

# La rénovation du centre ancien de Toulon



<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)

# La rénovation du centre ancien de Toulon

- **Historique**
- **Le projet ANRU de rénovation du centre ancien**
  - ▶ **Logement**
  - ▶ **Services**
  - ▶ **Développement économique**
  - ▶ **Pôle universitaire**
  - ▶ **La concertation au cœur du projet**
- **Quelles perspectives pour le centre ancien ?**
  - ▶ **Les propositions de Toulon @ Venir**

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Bref Historique de la rénovation du centre de Toulon



Toulon avant Louis XIV



Toulon aujourd'hui :  
peu de modifications

**“La rénovation du centre ancien”**

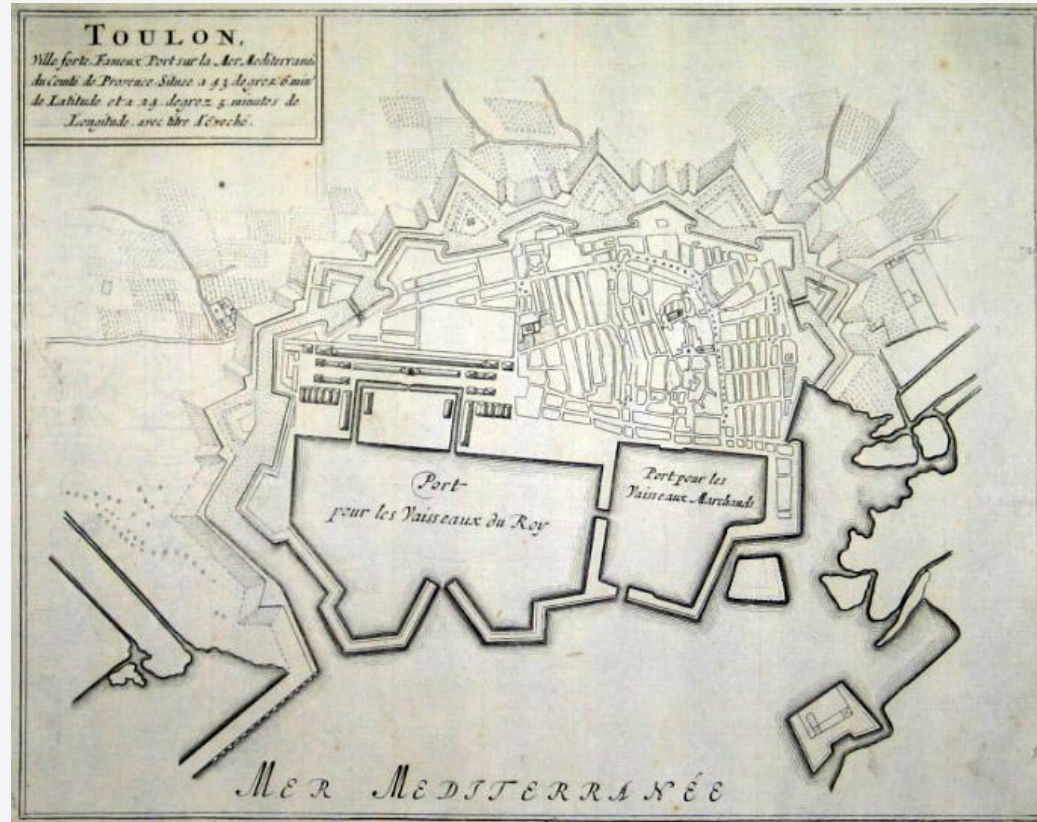
Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Bref Historique de la rénovation du centre de Toulon

- **Sous Louis XIV : agrandissement du port**



**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Bref Historique du centre de Toulon

- **1850 – 1880 : période haussmannienne**
  - ▶ **Rénovation de la haute ville par Haussmann**
    - Grands boulevards : Bd de Strasbourg
    - Immeubles haussmanniens
  - ▶ **Peu de choses en centre ancien**
- **1880-1950 : des projets en centre ancien non réalisés :**
  - ▶ **Avenue de la Rade : Théâtre <-> Mer**
  - ▶ **Traversée Est-Ouest : Place d'Armes <-> Porte d'Italie**

**“La rénovation du centre ancien”**

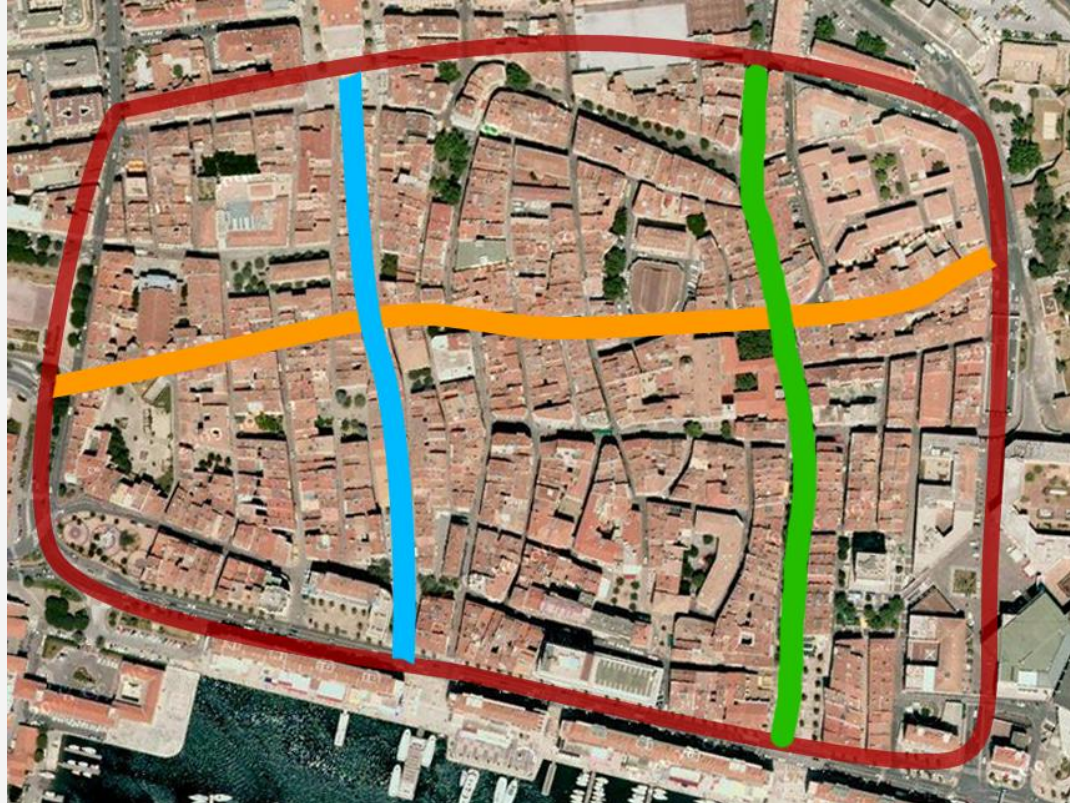
Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Bref Historique du centre de Toulon

- 1850 – 1950 : projets non réalisés en centre ancien



**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Bref Historique du centre de Toulon

## ► Le port avant les bombardements



**“La rénovation du centre ancien”**

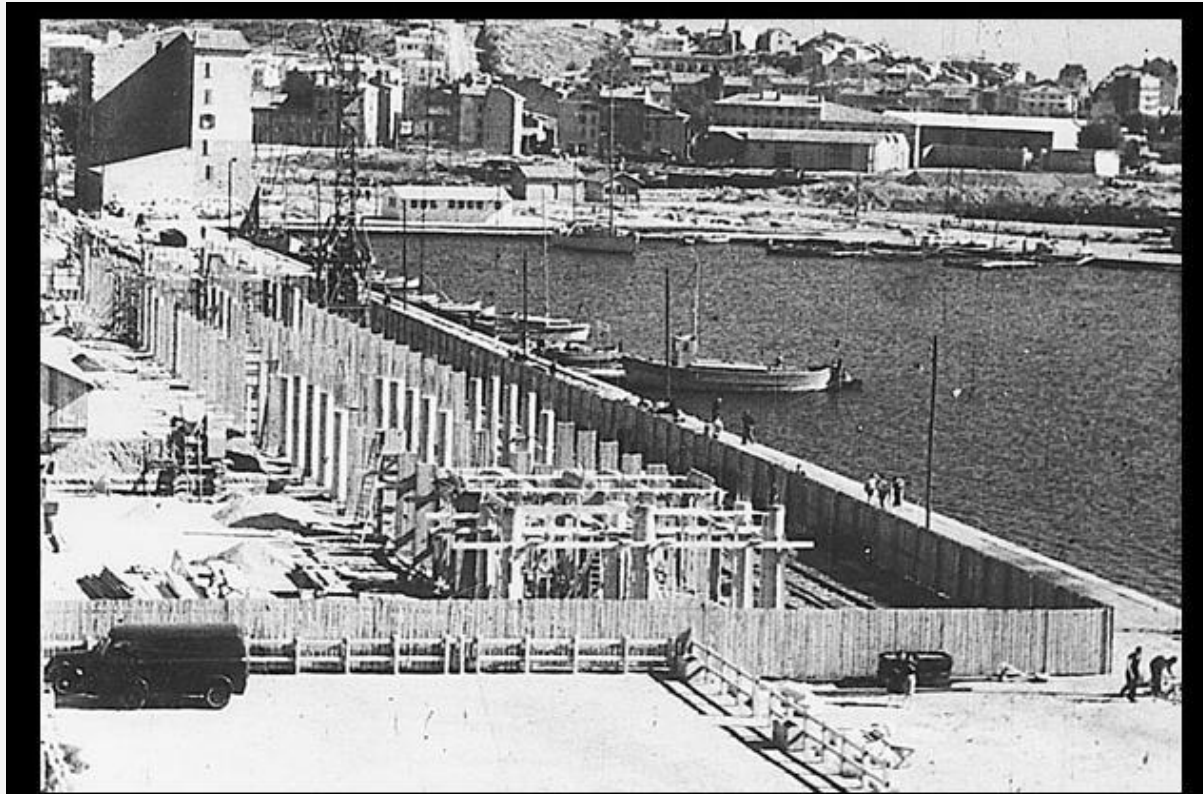
Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Bref Historique du centre de Toulon

- ▶ Reconstruction après guerre : la frontale du port - 1950



Photographie en noir et blanc non datée, vers fin 1950.  
Vue d'ensemble des fondations : les trois alignements de pilotis d'un immeuble.  
© Toulon, Direction départementale de l'équipement, bibliothèque, album photographique "Reconstruction du port de Toulon".

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# La rénovation du centre ancien de Toulon

- **Historique**
- **Le projet ANRU de rénovation du centre ancien :**
  - ▶ **Logement**
  - ▶ **Services**
  - ▶ **Développement économique**
  - ▶ **Pôle universitaire**
  - ▶ **La concertation au cœur du projet**
- **Quelles perspectives pour le centre ancien ?**
  - ▶ **Les propositions de Toulon @ Venir**

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Le logement

- **Le logement : les engagements de la convention**

- ▶ **Construction et réhabilitations : 512 logements**

Total des constructions de logements en centre ancien	312
Total des constructions de logements hors centre ancien	200

- ▶ **Les personnes habitant le centre ancien doivent être relogées**

- Relogement durant les travaux
- Droit au retour à l'issue des travaux

- ▶ **Des relogements faits dans la concertation et l'information**

### **Article 3 – La concertation et l'information sur le projet**

La participation des habitants, dans leur diversité, est un enjeu essentiel du développement social urbain. Elle est le garant de l'adéquation entre les opérations engagées et la nature des besoins à satisfaire et des difficultés à traiter.

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Le logement

- **Le logement : des retards très importants**
  - ▶ **Calendrier prévisionnel en 2006 : fin des travaux en 2010**
  - ▶ **Calendrier prévisionnel en 2009 : fin des travaux en 2014**
  - ▶ **Calendrier prévisionnel en 2010 (avenant) : fin des relogements avant travaux en 2015**

Ilots concernés	Nombre de locataires restant à reloger en Septembre 2010	Date prévisionnelle de libération des logements	Nombre de ménages concernés par un relogement transitoire avant le relogement définitif
Logements en interdiction d'habiter	8	Immédiat	
Consigne, Cœur Paul Laugier	7	Décembre 2010	1
Sud Equerre, Savonnières Globe Nord et Sud, Tête Paul Laugier	70	Avril 2011	38
Baudin	32	Juin 2011	15
Cathédrale, Mairie	26	Juin 2012	1
Ledeau	4	Début 2013	4
Acquisition amélioration Restauration immobilière Tiroirs hors îlots	29	2015	0
<b>TOTAL</b>	<b>176</b>		<b>59</b>

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Le logement

- **Le logement : les raisons des retards**
  - ▶ **Un point positif : des acquisitions foncières quasi-terminées.**
  - ▶ **Des relogements très lents : 17 ménages/an en moyenne !**

ILOTS	Ménages restant à reloger	Ménages relogés dans le parc social existant depuis 2006	Ménages relogés dans le parc social neuf ou conventionné de moins de 5 ans	Nombre de départs spontanés	TOTAL
Consigne	4 + 2 tiroirs	4		5	15
Sud Equerre	11	8		5	24
Savonnières Globe Nord	31	3	1	13	48
Savonnières Globe Sud	22	3	2	13	40
Coeur Paul Laugier	3	8	1	13	25
Tête Paul Laugier	6 + 1 tiroir	2		7	16
Séverard Larmodieu	0	2		0	2
Mairie	15	4		5	24
Cathédrale	11	0		0	11
Ledéau	10	3		3	16
Acquisition amélioration	1 + 2 tiroirs	22	3	3	31
Restauration immobilière	8	7	3	10	28
Tiroirs hors îlots	4	0		1	5
Baudin	34 + 11 tiroirs	20	4	28	97
Besagne					
<b>TOTAL</b>	<b>176</b>	<b>86</b>	<b>14</b>	<b>102</b>	<b>382</b>

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Le logement

- **Le logement : les raisons des retards de relogement**
  - ▶ Les **logements tiroirs à l'extérieur** du centre ancien **n'ont pas été construits**.
  - ▶ Les personnes du centre ancien ne sont **pas prioritaires**.
  - ▶ Le type des logements a changé par rapport à la convention initiale :
    - Au départ : logement accessible à tous (PLAI)
    - Aujourd'hui : logement (PLUS) - trop cher pour les habitants à reloger

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Les services

- **Les services : les engagements de la convention**
  - ▶ **Des services adaptés aux besoins des habitants actuels et futurs :**
    - **Santé :**
      - Pôle Santé
    - **Jeunesse et Petite Enfance :**
      - Equipements jeunesse
      - Crèche de 50 places
    - **Services à la population**
    - **Vie associative**
      - Maison des associations
    - **Culture**
      - Médiathèque

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Les services : le pôle santé

- **Le pôle santé : les objectifs initiaux**
  - ▶ Accès aux soins pour tous
  - ▶ Suivi des personnes âgées
  - ▶ Suivi des personnes à risques :
    - Lutte contre les pathologies liées à la précarité
    - Lutte contre les conduites à risque (toxicomanie, alcoolisme,...)
- **Une modification lourde de conséquences**
  - ▶ Drogues + alcoolisme = problèmes de sécurité et de voisinage
  - ▶ Dégradation de l'activité commerciale, amplifiée dans les zones concernées

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Les services : petite enfance / culture

- **Petite enfance :**

- ▶ Objectifs initiaux : une crèche de 50 places
- ▶ Objectifs revus à la baisse en 2010 :
  - 2 micro-crèches de 9 places
  - Insuffisant pour 6000 logements en centre ancien.

- **Culture :**

- ▶ Des objectifs assez flous et aujourd'hui incertains
  - Maison du tourisme et de la culture : abandonnée
  - Médiathèque : initialement dans l'ancienne bourse du travail -> aujourd'hui dans les Halles (mais incertain).

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Développement économique

- **Les objectifs de la convention ANRU**
  - ▶ **Un développement basé sur les associations !**

### **Article 10 – Les mesures de développement économique et social**

Il s'agit d'apporter des réponses adaptées aux problématiques des habitants (action sociale, santé, emploi, éducation ...) par le décloisonnement des pratiques, l'implication de la population, la prise en compte de l'ensemble des paramètres de la vie du quartier.

Les axes sont définis ainsi :

- **Coordonner le secteur associatif et faire converger les projets ;**
- **S'appuyer sur le secteur associatif de proximité pour impliquer la population au projet ;**
- **Améliorer la visibilité et la localisation des locaux associatifs et adapter ces locaux aux actions.**

- ▶ **Des mesures d'insertion locale**

**“La rénovation du centre ancien”**

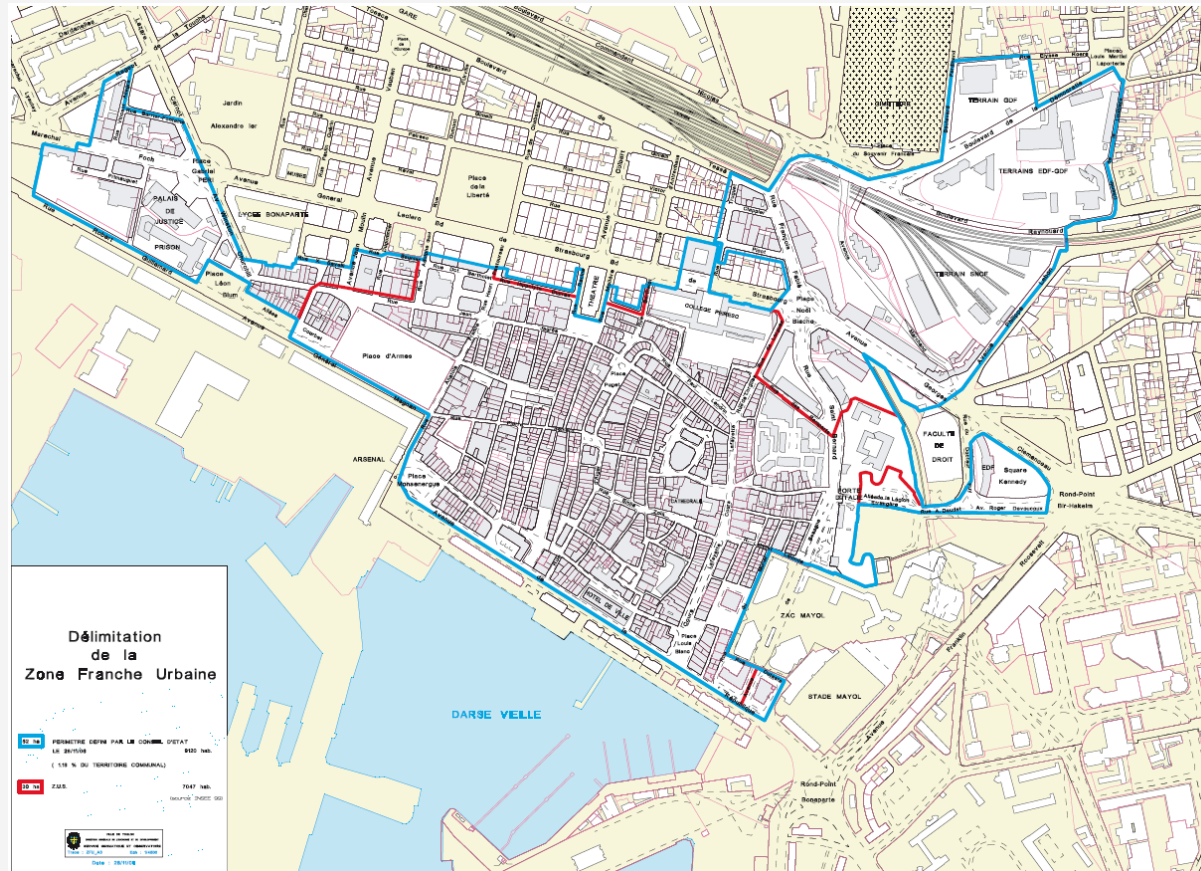
Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Développement économique : la ZFU

- La Zone Franche Urbaine



“La rénovation du centre ancien”

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Développement économique : la ZFU

- **Intérêt de la Zone Franche Urbaine :**
  - ▶ Exonération partielle de charges patronales
  - ▶ Exonération partielle de taxe professionnelle, foncière et de l'impôt sur les bénéfices
  - ▶ Embaucher les habitants des ZUS locales.
- **Un bilan contrasté en fonction du type d'activité :**
  - ▶ Commerces, hôtels, restaurants : **aucune croissance**
  - ▶ Professions libérales et services : **très forte croissance**

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



## Développement économique : la ZFU

- **Commerces, restaurants et hôtels : les causes de l'échec de la Zone Franche Urbaine**
  - ▶ **Manque d'avancement général du projet :**
    - Par exemple : rue Pierre Sémart, rue des Riaux, etc...
  - ▶ **Effet d'aubaine pour les professions libérales**
  - ▶ **Le foncier commercial n'est pas rénové :**
    - FISAC insuffisant : 480k€ en 2008
    - A comparer au coût des intérêts d'emprunts pour le centre ancien : 415k€ par an.

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Le pôle universitaire

- **Pôle universitaire : les engagements de la convention**

- ▶ 442 logements étudiants (230 sur l'îlot Baudin) : non financés par l'ANRU -> entièrement à la charge de TPM.

Le logement étudiant ne fait pas l'objet d'un financement spécifique de l'ANRU, c'est toutefois en reconnaissant la nécessité d'intervenir en rénovation sur l'îlot Baudin que l'agence permet la réalisation de ce programme de logements étudiants.

- ▶ Une médiathèque

- **Des engagements révisé à la baisse + aménagement urbain**

- ▶ 100 logements étudiants au lieu de 442.
- ▶ Un nouvel aménagement : Esplanade de la Porte d'Italie

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

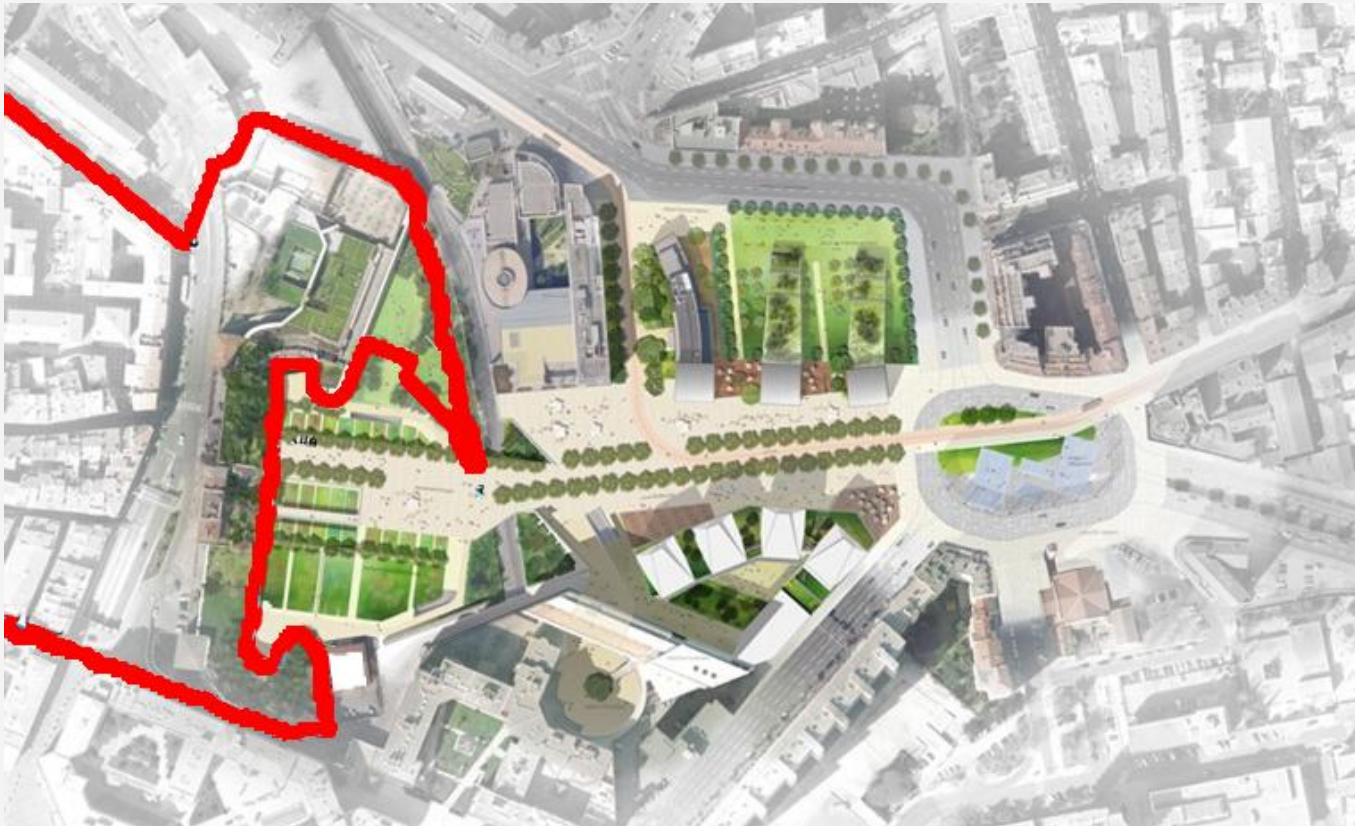
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Le pôle universitaire

- **Pôle universitaire : Esplanade de la porte d'Italie**



Source : Agence Nicolas Michelin et Associés

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Le pôle universitaire

- **Pôle universitaire : Esplanade de la porte d'Italie**
  - ▶ **Un projet très intéressant au plan urbanistique**
  - ▶ **Un financement incertain de la part de l'ANRU :**
    - **Hors du périmètre ANRU.**
    - **L'ANRU finance la rénovation urbaine, pas les campus.**
  - ▶ **Une priorité discutable au vu de l'avancement du projet :**
    - **Ne vaut-il pas mieux finir la rénovation du centre ?**
    - **L'esplanade de la Porte d'Italie sera-t-elle réalisée ?**

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Éléments financiers

- **Éléments financiers**

- ▶ **Budget global : 150 M€**

- Engagement ANRU : 54.7M€
- Département : 18.4M€ - Région : 6.8M€
- Prêt Caisse des Dépôts : 15.8M€

- ▶ **Var Aménagement Développement : un porteur en difficultés**

difficultés de portage rencontrées par le SEM : augmentation des coûts et du déficit d'aménagement en raison du rallongement des délais entre acquisition des immeubles et revente possible (durée des acquisitions, des procédures, des relogements, travaux nécessaires pour maintenir en état les logements dans l'attente des relogements... - se référer à la partie

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Le projet ANRU

## Eléments financiers

- **Le bilan 2009 de VAD : des motifs d'inquiétude**
  - ▶ **30 M€ de foncier en attente**
  - ▶ **0€ de reventes (rénovation bloquée)**
  - ▶ **415.000 € d'intérêts/an à la charge du contribuable**

A fin 2009, la Société a 3 emprunts en cours. Les intérêts non échus pour ces 3 emprunts s'élèvent à :

NUMERO DE CONTRAT	OBJET	INTERETS NON ECHUS
990036	BUREAUX DE ST RAPHAEL	697.08
2002120	BUREAUX DE LA SEYNE SUR MER	3 401.87
600216870	CPA CENTRE ANCIEN TOULON	415 302.94
	<b>TOTAL</b>	<b>419 401.89</b>

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Quel avenir pour le centre ancien ?

## Propositions de Toulon @ Venir

- **Logement :**

- ▶ **Constat : Un calendrier très en retard et des relogements qui ne finissent pas**
- ▶ **Proposition n°1 : Respecter les engagements de la convention**
  - **Construction de logements tiroirs à l'extérieur du centre ancien.**
  - **Relogement prioritaire des habitants et respect du droit au retour dans le centre ancien.**

- **Services :**

- ▶ **Constat : des abandons qui posent problème pour l'avenir du centre ancien (Pôle santé, petite enfance, culture...)**
- ▶ **Proposition n°2 : réintégrer au projet les équipements de service initialement prévus**

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Quel avenir pour le centre ancien ?

## Propositions de Toulon @ Venir

- **Développement économique :**
  - ▶ **Constat : la ZFU en centre ancien est inadaptée au développement des commerces, hôtels et restaurants.**
  - ▶ **Proposition n°3 :**
    - **Réserver les aides de la ZFU de Toulon aux commerces, hôtels et restaurants, justifié en raison de l'implantation en centre ville (premier en France).**
    - **Ajouter une aide importante à la rénovation du foncier commercial.**

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :  
<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# Quel avenir pour le centre ancien ?

## Propositions de Toulon @ Venir

- **Concertation :**

### **Article 3 – La concertation et l'information sur le projet**

La participation des habitants, dans leur diversité, est un enjeu essentiel du développement social urbain. Elle est le garant de l'adéquation entre les opérations engagées et la nature des besoins à satisfaire et des difficultés à traiter.

- ▶ Remettre au cœur du projet la concertation trop souvent négligée.

- **Urbanisme :**

- ▶ Constat : une dimension urbanistique trop faible dans le projet
- ▶ Proposition n°4 : **créer des ateliers permanents d'urbanisme réunissant habitants, élus, associations, architectes, urbanistes... autour d'un projet cohérent et établi en commun.**

**“La rénovation du centre ancien”**

Contacts :

<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)



# La rénovation du centre ancien de Toulon



<http://www.toulonavenir.com>  
[contact@toulonavenir.com](mailto:contact@toulonavenir.com)