



**DIAGNOSTIC TERRITORIAL  
PRELIMINAIRE**

**A LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE  
SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT  
DE PROXIMITE**

**Décembre 2010**

# I - Le contexte

Les commerces et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en constante mutation.

La prise en compte des enjeux liés à l'apparition de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements des consommateurs, à la dynamique des centres urbains et de leur périphérie (coûts immobiliers, fonciers ...) et à l'évolution socio-démographique des commerçants (transmission des commerces), devient déterminante pour le maintien et le développement de la diversité commerciale sur les territoires.

Les dix dernières années sont marquées par une évolution importante des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement en constant renouvellement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, surtout en centre urbain, constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales. Si ce commerce peut avoir une fonction économique importante, il est aussi générateur de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale de la ville et des quartiers.

Au regard de ce constat, la loi du 2 août 2005 et son décret d'application paru le 27 décembre 2007, qui offrent aux communes la possibilité d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, apparaissent comme un outil pertinent pour tenter de maintenir une diversité du commerce et de l'artisanat de proximité

La délimitation du périmètre de sauvegarde est un préalable indispensable à la mise en œuvre de ce dispositif. Il fait l'objet du présent diagnostic, qui sera soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie du var et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, avant délibération du Conseil Municipal.

Pour la commune d'Hyères, la mise en place d'un périmètre de préemption des fonds de commerce sur le centre ville répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre ville et de freiner la tendance au développement des activités de service sur certains axes stratégiques.

De plus, la mise en place de ce périmètre s'inscrit dans une démarche de redynamisation économique et de requalification urbaine du centre ville, dont les enjeux et les objectifs ont été énoncés dans les documents d'urbanisme, PADD et PLU

L'OPAH RU du centre ville s'attache à la revalorisation du parc de logement dans le centre ancien, à la résorption de la vacance et de l'habitat indigne et à la requalification des espaces publics dans un souci d'amélioration de la qualité de vie et de densification de la population en centre ville.

Parallèlement, le volet économique du programme de revalorisation du centre ville sera pris en compte à travers un dispositif FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) en cours de montage. Ce programme s'attachera à densifier et diversifier l'offre de biens et services, à promouvoir le centre ville sur sa zone de chalandise, et à faciliter les conditions d'accès au centre ville. Le dispositif sera opérationnel en 2011.

La commune a également lancé un concours sur la requalification urbaine de son centre ville. Un des enjeux majeurs de ce concours est de renforcer l'offre commerciale du centre ville et d'en faire un pôle de centralité fort.

L'ensemble de ces dispositifs offre un panel d'outils complémentaires pour redynamiser le centre ville. Le périmètre de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux et des baux commerciaux participe pleinement à cette démarche.

## **II - Le périmètre retenu**

Le périmètre retenu intègre les principales rues commerçantes du centre ville ainsi que le secteur du centre médiéval. Ce sont les rues qui constituent le circuit commercial actuel et celles qui présentent un intérêt stratégique pour le développement commercial du centre ville. Ce périmètre s'inscrit également en cohérence avec le périmètre du futur FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce).

### **Récapitulatif des voies**

#### **Secteur Gambetta**

Avenue Gambetta, dans son intégralité  
Rue du Soldat Bellon, dans son intégralité  
Avenue de Maréchal Lyautey, dans son intégralité

#### **Le centre ville**

Avenue Clotis, dans son intégralité  
Avenue Jean-Jacques Perron, dans son intégralité  
Rue Pierre Moulis, dans son intégralité  
Avenue des Iles d'Or, du n°1 au n°21 et du n°2 au n°40  
Avenue Général De Gaulle, dans son intégralité

#### **Le centre médiéval**

Rue Massillon, dans son intégralité  
Rue du Portalet, dans son intégralité  
Rue des Porches, dans son intégralité  
Rue de Limans, dans son intégralité  
Rue des Savonniers, dans son intégralité  
Place des Savonniers, dans son intégralité  
Impasse Portalet, dans son intégralité  
Impasse du Béal, dans son intégralité  
Le n°1 rue Rabaton  
Rue de l'Oratoire, dans son intégralité  
Rue du Temple, dans son intégralité  
Place Ailhet  
Rue Franklin, dans son intégralité  
Place de l'Oustaourou  
Rue République, dans son intégralité  
Cours Strasbourg, dans son intégralité  
Place République

#### **Le secteur Clemenceau**

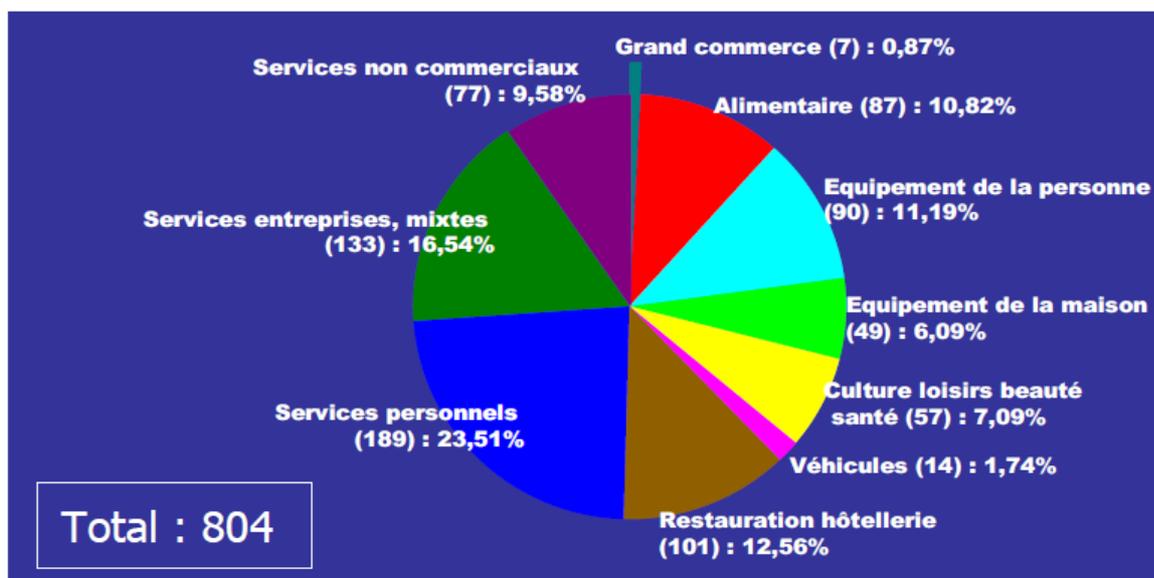
Place Georges Clemenceau  
Rue du Docteur Roux Seignoret, dans son intégralité  
Avenue Alphonse Denis, dans son Intégralité  
Les n°1 et 2 Avenue Aristide Briand



### III - Problématique générale

Les études préalables au montage du dossier FISAC menées en début d'année 2010 dressent le bilan de l'évolution de l'activité commerciale du centre ville. Il ressort globalement de ces études que l'activité commerciale s'est densifiée depuis 1995 ; le nombre d'entreprises implantées en centre ville a augmenté de 15,35% (804 en 2010 contre 697 en 1995) et que la répartition des activités marque un renforcement des activités de services + 38,92% (514 établissements contre 370 en 1995) et une régression du commerce traditionnel de 11,31 %. Les commerces alimentaires restent stables (voir tableau en annexe 3).

#### Répartition des secteurs d'activité:



Source : étude centre ville CCIV 2010

Les principales caractéristiques sont :

#### 1. L'accroissement des activités de services

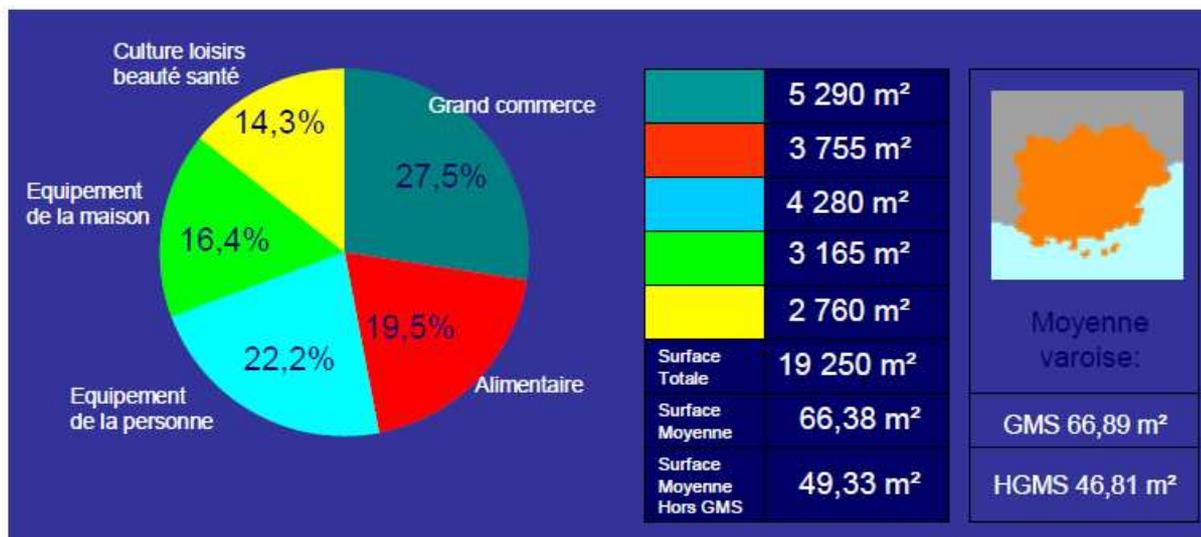
1		Agences immobilières	43
2		Salons de coiffure	40
3		Habillement féminin	36
4		Infirmiers Ambulances Kiné.	28
5		Assurances	25
-		Professions médicales	25
7		Etab. caractère médical social	23
-		Boulangeries pâtisseries	23
-		Esthétique soins de beauté	23
10		Restauration traditionnelle	20
-		Restauration rapide	20

2010

Source : étude centre ville CCIV 2010

Les services à la personne et les services non commerciaux ont enregistré une progression considérable depuis 1995. On note une forte représentation des agences immobilières (+30%), des cabinets d'assurances et des professions médicales. La tendance à la tertiarisation des rez-de-chaussée commerciaux se confirme et s'accroît dans le domaine médical (cabinets médicaux, laboratoires d'analyses, centres de radiologie...+ 108 % depuis 1995). Dans les commerces traditionnels, seules les activités de boulangerie pâtisserie et de l'habillement féminin restent bien implantées dans le centre ville.

## 2. Faible taille des cellules commerciales



Source : étude centre ville CCIV 2010

Les cellules commerciales sont en moyenne de 49 m<sup>2</sup>. Cette caractéristique est plutôt habituelle dans les centres villes qui n'ont pas accueilli de programmes d'immobilier commercial récents. La commune d'Hyères se situe dans la moyenne varoise.

Néanmoins, ce constat est un frein à l'implantation d'enseignes nationales dont les besoins de surface sont évalués à 100 m<sup>2</sup> minimum.

## 3. Une faible représentativité des enseignes nationales



Source : étude centre ville CCIV 201

Les enseignes nationales représentent 15,4 % de la structure commerciale du centre ville, ce qui se situe dans la moyenne des villes du Var. Néanmoins, 61% de ces enseignes sont des activités de services. La taille des locaux commerciaux explique en partie cette carence d'enseignes nationales notamment dans le domaine de l'équipement de la personne.

Il se trouve que la notoriété des enseignes nationales, notamment dans l'équipement de la personne, la culture et le loisir, constitue une véritable locomotive commerciale pour les centres villes et renforce la fonction de centralité. Or, le centre ville d'Hyères est peu doté de locomotives commerciales pour une ville de 56.000 habitants.

#### 4. Un artisanat stable

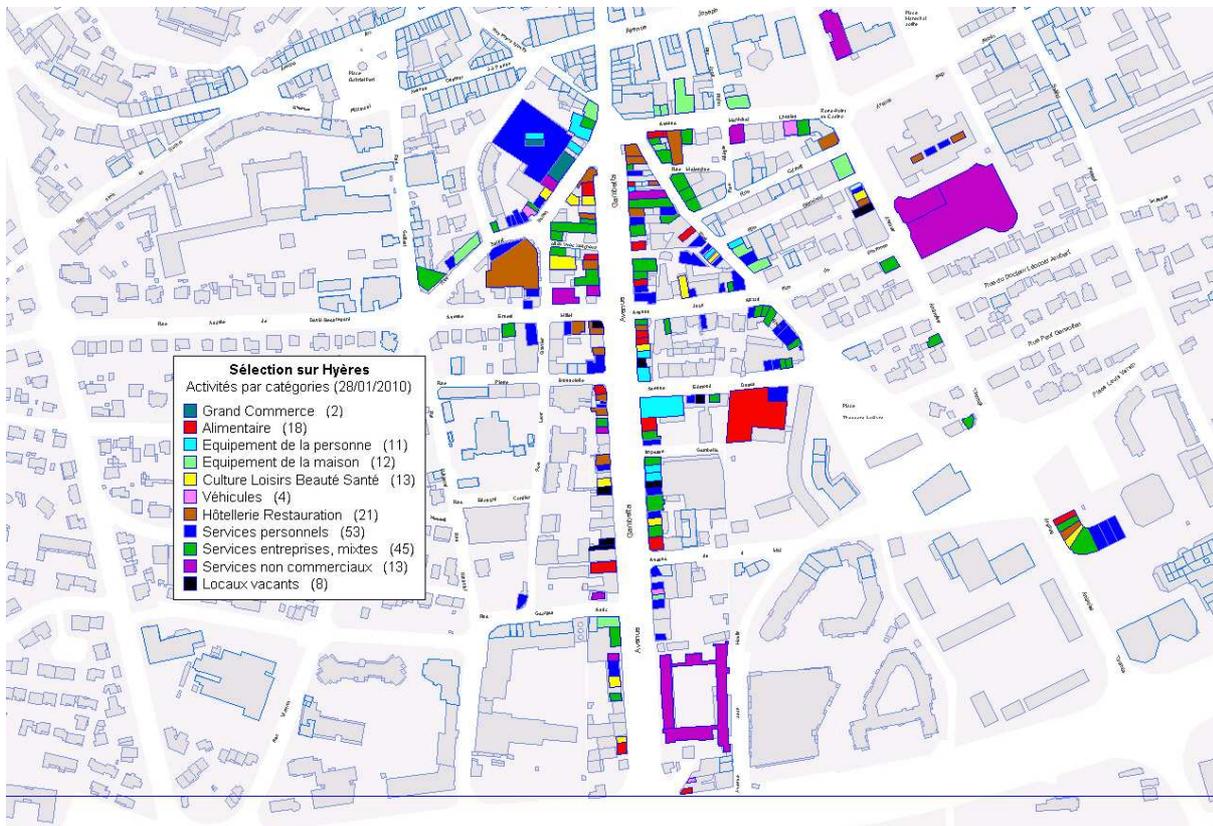
Le secteur de l'artisanat est resté stable entre 1995 et 2010 (annexe 2), sauf pour le secteur de la boulangerie pâtisserie qui a connu une hausse significative des établissements (26 en 1995, contre 40 en 2010).

## IV - Un centre ville à plusieurs vitesses

Le centre ville se compose de plusieurs sous secteurs qui portent des problématiques différentes :

### A - Tertiarisation du secteur Gambetta





Source : cartographie CCIV 2010

L'avenue Gambetta est l'axe principal d'entrée dans le centre ville. La partie commerçante se développe surtout au dessus de l'avenue du 8 Mai. On recense 190 activités commerciales et artisanales autour de l'avenue et des rues adjacentes.

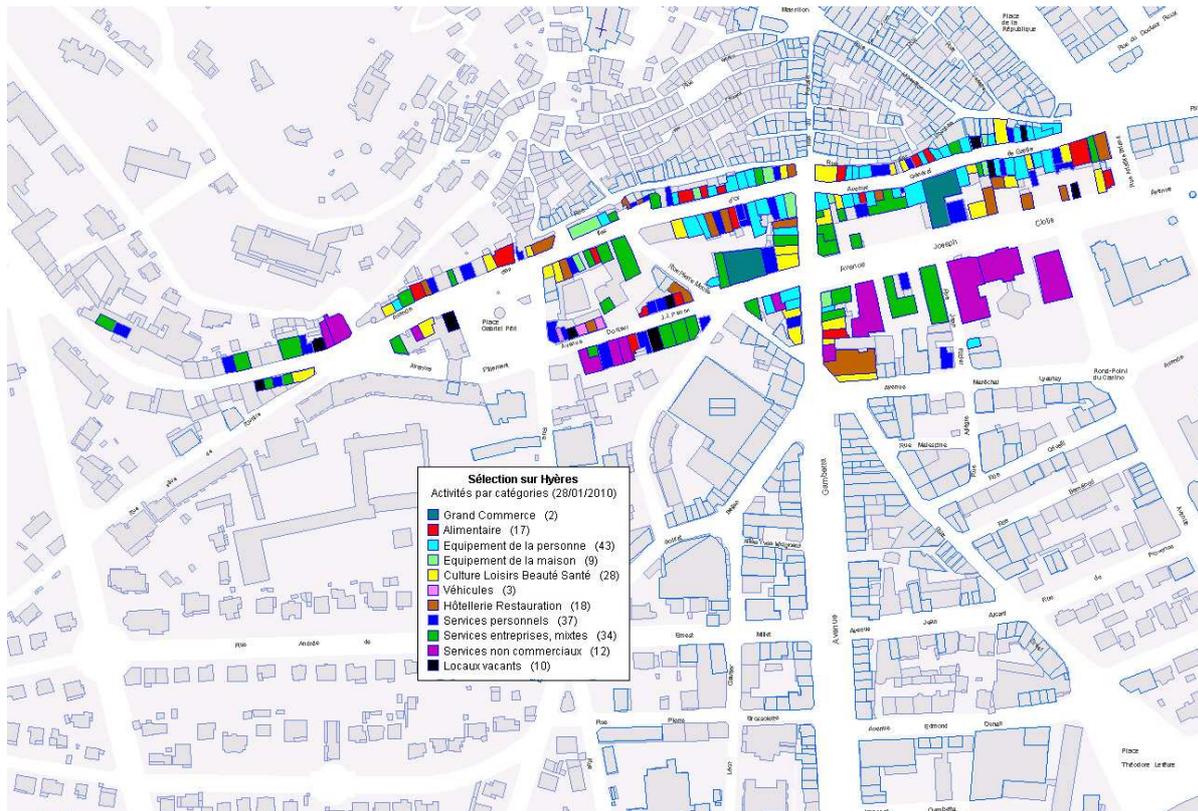
Cet axe compte principalement des activités de services, notamment des services aux entreprises ou mixtes (23.16%), banques, agences immobilières et des services à la personne (29.47%), coiffeurs, cabinets médicaux. La restauration tient une place importante sur cette avenue en raison de la proximité du Lycée et des principales entreprises du centre ville.

Or, la place des services augmente au détriment des autres activités et notamment de l'hôtellerie restauration. Cet état de fait est préjudiciable à l'animation de ce secteur et à la perception de l'entrée de ville.

L'instauration d'un droit de préemption sur ce secteur vise à limiter l'impact des activités de services, à maintenir une activité commerciale traditionnelle notamment alimentaire nécessaire aux riverains de ce secteur et préserver l'activité de restauration.

## B - Le centre ville

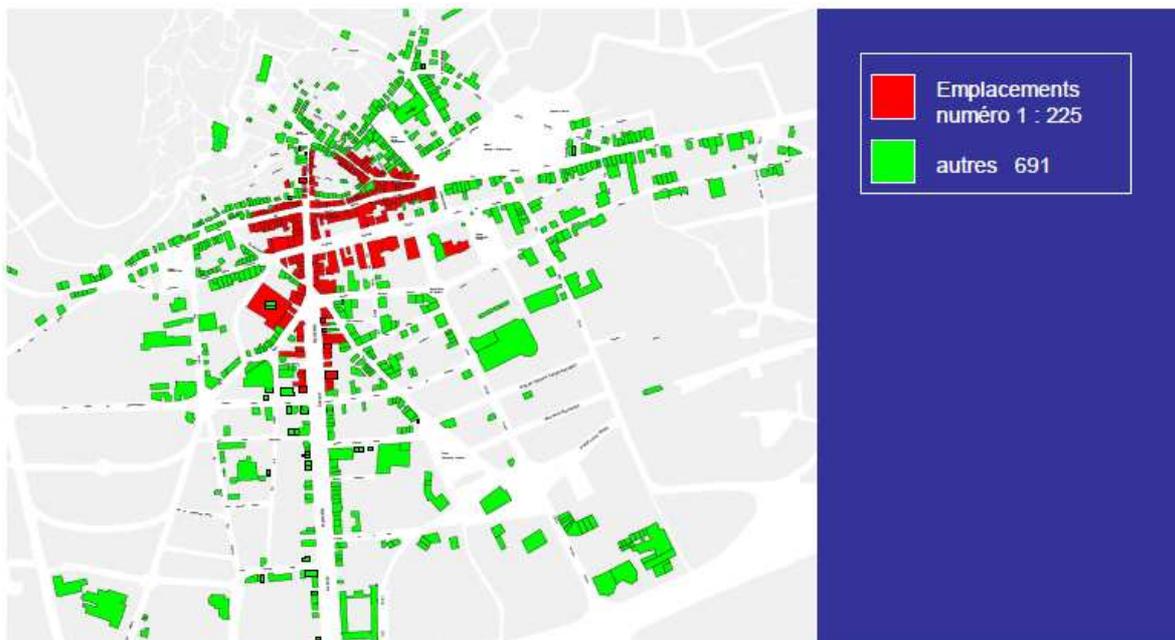




Source : cartographie CCIV 2010

Le secteur du centre ville comprend l'ensemble de la zone piétonne (haut de l'avenue Gambetta, l'avenue Général de Gaulle, l'Avenue des Iles d'Or et l'axe Joseph Clotis / Jean-Jacques Perron). Il s'agit des rues à forte densité commerciale avec des services et équipements publics structurants où les flux de circulation piétonniers sont les plus intenses. Ce secteur a une importance stratégique dans le projet urbain de réaménagement du centre ville. C'est là que l'activité commerciale doit se redéployer pour étoffer l'offre commerciale du centre ville afin d'en faire un pôle de centralité fort.

Ce secteur enregistre 202 établissements avec essentiellement des activités d'équipements de la personne (21.29 %) et de culture loisirs beauté (13.37%) ; les services à la personne sont également bien représentés (18.32%), et notamment les enseignes de téléphonie mobile qui ont investi les emplacements n°1 du centre ville.



Source : étude centre ville CCIV 2010

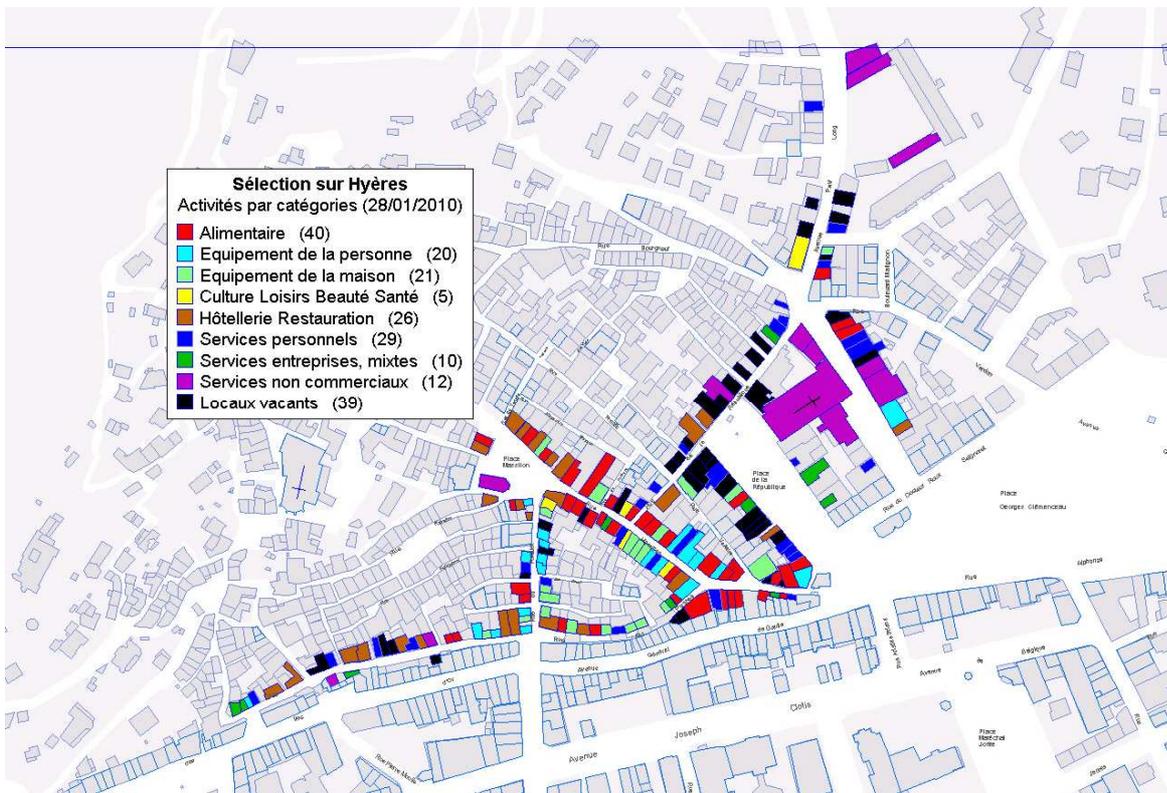
Alors que les emplacements n°1 sont principalement situés dans la zone piétonne, il y a peu d'enseignes nationales locomotives (grands magasins équipement et la personne, culture et loisirs). La faible taille des cellules commerciales (45,52 m<sup>2</sup> en moyenne) explique en partie cet état de fait.

L'instauration du droit de préemption dans cette zone a pour objectif de contrôler le devenir des grandes cellules commerciales sur ce secteur stratégique du centre ville et d'éviter leur appropriation par les activités de services.

Parallèlement, l'objectif de la commune est d'y favoriser l'implantation d'enseignes nationales. Pour ce faire, la commune engagera une démarche de prospection auprès des enseignes franchisées susceptibles de s'implanter sur la commune

## C - La mutation du centre médiéval





( source : CCIV cartographie 2010)

Ce secteur est historiquement le triangle d'or du commerce du centre ville et le point d'attraction touristique lié à la présence de bâtiments patrimoniaux emblématiques (portes médiévales, Tour des Templiers...). Il s'articule autour de ruelles médiévales et de places (place Massillon, place République) et présente une forte déclivité.

Ce secteur regroupe 163 établissements, principalement du commerce traditionnel ; le commerce alimentaire est encore présent (24.54%), l'équipement de la personne (12.27%) et l'équipement de la maison (12.88%) complètent l'offre. L'activité de restauration est prédominante sur la place Massillon.

Ce quartier présente également un fort taux de vacance commerciale, notamment autour de la place République et dans certaines rues adjacentes du triangle d'or (rue Franklin, rue de Limans...) où on constate un regroupement communautaire des commerces.

## LOCAUX VACANTS



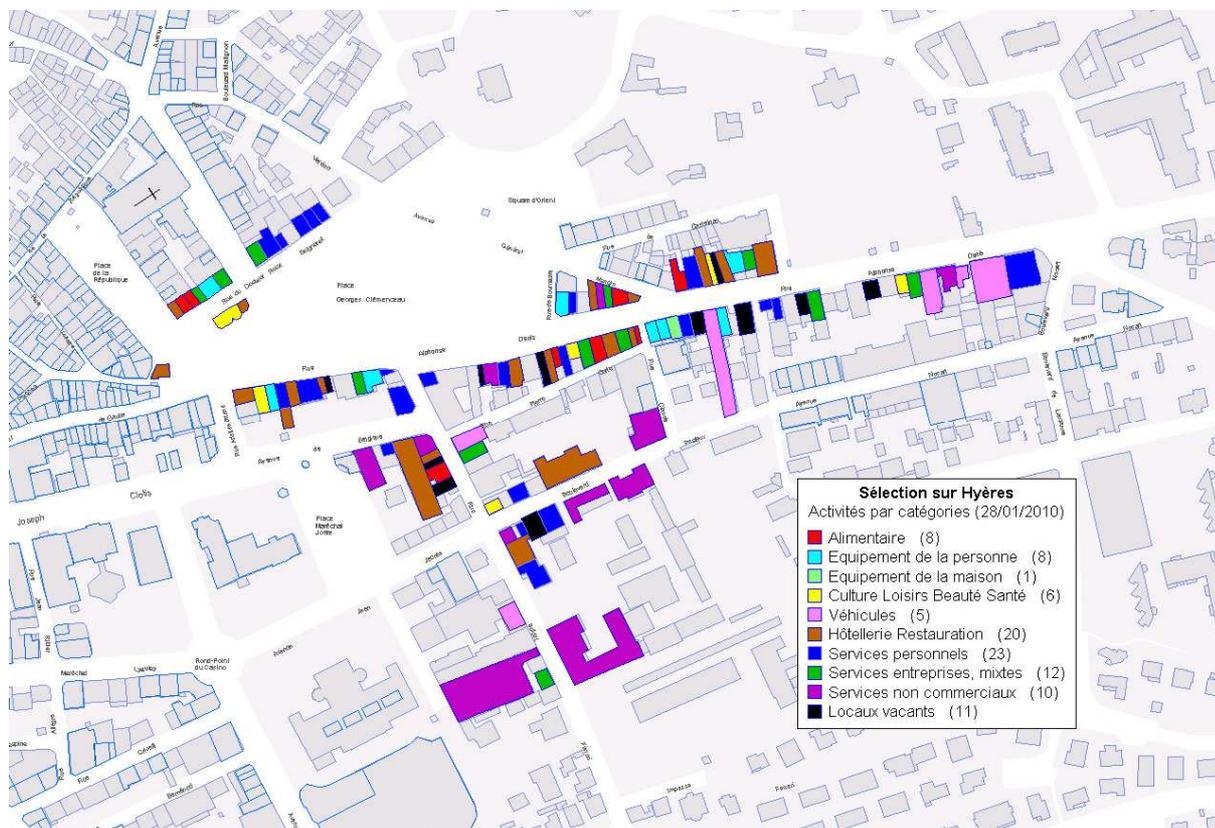
Source : étude centre ville CCIV 2010

L'activité commerciale de ce secteur est en pleine mutation. Le commerce alimentaire laisse progressivement la place aux services et aux commerces touristiques (restauration, souvenirs, cadeaux). Cela implique une tendance à la saisonnalité des activités. On constate d'ores et déjà cet état de fait dans la rue du Portalet.

L'enjeu du périmètre de préemption sur les fonds et baux commerciaux de ce secteur est de préserver l'activité alimentaire, d'éviter une uniformisation de l'offre commerciale en direction des touristes, et une saisonnalité des rues du centre historique.

En outre, la commune envisage, dans le cadre du plan FISAC et du projet urbain du centre ville, de développer autour des secteurs République - Franklin et Limans, une pépinière commerciale et artisanale visant à relancer l'activité économique de ces rues. Ce projet accompagne des aménagements d'espaces publics (place de l'Oustaourou, place des Savonniers). Le grand projet centre ville identifie un circuit des artisans d'art autour de la future place de l'Oustaourou. Dans ce cadre, le droit de préemption sur les fonds de commerce devient également un outil de maîtrise de la destination des ateliers afin de garantir la pérennité de la démarche.

## D - Le secteur Clemenceau



Source : étude centre ville CCIV 2010

La place Clemenceau est à la fois un espace stratégique du centre ville de part sa dimension et sa position centrale, et un point d'entrée de ville en venant de l'est. Sa dynamique commerciale est restreinte du fait de la voie de circulation qui la contourne et coupe le cœur de la place de la façade des commerces. On compte 104 établissements dans ce secteur, avec une prépondérance des activités de services (75.27%). La place se prolonge par la rue Alphonse Denis qui regroupe des commerces de proximité. Ce secteur est coupé des flux du centre ville par la place Clemenceau et fonctionne davantage comme un quartier.

Le grand projet urbain redéfinit la place comme l'agora, le point de convergence du centre ville, piétonnise le contour, y implante l'Office du Tourisme et revitalise l'activité commerciale en rez-de-chaussée des immeubles.

Dans cette perspective, il est important pour la commune d'avoir, à travers la préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, un regard sur le devenir des activités économiques de ce secteur pour accompagner la requalification de la place et développer les activités de restauration, d'équipements de la personne, de culture et loisirs.

## V - La mise en œuvre de la préemption

La mise en œuvre du périmètre nécessite une phase préparatoire.

La commune a, sur chacun des secteurs, identifié les cellules commerciales stratégiques de part leur surface, leur position géographique ou leur linéaire commercial. Une attention particulière sera portée sur les transmissions de ces commerces, sans exclure une possible intervention sur d'autres cellules commerciales. Parallèlement, la commune va engager en lien avec les chambres consulaires, dans le cadre du programme FISAC, une démarche prospective auprès d'enseignes susceptibles de s'implanter sur la commune afin de disposer d'un vivier d'entreprises à consulter lors de la rétrocession du fonds.

### Emplacements stratégiques

<b>Avenue Gambetta</b>	1 Bis	Nocibé Afflelou Crédit Mutuel
	2	Le Zébrano
	4	Club Bouygues
	7	Mac Donald's
	8	Atoll Optique
	9	Le Guillaume Tell
	11	L'île de Beauté
	12	Bijouterie Daury
	18	Interflora
	Angle Moulis	Esprit de Famille
	18 Bis	Banque HSBC « Z »
	20	Le Monté Carlo
	39	Pantashop
	41	Cache-Cache
	58	ATS Sud
86	Boulangerie Pastor	

<b>Rue Soldat Bellon</b>	10	Marionnaud Centre Culturel Leclerc Ex Sport 2000
<b>Avenue Lyautey</b>	1	Pharmacie POLITI
	2	La Mie Caline
<b>Avenue Clotis</b>	2	Espace Temporaire
	9	Crédit Agricole
	17	Charlemagne
<b>Avenue Général De Gaulle</b>	2	Pharmacie du Portalet
	9	TBS
	9 Bis	La Halle
	12	Eram
	16	Pharmacie
	24	« 36 Avenue »
	25	Synergie Bio
	Angle Briand	La Caravelle
<b>Rue du Portalet</b>	2	Le Garden
<b>Rue de Limans</b>	1	La Régence
	2	Mahé
	26	Socrate
	28	La Taverne Royale
	40	Joaillerie Moinet As Immo
<b>Avenue des Iles d'Or</b>	1	Espace SFR
	9	La Soupe de l'Espace
	10	Oasis Végétal
	12	Laforêt Immobilier
	14	Chez Lulu
	15	Notaire
	16	Agence Immobilière La Pièce d'Arlette Galerie des Ambassadeurs
	18	Sandwicherie des Iles d'Or
	19	Charlemagne
<b>Rue Massillon</b>	2	Différence
	8	Schleker
	8 Bis	Poissonnerie Mangraner
	13	Passeport Beauté
	32	SPAR
	41	Le Bon Coing
<b>Place Massillon</b>		Le Glacier de la Tour
<b>Rue Rabaton</b>	1	Chez Marius
<b>Place Clémenceau</b>	1	L'Excelsior
		Le Cercle
<b>Place République</b>	9	Future Brasserie
	15	local vacant
<b>Rue République</b>		Bar Tabac
	13	El Ricon
<b>Rue Docteur Roux Seignoret</b>	5	Agence Foncia
	7	Pompes Funèbres de l'Esterel
<b>Avenue Alphonse Denis</b>	24	BB du Soleil
	51	A Dong
	Angle Briand	Le Don Miguel



# ANNEXES

- ✓ **Annexes 1** : Statistiques OLIA de la Chambre des Métiers du Var
  - Biens et services aux particuliers,
  - Biens et services mixtes,
  - Biens et services aux entreprises
  
- ✓ **Annexe 2** : Tableaux comparatifs sur les données commerciales 1995 – 2010
  
- ✓ **Annexe 3** : Synthèse du recensement des activités 2010 – Secteur Gambetta
  
- ✓ **Annexe 4** : Synthèse du recensement des activités 2010 – Secteur Centre Ville piéton
  
- ✓ **Annexe 5** : Synthèse du recensement des activités 2010 – Secteur Centre Historique
  
- ✓ **Annexe 6** : Synthèse du recensement des activités 2010 – Secteur Clémenceau
  
- ✓ **Annexes 7** : Planches Grand Projet Centre Ville :
  - Parti général d'aménagement,
  - Circulation / stationnement / transports,
  - Offre commerciale et culturelle,
  - Détails des principaux aménagements

# Annexes 1

## Statistiques OLIA Chambre des métiers

BIENS ET SERVICES AUX PARTICULIERS																			
ALIMENTATION					SOINS A LA PERSONNE			ORNEMENT LOISIR CULTURE				HABITATION							
11_ BOULANGERIE PATISSERIE		12_ BOUCHERIE CHARCUTERIE		13_ POISSONNERIE	14_ MARCHÉ	21_ COIFFURE		22_ SOINS DE BEAUTE	31_ HABILLEMENT SUR MESURE	32_ FLEURS		33_ LOISIRS ET CULTURE	41_ ART DE LA TABLE DE LA DECORATION	42_ AMEUBLEMENT		43_ SERVICES DOMESTIQUES			
2005	2010	TENDANCE		2005	2010	TENDANCE		2005	2010	TENDANCE		2005	2010	TENDANCE		2005	2010		
2	6			1	1			0	0			0	0			0	0	12	15
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
2	1			0	0			0	0			1	1			0	0	4	4
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	1	0
2	3			0	0			0	0			2	1			2	1	0	0
4	9			1	2			0	0			1	2			1	0	0	0
1	1			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
2	2			0	0			0	0			0	0			1	1	2	0
0	1			0	0			2	2			0	0			2	1	0	0
0	0			0	0			1	3			1	1			0	0	0	0
0	0			0	0			0	1			0	0			0	0	1	1
2	2			0	0			1	1			0	0			0	0	0	0
2	5			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
5	7			5	4			1	2			1	1			2	2	2	1
1	0			1	1			0	0			1	0			0	0	0	0
1	1			1	1			0	0			0	0			0	0	0	0
2	2			0	0			3	1			0	0			0	0	1	0
26	40			9	10			2	2			0	0			0	0	6	4
								0	0			21	24			5	5	2	3
												4	5			1	2	10	10
												10	10			10	6	6	4
												96	111						

BIENS ET SERVICES MIXTES																			
VEHICULES TRANSPORTS					CONSTRUCTION														
51_ VEHICULES			52_ TRANSPORTS		61_ CONSTRUCTION D'OUVRAGE DE BATIMENT		62_ TRAVAUX D'INSTALLATION ET DE FINITION		63_ CONSTRUCTION D'OUVRAGES DE GENIE CIVIL		64_ TERRASSEMENT PREPARATION PLANTATION								
2005	2010	TENDANCE		2005	2010	TENDANCE		2005	2010	TENDANCE		2005	2010	TENDANCE					
0	0			1	1			0	0			1	2			0	0	2	3
0	0			0	0			1	1			1	1			0	0	2	2
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
6	5			0	0			2	0			0	0			0	0	8	5
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
0	0			1	0			0	0			0	0			0	0	1	0
0	0			0	0			0	0			1	0			1	0	2	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	1
0	0			0	0			1	0			0	0			0	0	1	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
0	0			0	0			0	0			0	0			0	0	0	0
6	5			2	1			4	1			3	4			1	0	16	11



## Tableaux comparatifs sur les données commerciales 1995 – 2010

## NOMBRE DE COMMERCES

1995 2010 | %

Nombre de locaux en activité	697	804	15,35%
Nombre de locaux vacants	107	112	4,67%
<b>TOTAL</b>	<b>804</b>	<b>916</b>	<b>13,93%</b>

## Commerces traditionnels :

Equipelement de la personne	91	90	-1,10%
Alimentaire	87	87	0,00%
Culture et loisirs	70	57	-18,57%
Equipelement de la maison	75	49	-34,67%
Grand commerce	4	7	75,00%
<b>Total</b>	<b>327</b>	<b>290</b>	<b>-11,31%</b>

## Autres établissements:

Services à la personne	125	189	51,20%
Services aux entreprises et mixtes	98	133	35,71%
Hôtellerie, bars, restaurants	95	101	6,32%
Services non commerciaux	42	77	83,33%
Véhicules	10	14	40,00%
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>514</b>	<b>38,92%</b>

## Principaux sites d'activité (nb de locaux):

Avenue Gambetta	96	106	10,42%
Avenue des Iles d'Or	54	77	42,59%
Avenue Alphonse Denis	58	61	5,17%
Avenue Général De Gaulle	57	55	-3,51%
Rue Massillon	50	54	8,00%
Avenue JJ Perron	31	34	9,68%
Rue de Limans	32	26	-18,75%

## Etablissements les plus représentés:

Agences immobilières	33	43	30,30%
Salons de coiffure	41	40	-2,44%
Boutique habillement féminin	34	36	5,88%
Assurances	25	25	0,00%
Professions médicales	12	25	108,33%
Boulangeries pâtisseries	21	23	9,52%

## Principaux sites locaux vacants :

Rue République	6	11	83,33%
Place République	7	8	14,29%
Avenue Denis	0	8	
Avenue Gambetta	0	6	

## Secteurs d'activité locaux vacants:

Services aux particuliers	14	23	64,29%
Services aux entreprises et mixtes	0	23	
Equipelement de la personne	16	12	-25,00%
Hôtellerie, bars, restaurants	9	11	22,22%
Alimentaire spécialisé	14	10	-28,57%
Equipelement de la maison	4	8	100,00%
Services non commerciaux	16	7	-56,25%
Culture et loisirs	10	6	-40,00%
Véhicules	4	2	-50,00%
Grand commerce	1	0	-100,00%
Indéterminés	18	10	-44,44%

## SUPERFICIES en m²

| 1995 | 2010 | % |

<b>Surface globale (m²)</b>	15805	19250	21,80%
dont:			
grands commerces	2210	5290	139,37%
commerces traditionnels	13695	13960	1,94%

## Surfaces moyennes:

Avec grand commerce	140	66,4	-52,57%
Sans grand commerce	45	49,3	9,56%

## Par secteur d'activité:

Alimentaire spécialisé	25	43,2	72,80%
Equipelement de la maison	60	64,6	7,67%
Equipelement de la personne	40	43,2	8,00%
Culture et loisirs	45	48,4	7,56%

## QUALITE DES DEVANTURES

| 1995 | 2010 | % |

Note d'appréciation d'ensemble	9,7	10,9	12,37%
--------------------------------	-----	------	--------

## Par secteur d'activité:

Equipelement de la personne	9,2	11,9	29,35%
Grand commerce	11,7	11,7	0,00%
Alimentaire spécialisé	9,9	11	11,11%
Culture et loisirs	10,03	11	9,67%
Equipelement de la maison	9,93	10,8	8,76%
Services à la personne	9,5	9,9	4,21%
Véhicules	11,9	8,9	-25,21%

## ENSEIGNES NATIONALES

| 1995 | 2010 | % |

Commerce de détail	4	13	225,00%
Alimentaire spécialisé	12	12	0,00%
Equipelement de la personne	8	11	37,50%
Culture et loisirs	4	7	75,00%
Equipelement de la maison	3	6	100,00%
<b>Nombre total</b>	<b>74</b>	<b>124</b>	<b>67,57%</b>

## ESPACES N°1

| 1995 | 2010 | % |

Rue Portalet / 24	18	19	5,56%
Avenue Général de Gaulle / 55	57	55	-3,51%
Avenue Clotis / 24	19	18	-5,26%
Rue Massillon / 54	50	39	-22,00%
Avenue Gambetta / 106	96	49	-48,96%
Avenue des Iles d'Or / 77	54	27	-50,00%

## Hyères (Sélection)

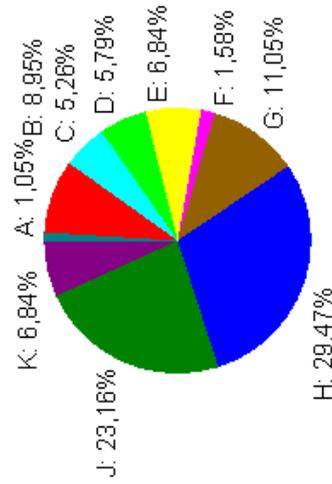
**Catégorie : 5** (Plus de 600 cellules)

## Annexe 3 Synthèse du recensement des activités 2010 Secteur Gambetta

## Comparaison

**VAR (Cat 5)**

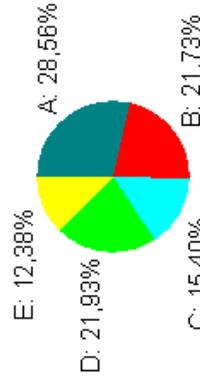
Activités			
A - Grand commerce	2	1,05 %	
B - Alimentaire	17	8,95 %	
C - Equipement de la personne	10	5,26 %	
D - Equipement de la maison	11	5,79 %	
E - Culture loisir beauté santé	13	6,84 %	
Total commerces de détail	53	27,89 %	
F - Véhicules	3	1,58 %	
G - Hôtellerie restauration	21	11,05 %	
H - Services personnels	56	29,47 %	
J - Services entreprises, mixtes	44	23,16 %	
K - Services non commerciaux	13	6,84 %	
Total autres activités	137	72,11 %	
Total établissements	190	95,48 %	
V - Locaux vacants	9	4,52 %	
Total établissements + vacants	199		
Indéterminés	0		



### Qualité des emplacements

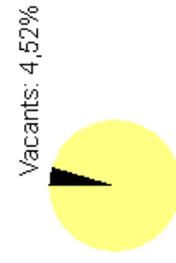
Emplacements numéro 1 : 29 (15,00 %)

Surfaces commerciales			
A	1465 m <sup>2</sup>	28,56 %	
B	1115 m <sup>2</sup>	21,73 %	
C	790 m <sup>2</sup>	15,40 %	
D	1125 m <sup>2</sup>	21,93 %	
E	635 m <sup>2</sup>	12,38 %	
Total et moyenne avec GMS :	5130 m <sup>2</sup>	96,79 m <sup>2</sup>	
Total et moyenne hors GMS :	3665 m <sup>2</sup>	71,86 m <sup>2</sup>	



### Locaux vacants

V - Locaux vacants : 9

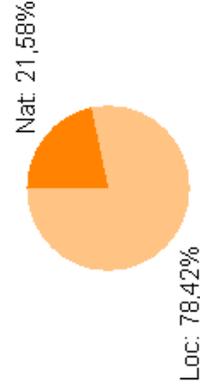


Note des devantures			
Note A	24	12,63 %	
Note B	21	11,05 %	
Note C	127	66,84 %	
Note D	13	6,84 %	
Note E	5	2,63 %	
Total	190		
Moyenne	11,25		



### Enseignes nationales

A	2		F	0
B	4		G	0
C	3		H	6
D	3		J	21
E	2		K	0
Total	41			



### Surfaces commerciales

A	31,34 %	D	12,60 %
B	11,51 %	E	13,90 %
C	30,66 %		
Moyenne avec GMS :			66,42 m <sup>2</sup>
Moyenne hors GMS :			46,65 m <sup>2</sup>

### Note des devantures

Note A	9,09 %	Note D	8,57 %
Note B	12,44 %	Note E	4,43 %
Note C	65,47 %		
Note globale moyenne :			10,69

### Enseignes nationales

Pourcentage total : 14,36 %

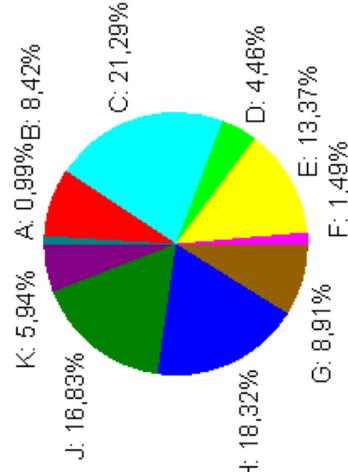
## Hyères (Sélection)

Catégorie : 5 (Plus de 600 cellules)

### Activités

A - Grand commerce	2	0,99 %
B - Alimentaire	17	8,42 %
C - Equipement de la personne	43	21,29 %
D - Equipement de la maison	9	4,46 %
E - Culture loisir beauté santé	27	13,37 %
Total commerces de détail	98	48,51 %
F - Véhicules	3	1,49 %
G - Hôtellerie restauration	18	8,91 %
H - Services personnels	37	18,32 %
J - Services entreprises, mixtes	34	16,83 %
K - Services non commerciaux	12	5,94 %
Total autres activités	104	51,49 %
Total établissements	202	95,28 %
V - Locaux vacants	10	4,72 %

Total établissements + vacants  
Indéterminés



### Qualité des emplacements

Emplacements numéro 1

128	60,00 %
-----	---------

## Annexe 4 Synthèse du recensement des activités 2010 Secteur Centre ville piéton

### Surfaces commerciales

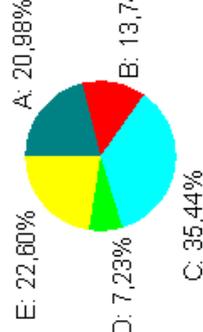
A	1160 m²	20,98 %
B	760 m²	13,74 %
C	1960 m²	35,44 %
D	400 m²	7,23 %
E	1250 m²	22,60 %

Total et moyenne avec GMS :

5530 m² 56,43 m²

Total et moyenne hors GMS :

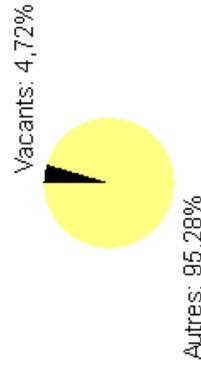
4370 m² 45,52 m²



### Locaux vacants

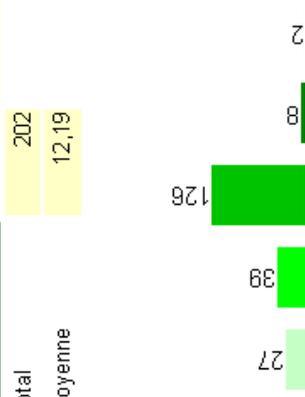
V - Locaux vacants

10
----



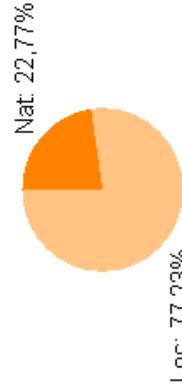
### Note des devantures

Note A	27	13,37 %
Note B	39	19,31 %
Note C	126	62,38 %
Note D	8	3,96 %
Note E	2	0,99 %
Total	202	
Moyenne	12,19	



### Enseignes nationales

A	1	0
B	5	2
C	7	9
D	1	15
E	6	0
Total	46	



## Comparaison

VAR (Cat 5)

### Activités

A - Grand commerce	0,93 %
B - Alimentaire	9,10 %
C - Equipement de la personne	17,88 %
D - Equipement de la maison	5,95 %
E - Culture loisir beauté santé	7,87 %
Total commerces de détail	41,74 %
F - Véhicules	1,94 %
G - Hôtellerie restauration	13,93 %
H - Services personnels	18,22 %
J - Services entreprises, mixtes	14,54 %
K - Services non commerciaux	9,62 %
Total autres activités	58,26 %
Total établissements	84,55 %
V - Locaux vacants	15,45 %

### Surfaces commerciales

A	31,34 %	D	12,60 %
B	11,51 %	E	13,90 %
C	30,66 %		
Moyenne avec GMS :			66,42 m²
Moyenne hors GMS :			46,65 m²

### Note des devantures

Note A	9,09 %	Note D	8,57 %
Note B	12,44 %	Note E	4,43 %
Note C	65,47 %		
Note globale moyenne :			10,69

### Enseignes nationales

Pourcentage total :

14,36 %
---------

## Hyères (Sélection)

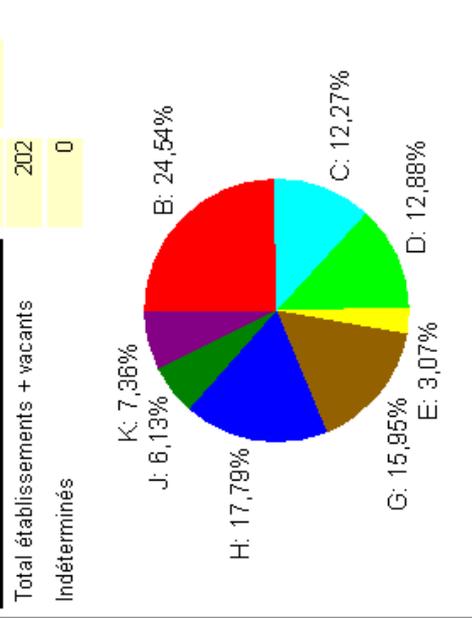
Catégorie : 5 (Plus de 600 cellules)

## Annexe 5 Synthèse du recensement des activités 2010 Secteur Centre historique

## Comparaison

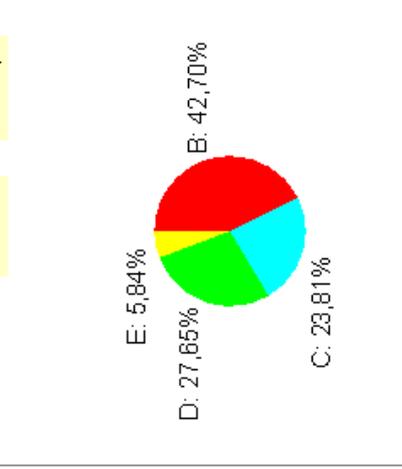
VAR (Cat 5)

Activités					
A - Grand commerce	0	0,00 %	0 m <sup>2</sup>	0,00 %	
B - Alimentaire	40	24,54 %	1390 m <sup>2</sup>	42,70 %	
C - Equipement de la personne	20	12,27 %	775 m <sup>2</sup>	23,81 %	
D - Equipement de la maison	21	12,88 %	900 m <sup>2</sup>	27,65 %	
E - Culture loisir beauté santé	5	3,07 %	190 m <sup>2</sup>	5,84 %	
Total commerces de détail	86	52,76 %			
F - Véhicules	0	0,00 %			
G - Hôtellerie restauration	26	15,95 %	3255 m <sup>2</sup>	37,85 m <sup>2</sup>	
H - Services personnels	29	17,79 %			
J - Services entreprises, mixtes	10	6,13 %			
K - Services non commerciaux	12	7,36 %	3255 m <sup>2</sup>	37,85 m <sup>2</sup>	
Total autres activités	77	47,24 %			
Total établissements	163	80,69 %			
V - Locaux vacants	39	19,31 %			
Total établissements + vacants	202				
Indéterminés	0				



Qualité des emplacements	
Emplacements numéro 1	60 30,00 %

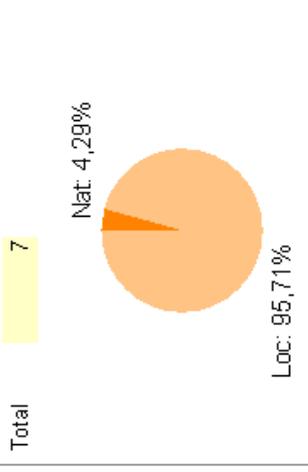
Activités				
A - Grand commerce	0 m <sup>2</sup>	0,00 %		
B - Alimentaire	1390 m <sup>2</sup>	42,70 %		
C - Equipement de la personne	775 m <sup>2</sup>	23,81 %		
D - Equipement de la maison	900 m <sup>2</sup>	27,65 %		
E - Culture loisir beauté santé	190 m <sup>2</sup>	5,84 %		
Total et moyenne avec GMS :	3255 m <sup>2</sup>		37,85 m <sup>2</sup>	
Total et moyenne hors GMS :	3255 m <sup>2</sup>		37,85 m <sup>2</sup>	



Locaux vacants	
V - Locaux vacants	39
Autres: 80,69%	
Vacants: 19,31%	

Note des devantures	
Note A	10
Note B	19
Note C	107
Note D	21
Note E	6
Total	163
Moyenne	9,96

Enseignes nationales	
A	0
B	3
C	0
D	1
E	1
Total	7



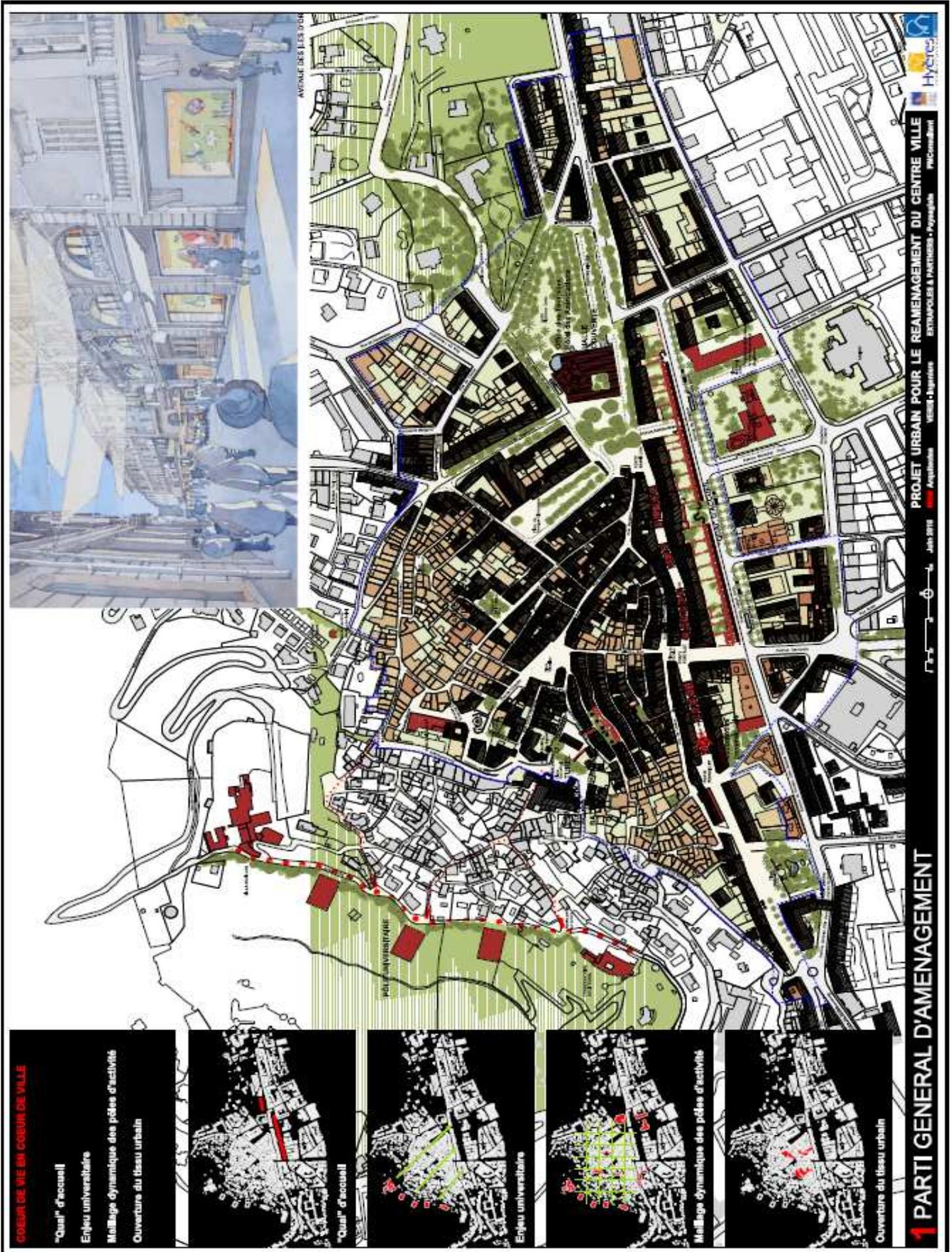
Activités	
A - Grand commerce	0,93 %
B - Alimentaire	9,10 %
C - Equipement de la personne	17,88 %
D - Equipement de la maison	5,95 %
E - Culture loisir beauté santé	7,87 %
Total commerces de détail	41,74 %
F - Véhicules	1,94 %
G - Hôtellerie restauration	13,93 %
H - Services personnels	18,22 %
J - Services entreprises, mixtes	14,54 %
K - Services non commerciaux	9,62 %
Total autres activités	58,26 %
Total établissements	84,55 %
V - Locaux vacants	15,45 %

Surfaces commerciales	
A	31,34 %
B	11,51 %
C	30,66 %
Moyenne avec GMS :	66,42 m <sup>2</sup>
Moyenne hors GMS :	46,65 m <sup>2</sup>

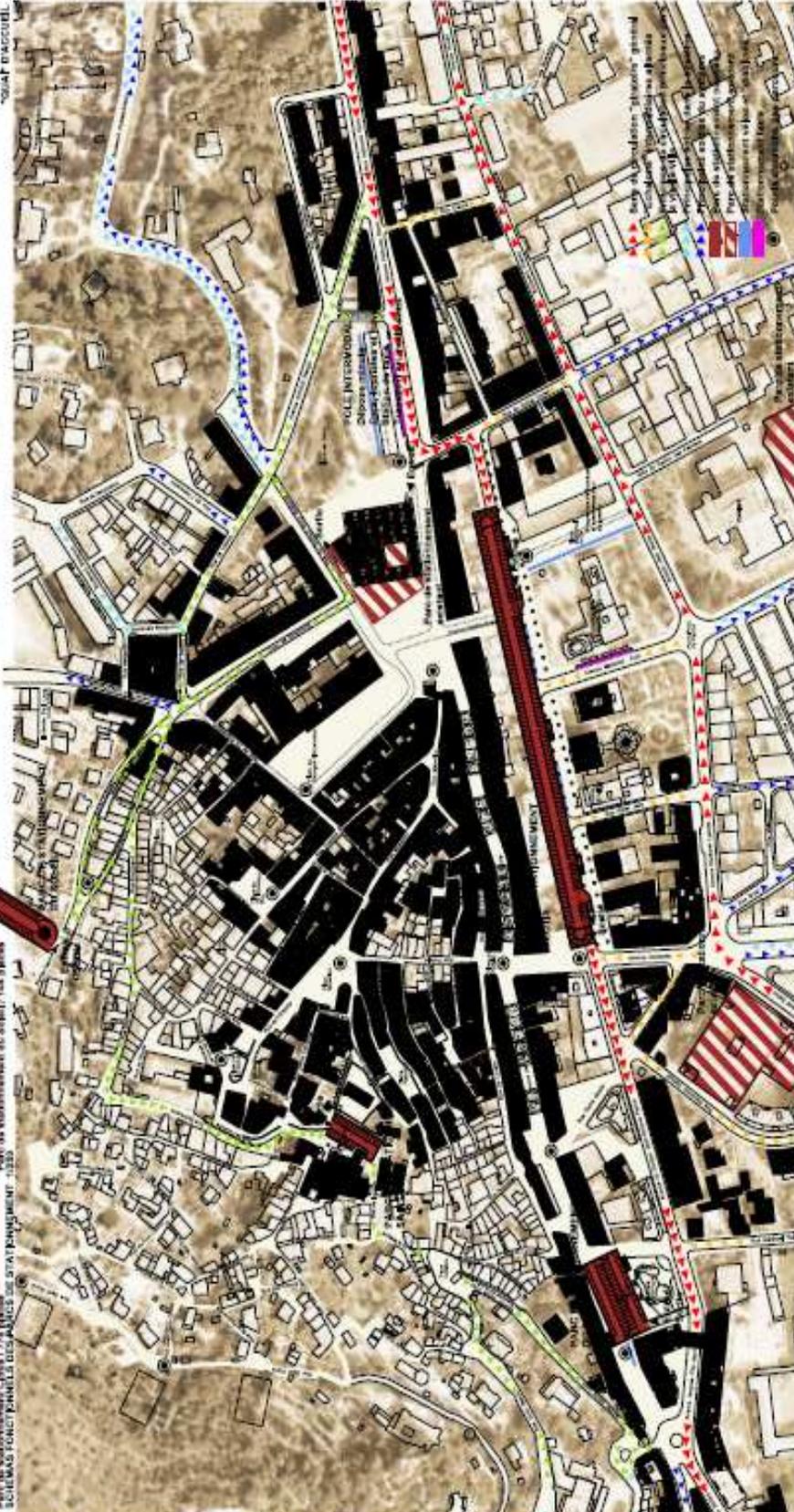
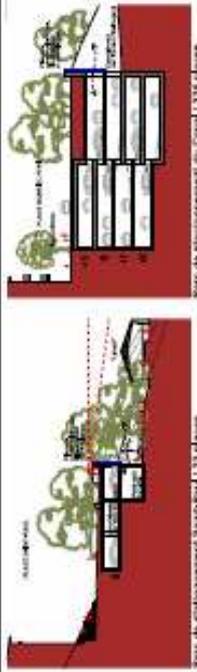
Note des devantures	
Note A	9,09 %
Note B	12,44 %
Note C	65,47 %
Note globale moyenne :	10,69

Enseignes nationales	
Pourcentage total :	14,36 %





**COEUR DE VIE EN COEUR DE VILLE**  
 Principaux gisements de circulation  
 Stationnement et transport  
 Nouvelles capacités de stationnement  
 Aires d'influence des parkings riverains



**COEUR DE VIE EN COEUR DE VILLE**

- Parcours commercial "Meilleurs" et porosité
- Parcours des artisans d'art
- Parcours touristique
- Places économiquement articulantes



Parcours commercial et porosité



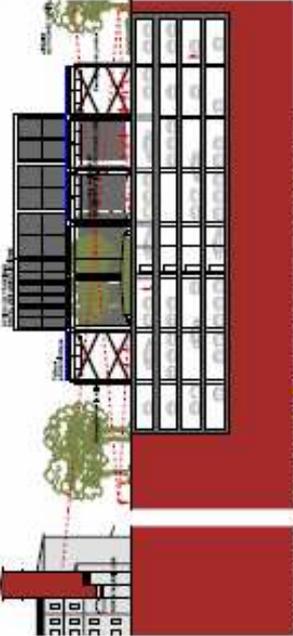
Parcours des artisans d'art



Parcours touristique



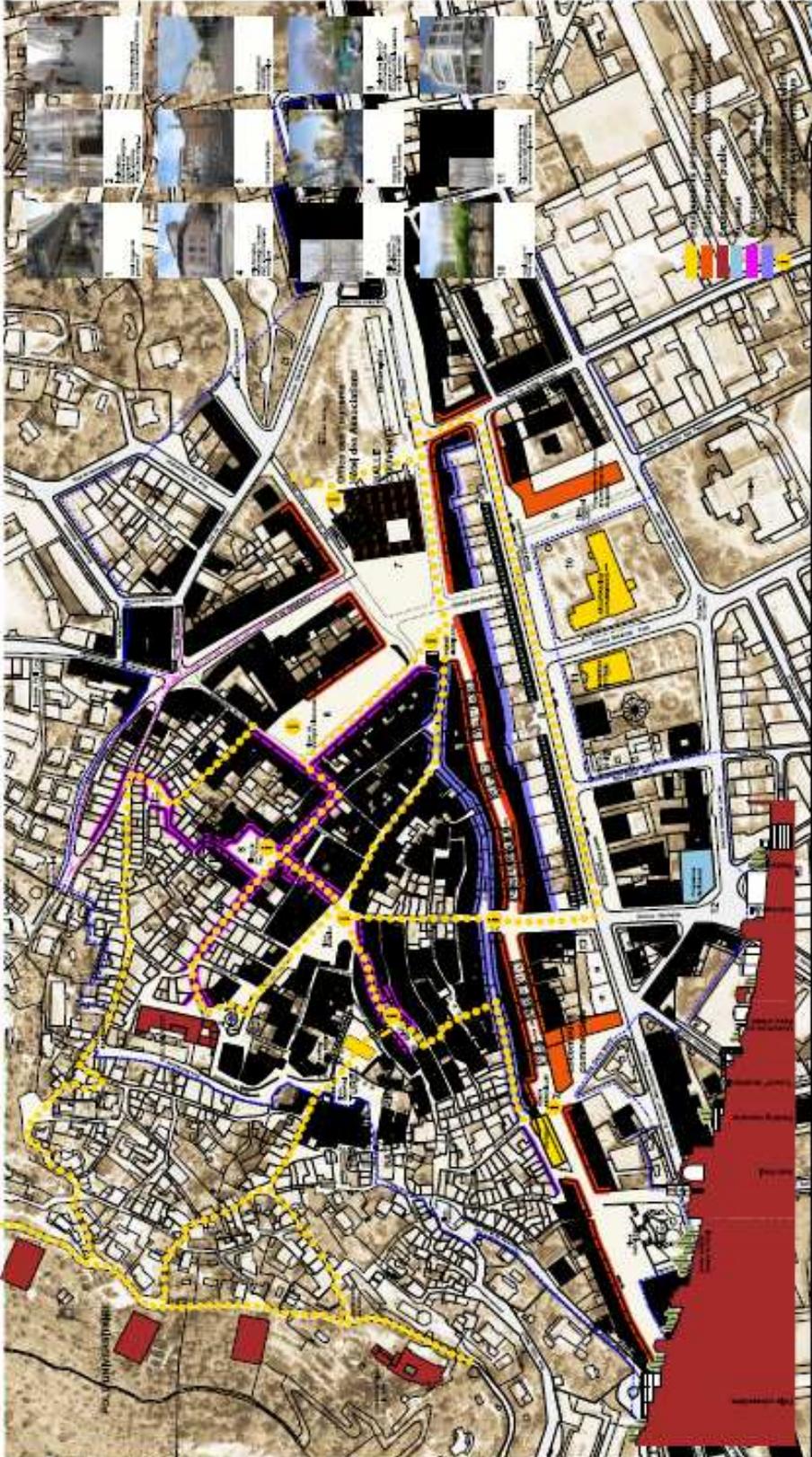
Places économiquement articulantes



LA VILLE COMME ARTICULATION ENTRE LA VILLE HISTORIQUE ET LE PAYSAN URBAIN - 1508



LA HALL



**3 OFFRE COMMERCIALE ET CULTURELLE**

PROJET URBAIN POUR LE REAMENAGEMENT DU CENTRE VILLE  
ARTISANALISER & PATRIMONIALISER - PAYSANISER



**CŒUR DE VIE EN CŒUR DE VILLE**

- Trame verte
- Energie renouvelable
- Batiment "Phare"
- Situation des coupes



Trame verte



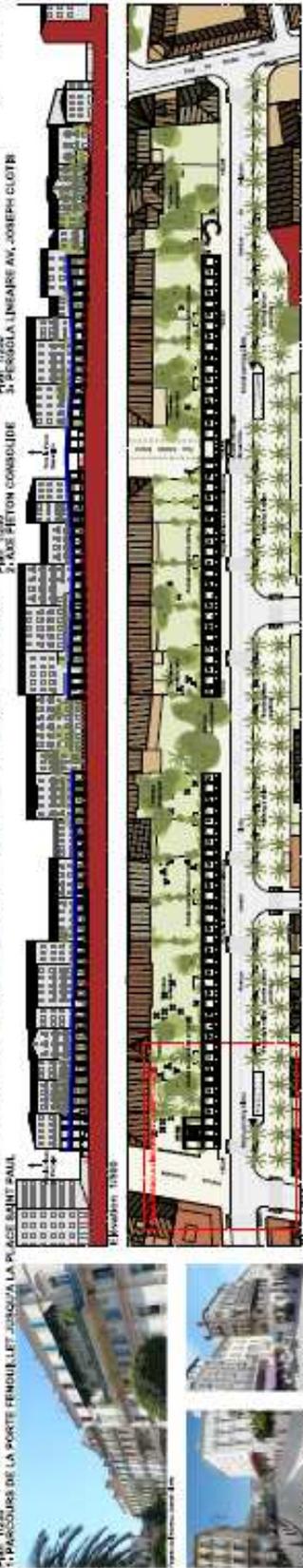
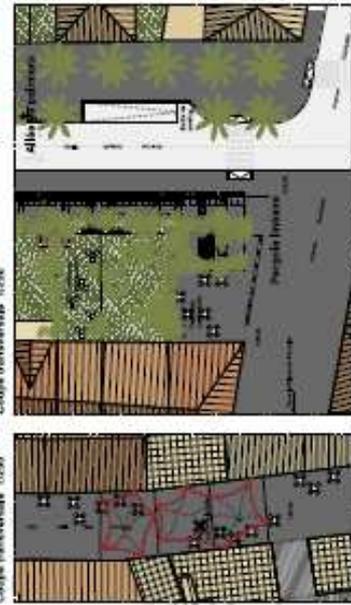
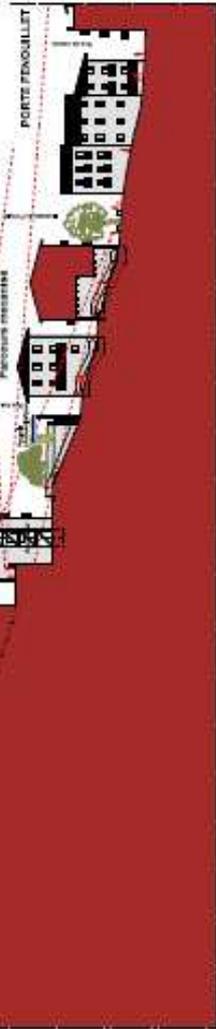
Energie renouvelable



Batiment "Phare"



Situation des coupes



**4 DETAILS DES PRINCIPAUX AMENAGEMENTS**

PROJET URBAIN POUR LE REAMENAGEMENT DU CENTRE VILLE  
EXTRAPLOLES & PARTENERS - PAYSAGISTES  
VERBÉ - IGARIBAY  
Juin 2019



