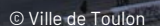


Transformer un ancien hôpital en ÉcoQuartier

Transformer un ancien hôpital en ÉcoQuartier



- Toulon
- Var (83)
- 180 000 habitants

- Une ancienne friche hospitalière et un jardin

- **Équipement public qualitatif**
- **Qualité environnementale**
- **Mixité sociale**
- **Qualité de la construction**



Mixité fonctionnelle

Recyclage de l'existant

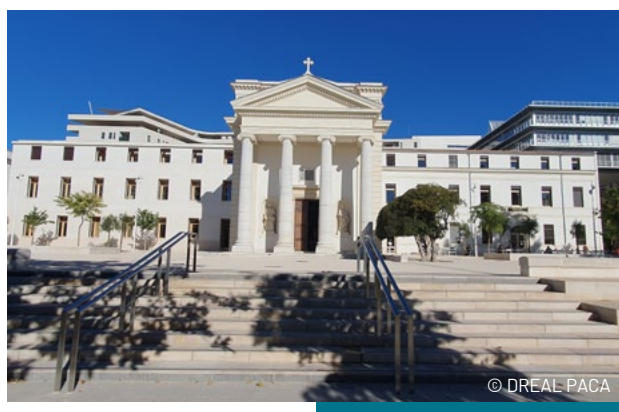
Ville et métropole

PRÉSENTATION DU PROJET

Le nouveau quartier, situé à proximité immédiate de la gare, est bâti sur l'ancien site de l'hôpital Chalucet dont les activités ont été transférées au Centre hospitalier intercommunal Toulon Sainte-Musse. **Le projet s'est inscrit dans la démarche ÉcoQuartier**, avec pour objectif de recréer des continuités entre le cœur de ville et le pôle d'échange multimodal. En définitive, il aura fallu quatre années d'études et deux années de travaux pour mener à bien ce projet. **Ce quartier est aujourd'hui tourné vers le développement numérique, les nouvelles technologies et l'accueil d'activités d'enseignement supérieur et d'entreprises.**

“ La volonté dès 2014 a été de travailler sur une boucle verte dans cette ville dense qu'est Toulon. La friche hospitalière de Chalucet représentait un maillon important et crucial dans cette réflexion ”

Toulon Provence Méditerranée



© DREAL PACA

2014

Lancement des études

2019

Livraison du projet



acteurs

Maîtrise d'ouvrage :

- Métropole Toulon Provence Méditerranée
- Conseil départemental du Var
- Ville de Toulon
- CCI du Var
- Icade

Maîtrise d'œuvre :

- Architecte : Corinne Vezzoni / Devilliers et associés
- Paysagiste : HYL
- Structures : Ingénierie 84 / Cerreti VRD
- Eco/OPC : CEC
- Géotechnique : CEBTP
- Acoustique : Fontanez
- Éclairage : 8'18

Portage foncier :

- Établissement public foncier (EPF)

Exploitant :

- Toulon Habitat Méditerranée : Logements sociaux



programmation

- 1.** École Supérieure d'Art et de Design (ESAD). Pépinière d'entreprises dédiée à l'innovation et aux nouvelles technologies - TPM
- 2.** École d'architecture d'intérieur et de design CAMONDO - École de commerce KEDGE
- 3.** Médiathèque Chalucet - Ville de Toulon
- 4.** Jardin Alexandre 1er - Ville de Toulon
- 5/6.** Conseil départemental du Var (pôle social - CD83)
- 7.** 164 logements dont 30 % de logements sociaux - Icade



Surface totale recyclée

35 000 m²



Surface plancher du bâti

34 696 m²



Densité de l'opération

47 log/ha

LES (+) DU PROJET

→ **L'organisation de la gouvernance au service d'un projet commun**

La bonne gouvernance de l'opération a été facilitée par la mise en œuvre d'outils et de stratégies de coordination des acteurs du projet, notamment via les rôles joués par la Métropole et l'EPF. La forte mobilisation des élus et de leurs équipes techniques, dans le cadre de comités de pilotage avec prise de décisions collégiales, a également été un facteur de réussite du projet.



“ Cette approche a permis à chaque partie prenante d'exprimer ses préoccupations tout en travaillant à trouver un consensus autour d'une programmation et d'une thématique commune solide ”

Établissement public foncier

→ **Une mixité programmatique vecteur de mixité sociale**

- 164 logements dont 30 % de logements sociaux ;
- Des appartements innovants dédiés à la colocation étudiante ou saisonnière ;
- Une terrasse au dernier étage accessible à tous avec vue sur mer.

→ **La création d'une trame verte en cœur de ville**

Coupé en deux pendant plusieurs siècles par un jardin ouvert en point bas (50% de la parcelle) et un hôpital fermé en point haut, le site est désormais un quartier ouvert avec des parcours traversants. Des cheminements piétons qui favorisent les modes de déplacement doux permettent une connexion directe à la gare et à l'hypercentre. Le stockage des eaux de toiture et des eaux de voirie est assuré via un système de rétention à ciel ouvert et par des bassins enterrés.



“ Sur la partie architecturale, le jardin constitue une centralité qui fait vivre le quartier et qui crée une continuité urbaine ”

Toulon Provence Méditerranée

€ coûts

Coût total de l'opération HT :

- 94 798 500 €

Coût d'acquisition terrain HT :

- Négociation de l'assiette de vente avec chaque maîtrise d'ouvrage. Vente du foncier viabilisé à ICADE pour un montant de 350€ / m².

Coût des travaux de construction HT :

- 85 280 833 €

Coût d'aménagement HT :

- 9 517 667 €



outils

Rôle de chef de projet et de coordinateur de la Métropole :

- Lancement des concours de maîtrise d'œuvre ;
- Groupement des commandes.

Rôle de l'Établissement public foncier :

- Acquisition des terrains, déconstruction partielle (à hauteur de 80%) et dépollution.



labels



© DREAL PACA

Chalucet



ALLER PLUS LOIN

<https://toulon.fr/avenir-se-construit/dossier/l-ecoquartier-de-chalucet>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur
2024