

## **Protocole de développement et de coopération sur le devenir du parc des expositions d'Avignon**

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**La Région Sud, Provence-Alpes-Côte-d'Azur**, représentée par son Président, Monsieur Renaud Muselier, dûment habilité par délibération en date du

**Le Conseil Départemental de Vaucluse**, représenté par sa Présidente, Madame Dominique Santoni, dûment habilitée par délibération en date du

**La Ville d'Avignon**, représentée par le Maire, Madame Cécile Helle, dûment habilitée par délibération en date du

**La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon**, représentée par son président, Monsieur Joël Guin, dûment habilité par délibération en date du

**La Caisse des Dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représenté par Monsieur Christian Cariou en sa qualité de Directeur territorial Alpin Rhodanien, dûment habilité

**La Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse**, Etablissement administratif de l'Etat créé par décret du trois nivôse an II, dont le siège est 46 cours Jean Jaurès - 84000 Avignon, identifiée au SIREN sous le n° 188 400 014, représentée par son Président, Monsieur Gilbert Marcelli ayant reçu pouvoir

**La SEM CITADIS**, au capital de 10 000 000 € immatriculée au registre du commerce d'Avignon sous le n°602.620.304, dont le siège social est à Avignon - Hôtel du Département - Place Viala, représentée par Monsieur Xavier SIMON son Directeur,

Et la **SPL Avignon Tourisme**, représentée par son Directeur Monsieur Arnaud PIGNOL, domicilié Rue Pente Rapide-Charles Ansidéi 84000 AVIGNON,

Ci-après, « les parties »

**Il est exposé ce qui suit :**

## 1. Descriptif du parc des expositions d'Avignon :

Le parc des expositions d'Avignon est un service public dont l'emprise est répartie en plusieurs fonciers :

- une première emprise correspond au parc lui-même de 49 611 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoutent deux fonciers (5 210 m<sup>2</sup>) représentant un ensemble de 54 821 m<sup>2</sup>, appartenant à la Ville d'Avignon
- une zone 1, d'une superficie de 68 039 m<sup>2</sup>, dédiée à l'exploitation de hangars du parc des expositions, et un terrain de 10 764 m<sup>2</sup> pour le parking exposant
- une zone 2, destinée à des parkings de 65 551 m<sup>2</sup>

La Zone 1 relève d'une convention d'occupation du domaine public aéroportuaire signée entre la ville, la région et la CCI, faisant l'objet d'une redevance annuelle de 71 874 €. La zone 2 relève quant à elle, d'une convention d'occupation du domaine public aéroportuaire signée entre la ville, la région et la société aéroport Avignon-Provence pour une redevance annuelle de 19 530 €.

Les terrains, propriété de la ville, sont mis à disposition par bail emphytéotique à CITADIS, ce bail ayant pour objet principal la mise à disposition des bâtiments en vue de leur réhabilitation et de leur exploitation dans le cadre d'une mission de service public.

Le parc des expositions lui-même rassemble 7 halls de plain-pied, entièrement modulables de 750 à 6 000 m<sup>2</sup>, pour un total de plus de 44 000 m<sup>2</sup>, un hall entièrement aménagé en salle d'assemblée de 900 places, avec espaces de restauration et d'exposition. Le hall A est particulièrement remarquable, il représente un chapiteau de 6 000 m<sup>2</sup> sans poteau, permettant d'accueillir jusqu'à 8 500 personnes.

Cet équipement permet chaque année le déroulement d'une trentaine de manifestations à destination du grand public ou des événements ou congrès professionnels. Il concourt en tant que tel à l'attractivité économique du territoire et est un élément essentiel du pôle technologique Agroparc aux lisières duquel il est situé. Il est un marqueur de l'agglomération d'Avignon et constitue par ailleurs une entrée de ville.

Par un bail emphytéotique administratif avec convention d'exploitation non détachable, conclu en date du 28 septembre 2011, la Ville d'Avignon a confié à CITADIS en présence d'AVIGNON TOURISME (ex RMG), la réhabilitation et l'exploitation du Parc des Expositions d'Avignon, pour une durée de 30 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Les relations entre CITADIS et AVIGNON TOURISME étaient elles-mêmes prévues dans une convention de groupement.

En parallèle, CITADIS, AVIGNON TOURISME et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse ont constitué la SCI du Parc Expos d'Avignon, laquelle s'est substituée à CITADIS dans le cadre du BEA par avenant conclu le 28 décembre 2012 et a pris en charge le portage foncier et immobilier du Parc des Expositions.

Par suite, les travaux prévus au BEA ont été réalisés et achevés par la SCI du Parc Expos, tandis qu'il était constaté que l'exploitation du Parc des Expositions restait déficitaire, ce déficit obérant les résultats d'Avignon Tourisme, exploitant. C'est ainsi qu'il a été envisagé, notamment par la ville d'Avignon, de mettre en place une réflexion sur le devenir du Parc des Expositions d'Avignon, le modèle économique en place ne pouvant perdurer, en associant à cette réflexion les partenaires publics concernés par cette étude.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

## **1- Objet du présent protocole :**

En premier lieu, le présent protocole de coopération et de développement vise à définir de manière partenariale entre les parties soussignées les modalités de la réflexion à engager en vue de l'évolution du cadre et des modalités de gestion du Parc des expositions d'Avignon de manière à :

- d'une part, tenir compte du caractère structurellement déficitaire de la gestion de cet équipement,
- d'autre part, définir des scénarios de modèles économiques et juridiques visant à renouveler les fonctions de cet équipement et l'inscrire dans un schéma de développement économique et urbain à l'échelle d'Avignon et de son agglomération.

En second lieu, le présent protocole définit les démarches et opérations de résiliation des contrats et baux à accomplir dans la perspective de ces évolutions.

## **2. Engagement des parties :**

### **2.1 – engagements relatifs à l'élaboration d'un projet conjoint :**

\* Les collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et la CCI de Vaucluse s'engagent à l'élaboration d'un projet conjoint visant :

- une optimisation des fonciers relevant aujourd'hui du parc des expos d'Avignon dans le cadre d'un projet urbain articulé avec le projet Avignon Technopole Agroparc
- à définir un usage et une gestion équilibrée de l'équipement en tenant compte du diagnostic bâtementaire dans le cadre d'un appel à projet ouvert à des partenaires publics et/ou privés
- à maintenir la vocation économique du site
- à assurer une gestion intermédiaire du site permettant à la fois la transition vers le nouveau projet et en même temps, de préserver les usages actuels permettant une exploitation a minima de l'équipement

Ils conviennent de désigner la ville d'Avignon comme chef de projet des opérations de résiliation anticipée du BEA et de sa convention d'exploitation non détachables, et pilote des études à mener pour les scénarios d'évolution. Le Conseil départemental, la Ville et la Communauté d'Agglomération assureront de manière égale le financement des études en question, en complément de la subvention apportée par la Banque des territoires.

\* La Caisse des dépôts – Banque des territoires, s'engage à accompagner l'évolution du site, aux côtés des collectivités et de la CCI de vaucluse, en mobilisant des capacités d'ingénierie visant à déterminer sa faisabilité au regard notamment de son équilibre financier. Pour ce faire :

1. Elle prendra à charge à 100% une mission pour accompagner les collectivités territoriales et la Communauté d'Agglomération du grand Avignon dans la définition du cahier des charges de l'étude à mener, avec la mobilisation d'un prestataire dédié, pour répondre aux principales questions :

- Analyse du marché visant à déterminer s'il y a une capacité à maintenir le Parc des Expositions tel qu'il existe ou est susceptible d'évoluer ?
  - Si non, quelles sont les pistes de réversibilité / transformation / modalités de gestion ?
  - Existe-t-il un potentiel de développement foncier pour la partie non bâtie attenante ?
2. A cofinancer à 50% avec les collectivités territoriales et la Communauté d'Agglomération du grand Avignon une étude visant notamment à :
- Un diagnostic économique : revue du positionnement économique, résidentiel et serviciel du secteur en vue de définir les axes à approfondir dans les scénarios de (re)développement
    - 1/ immobilier (si existant, regard critique) pour mettre en évidence les dynamiques de marché en vue de définir les potentiels futurs usages du site considéré
    - 2/ politique : revue des ambitions des acteurs publics et parties prenantes du projet pour recueillir leurs enjeux, challenges, contraintes, et vision du secteur
  - Un scénario programmatique après validation des usages à retenir
    - 1/ détermination des gabarits, localisations, positionnement, cibles des usages à intégrer dans le projet
    - 2/ définition des parcours des futurs usagers et constitution du story telling
    - 3/ modélisation financière des scénarios programmatiques
    - 4/ analyse SWOT et de risques
3. Elle pourra mobiliser ses capacités de prêt sur fond d'épargne aux conditions dédiées pour financer le projet qui pourrait être formulé par la ville post résiliation du bail emphytéotique.
- Ces propositions d'actions sont soumises à l'accord de ses comités d'engagement compétents.

### **2.1 – engagements relatifs aux démarches et opérations de résiliation :**

Dans le cadre de l'évolution présentée à l'article 1 du présent protocole, les parties conviennent de mettre en place les démarches suivantes pour lesquelles, elles désignent la ville d'Avignon en qualité de chef de projet :

- Décision de résiliation anticipée du BEA et de sa convention d'exploitation non détachable, qui sera proposée à la délibération du conseil municipal de la Ville d'Avignon, et rédaction d'un protocole de résiliation anticipée entre la Ville d'Avignon, et la SCI du parc Expos et AVIGNON TOURISME, qui réglera les conséquences juridiques, matérielles et financières de la résiliation anticipée ainsi que la remise des biens composant le parc des Expositions à la Ville d'Avignon, la date de prise d'effet visée pour la résiliation anticipée étant le 31 décembre 2024.

- Décision de mise en place par la Ville d'Avignon d'une solution de gestion provisoire du Parc des Expositions dans l'attente de la définition de des scénarios futurs

- Conclusion d'un Pacte d'associés entre les membres de la SCI, (Avignon Tourisme, la SAEML Citadis et la CCI) lequel définit les engagements réciproques ainsi que les modalités et les conséquences de la dissolution et de la liquidation de la SCI à la suite de la résiliation du BEA et de la convention d'exploitation non détachable

Les membres associés de la SCI du Parc des expositions s'engagent, dans le cadre de la résiliation anticipée du BEA, à remettre l'ensemble des biens immobiliers à la Ville d'Avignon, y compris les investissements réalisés par elle, en leur état actuel.

Leurs engagements se poursuivent jusqu'au terme du BEA et notamment les obligations de règlement des loyers et des charges d'exploitation relatives à la SCI du Parc des Expos d'Avignon et à l'exploitation du Parc des Expositions. La résiliation du BEA ne devra pas priver pas la SCI d'une future marge nette, compte tenu du modèle économique défaillant du montage initial. Les frais de dissolution et liquidation de la SCI, y compris les droits à payer seront à la charge de cette dernière.

### **3. Durée du protocole :**

Le présent protocole entre en vigueur à la date de sa signature par l'ensemble des parties. Il prendra fin dès lors qu'une solution économique viable du site sera validée par l'ensemble des parties et au plus tard dans les trois années suivant sa conclusion.

### **4. Suivi des engagements :**

Chaque partie s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole.

Chaque partie convient de désigner un ou des interlocuteurs référents pour s'assurer de la bonne exécution des différents engagements des présentes, dans le cadre d'un comité de suivi.

Ces personnes référents s'engagent à participer au comité de suivi tous les mois, jusqu'au terme de protocole, afin de faire le point sur l'évolution du projet.

**Fait en huit exemplaires**

A Avignon, le

Pour le Conseil Départemental de  
Vaucluse

Pour la Région Sud – Provence-Alpes-  
Côte-d'Azur

Pour la Ville d'Avignon

Pour la Communauté d'Agglomération  
du Grand Avignon

Pour la Chambre de Commerce et  
d'Industrie de Vaucluse

Pour la Caisse des Dépôts et  
Consignations – Banque des Territoires

Pour la SEM Citadis

Pour la SPL Avignon Tourisme

