

AVIGNON

Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2024

10

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Evolution du Parc des Expositions d'Avignon - Résiliation anticipée, pour motif d'intérêt général, du bail emphytéotique administratif et de sa convention d'exploitation non détachable - Adoption du protocole de développement et de coopération sur le devenir du Parc des Expositions d'Avignon.

M. PEYRE

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Le Parc des Expositions d'Avignon 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.

Son emprise est répartie sur plusieurs fonciers :

- Un premier correspond au parc lui-même de 49 611 m², auquel s'ajoutent deux fonciers (5 210 m²) représentant un ensemble de 54 821 m², appartenant à la ville d'Avignon,
- Deux zones, d'une superficie de 68 039 m² et de 65 551 m², appartenant à la Région et relevant en partie du domaine public aéroportuaire, dédiées à l'exploitation des hangars du parc des expositions et à des parkings.

Aux termes de deux actes conjoints en date à Avignon du 28 septembre 2011, il a été conclu entre la ville d'Avignon, CITADIS et en présence d'Avignon Tourisme, un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) et une convention d'exploitation non détachable, comprenant la mise à disposition de l'ensemble immobilier composant le Parc des Expositions d'Avignon, en vue de sa réhabilitation et de son exploitation.

Cette convention a été consentie entre les parties pour une durée de trente années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2041. Par avenant au BEA en date du 28 décembre 2012, la SCI du Parc des Expositions d'Avignon a été constituée par CITADIS, AVIGNON TOURISME et la CCI de Vaucluse, et a été substituée dans tous ses droits et obligations issus du BEA à CITADIS, les autres clauses du BEA demeurant inchangées.

Par ailleurs, Avignon Tourisme, société d'économie mixte a été transformée en Société Publique Locale en date de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018.

Au regard de ce nouveau statut de SPL, juridiquement incompatible avec la participation au capital de la SCI, et des difficultés d'équilibrer l'exploitation du parc des expositions dans les conditions actuelles, les actionnaires de la SCI ont été conduits à réaliser une étude sur le devenir du montage du BEA.

Il en est ressorti l'impossibilité de poursuivre le modèle économique de ce montage, avec pour finalité de faire sortir Avignon Tourisme de la SCI et de dissoudre cette dernière.

Parallèlement, les enjeux d'attractivité portés par cet équipement, sa localisation privilégiée et l'importance des fonciers mobilisés, ont conduit la ville d'Avignon à engager une démarche auprès des partenaires publics concernés.

A travers un protocole de coopération sur le devenir du parc des expositions, un ensemble de partenaires engage une démarche coopérative afin de mobiliser les expertises nécessaires, aux niveaux bâtementaire, financier, juridique et économique pour définir un nouveau projet intégrant de nouveaux usages, une transformation du site et des bâtiments, son évolution foncière et urbaine mais également un modèle économique d'exploitation équilibré.

Ce protocole permet à la fois d'engager cette démarche et de définir les conditions de sorties des modalités de gestion actuelles en ce qui concerne la résiliation du BEA, la dissolution de la SCI et la mise en place d'une gestion transitoire.

Il permet également d'associer la Banque de Territoires qui s'est engagée dans un accompagnement financier. L'ensemble des partenaires, Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Conseil Départemental de Vaucluse, Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, la Caisse des Dépôts et consignations et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, Citadis et Avignon Tourisme, nous a fait connaître son accord sur ce protocole.

D'une part, il est proposé de valider le projet de protocole de coopération sur le devenir du parc des expositions associant l'ensemble des partenaires à cette démarche.

D'autre part, il est proposé d'acter la résiliation des deux conventions précitées et ceux concomitamment afin d'y mettre fin par anticipation pour motif d'intérêt général.

La convention de BEA prévoit que la décision de résiliation anticipée doit être précédée d'un préavis adressé aux co-contractants 6 mois avant la date d'effet prévue.

Les modalités et conséquences de la résiliation anticipée du BEA et de sa convention d'exploitation, comme le retour et la reprise des biens, feront l'objet d'un protocole entre les parties, lequel sera soumis à une prochaine délibération du Conseil Municipal.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29,
Vu la convention de BEA et sa convention d'exploitation non détachable,
Vu le projet de protocole de développement et de coopération sur le devenir du Parc des Expositions d'Avignon,

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission Administration générale, finances et personnel

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** d'acter la résiliation par anticipation du bail emphytéotique administratif et sa convention d'exploitation non détachable au motif que le montage juridique avec la SCI du Parc des Expositions ne peut perdurer et que le modèle économique actuel doit être revu. La procédure de résiliation prévoit un délai de préavis de 6 mois;
- **DECIDE** de s'engager dans le protocole de coopération sur le devenir du parc des Expositions et de proposer à l'ensemble des partenaires parties prenantes de s'y associer;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à notifier cette décision aux cocontractants et à entreprendre toutes démarches en vue d'évaluer les conséquences et modalités de cette résiliation anticipée, en particulier en termes de retour et reprise des biens composant le Parc des Expositions;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer le protocole de coopération sur le devenir du Parc des Expositions.

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 Ansidéï 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 611m², à laquelle s'ajoutent deux fonciers (5 210m²) représentant un ensemble de 54 821 m², appartenant à la Ville d'Avignon
- une zone 1, d'une superficie de 68 039 m², dédiée à l'exploitation de hangars du parc des expositions, et un terrain de 10 764 m² pour le parking exposant
- une zone 2, destinée à des parkings de 65 551 m²

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 m², pour un total de plus de 44 000 m², 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 m² 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 évènements 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^{er} 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 ne 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