



UNION EUROPÉENNE



**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 :	3

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



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	Accepté
CRP Interfonds en consultation écrite du 30 septembre 2019	Décisionnel	Dématérialisé	30/09/2019	Accepté
CRP Interfonds en consultation écrite du 30 mars 2020	Décisionnel	Dématérialisé	30/03/2020	

Description de l'opération
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.
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.

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.

- 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 : 30/09/2018
<ul style="list-style-type: none"> • Février 2015 : acquisitions foncières, études, obtention des autorisations d'urbanisme. • 2016 à 2018 : travaux d'aménagement et ouvertures des locaux au fil des acquisitions. 		

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 prestations externes de service	Direct	Investissement	30 000,00 €
Prestations concernées par l'inéligibilité partielle du local situé 10 traverse du Béal			
Dépenses de prestations externes de service	Direct	Investissement	140 000,00 €
Prestations techniques totalement éligibles			
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	170 000,00 €
Travaux concernés par l'inéligibilité partielle du local situé 10 traverse du Béal			
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	1 840 000,00 €
Travaux totalement éligibles			
Total :			2 180 000,00 €

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





Détails des ressources								
Financier	Partenaire	Imputation	Régime d'aide	Taux(%)	Montant (€ HT)	Montant réalisé	Montant retenu	Taux d'avancement
UNION EUROPEENNE	Fonds européen de développement régional		Auc / Aucun régime d'aide	50,00	1 090 000,00		814 523,20	
Total co-financeur				50,00	1 090 000,00	0,00	814 523,20	0,00
Bénéficiaire				50,00	1 090 000,00			
COUT TOTAL ELIGIBLE				100,00	2 180 000,00	0,00	814 523,20	0,00



INSTRUCTION

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

Motivation du service instructeur :

La reprogrammation porte sur les points suivants :

- ajustement du calendrier de réalisation de l'opération suite à la demande du porteur de projet
- ajustement du plan de financement suite aux conclusions de l'audit CICC

Calendrier de l'opération :

La période de réalisation physique est prolongée au 30/09/2018

Plan de financement (rappel du coût total éligible initial : 2.199.957,83€) :

1/ La procédure relative au marché de MOE n° 15-2354 ayant été déclarée non conforme par la CICC, les dépenses relatives à ce marché sont inéligibles (- 50.130,00€ HT)

2/ Les compléments demandés au porteur de projet pour étayer le tableau de calcul du déficit de financement de l'opération ont permis d'identifier l'absence de recettes nettes prévisionnelles contrairement à l'instruction initiale (+ 75.809,62€)

3/ Le local situé 10 traverse du Béal, parcelle cadastrée section n° BB92, comporte, outre la partie activité commerciale/atelier, une partie « local à usage d'habitation », non éligible au projet financé selon la CICC. L'auditeur a défini une clé de proratisation pour identifier les dépenses éligibles (surfaces éligibles/non éligibles de l'opération 106A5 -2 locaux constituant une unité opérationnelle- : 104 m² éligibles pour une surface globale de 136m² soit 76,47% éligible). Cette clé est appliquée aux différents marchés mis en œuvre pour la réhabilitation de ce local de la façon suivante :

> Marchés de travaux n° 15-2357 à 15-2363 (lots techniques 1 à 7) :

Ces 7 lots techniques portent sur la réhabilitation de 3 locaux (8, 10 et 14 traverse du Béal) auxquels sont rattachés 3 DPGF définis par local. Cela permet d'identifier les éléments suivants :

- Total prévisionnel des travaux pour les 3 locaux : 321.807,06€ HT
- Total des travaux pour les 2 locaux concernés par l'unité opérationnelle 106A5 (8 et 10 traverse du Béal, seuls locaux concernés par l'application de la clé de proratisation) selon les DPGF : 220.510,40€ HT. Après application de la clé de proratisation de 76,47% sur cette base, le montant éligible est de 168.624,30€ HT
- Les dépenses liées au local situé 14 traverse du Béal sont prises en compte à 100% pour un montant total prévisionnel de 101.296,66€

> Marché de maîtrise d'œuvre n° 15-2316

Ce marché concerne plusieurs locaux dont 8 dans le cadre d'une tranche ferme à laquelle sont rattachés les 2 locaux situés 8 et 10 traverse du Béal (référéncés en tant que sites 2 et 3 sur les pièces du marché). En l'absence de DPGF, les ajustements sont réalisés de la façon suivante :

- Total prévisionnel de la prestation : 129.120€
- Total des prestations concernant les 2 locaux concernés par l'unité opérationnelle 106 A5 (8 et 10 traverse du Béal, seuls locaux concernés par l'application de la clé de proratisation) : 33.000€ HT. Après application de la clé de proratisation sur cette base, le montant éligible est de 76,47% : 25.235,10€ HT
- Les dépenses liées aux autres locaux sont prises en compte à 100% pour un montant total prévisionnel de 96.120,00€.

> Marché de contrôle technique n° 15-2342

Ce marché concerne plusieurs locaux dont 8 dans le cadre d'une tranche ferme à laquelle sont rattachés les 2 locaux situés 8 et 10 traverse du Béal (référéncés en tant que sites 2 et 3 sur les pièces du marché). En l'absence de DPGF, les ajustements sont réalisés de la façon suivante :

- Total prévisionnel de la prestation : 11.900€
- Total des prestations concernant les 2 locaux concernés par l'unité opérationnelle 106 A5 (8 et 10 traverse du Béal, seuls locaux concernés par l'application de la clé de proratisation) : 2.400€ HT. Après application de la clé de proratisation sur cette



base, le montant éligible est de 76,47% : 1.835,28€ HT

- Les dépenses liées aux autres locaux sont prises en compte à 100% pour un montant total prévisionnel de 9.500,00€.

> Marché CSPS n° 15-2343

Ce marché concerne plusieurs locaux dont 8 dans le cadre d'une tranche ferme à laquelle sont rattachés les 2 locaux situés 8 et 10 traverse du Béal (référencés en tant que sites 2 et 3 sur les pièces du marché). En l'absence de DPGF, les ajustements sont réalisés de la façon suivante :

- Total prévisionnel de la prestation : 12.775€

- Total estimé des prestations concernant les 2 locaux concernés par l'unité opérationnelle 106 A5 (8 et 10 traverse du Béal, seuls locaux concernés par l'application de la clé de proratisation) : 2.750€ HT. Après application de la clé de proratisation sur cette base, le montant éligible est de 76,47% : 2.102,92€ HT

- Les dépenses liées aux autres locaux sont prises en compte à 100% pour un montant total prévisionnel de 10.025,00€.

4/ Le poste de dépenses de communication est supprimé.

Avis favorable du service instructeur au vu des conclusions de l'audit CICC et du caractère légitime d'une demande visant à prendre en compte au mieux la réalité de l'opération.