



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



FICHE OPÉRATION CRP INTERFONDS FEDER – FSE

Fonds :	Fonds européen de développement régional
N° opération :	PA0015073
Bénéficiaire :	21830069700016 COMMUNE D'HYERES LES PALMIERS
Action en cours :	En attente comité décisionnel
État opération :	Présenté en comité décisionnel
Version de l'opération :	1

IDENTIFICATION DES BENEFICIAIRES

Chef de file / Bénéficiaire Ultime / Personne Morale	
N° SIRET :	21830069700016
Raison sociale :	COMMUNE D'HYERES LES PALMIERS
Adresse :	83400 HYERES LES PALMIERS



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



RATTACHEMENT AU PROGRAMME

Codification principale	
Fonds :	Fonds européen de développement régional
Programme :	Programme Opérationnel FEDER-FSE Provence Alpes Côte d'Azur 2014-2020
Codification :	AP04 - Axe prioritaire : Inclusion sociale par l'emploi / OT08 - Objectif thématique : Promouvoir un emploi durable et de qualité et soutenir la mobilité de la main-d'oeuvre / PI08a - Priorité d'investissement : Soutenir la création de pépinières d'entreprises ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des microentreprises et de la création d'entreprise / AP04-OT08-PI08a-OS8a4 - Objectif spécifique : Développer les activités et les emplois dans les quartiers prioritaires / AP04-OT08-PI08a-OS8a4-TPM - Sous action : Sous action rattachée à Toulon Provence Méditerranée

DESCRIPTION

Intitulé de l'opération	Requalification des pieds d'immeubles du quartier du centre ancien de Hyères
Appartenance à un groupe d'opération :	Non

Localisation de l'opération	
Description :	QPV CENTRE ANCIEN
Zone(s) :	
Type	Libellé
Commune INSEE	Hyères

Appel à projet	
Date limite de remise de dossier	01/12/2017
Référence de l'appel à projet	N° :AP-2017-FEDER-PI8a-TPM : Activités et Emplois dans les quartiers./.

Liste des comités				
Libellé	Type	Nature	Date	Avis
CRP Interfonds en consultation écrite du 13 juillet 2018	Décisionnel	Dématérialisé	13/07/2018	

Description de l'opération
<p>Depuis 20 ans, face à l'insalubrité de certains immeubles, la vacance et les dysfonctionnements sociaux, la ville d'Hyères a entrepris une démarche de réhabilitation du centre historique. Le périmètre du projet s'étend sur le quartier prioritaire conformément au Contrat de Ville de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.</p> <p>La Ville d'Hyères a chargé le concessionnaire, la Société Anonyme d'Economie Mixte VAD (Var Aménagement Développement) de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain) pour une durée de 6 ans (2012 à 2018) – cf. Délibération n°23 du 26 avril 2012.</p>



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



Après divers programmes de réhabilitations des logements, la ville a souhaité résorber le mitage créé par les locaux vacants en pieds d'immeubles, afin de conjuguer requalification urbaine et revitalisation économique.

Dans le cadre de cette redynamisation, la Ville de Hyères a souhaité favoriser l'implantation d'entreprise et le développement de l'artisanat par la mise en place de baux incitatifs : de 5,50€/m² à 7,50 €/m² suivant le local, avec un abattement de 98% sur les loyers la première année et 50 % sur la deuxième.

L'opération a été lancée en 2015 et s'étalera sur près de 3 ans. Elle permettra de redynamiser de façon multisectorielle et pérenne, ces quartiers en créant, à terme, un véritable parcours, reliant les commerces, aux lieux historiques et culturels. (rue et place République, rue Franklin, traverse Oustaou Rou, rue du Temple, traverse du Béal, rue Rabaton, place Rabaton et place Ailhet, rue du Prieuré, place Massillon, rue Franklin.)

en effet, la redynamisation multisectorielle de ce quartier repose sur les points forts de ce projet :

- 1°) la redynamisation et revitalisation du tissu économique de ces quartiers grâce à la requalification d'une trentaine de locaux vacants en pieds d'immeubles
- 2°) favoriser l'implantation d'entreprise et le développement de l'artisanat par la mise en place de loyers attractifs facilitant la création et le démarrage d'activités.
- 3) le développement des filières créatrices d'activités commerciales et artisanales pour favoriser l'emploi et pour valoriser le capital humain issu de ces quartiers et plus largement de la commune
- 4°) Contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants de ce quartier, par l'amélioration des services et la mise en valeur d'un parcours qui favorisera le vivre-ensemble.
- 5) promouvoir une démarche intégrée et valoriser le dispositif à partir des moyens de communication l'opération par l'organisation de visites à partir de l'Office du Tourisme, l'Office du Commerce et de l'Artisanat de Hyères ou des sorties du programme « Ville d'Art et d'Histoire » ou « Journées de l'Artisanat d'Art », « Journées Européennes du Patrimoine ».

Objectifs recherchés :

L'objectif sera d'apporter une réponse multisectorielle aux problématiques constatées sur ce quartier en améliorant l'attractivité, le cadre de vie, grâce à des mesures incitatives et une communication large.

Au-delà de l'amélioration des conditions de vie des habitants grâce à la requalification du bâti et des espaces publics, il s'agit de faire vivre l'hyper-centre ancien en réinvestissant les rez-de-chaussée abandonnés, afin de développer des activités et des emplois dans le cœur du quartier prioritaire du centre ancien et d'étendre cette dynamique jusqu'au quartier vécu « place de la république ».

Le projet contribuera à faire diminuer le taux de chômage dans l'agglomération, en favorisant l'entrepreneuriat par des loyers très attractifs, constituant une véritable aide au démarrage.

Sur les 28 locaux identifiés, l'objectif est d'en attribuer au moins les deux tiers à la fin de dernier chantier.

A terme, cette redynamisation devrait permettre de favoriser l'attractivité et le rayonnement du territoire par l'implantation futures d'activités ou de services, afin de favoriser la création d'emploi.

Résultats escomptés (cible visée)

La présente opération a pour but principal de lancer dans ce quartier prioritaire une dynamique commerciale et artisanale multisectorielle à court et long terme en deux phases :

- 1ère phase : favoriser l'installation d'au moins une vingtaine d'entreprises dans les pieds d'immeubles réhabilités du centre ancien sur plus de 1 000 m².



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



- 2ème phase : l'animation résultant de ces implantations doit inciter les Hyérois et les visiteurs à (re)découvrir le centre ancien. En effet, ce dernier souffre encore aujourd'hui d'une image dégradée.
- 3ème phase : La diversité des activités et la découverte d'un patrimoine architectural restauré et mis en valeur au cœur du centre historique, afin de redonner de l'attractivité au quartier, d'élargir son rayonnement et valoriser son capital humain.

Il s'agira par la suite de s'appuyer sur l'installation de ces activités, afin de promouvoir une démarche intégrée mise en valeur via un véritable parcours reliant les commerces, aux lieux historiques et culturels. Par ailleurs, la création d'un réseau impliquant les habitants pour penser la ville de demain sera envisagé pour pérenniser ce développement.

Calendrier et phasage de l'opération :

Période prévisionnelle d'exécution

Début : 15/02/2015

Fin : 14/02/2018

- Février 2015 : acquisitions foncières, études, obtention des autorisations d'urbanisme.
- 2016 à 2018 : travaux d'aménagement et ouvertures des locaux au fil des acquisitions.



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



DEPENSES ET RESSOURCES

Postes de dépense	
Type d'assujettissement	HT
Type d'échéancier	Pas d'échéancier

Détails des postes de dépense			
Catégorie de dépense	Direct/Indirect	Fonctionnement/ Investissement	Montant (HT)
Dépenses de communication de l'opération	Direct	Fonctionnement	239,00 €
Dépenses de communication			
Dépenses de prestations externes de service	Direct	Investissement	219 825,00 €
Prestations techniques liées aux travaux de réhabilitation			
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	2 055 703,45 €
Dépenses de travaux			
Recettes nettes générées par l'opération	Direct	Fonctionnement	-75 809,62 €
Recettes nettes estimées selon la méthode du déficit de financement			
Total :			2 199 957,83 €

Ressources	
Les co-financeurs sollicités couvrent-ils la même période d'exécution et la même assiette de dépenses éligibles ?	Oui
Le porteur a-t-il sollicité une avance pour le fond européen ?	Non



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



**Détails des
ressources**

Financier	Partenaire	Imputation	Régime d'aide	Taux(%)	Montant (€ HT)	Montant réalisé	Montant retenu	Taux d'avancement
UNION EUROPÉENNE	Fonds européen de développement régional		Auc / Aucun régime d'aide	50,00	1 099 978,9 1			
Total co- financier				50,00	1 099 978,9 1	0,00	0,00	0,00
Bénéficiaire				50,00	1 099 978,9 2			
COUT TOTAL ELIGIBLE				100,00	2 199 957,8 3	0,00	0,00	0,00



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



INSTRUCTION

Service instructeur :	Direction des Affaires Européennes - PACA	Avis du service instructeur :	Favorable
------------------------------	---	--------------------------------------	-----------

Motivation du service instructeur :

04/06/2018 - G COIGNARD (AG) :

L'opération s'inscrit :

- dans le quatrième axe prioritaire du PO FEDER « Inclusion sociale par l'emploi »
- dans l'Objectif Thématique n°8 « promouvoir un emploi durable et de qualité et soutenir la mobilité de la main d'œuvre »
- dans la priorité d'investissement PI 8a qui tend à favoriser le développement d'activités et d'emplois dans les quartiers prioritaires politique de la ville

Elle est donc éligible à l'Appel à Propositions Pi8a-2017 ITI TPM.

Il reste toutefois plusieurs points à analyser avant de pouvoir finaliser l'instruction de ce dossier, et donc envisager une présentation en CRP.

07/06/2018 - S IMBERT (OI) :

◆ CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE LA STRATEGIE URBAINE INTEGREE

L'opération contribue-t-elle à la dimension « emploi » de la Stratégie ? Oui

La présente opération a pour objet la requalification des pieds d'immeubles du Centre ancien de la ville d'Hyères.

Au-delà de l'amélioration des conditions de vie des habitants grâce à la requalification du bâti et des espaces publics, il s'agit de faire vivre l'hyper-centre ancien en réhabilitant les rez-de-chaussée abandonnés, afin de développer des activités et des emplois dans le cœur du quartier prioritaire du centre ancien et d'étendre cette dynamique jusqu'au quartier vécu « place de la république ». Par la suite, la dimension « emploi » représente un objectif majeur de cette opération.

Le projet contribuera à faire diminuer le taux de chômage dans la métropole, en favorisant l'entrepreneuriat par des loyers très attractifs, constituant une véritable aide au démarrage.

Ainsi, le présent projet apporte une véritable valeur ajoutée en terme d'employabilité en parfaite cohérence avec la stratégie urbaine intégrée puisque cette redynamisation devrait permettre de favoriser l'attractivité et le rayonnement du territoire par l'implantation des futures activités ou services, afin de favoriser la création de l'emploi.

L'opération contribue-t-elle à l'une des trois Priorités d'Investissement de la Stratégie : Développement des activités et des emplois (PI8a), Amélioration de l'employabilité des habitants (PI9a) et Développement d'une offre de mobilité propre et durable (PI4e) : en termes de contenu, de résultats visés et de financement dédiés ? Oui

La présente opération a pour objet la requalification des pieds d'immeubles du Centre Ancien de la Ville de Hyères.

A ce titre le projet contribue pleinement à la PI8a.

Pour ce faire, il est prévu :

- 1ère phase : favoriser l'installation d'au moins une vingtaine d'entreprises dans les pieds d'immeubles réhabilités du centre ancien sur plus de 1000 m2.
 - 2ème phase : l'animation résultant de ces implantations doit inciter les Hyérois et les visiteurs à (re)découvrir le centre ancien.
 - 3ème phase : la diversité des activités et la découverte d'un patrimoine architectural restauré et mis en valeur au cœur du centre historique, afin de redonner de l'attractivité au quartier, d'élargir son rayonnement et valoriser son capital humain.
- Il s'agira par la suite de s'appuyer sur l'installation de ces activités, afin de promouvoir une démarche intégrée mise en valeur via un véritable parcours reliant les commerces aux lieux historiques et culturels. Par ailleurs, la création d'un réseau impliquant les habitants pour penser la ville de demain sera envisagée pour pérenniser ce développement.

Ainsi la présente opération s'inscrit parfaitement dans la priorité d'investissement PI8a « Soutenir la création de pépinières



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



d'entreprises ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des micro-entreprises et de la création d'entreprise ». En effet, cette opération de « requalification de rez-de-chaussée du Centre Ancien de la Ville de Hyères » participe à l'objectif thématique de la PI concernée, soit d'inscrire les quartiers prioritaires dans des dynamiques économiques et commerciales, permettant de créer des activités et des emplois sur ces territoires.

NOTE : 5/5

◆ ANALYSE DE LA QUALITE DU PROJET

Contribution du projet à la revitalisation économique du territoire de l'ITI

Après la phase de travail sur l'habitat entamée pour résorber l'insalubrité, favorisant l'insertion par le logement pour de nombreux publics et contribuant à l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier, conformément au pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » de la stratégie urbaine intégrée de la métropole T.P.M, il s'agit ici de répondre au pilier « Promouvoir le développement économique et l'emploi » pour contribuer à la revitalisation économique du territoire. L'opération vise à faire diminuer le taux de chômage dans la métropole, en proposant des loyers très attractifs pour les entreprises et donc encourager leurs activités.

A terme, cette redynamisation permettra de favoriser l'attractivité du territoire par l'implantation de nouvelles activités ou de services, afin de favoriser la création d'emploi dans le périmètre prioritaire.

Note : 4 / 4

Viabilité du modèle économique du projet

La ville d'Hyères a chargé le concessionnaire la Société Anonyme d'Economie Mixte VAD (Var Aménagement Développement) de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain) pour une durée de 6 ans (2012 à 2018).

La présente opération a été lancée en 2015. Elle doit s'étaler sur près de 3 ans et concerne une trentaine de locaux à mettre sur le marché locatif en créant un parcours qui relie les lieux historiques et culturels de ce quartier prioritaire du Contrat de Ville : rue et place République, rue Franklin, traverse Oustaou Rou, rue du Temple, traverse du Béal, rue Rabaton, place Rabaton et place Ailhet, rue du Prieuré, place Massillon, rue Franklin.

Ainsi, au regard des informations suscitées, le présent projet a une très bonne viabilité.

Les personnes externes travaillant dans l'agence d'Hyères font partie de la Société Anonyme d'Economie Mixte Var Aménagement Développement (V.A.D) qui est mandataire de maîtres d'ouvrages ou conducteur de travaux pour des clients publics ou privés. A ce titre, au-delà de leurs compétences techniques, ils ont acquis depuis près de 30 ans un savoir-faire en matière de gestion administrative, juridique et comptable des dossiers qui leur sont confiés.

Note : 3 / 3

Implication des populations des quartiers dans le projet / partenariat

Les habitants seront impliqués dans la démarche du projet à travers la création d'un réseau impliquant les habitants pour penser la ville de demain et pour pérenniser ce développement.

Par ailleurs, la valorisation du quartier rayonnera sur les publics issus du centre ancien et favorisera la mixité sociale et l'émergence des talents du quartier.

Note : 1.5 / 2

La contribution aux principes dits transversaux :

o Egalité femmes/ hommes :

Concernant la Ville d'Hyères, le Conseil Municipal est à parité hommes/femmes depuis 2014. Ce projet favorise avant tout la création d'entreprises, privilégiant les porteurs de projets issus du quartier. Il n'y a aucune distinction femmes/hommes pour l'attribution des locaux.

o Egalité des chances et non-discriminations :

La Ville d'Hyères relevant de la fonction publique territoriale, les carrières sont garanties statutairement ainsi que le droit à la formation. En ce qui concerne la présente opération, les tarifs attractifs des loyers offrent une réelle possibilité d'installation aux bénéficiaires en termes d'entrepreneuriat dans un quartier prioritaire du Contrat de Ville.

o Développement durable :

Selon les opérations, un critère de type "chantier vert" est inséré par le concessionnaire. Durant les chantiers, il est demandé aux entreprises de prendre toutes les dispositions pour limiter les nuisances sonores, la poussière etc... afin de déranger le moins possible les habitants du quartier.

Note : 1 / 1



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



NOTE : 9.5 /10

◆ ANALYSE DE LA CONTRIBUTION DU PROJET A LA PERFORMANCE FINANCIERE DU PROGRAMME

L'opération contribue-t-elle aux indicateurs financiers et/ou de réalisation Oui

Contribution au cadre de performance : Potentiel de certification

- 1 320 773,25 € de FEDER correspondant à 100 % de l'enveloppe globale de la PI8a (1 320 000 €)
- 2 641 546,50 € de Coût total éligible correspondant à 100 % des dépenses sur l'ensemble de la PI8a (2 640 000)

Note : 3 /3

Contribution au cadre de performance :

- Espaces bâtis ou réhabilités à des fins d'activité économique: 1 253 m² d'espaces réhabilités.

Note : 2 /2

Ainsi, la présente opération apporte une réelle valeur ajoutée tant sur le cadre de performance financière que sur les indicateurs de réalisation.

L'instruction n'étant pas finalisée à ce jour, les montants indiqués sont les montants « sollicités » au moment du dépôt du dossier.

NOTE : 5/5

Motivation de l'avis (circonscrit, motivé et référence à la grille de notation) :

Le 07/06/18

Avis du service subvention globale FEDER/ITI :

L'opération de requalification des pieds d'immeubles dans le centre ancien de la Ville d'Hyères représente une réelle opportunité pour le territoire puisqu'il s'inscrit parfaitement dans les objectifs de l'ITI. En effet, l'objectif de cet axe PI8a, est d'inscrire les quartiers prioritaires dans des dynamiques économiques et commerciales, permettant de créer des activités et des emplois sur le territoire prioritaire. Le projet répond parfaitement à cet objectif qui ne vise pas uniquement l'activité économique mais aussi l'objectif général de la Stratégie Urbaine qui est de lever les freins à l'emploi. De plus, le projet s'adresse en effet prioritairement aux habitants du quartier politique de la ville et donc participe à une démarche d'implication des habitants dans le projet.

En encourageant le développement des activités et de l'artisanat dans le cadre d'un Parcours des Arts, l'opération de requalification des pieds d'immeubles du centre ancien de la Ville de Hyères, participe pleinement aux objectifs de la Stratégie Urbaine Intégrée et de la priorité d'investissement PI8a en créant une dynamique économique et sociale propices à l'entrepreneuriat et à l'emploi.

PROPOSITION DE NOTE SUR CE DOSSIER : 19.5 / 20

PRESENTATION DU DOSSIER EN COMITE DE SELECTION LE : 14/06/2018

AVIS DU COMITE DE SELECTION : Favorable

NOTE FINALE POUR CE DOSSIER SUITE AU COMITE DE SELECTION : 19,5/20

21/06/2018 - G COIGNARD (AG) :

L'opération s'inscrit :

- dans le quatrième axe prioritaire du PO FEDER « Inclusion sociale par l'emploi »
- dans l'Objectif Thématique n°8 « promouvoir un emploi durable et de qualité et soutenir la mobilité de la main d'œuvre »
- dans la priorité d'investissement PI 8a qui tend à favoriser le développement d'activités et d'emplois dans les quartiers prioritaires politique de la ville



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



Elle est donc éligible à l'Appel à Propositions Pi8a-2017 ITI TPM.

De plus, le comité de sélection de l'ITI a donné une note de 19,50/20 et un avis favorable à la sélection de cette opération.

AVIS FAVORABLE POUR PRESENTATION POUR PROGRAMMATION EN CRP DU 13/07/2018

#opération éligible au PO, à l'appel, et qui obtient une note de 19,5/20 sans aucune note éliminatoire#