plateforme pour les déchets) qui pourraient également être mutualisées avec les lots 3 et 4.

Enfin, le Casabianca se voudra être un lieu pédagogique et d'accueil pour des conférences environnementales et des rencontres culturelles.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022







# LE CASABIANCA

LOT 2

Une expérience à 360°

Eiffage Immobilier  
Icade Promotion  
03.07.2020

04

Note d'intention  
sur le développement  
du projet  
Éléments financiers

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# NOTE D'INTENTION SUR LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

Le projet du « Casabianca » est le fruit de notre réflexion et l'expression des convictions profondes que nous partageons avec nos partenaires porteurs du projet de reconversion de ce site remarquable, pensé par des Toulonnais pour les Toulonnais. Demain, ce projet devra s'enrichir des visions et de la participation de l'ensemble des partenaires de l'opération : la Métropole de Toulon, le Préfet et les représentants de l'Etat déconcentré, les représentants du Ministère des Armées (Marine nationale, ESID Toulon, DGA TN et MRAI), de la CCI du Var, de la Ville de Toulon, du Département du Var et de la Région Sud, ainsi que de personnalités qualifiées. Le projet évoluera également au contact du groupement architecte-urbaniste / paysagiste / ingénierie VRD / mobilité qui accompagnera les services de la Métropole TPM et qui veillera notamment à la cohérence du projet urbain d'ensemble. Notre groupement Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion sera pleinement mobilisé pour co-construire avec vous et les partenaires de l'opération le projet qui réponde le mieux aux attentes du territoire et qui fasse rayonner la rade de Toulon.

## MÉTHODOLOGIE

### Co-construire le Casabianca

Notre groupement Eiffage Immobilier Sud-Est et Icade Promotion signera avec MTPM une convention d'objectifs qui déclenchera le lancement d'une année d'études. Ces douze mois de travail nous permettront de définir collectivement l'ambition du projet et les grandes composantes programmatiques, de challenger certaines orientations du projet, d'esquisser les différents montages au stade pré-opérationnel et enfin de préciser les éléments juridico-financiers. Dans une deuxième phase, il sera nécessaire de stabiliser les éléments de projets et d'élaborer l'offre juridico-financière en vue de la dévolution des fonciers.

Pendant cette année d'études, vous pourrez compter sur la mobilisation pleine et entière de notre équipe et de nos partenaires. Nous souhaitons être proactifs afin de concrétiser les éléments du projet et nous serons à l'écoute afin de répondre aux attentes des différents acteurs en trouvant **l'équilibre entre préservation des intérêts stratégiques des Armées, développement de la Rade et protection de l'environnement.**

Notre équipe sera organisée en mode projet, avec une équipe dédiée sur le Lot 2, faisant preuve de réactivité et d'efficacité pour répondre aux différentes demandes de MTPM. Cette équipe sera suffisamment dimensionnée pour répondre en présentielle aux sollicitations de chaque partie prenante. Par ailleurs, en plus de l'organisation de comités techniques réguliers et récurrents avec les services de MTPM en charge de la conduite du projet, il nous paraît indispensable de mettre en place une organisation autour de plusieurs ateliers thématiques :

- Atelier n°1 : projet urbain, architectural et paysager,
- Atelier n°2 : programmation,
- Atelier n°3 : innovation et développement durable,
- Atelier n°4 : montage juridique,
- Atelier n°5 : éléments financiers.

Des ateliers spécifiques seront également nécessaires pour avancer sur certaines composantes du projet, par exemple les éléments relatifs au réaménagement de la digue d'accès au môle des Torpilles et des abords de la Tour Royale sous l'égide de MTPM en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Ministère des Armées.

À la suite de ce travail collaboratif, la signature de la convention cadre viendra notamment fixer les engagements réciproques, les conditions économiques de dévolution des fonciers, et le phasage de l'opération. Elle nous permettra d'avancer ensemble dans la concrétisation opérationnelle du projet.

### Faire de la concertation une force pour le projet

Notre groupement sera à disposition de MTPM, de ses services et du groupement architecte-urbaniste/paysagiste qu'elle retiendra prochainement pour préparer ensemble les phases de concertation et fixer une temporalité adaptée. Le dialogue à construire auprès des riverains, comme des futurs utilisateurs du Casabianca **doit porter en lui un regard positif sur le changement** : de nouvelles fonctions urbaines et de nouveaux services émergeront avec le projet dont les riverains seront bénéficiaires autant que les usagers eux-mêmes. Nous pourrions aller à la rencontre des différents publics et des associations (par exemple le Comité d'Intérêt Local du Mourillon ou encore l'Association

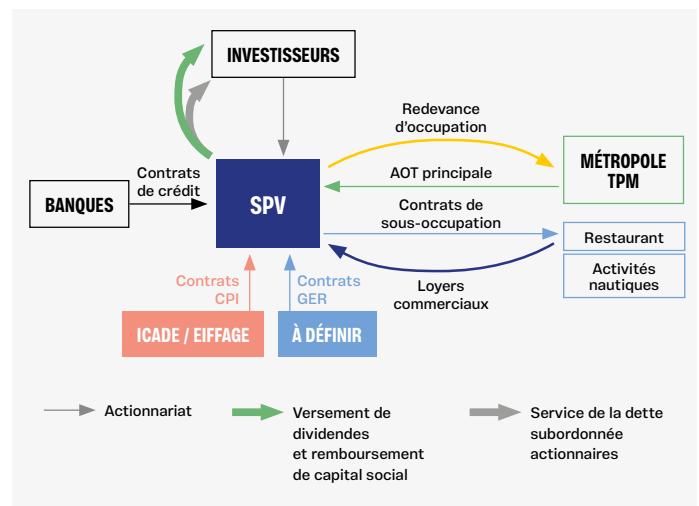
des commerçants du Mourillon). Cette prise de conscience est indispensable à une appréhension plus objective de la démarche de projet. Elle ne peut que favoriser une implication constructive de l'ensemble des publics de proximité dans le développement du projet et son appropriation à terme.

Il nous faudra définir ensemble les modalités de cette concertation tout en l'articulant avec une démarche de préfiguration, en lien avec l'histoire du lieu, qui nous paraît indispensable pour donner une première identité au lieu avant sa livraison.

## MONTAGE JURIDIQUE ET CONTRACTUEL

La mise à disposition du foncier, objet de l'appel à projet, fera l'objet de la conclusion d'une autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels (l'« AOT »). La conclusion de l'AOT devra intervenir avant le commencement des travaux qui seront entrepris pour la mise en œuvre du projet.

L'entité titulaire de l'AOT sera constituée sous forme de société de projet (la « SPV »). L'AOT sera conclue entre la Métropole et la SPV. L'AOT régira les rapports entre la Métropole et la SPV dans la mise en œuvre du projet. Elle définira notamment les obligations de la SPV au regard de la conception, de la construction et de l'exploitation des ouvrages. Notre projet repose sur le montage contractuel suivant :



### Précisions concernant l'AOT

Dans le cadre de notre candidature affirmée, nous avons retenu les éléments suivants qui feront l'objet de discussions avec la Métropole :

- Durée de l'AOT : 70 ans
- Constitution de droits réels : L'AOT sera constitutive de droits réels. Elle ne peut donc pas être conclue sur le domaine public naturel.
- Conclusion de contrats de sous-occupation. L'AOT devra autoriser la SPV à conclure des contrats de sous-occupation au profit des exploitants des lieux, dont ceux déjà identifiés et présentés dans la note d'intention urbaine et programmatique.
- Clause de stabilité de l'actionnariat de la SPV : une certaine liberté dans la modification de l'actionnariat de la SPV devra être prévue dans l'AOT ; notamment afin de permettre la sortie des promoteurs après achèvement des ouvrages, au profit de tiers investisseurs que nous aurons identifiés.
- Clauses de résiliation : l'AOT devra prévoir les modalités d'indemnisation de la SPV en cas de résiliation anticipée. Ces clauses devront permettre d'indemniser la SPV et les exploitants et de garantir le remboursement des banques,
- Fin de l'AOT : l'AOT ne devra pas prévoir d'obligation de remise en état des terrains à la charge de la SPV mais un retour des ouvrages édifiés à la personne publique. Les conditions du retour et le niveau d'état des biens devront être définis dans l'AOT.

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022

### Précisions concernant la SPV

Une fois désigné lauréat et durant l'année d'études, notre groupement devra consolider le tour de table investisseurs autour des porteurs actuels du projet en parallèle de la définition précise des orientations du projet.

En tout état de cause, la signature de l'AOT par la SPV ne pourra avoir lieu qu'après constitution définitive du pool d'investisseurs au sein de la société de projet. Cet objectif nous paraît tout à fait compatible avec le calendrier prévisionnel de développement du projet souhaité par la Métropole, d'autant que plusieurs partenaires investisseurs ont déjà fait part de leur intérêt pour compléter l'actionnariat de la société de projet.

## PÉRIMÈTRE DE L'AOT



Le périmètre prévisionnel de l'AOT que nous retenons est le suivant : Il est constitué de l'ensemble des emprises bâties du môle des Torpilles et du bunker ainsi que des espaces de quai nécessaire au déploiement de l'activité du Yacht Club de Toulon au pied de la Tour Royale.

## MAÎTRISE D'OUVRAGE DES ESPACES PUBLICS

Notre proposition permet de financer une quote-part des travaux de requalification de la digue et de la voie d'accès au pied de la Tour Royale, qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

## MONTAGE URBAIN ET OPÉRATIONNEL

La réalisation de notre projet nécessitera a priori une modification du PLU par la Métropole pour autoriser la création de l'ellipse au 1er étage et le changement d'affectation. Notre équipe accompagnera les services de la Métropole pour répondre à l'ensemble de leurs attentes dans le cadre de cette modification.

Compte tenu de la localisation du môle des Torpilles, les pieds dans l'eau, nous pensons que le projet sera soumis à évaluation environnementale.

## PLANNING PRÉVISIONNEL

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

SEPTEMBRE 2020	Sélection du lauréat pour les lots 1 et 2
NOVEMBRE 2020	Signature de la convention d'objectif pour les lots 1 et 2, à l'issue de laquelle sera remise notre offre financière et juridique
NOVEMBRE 2021	Signature de la convention cadre
NOV. 2021 - OCT. 2022	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modification du PLU</li><li>• Obtention des autorisations administratives, et purge de tous recours et retrait</li><li>• Finalisation de l'entrée des investisseurs finaux au capital de la SPV</li><li>• Signature de l'AOT</li><li>• Signature concomitante du CPI entre la SPV et la société de promotion (Eiffage Immobilier Sud-Est/Icade Promotion)</li></ul>
OCT. 2022 - JUIN 2024	Travaux
JUILLET 2024	Ouverture du Casabianca au public

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# GRANDES LIGNES DU BILAN

Le montage financier du projet se conçoit dans le contexte juridique d'une AOT. Afin d'appréhender ce sujet complexe et de pouvoir proposer à la Métropole Toulon Provence Méditerranée et à ses partenaires un projet dont le modèle économique est pérenne, le groupement s'est adossé les compétences de spécialistes :

- En droit public, avec le cabinet AGILYS,
- Du montage financier de projets immobiliers complexes : le cabinet FINANCE CONSULT.

Avant de détailler les éléments structurants du bilan, il nous paraît important de vous synthétiser les notions principales du modèle financier afin d'en faciliter sa lecture.

## CONTEXTUALISATION DU MODÈLE FINANCIER

### Les acteurs du montage financier

1. La Société de Projet, ou SPV (Investisseurs)  
Elle sera signataire de l'AOT, percevra les loyers des exploitants et reversera une redevance à la collectivité. L'actionnariat comprend :
  - Olivier RAMEIL, le porteur du projet, Toulonnais et directeur d'un fonds d'investissement en startups,
  - Des familles toulonnaises (familles Roquette et Paquet),
  - Un Pool d'investisseurs professionnels (Christophe CHAUSSON, Mathieu BARET, Cédric SELLIN).Cette composition d'actionnariat mêlant professionnels et particuliers acteurs de l'économie toulonnaise permet d'assurer un pilotage efficace et équilibré de la Société de Projet. Des investisseurs tiers pourraient éventuellement compléter l'actionnariat de la société de projet.
2. Les promoteurs (Eiffage Immobilier et Icade Promotion)  
Ils seront partie prenante de la Société de Projet dans la phase d'étude et de construction. Ils réaliseront l'ensemble des programmes immobiliers pour le compte de la SPV, dans le cadre d'un CPI (contrat de promotion immobilière) et ne seront plus actionnaires de la SPV à la livraison des ouvrages. Le montant global du CPI intègre donc l'ensemble des investissements nécessaires à la réalisation du projet.
3. Les exploitants  
Gestionnaires et animateurs des activités du projet, ils versent des loyers à la SPV via des contrats de sous-occupation.

### La stratégie de financement du Projet

- L'injection de fonds propres et quasi fonds propres de la part d'actionnaires solides spécialistes du secteur de la restauration ;  
**À ce stade, l'hypothèse d'investissement en fonds propres de la SPV est d'environ 39 %.**
- La levée d'un financement bancaire avec un ou plusieurs partenaires financiers de premier plan garantissant une mise en place rapide des crédits et une optimisation du coût global du projet, tout en répondant aux spécificités propres du projet et aux attentes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

### Spécificité de l'AOT à intégrer au modèle économique

- Nous avons considéré que la durée de l'AOT devait être portée au maximum autorisé, à savoir 70 ans. Cette durée est nécessaire afin de sécuriser les investisseurs.
- La prise en charge des risques opérationnels par le promoteur et les exploitants :
  - Rédiger le contrat de promotion immobilière et les contrats de sous-occupation selon le principe du « back-to-back » et du « if and when » (principe de transparence) ;
  - Sécuriser la SPV sur la bonne exécution de ces sous-contrats avec notamment l'émission de garanties adéquates ;
- Un niveau de loyer versé par les exploitants à la SPV permettant de payer la redevance à la personne publique et de rembourser les banques. Le versement de ce loyer devra être garanti par les exploitants ;
- Clauses de résiliation : l'AOT devra prévoir les modalités d'indemnisation de la SPV en cas de résiliation anticipée. Ces clauses devront permettre d'indemniser la SPV et les exploitants et de garantir le remboursement des banques ;
- Fin de l'AOT : l'AOT ne devra pas prévoir d'obligation de remise en état des terrains à la charge de la SPV mais un retour des ouvrages édifiés à la personne publique. Les conditions du retour et le niveau d'état des biens devront être définis dans l'AOT.

D'un point de vue financier, l'attractivité du projet pour les investisseurs se mesure avec le TRI actionnaires sur la durée de l'AOT, nous y reviendrons dans le paragraphe « pour aller plus loin... ».

# LES GRANDES LIGNES DU BILAN FINANCIER

## Les coûts d'investissement

Coûts de promotion immobilière – k€	
Coût foncier	430
Coûts de construction	3 570
Honoraires de maîtrise d'œuvre et prestations intellectuelles, assurances et frais annexes	1 200
<b>Coûts de CPI</b>	<b>5 200</b>

Le coût foncier comprend notamment :

- Le coût de la taxe de raccordement à l'égout pour le projet : 15 k€ HT,
- Une provision pour les coûts de désamiantage et de dépollution de 40 k€ HT. En fonction des diagnostics définitifs avant travaux que nous réaliserons, les surcoûts éventuels ne sont pas pris en charge dans le bilan financier et devront donc faire l'objet de discussions avec la Métropole.
- Une participation spéciale aux frais d'aménagement de la digue (PUP) : 150 k€ HT,
- Le coût des investissements dans les innovations liées au développement durable, développées par ailleurs dans une note ad hoc.

### Taxe d'aménagement :

Compte tenu des travaux de raccordement aux réseaux et de réaménagement de la digue qui seront conduits par la Métropole Toulon Provence Méditerranée dans le cadre de ce projet, notre bilan financier intègre une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, que nous proposons de remplacer par une participation spéciale, plus généreuse, aux frais d'aménagement de la digue. La signature d'un PUP permettra de valider cette exonération. En revanche, la part départementale de la taxe d'aménagement est bien prise en compte dans notre bilan financier.

Le coût de construction de ce projet est adapté à la localisation atypique du môle des Torpilles, au parti architectural soigné et à l'ambition environnementale et énergétique affirmée de notre projet. Ce coût de construction n'intègre pas les éventuels travaux de confortement des fondations existantes, pour lesquels une étude spécifique devra être menée dans l'année d'études suivant la désignation du lauréat.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre et de prestations intellectuelles correspondent aux missions qui seront confiées à l'architecte, aux bureaux d'études, à l'AMO en matière de développement durable, au contrôleur technique, au coordonnateur SPS.

### Les produits d'exploitation de la société de projet (Loyers des exploitants)

Loyer HT HC annuel (valeur 2020)	
Restaurant	300 k€ HT/an
Activités nautiques	24 k€ HT/an

## La Redevance

Une Redevance d'Occupation sera versée annuellement par la Société de Projet à la Métropole Toulon Provence Méditerranée à partir de la date de mise en service des ouvrages.

Le montant total de la Redevance d'Occupation proposée par le Groupement dans le cadre de l'Appel à Projet est estimé à 150 000 € HT sur la durée de l'AOT et réparti selon l'échéancier de versement suivant :

- 10% pendant les 15 premières années
- 20% de la 16<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année
- 70% de la 31<sup>e</sup> année jusqu'à la fin du contrat d'AOT

Cette proposition de montant et d'échéancier de versement de redevance est optimum pour le modèle économique du projet. Elle sera confirmée à l'issue de l'année de dialogue.

D'autres schémas pourraient être envisagés, à savoir un premier versement d'un montant à définir dans la phase de construction, puis un lissage des versements, à hauteur de 150 000 € sur la durée de l'AOT. Enfin, le montant de la redevance pourrait intégrer une part variable qui serait liée aux montants des loyers versés par les exploitants, permettant ainsi de faire profiter la collectivité d'une augmentation éventuelle des loyers.

### Pour aller plus loin...

Ci-dessous les éléments structurants du modèle financier avec les hypothèses définies dans la présente note.

Montants en K€ HT – Date de mise en service des ouvrages					
Coûts du Contrat de Promotion Immobilière	5 200	91,7%	Capital social	1 500	26,4%
Frais de SPV en construction	142	2,5%	Dette subordonnée actionnaires	716	12,3%
Compte de réserve de service de la dette/ Compte de montée en charge	166	2,9%	Crédit court terme	3 457	60,9%
Frais financiers intercalaires	165	2,9%			
<b>Total Emplois</b>	<b>5 673</b>	<b>100%</b>	<b>Total Ressources</b>	<b>5 673</b>	<b>100%</b>

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# CONCLUSION

La présente note financière constitue une synthèse des éléments de réponse à l'appel à Projet pour le lot 2. Elle met en avant la multitude de paramètres à intégrer qui sont pour beaucoup des choix stratégiques (investissement, financement de projet, montage opérationnel...) à travailler avec l'ensemble des acteurs et en particulier avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le groupement a fait le choix à ce stade :

- De valoriser des investissements généreux pour la qualité architecturale, paysagère et environnementale.
- D'arrêter des hypothèses de loyers en partenariat avec les exploitants, permettant l'installation d'activités très attractives pour le projet.
- De proposer un montant de redevance « admissible » pour la pérennité du projet, dont les échéances de versement ou le montant pourraient être rediscutés à TRI constant.

## CHIFFRES CLEFS

→ **Montants des investissements de la Société de Projet :**

**5 673 000 € HT**

- Dont 150 000 € HT de participation au réaménagement des abords du môle des Torpilles

→ **Montant de la redevance sur la durée de l'AOT : 150 000 €**

→ **Durée de l'AOT : 70 ans**

Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



# LE SITE DE PIPADY, AMÉNAGEMENTS ET ACTIVITÉS ADJACENTES PROPOSÉS / PLAN MASSE DU CASABIANCA



## LE CASABIANCA VU DE NUIT DEPUIS L'ARRIVÉE SUR LA JETÉE



### CONCEPT LUMIÈRE ET INTERVENTIONS ARTISTIQUES



### CONCEPT PAYSAGE





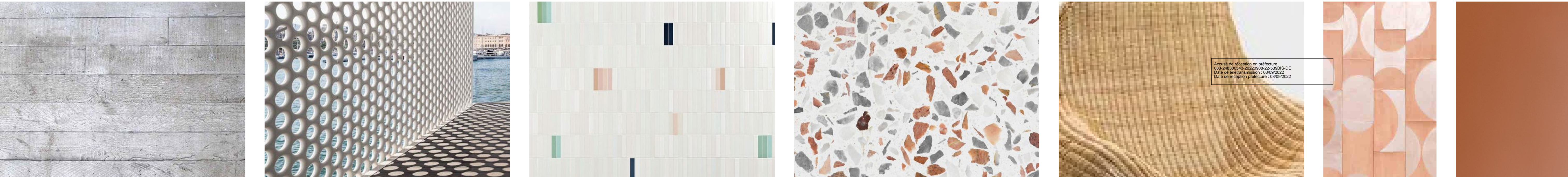
LA SALLE DES TORPILLES À L'OCCASION D'UNE PERFORMANCE ARTISTIQUE



LA VIGIE, RESTAURANT À 360° SUR LA BAIE ET PIPADY



MATÉRIALITÉS DU PROJET

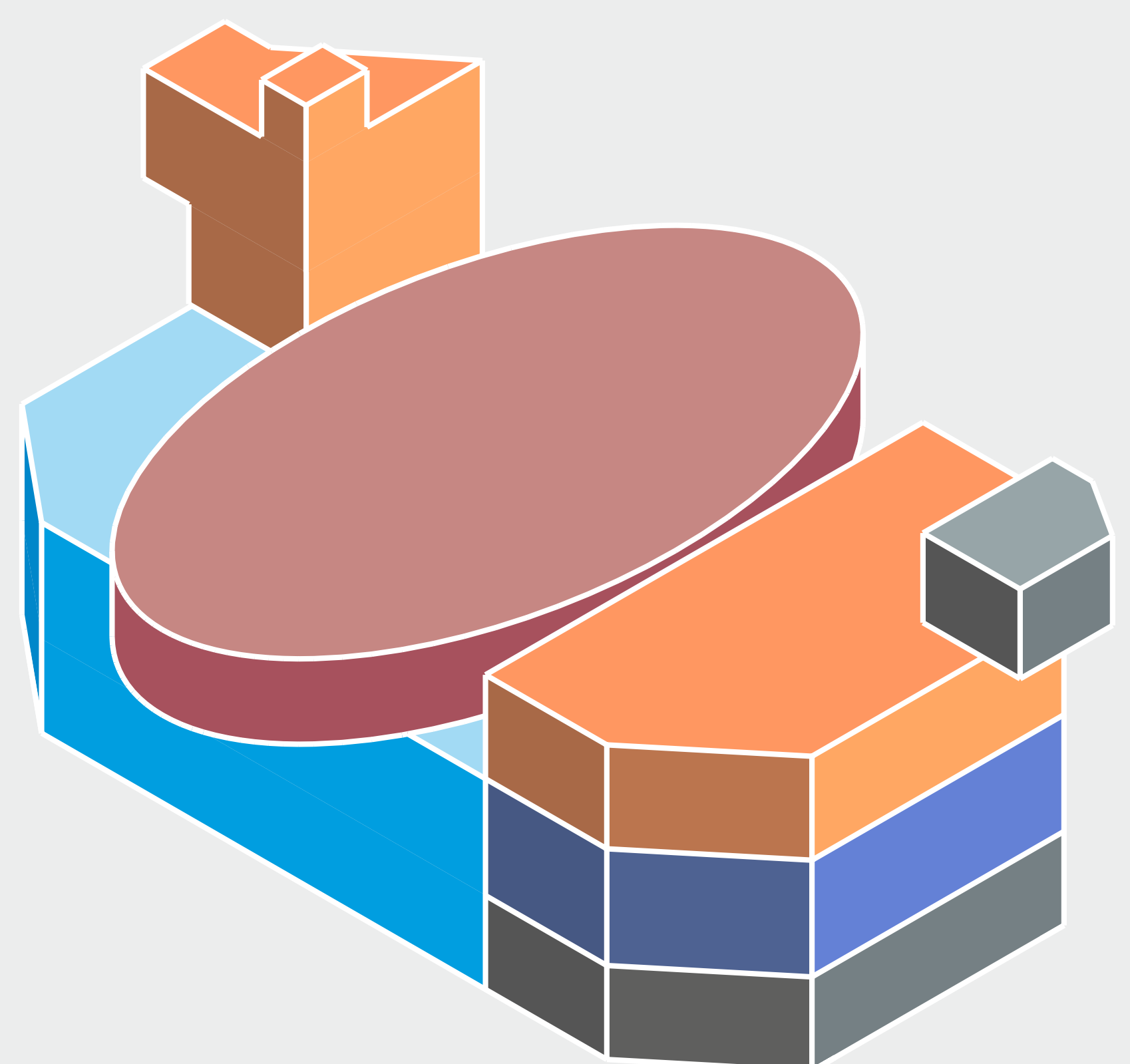
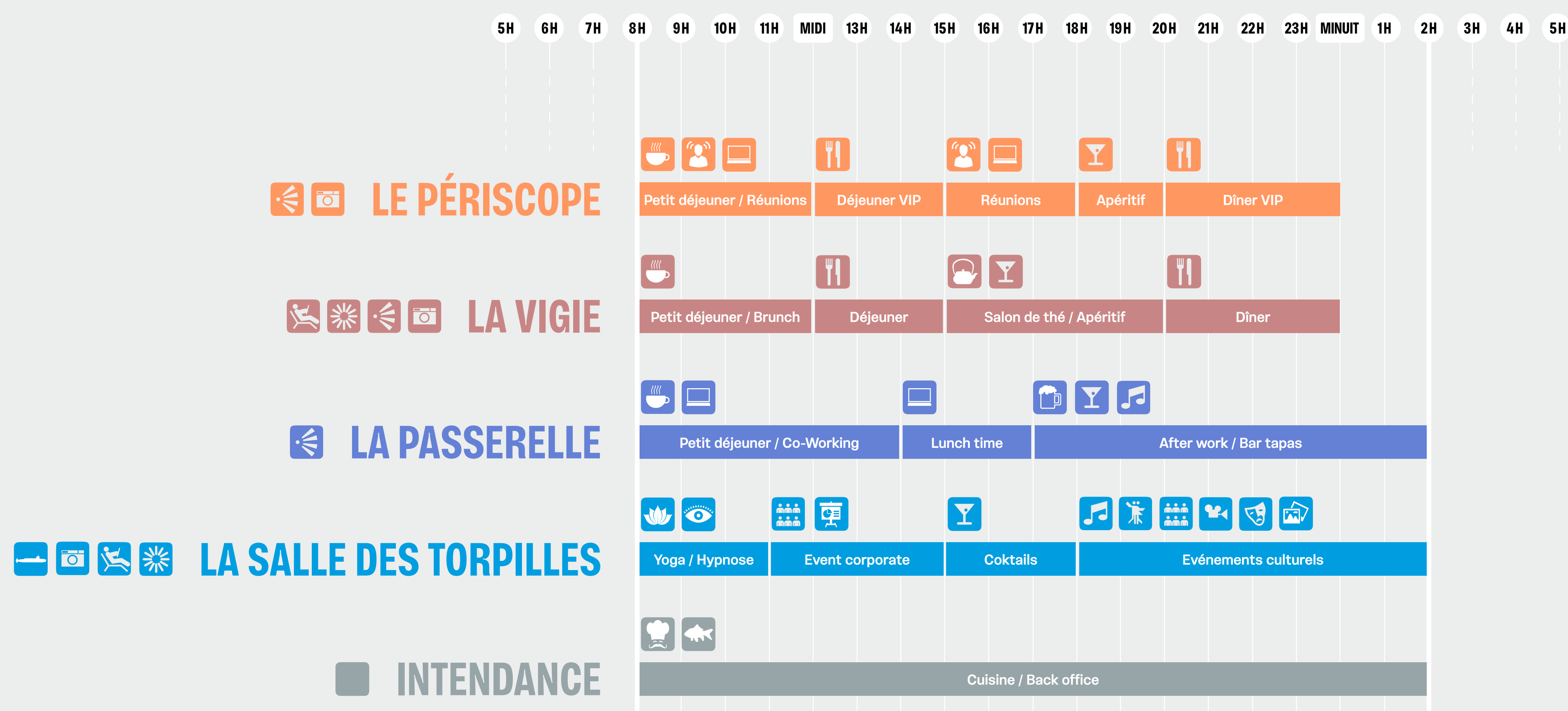




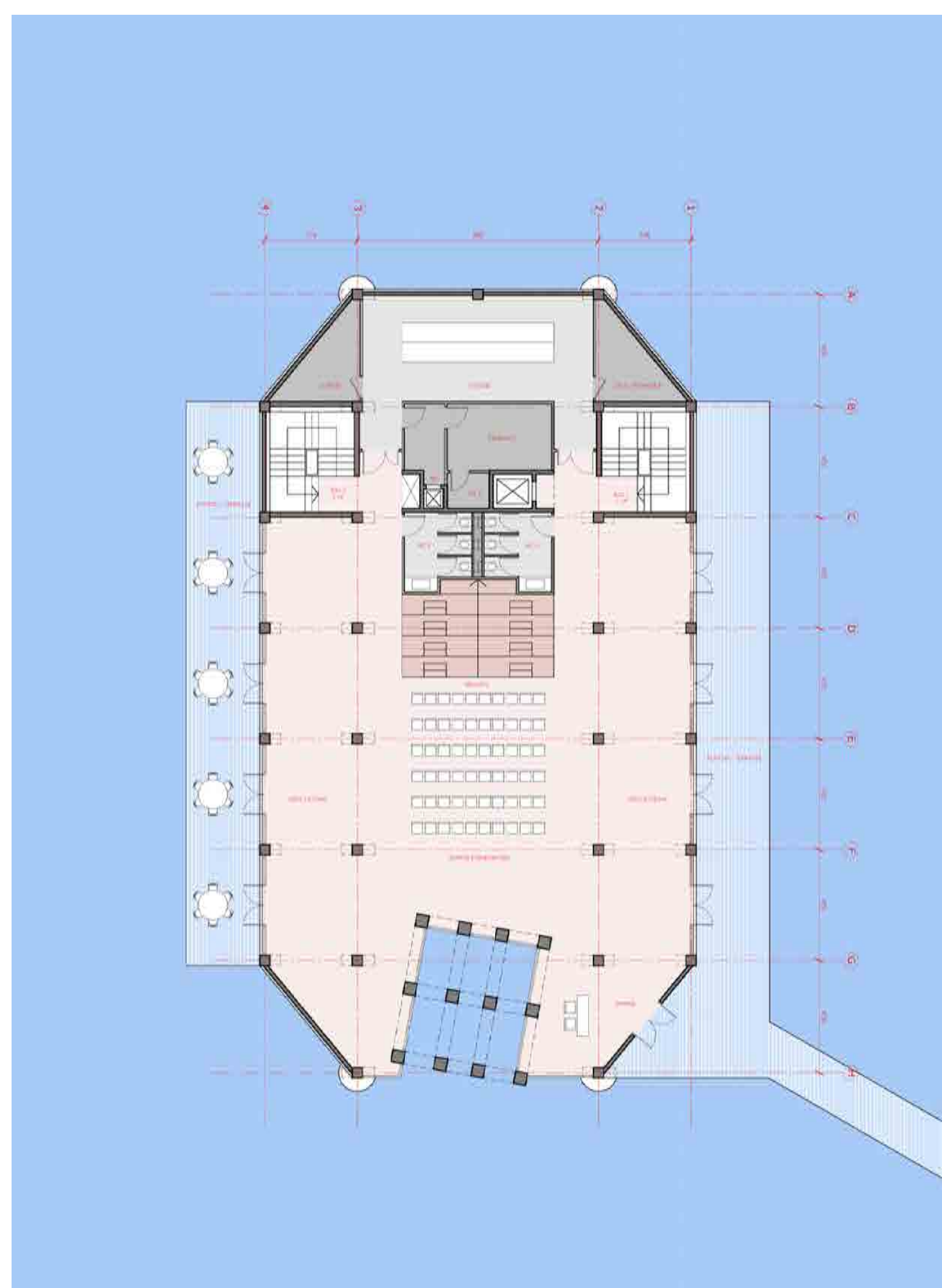
## LE CASABIANCA ENTRE MER ET PLAGE, UNE VIGIE SUR LA MÉDITERRANÉE ET LA BAIE DE TOULON



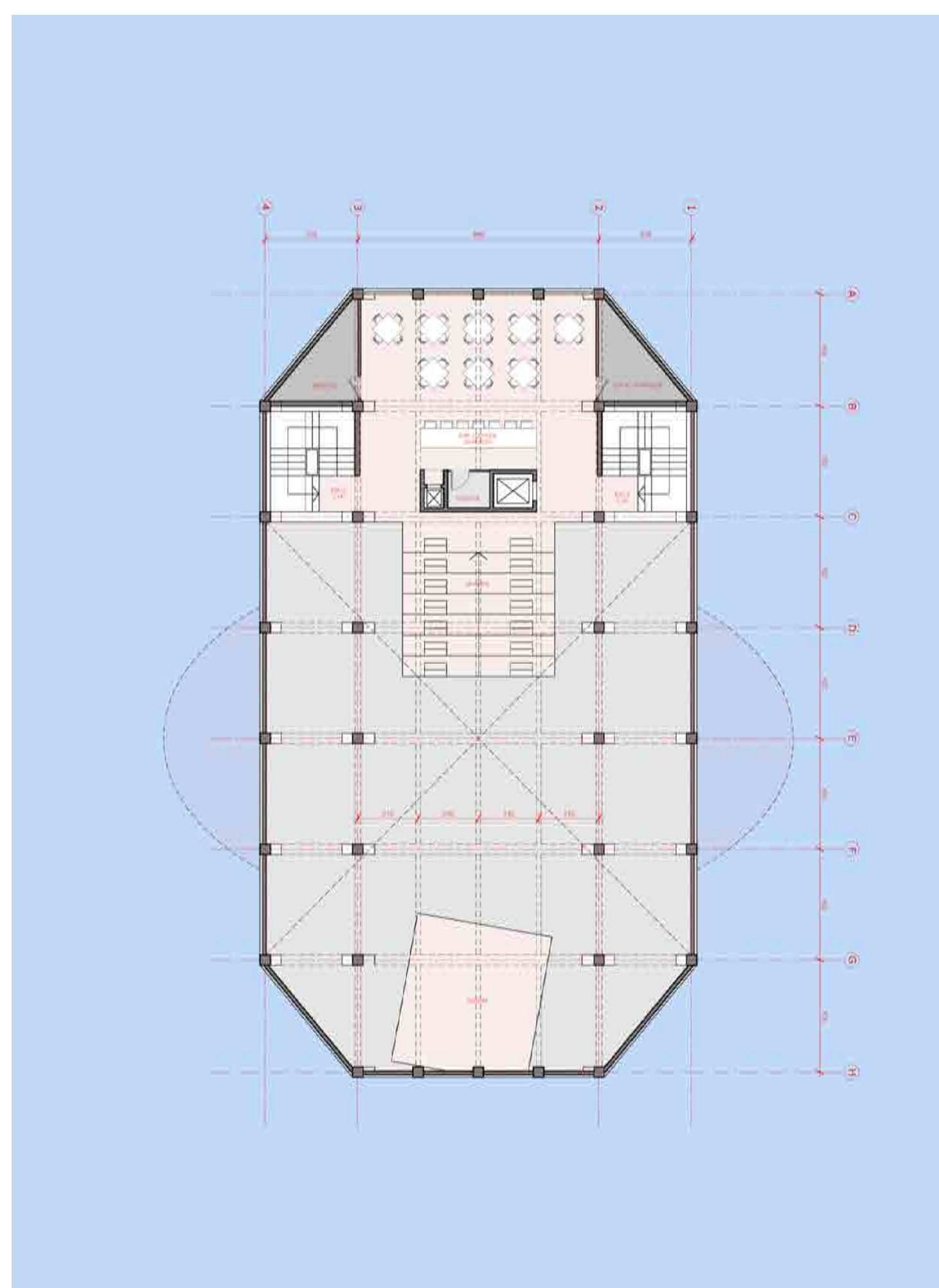
## UNE JOURNÉE AU CASABIANCA, UN LIEU, PLUSIEURS USAGES, UNE NOUVELLE FAÇON DE VIVRE LA VILLE



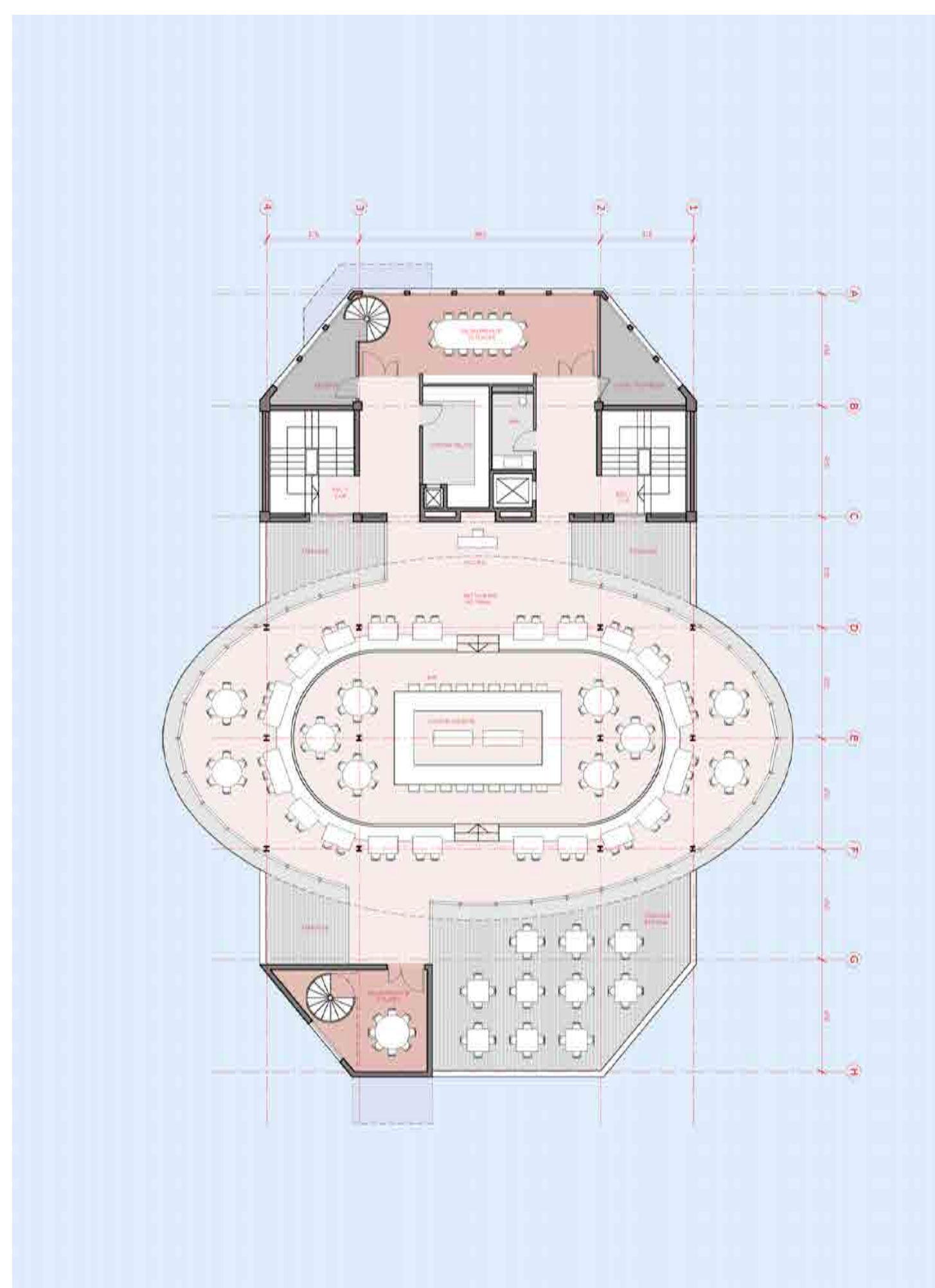
## PLAN DU NIVEAU RDC 1/150<sup>e</sup>



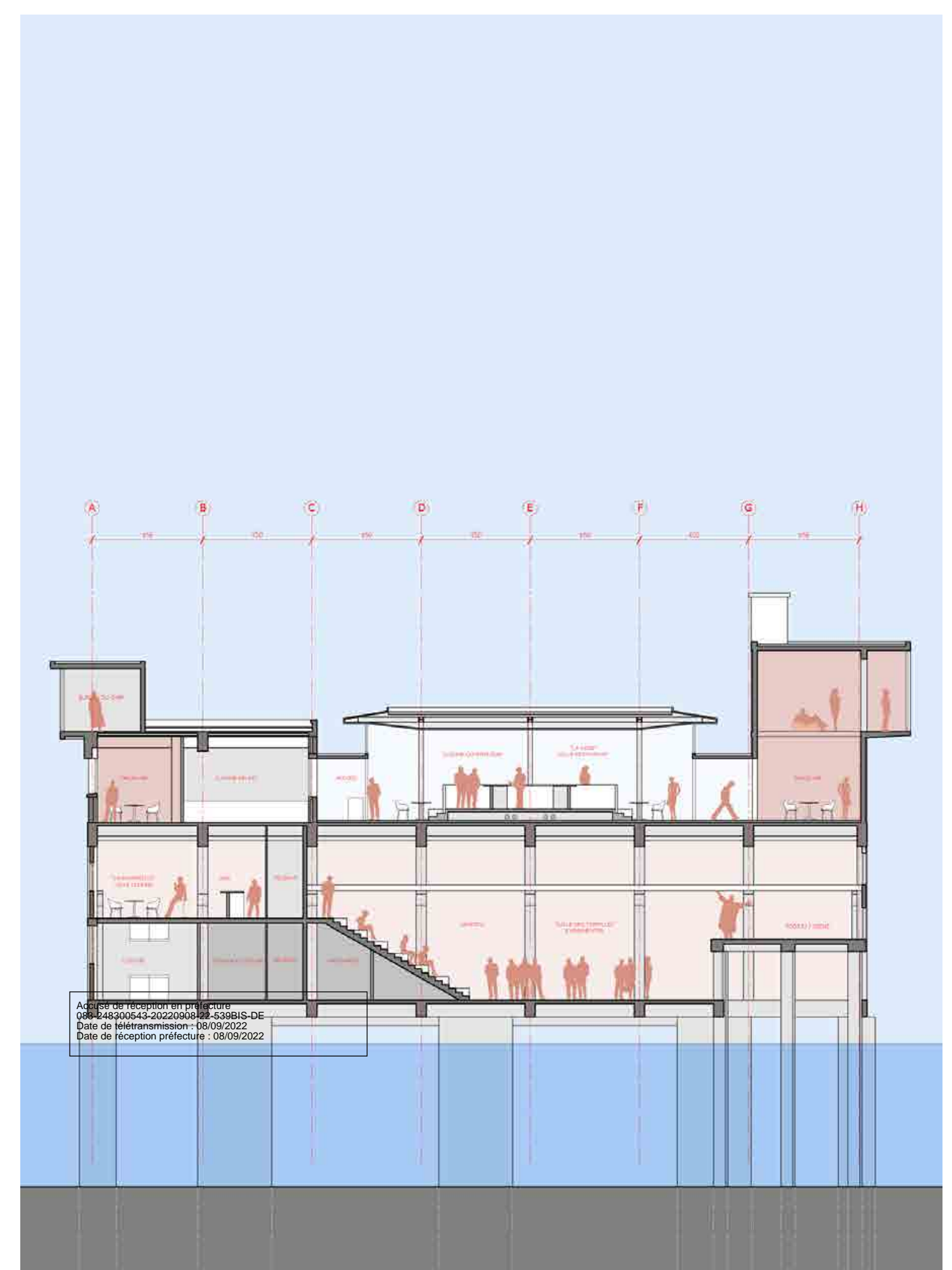
## PLAN DU NIVEAU MEZZANINE 1/150<sup>e</sup>



## PLAN DU NIVEAU R+1 1/150<sup>e</sup>



## COUPE LONGITUDINALE 1/150<sup>e</sup>



**LOT 2 – CANDIDATURE AFFERMIE EIFFAGE IMMOBILIER ET ICADE PROMOTION**  
**MAÎTRISE D'OEUVRE : UNIC ARCHITECTURE, HYL**



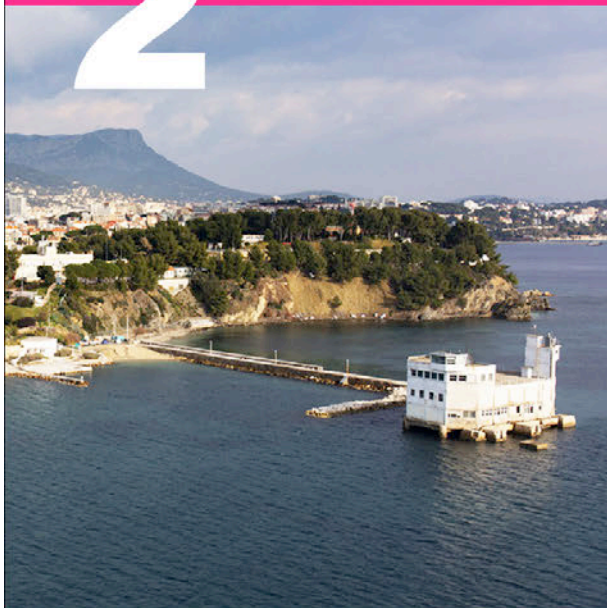
UNIC



8181

## APPEL À PROJET – AVENIR DE LA RADE DE TOULON



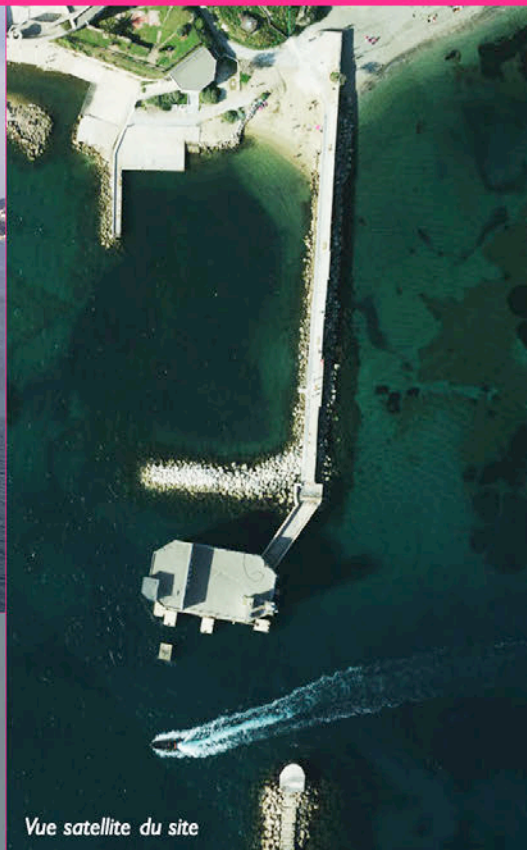


### CARACTERISTIQUES

NATURE DE L'OPERATION : Réhabilitation

REFERENCES CADASTRALES : PLU Zone UL

SURFACE : RDC : environ 600m2 - étage : 170m2



Vue satellite du site

### ORIENTATIONS URBAINES

Le site "Pipady, môle des Torpilles" bénéficie d'une situation exceptionnelle dans la rade de Toulon. Cette construction implantée sur la mer possède une très forte identité architecturale.

Ce "navire" en béton amarré en bout de jetée est en lien direct avec la mer. Le "pont" principal offre une vue panoramique exceptionnelle sur l'ensemble de la rade. On y accède en empruntant une digue depuis la Tour Royale ; il s'opère alors la transition entre monde terrestre et maritime.

Cette vigie sur la mer constitue un espace privilégié à faire découvrir et redécouvrir au public. Cet ancien atelier de Torpilles devenu centre d'études et d'experimentation sur les équipements et systèmes de transmission attend aujourd'hui sa reconversion.

Le rez-de-chaussée fermé aujourd'hui bénéficierait de larges ouvertures sur l'ensemble des façades. Le volume principal bénéficie d'une hauteur conséquente sous plancher de 7,18m. Une terrasse de 300m2 située à plus de 8 mètres du niveau de la mer surplombe la Rade.

### DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

- Convention du 20 septembre 2012 et son avenant du 8 juillet 2016 entre le ministère de la défense et la communauté d'agglomération TPM indiquant la protection des installations militaires et des accès ainsi que la présence de réseaux.
- Non référencé au PLU
- Porter-à-connaissance sur l'aléa submersion marine ;
- Projet en conformité avec les prescriptions du MINARM ;
- Préserver la primauté des intérêts stratégiques des Armées ;
- Avis Architecte des Bâtiments de France.

### L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

- |  |  |                                |   |
|--|--|--------------------------------|---|
| 1 Parking actuel dit « de la CCI »     | 8 Rondpoint de l'Artillerie de Marine  | 14 Bâtiment 113                | 20 Pipady, ancien môle des torpilles      |
| 2 Rondpoint Bonaparte                  | 9 Avenue des Tirailleurs sénégalais    | 15 Mairie annexe Port marchand | 21 Lotissement privé du Port de Plaisance |
| 3 Parkings entre le SDIS et le « 113 » | 10 Rondpoint du Polygone               | 16 Port 3.0 ex site DCNS)      | 22 Lotissement privé du Port Marchand     |
| 4 Avenue de l'Infanterie de Marine     | 11 Avenue de la Tour Royale            | 17 Bâtiment de la DDTM         |   |
| 5 Port civil                           | 12 Parking et jardin de la Tour Royale | 18 SDIS                        |   |
| 6 Autour du stade nautique             | 13 Tour Royale                         | 19 Abords et accroche du quai  |   |
| 7 Jardin Amiral Orosco                 |  |                                |   |



Accusé de réception en préfecture  
083-248300543-20220908-22-539BIS-DE  
Date de télétransmission : 08/09/2022  
Date de réception préfecture : 08/09/2022



Acte à classer

22-539BIS

1	2	3	4	5	6
En préparation	Pour signature	Prêt à transmettre	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2022-09-08T07-45-26.00 ( MI239690341 )

Identifiant unique de l'acte : 083-248300543-20220908-22-539BIS-DE ( Voir l'accusé de réception associé )

Objet de l'acte :  
- CONVENTION D'OBJECTIFS "DE MAYOL A PIPADY"  
- APPEL A PROJET - LOT 1 - SITE DE L'EX-DGA ET LOT  
2 - PIPADY - ANCIEN MOLE DES TORPILLES -  
AUTORISATION DE SIGNATURE



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 5. Institutions et vie politique  
5.7. Intercommunalité

Acte : 22-539 - MAYOL A PIPADY - CONVENTION.PDF Multicanal : Non

Pièces jointes : 01 - Convention dobjectifs lot 1 def.PDF

Type PJ : 99\_DE - Délibération



Imprimer la P.J avec le tampon AR

02 - Convention dobjectifs lot 2 def.PDF

Type PJ : 99\_DE - Délibération



Imprimer la P.J avec le tampon AR

03 -- Courrier MTPM projet retenu.PDF

Type PJ : 99\_DE - Délibération



Imprimer la P.J avec le tampon AR

04 -- PV COPIL 14.03.2018.PDF

Type PJ : 99\_DE - Délibération



Imprimer la P.J avec le tampon AR

05 -- PV COPIL 04.07.2019.PDF













Type PJ : 99\_DE - Délibération




Imprimer la P.J avec le tampon AR

06 - COURRIER.PDF


Type PJ : 99\_DE - Délibération

 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
07 - <a href="#">Annexe I Cahier des charges consultation...</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	
08 - <a href="#">Annexe II Cahier des charges consultation...</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	
09 - <a href="#">Annexe III-01. GPT Eiffage-ICADE- CDC Lettre de candidature et lettres d'interet LOT 1.PDF</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
10 - <a href="#">annexe III - 02. GPT Eiffage-ICADE- CDC Note urbaine et programmation LOT 1.LT.PDF</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
11 - <a href="#">annexe III - 03. GPT Eiffage-ICADE- CDC Note innovations environnementales LOT 1.LT.PDF</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
12 - <a href="#">Annexe III-04. GPT Eiffage-ICADE- CDC Note developpement projet et Elements financiers LOT 1.PDF</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
13 - <a href="#">annexe III -05. GPT Eiffage-ICADE- CDC Panneaux A0 LOT 1.LT.PDF</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
14 - <a href="#">ANNEXE IV. Perimetre du Lot 1.PDF</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
15 - <a href="#">Annexe IV Ateliers Thematiques.PDF</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
16 - <a href="#">Annexe VI Plan perimetre maquette lot 1.L...</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
17 - <a href="#">Annexe VII Ebauche_planning_previsionnel...</a>	
 <a href="#">Imprimer la PJ avec le tampon AR</a>	<a href="#">Type PJ : 99_DE - Délibération</a>
18 - <a href="#">Annexe III-01. GPT Eiffage-ICADE Lettre de candidature et lettres d'interet LOT 2.PDF</a>	




 [Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)


19 -Annexe III-02. GPT EIFFAGE-ICADE Note urbaine et programmatique. LOT 2.PDF  
Type PJ : 99\_DE - Délibération

 [Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)


20 - Annexe III-03. GPT EIFFAGE-ICADE Note innovations environnementales LOT 2.PDF  
Type PJ : 99\_DE - Délibération

 [Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)


21- Annexe III-04. GPT EIFFAGE-ICADE Note developpement du projet et Elements financiers LOT 2.PDF  
Type PJ : 99\_DE - Délibération

 [Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

22 - annexe III-05. GPT EIFFAGE-ICADE Panneaux A0 LOT 2 LT.PDF  
Type PJ : 99\_DE - Délibération

 [Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

23 - ANNEXE IV. Perimetre du Lot 2.PDF  
Type PJ : 99\_DE - Délibération

 [Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Groupe émetteur de l'acte : ASSEMBLEE

Classer  
Annuler  
Préparé  
Transmis  
Accusé de réception

Date 08/09/22 à 07:45  
Date 08/09/22 à 07:45  
Date 08/09/22 à 07:49

Par MARTIN ID Nelly.  
Par MARTIN ID Nelly.