



Parc Chanot - Note de synthèse générale des enjeux de l'affermage

Table des matières

1 Les enjeux et objectifs généraux de l’affermage	3
2 Synthèse juridique	4
2.1 Contexte.....	4
2.2 Enjeux de la future gestion du Parc Chanot.....	5
2.2.1 Exploitation actuelle.....	
2.2.2 Procédure déclarée sans suite.....	
2.2.3 Gestion affermée pendant une durée de trois ans.....	
3 Synthèse exploitation commerciale et financière	7
4 Synthèse architecturale, technique & paysagère	9
4.1 Synthèse des enjeux architecturaux et techniques.....	9
4.1.1 Enjeux architecturaux.....	
4.2 Synthèse des enjeux techniques.....	10
4.2.1 Palais phocéén.....	
4.2.2 Grand Palais.....	
4.2.3 Palais de l’Europe.....	
4.2.4 Palais des congrès.....	
4.2.5 Palais des événements.....	
4.2.6 Palais des Arts.....	
4.3 Palais de la Méditerranée.....	11
4.4 Programme de travaux d’urgence.....	11
4.5 Travaux d’entretien et de maintenance.....	12
4.6 Enjeux et préconisations en termes de développement durable.....	13

1 Les enjeux et objectifs généraux de l'affermage

Le présent document a pour but de présenter les enjeux de la consultation d'affermage sur les plans architectural & technique, juridique, financier et d'exploitation commerciale.

La ville de Marseille a fait réaliser durant l'année 2022 un diagnostic multicritères du parc Chanot, portant notamment sur les bâtiments et les conditions actuelles d'exploitation.

Les études engagées ont permis à la Ville de Marseille :

- d'évaluer l'état du bâti, les besoins de modernisation, de re végétalisation et de renouvellement du site, et d'enclencher une réflexion sur son aménagement durable ;
- de décider du projet d'exploitation transitoire à mettre en place au 1^{er} Janvier 2024, avec pour objectifs d'assurer la continuité d'exploitation du Parc Chanot, d'améliorer son attractivité au regard des évolutions du secteur d'activité « congrès et parc des expositions », et d'y développer de nouvelles activités à destination des Marseillais ;
- d'évaluer les équilibres financiers de la phase d'exploitation transitoire et de justifier le choix du mode de gestion retenu (l'actuel affermage).

Le présent document a pour but de présenter de décliner par thématiques les enjeux de la consultation d'affermage sur les différents plans suivants :

- juridique ;
- financier et exploitation commerciale
- architectural & technique.

2 Synthèse juridique

2.1 Contexte

Par convention du 1^{er} janvier 1985, la Ville de Marseille a confié la gestion et l'usage du « Parc Chanot » à la Société anonyme de la Foire internationale de Marseille (SAFIM).

Après plusieurs prolongations successives, cette convention prendra fin le 31 décembre 2023.

Le 21 décembre 2020, par délibération n°2020/0718/EFAG, le Conseil Municipal a approuvé le lancement d'une nouvelle réflexion sur l'avenir du site « Parc Chanot » afin de repenser cet équipement au regard de sa place stratégique dans la Ville, ses potentialités et les conditions actuelles de fonctionnement (ouverture aux Marseillais limitée, obsolescences des bâtiments etc.).

Compte tenu de l'ampleur du site et de son emplacement stratégique au cœur de la Ville, la Ville de Marseille a pris la décision de procéder en deux temps :

- Une phase transitoire de trois (3) ans, objet de la présente procédure, ayant pour objet d'assurer une transition à partir du 1er janvier 2024, pour une durée de trois ans, de permettre à la Ville de Marseille de tester de nouveaux usages et de confirmer les potentialités du lieu pour garantir la pertinence du projet à long terme.
- Cette phase doit permettre à la Ville de Marseille de « repenser » le Parc Chanot : diversification des activités et des secteurs d'activités, organisation d'événements selon de nouveaux modèles et standards (limitation des impacts environnementaux, accent mis sur les clients etc.), meilleur ancrage du Parc Chanot dans son environnement.
- Une phase long terme, à compter du 1er janvier 2027, née de la réflexion fondée sur la recherche de modernisation, de re-végétalisation, de diversification des activités et de réaménagement du site.

Il est attendu des candidats qu'ils fassent preuve d'innovation en proposant à la Ville de Marseille un projet qui réponde aux objectifs de modernisation et de diversification tout en présentant un équilibre financier.

2.2 Enjeux de la future gestion du Parc Chanot

2.2.1 Exploitation actuelle

Le Parc Chanot est actuellement exploité par la SAFIM, dans le cadre d'une « Convention d'usage et de gestion » des bâtiments et des esplanades du Parc des Expositions, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1985.

Par cette convention, la Ville a concédé, à titre gratuit, à la SAFIM, l'usage et la gestion du Parc des Expositions, ainsi que le droit exclusif d'organiser tous les congrès, salons, séminaires, pour conforter la politique économique et touristique de la Ville de Marseille. En contrepartie, la SAFIM est tenue de prendre à sa charge l'entretien, la conservation et l'amélioration des immeubles du site.

La SAFIM est l'organisateur historique des manifestations du Parc Chanot et dispose de la propriété intellectuelle de la Foire internationale de Marseille.

La convention n°85/102 avait une durée initiale de 30 ans. Un avenant n°1 de 1995 a prolongé la convention de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019. Les avenants 10 et 11 ont prolongé la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

2.2.2 Procédure déclarée sans suite

En 2016, la Ville de Marseille a mené une réflexion sur l'optimisation et la reconfiguration complète du Parc Chanot, devenu vétuste, et ne répondant plus aux besoins actuels des congrès, expositions, séminaires et de la Foire internationale de Marseille.

Après une phase d'études préalables et de définition d'un projet, le conseil municipal a approuvé, par la délibération n°18/1150/UAGP du 20 décembre 2018, le lancement d'un projet de concession qui reposait sur un vaste programme d'investissement, évalué à 292 millions d'euros en incluant les frais financiers, pour la reconstruction complète de cinq bâtiments et l'édification d'une grande salle événementielle de 9 000 spectateurs.

Les dossiers de candidature ont été reçus le 28 février 2019, mais leur examen n'a pas été finalisé par la précédente mandature.

Le 21 décembre 2021, le conseil municipal a décidé, par délibération n°2020/0718/EFAG, de déclarer sans suite la procédure et d'engager de nouvelles réflexions sur l'avenir de ce site, ainsi que sur la stratégie événementielle à Marseille.

2.2.3 Gestion affermée pendant une durée de trois ans

Les attentes de la Ville de Marseille se déclinent selon les caractéristiques suivantes :

- la gestion et l'exploitation déléguées du Parc Chanot sous la forme d'un SPIC, aux risques et périls du concessionnaire.

L'attention des candidats est plus particulièrement attirée sur l'année 2024. A ce jour, le titulaire sortant a d'ores-et-déjà prévu de programmer la tenue d'un certain nombre d'évènements. Il appartiendra à chaque candidat d'indiquer s'il souhaite reprendre ou non ces manifestations programmées et d'en tirer toutes les conséquences, notamment, financières.

- le développement, la commercialisation et la promotion d'une nouvelle marque, propriété de la Ville de Marseille;
- le développement des capacités d'accueil évènementiel du site et une ouverture plus large au public : l'objectif de la Ville est de proposer une activité diversifiée et adaptée aux évolutions du secteur.
- la réalisation des travaux d'urgence, sur une durée de 9 à 12 mois environ, comportant dans le Palais des Evènements, le remplacement des cellules à haute tension du poste de livraison, dans le Palais des congrès la mise hors d'eau du transformateur, et dans le Palais des Arts la mise hors d'eau des locaux techniques.
- l'entretien et la maintenance des ouvrages et des équipements mobiliers ou immobiliers, matériels ou immatériels, quelle que soit la nature des biens.
- la poursuite et le développement des actions menées en faveur du développement durable du site.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que la Ville de Marseille souhaite donner un nouvel élan à la gestion du Parc Chanot, à compter du 1^{er} janvier 2024, en cohérence avec la politique visant à faire de la Ville un centre de congrès reconnu au plan international et capable d'accueillir une grande variété de manifestations.

Par ailleurs, la Ville souhaite également ouvrir plus largement le Parc Chanot aux Marseillais, en favorisant une fréquentation quotidienne des espaces publics, ou par l'organisation d'évènements accessibles au plus grand nombre.

3 Synthèse exploitation commerciale et financière

Avec un impact économique global évalué à 42 millions d'euros en 2019, avant la crise sanitaire, le tourisme d'affaires est un secteur d'activité majeur du développement économique et de l'attractivité de Marseille et de son agglomération.

La ville dispose pour cela de nombreux atouts :

- Une notoriété nationale et internationale, liée à sa position en bord de Méditerranée, son climat et son patrimoine historique et culturel ;
- Une facilité d'accès par l'avion mais aussi par le train, s'inscrivant en cela dans les ambitions de développement durable exprimées par les organisateurs de manifestations professionnelles, ou leurs participants ;
- Un parc hôtelier développé et de qualité, avec près de 8 000 chambres en hôtels et résidences, aisément accessibles depuis le Parc Chanot.

Forte de ces atouts, la Ville de Marseille souhaite renforcer son positionnement sur le marché du tourisme d'affaires international, en faisant du Parc Chanot un lieu incontournable pour l'accueil de congrès et autres manifestations de grande ampleur.

Pour autant, l'ouverture du site aux Marseillais est également un enjeu de taille, notamment par l'accueil d'une grande variété de manifestations : foires, salons grand public, événements culturels...

Du fait de sa localisation et de sa configuration, le Parc Chanot est le lieu permettant de répondre à ces enjeux.

Néanmoins, sa modernisation et la restructuration de ses espaces sont aujourd'hui essentiels pour répondre aux ambitions de la Ville de Marseille, mais également aux attentes nouvelles des organisateurs d'événements.

Les principaux chiffres clés du Parc Chanot pour l'année 2019 sont les suivants :

- 1 million de visiteurs ;
- 19 millions d'euros de chiffres d'affaires ;
- 1 événement majeur organisé par la Safim : la Foire de Marseille : 260 000 visiteurs, 6,8M€ de chiffre d'affaires ;
- 35% du chiffre d'affaires des événements accueillis généré par les congrès et conférences, 22% par les salons grand public.

La Foire de Marseille est un événement majeur, tant pour la rentabilité du Parc Chanot, que dans la qualité de rendez-vous pour les Marseillais. Néanmoins, se pose la question de l'évolution de la Foire, à l'heure notamment où le digital prend de plus en plus de place dans les achats, et où la recherche de produits locaux et circuits courts est de plus en plus prégnante.

Les attentes de la Ville de Marseille sont les suivantes :

- Le développement de l'activité du Parc Chanot, en privilégiant la rentabilité économique et la dimension qualitative, face à la dimension quantitative ;
- La fin de l'organisation à Chanot de la « Foire de Marseille », et la création concomitante d'un nouvel événement plus innovant, ancré dans le paysage marseillais et provençal, adapté aux attentes des Marseillais et motif de séjour pour une clientèle touristique ;
- La diversification des activités du Parc Chanot, afin d'optimiser l'occupation du site, de l'adapter aux évolutions du secteur, de développer son attractivité et d'améliorer ses équilibres financiers.
- Une ouverture plus large du site aux Marseillais :
 - En favorisant l'accessibilité aux espaces publics, par la re-végétalisation d'une part, par des aménagements particuliers d'autre part, tels que la mise en place de mobilier urbain de détente et de loisirs
 - En privilégiant une programmation événementielle accessible au plus grand nombre.

Dans sa réponse, le candidat devra :

Présenter sa stratégie commerciale pour le développement de l'activité du Parc Chanot, en distinguant la location d'espaces et l'organisation d'événements :

- Type de manifestations ;
- Envergure : régionale, nationale, internationale ;
- Nombre moyen de visiteurs ;
- Chiffre d'affaires prévisionnel.

Être force de proposition pour imaginer le nouvel événement (grande foire) qui viendra animer le parc :

- Thématiques et innovations ;
- Nombre de visiteurs attendus ;
- Chiffre d'affaires prévisionnel.

Présenter sa stratégie de diversification des activités et d'ouverture du site aux Marseillais

- Prestations et équipements ;
- Chiffre d'affaires prévisionnel.

4 Synthèse architecturale, technique & paysagère

La spécificité du parc des expositions Chanot à Marseille réside dans sa situation en cœur de ville.

Dans de nombreuses métropoles, le parc des expositions est un équipement métropolitain récent, implanté en périphérie, dans des zones où le foncier est peu coûteux et disponible, et à proximité des grands axes de communications.

La situation exceptionnelle du Parc Chanot résulte de l'organisation d'expositions et évènements en ce lieu depuis la fin du XIX^{ème} siècle.

La comparaison du Parc Chanot avec les autres parcs marseillais révèle son potentiel d'espace public paysager important. Avec une surface de 18,5 hectares (en prenant en compte le jardin public Chanot à proximité immédiate), il se classe comme le deuxième parc de la ville de Marseille en termes de superficie.

La ville de Marseille cherche depuis plusieurs années à offrir de nouveaux espaces verts pour rendre la ville plus vivable. L'augmentation des épisodes caniculaires, conséquence du réchauffement climatique, impose de trouver de nouveaux espaces frais et de respiration pour les Marseillais. Dans cette démarche, le Parc Chanot, dont le foncier est propriété publique, peut jouer un véritable rôle de parc vert et paysager tout en en prenant en compte la spécificité et les usages existants sur le Parc Chanot.

Pour ce faire, la ville de Marseille souhaite renforcer la végétalisation du Parc Chanot, et le relier à cette trame verte située à proximité, sur les berges du fleuve côtier Huveaune, et qui se poursuit jusqu'à la mer. Un projet d'aménagement paysager de l'Huveaune, et la réalisation d'un parcours pour les modes doux sur l'ensemble de sa traversée de la commune de Marseille sera prochainement réalisé par la Métropole Aix Marseille Provence (<https://www.marseillechange.fr/voie-verte-huveaune/>)

4.1 Synthèse des enjeux architecturaux et techniques

4.1.1 Enjeux architecturaux

La superficie du Parc Chanot est bâtie à 35,8%, soit un peu plus du tiers ; les différents usages en plein air des évènements organisés, la possible valorisation foncière du site et la nécessité de redonner une qualité paysagère au Parc Chanot limitent les possibilités d'augmentation de cette emprise au sol.

L'ensemble de l'étude historique, architecturale et paysagère permet de hiérarchiser les édifices présents sur le site selon leur intérêt patrimonial et architectural.

Deux édifices marquent le site du Parc Chanot par leur intérêt patrimonial : le palais des Arts et le Grand Palais. Chacun témoigne d'une époque, d'un style architectural, et d'un système constructif particulier.

Le Palais des Arts, avec sa façade en albâtre et son plafond de l'escalier principal hérités d'anciennes abbayes, est un témoignage unique de l'architecture de la Belle époque. Véritable joyau architectural sur le site, il s'insère dans une séquence paysagère qu'il s'agira de renforcer en intégrant la statue d'Edmond Rostand située en face du Palais des Arts, sur le parvis du Palais des Evènements. Ce marqueur de l'histoire phocéenne devra être mieux valorisé.

Le Grand Palais est un édifice emblématique d'une architecture de la Reconstruction. Volumes généreux, façade dessinée, structure béton, l'édifice aujourd'hui principalement utilisé comme stockage devra retrouver ses fonctions premières grâce à une réhabilitation ambitieuse.

4.2 Synthèse des enjeux techniques

L'étude technique (cf pièces jointes pour l'étude détaillée) analyse les différents états techniques des bâtiments en place sur le site. Mis à part quelques bâtiments récents, le constat général est un manque d'entretien et de mise au norme des bâtiments anciens. Il en résulte aujourd'hui des problématiques en termes de ventilation, chauffage et mise hors d'eau de locaux techniques/électriques et d'espaces dédiés aux expositions, qui accueillent aujourd'hui du public.

4.2.1 Palais phocéen

La partie principale a été construite en 1930, des ajouts successifs sont intervenus après-guerre. L'état structurel est moyen :

- absence de ventilation mécanique ;
- isolation partielle et en mauvais état, faible étanchéité à l'air, déperditions importantes ;
- terminaux de chauffage non conformes à la réglementation ERP + évacuations des fumées propices à l'infiltration de la pluie.

Quelques salles sont condamnées par défaut de conformité à la réglementation en désenfumage. Globalement, l'absence de rafraîchissement et de mise aux normes limite l'exploitation depuis quelques années.

4.2.2 Grand Palais

Bâti en 1952, son état structurel est aujourd'hui dégradé mais ce bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial. Témoin d'une architecture art déco tardive d'après-guerre, c'est un édifice qui, outre sa façade classée, propose des espaces intérieurs intéressants : coursive intérieure, espace d'exposition en double hauteur, circulations verticales de qualité, salle de cinéma au dernier étage. Sur le plan technique, l'absence de ventilation mécanique est à déplorer. L'isolation est partielle et en mauvais état : faible étanchéité à l'air, déperditions importantes, pas de chauffage ni de rafraîchissement. Des infiltrations sont apparues.

4.2.3 Palais de l'Europe

C'est le bâtiment le plus récent du site, bâti en 2011. L'état structurel est bon. C'est un édifice chauffé et rafraîchi, ventilé et isolé. Il présente une modularité en 3 zones qui est un standard des salles d'exposition récentes. Une vigilance doit être exercée sur le maintien d'un entretien régulier de cet équipement, essentiel pour le site.

4.2.4 Palais des congrès

Le bâtiment d'origine date de 1969, une rénovation-extension a eu lieu en 1996. L'état structurel est bon. Le bâti est chauffé, rafraîchi, ventilé et isolé selon les standards récents suite à sa rénovation. Cependant, quelques équipements sont en fin de vie, et des travaux d'isolation importants sont à prévoir. Une vigilance particulière est attendue sur les parties en sous-sols (locaux électriques notamment) qui sont sujettes à des inondations en cas de fort orage, c'est un des points les plus bas du site.

4.2.5 Palais des événements

Livré en 2003, ce bâtiment est implanté au cœur du site et fait partie des espaces les plus utilisés par le Parc des Expositions. Il est chauffé, rafraîchi, ventilé et isolé. Quelques équipements obsolètes doivent être remplacés. Le bâtiment présente des enjeux en termes de modularité, qui est à maintenir et rénover. Le bâtiment accuse par ailleurs un désordre structurel majeur au niveau de la dalle.

4.2.6 Palais des Arts

Joyau architectural du Parc Chanot, ce palais d'une centaine d'années, construit à l'occasion de l'exposition coloniale de 1922, porte de nombreux enjeux patrimoniaux. L'état structurel est bon. Le bâtiment nécessite une rénovation complète des finitions. Aujourd'hui la ventilation est mécanique, il n'y a pas de renouvellement de l'air.

4.3 Palais de la Méditerranée

C'est un des bâtiments les plus anciens du site, une partie de la structure métallique date de 1907, contemporain du pont transbordeur du Vieux Port. L'état structurel est bon. On note une absence de ventilation mécanique, des défauts d'isolation importants, qui génèrent une puissance consommée excessive, et une absence de rafraîchissement, qui limite l'exploitation du bâtiment.

4.4 Programme de travaux d'urgence

L'étude a identifié un certain nombre de travaux d'urgence à réaliser.

- Tout d'abord le remplacement des cellules haute tension du poste de livraison, situées en façade du Palais de la Méditerranée (durée estimée des travaux de 9 à 12 mois environ). Les cellules du poste de livraison ne sont plus maintenables du fait de l'âge du matériel. De ce fait, en cas de survenue d'une défaillance majeure, le site pourrait être privé d'alimentation électrique. La durée estimée des travaux

inclut la demande de coupure auprès ENEDIS qui peut prendre 6 à 8 mois et l'anticipation d'une coupure totale d'électricité sur le site pendant 3 jours.

- Par ailleurs, la configuration site entraîne de nombreux enjeux de protection face au risque inondation. Le PPRI inondation précise les risques (disponible en annexe). A court terme, il est nécessaire de prévoir : la mise hors d'eau du transformateur du Palais des Congrès (durée estimée des travaux 9 à 12 mois environ), ainsi que la mise hors d'eau des locaux techniques du Palais des Arts (durée estimée des travaux 9 à 12 mois environ).

Plusieurs solutions techniques sont possibles, on peut par exemple envisager de prévoir une fosse de relevage des eaux en partie basse pour gérer les périodes de pluies et assurer une première protection en cas de très forte pluie. Le système est à compléter par une barrière anti inondation amovible en haut de rampe.

- La réfection de la dalle sinistrée du Palais des Evènements est également nécessaire (durée estimée des travaux 9 à 12 mois). La déformation de la dalle conduit à des défauts de planéité, et sa fissuration entraîne des dysfonctionnements des gradins mobiles. Les cornières métalliques et couvertures des caniveaux, inadaptés aux charges lourdes et à l'utilisation intensive, se dégradent prématurément et doivent être remplacés.

Le montant € HT des travaux estimé est décomposé comme suit :

- remplacement des cellules haute tension du poste de livraison : 220 000 € HT
- mise hors d'eau du transformateur du Palais des Congrès : 80 000 € HT
- mise hors d'eau des locaux techniques du Palais des Arts : 60 000 € HT
- réfection de la dalle sinistrée du Palais des Evènements : 1 055 000 € HT (cf. diag)

4.5 Travaux d'entretien et de maintenance

Le titulaire du marché devra mener des travaux d'entretien/maintenance des bâtiments, des espaces extérieurs et des équipements permettant de garantir, tout au long de la période du contrat d'affermage, une capacité d'utilisation du site équivalente à celle constatée par les services de la Ville de Marseille lors du début du contrat. Ces travaux d'entretien maintenance ont pour objectifs :

- de garantir la sécurité d'utilisation des équipements pour les publics et les intervenants ;
- de préserver le patrimoine immobilier ;
- de conserver le même niveau de prestation de continuité de service durant l'exploitation que lors du démarrage du contrat.

L'enveloppe pour les travaux d'entretien et maintenance sur la durée du marché (3 ans) est estimée à 750 000 € HT (cf. diagnostic travaux de maintenance courante)

4.6 Enjeux et préconisations en termes de développement durable

Ces préconisations et objectifs sont fixées tout au long de la période du contrat d'affermage.

- ***Ilot de chaleur et imperméabilisation des sols***

Le niveau d'imperméabilisation des sols très élevé (98%) et le pourcentage de végétalisation des surfaces très faibles (2%) font du site un îlot de chaleur urbain important (température de surface de 8 à 9°C supérieure à celle mesurée au parc Borély en été).

Les surfaces du site présentent une faible capacité de rétention des eaux pluviales (2%).

L'augmentation de la température moyenne annuelle étant estimée à +2°C et l'augmentation des périodes caniculaires étant évaluée à 6-20% d'ici 2050 selon les scénarios GIEC, par rapport à la période préindustrielle, le site présente de plus une forte vulnérabilité vis-à-vis de enjeux associés au changement climatique.

>> Objectifs à atteindre durant l'affermage : Augmentation du taux de perméabilité des sols de 20 000 m² minimum afin d'améliorer la résilience du site et les potentiels écosystémiques dont ses usagers et son environnement proche peuvent bénéficier (limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, gestion intégrée des eaux pluviales, développement de la biodiversité souterraine et de surface, confort thermique des usagers). Ce minimum surfacique sera ensuite réévalué à la hausse dans le cadre de la requalification globale du site pour atteindre un objectif de 30 % minimum sur l'ensemble du parc.

- ***Prévention des risques naturels***

Situé dans le bassin versant de l'Huveaune, le parc Chanot présente un fort risque d'inondation par débordement.

Soumis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le site présente une côte des Plus Hautes Eaux allant de 9,4m à 12,6m NGF d'Ouest en Est. Suivant les scénarios, la hauteur d'eau de l'aléa peut atteindre 0,5-1m régulièrement (aléas décennal et centennal) et jusqu'à 1-2m (aléa millénaire) sur une bande de 100 à 160m au Sud (au niveau du Palais des Congrès, Palais de l'Europe, Parvis du Grand Palais et Hall 7). Le site présente une vulnérabilité modérée au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Les variations volumiques suivant le taux d'humidité des sols restent toutefois possibles.

>> Objectifs à atteindre durant l'affermage : Mise hors d'eau des équipements et locaux techniques des bâtiments les plus impactés sur la période du contrat d'affermage. Respect des exigences du PPRI (non-aggravation du risque d'inondation, transparence hydraulique, limitation des obstacles à l'écoulement des eaux, résistance suffisante aux pressions et aux écoulements).

- ***Nuisances acoustiques pour le voisinage***

Accueillant lui-même de nombreux flux de véhicules (poids lourds, véhicules légers) et des activités pouvant être sources de bruit, le parc Chanot doit veiller à limiter les nuisances

acoustiques dues à ses activités pour les usagers du site et le voisinage. Le hall 5, l'esplanade 8 et le Palais de la Méditerranée présentent en particulier une forte proximité avec des immeubles d'habitations.

>> Objectif à atteindre durant l'affermage : Maintien des restrictions mises en place par l'exploitant actuel afin de préserver le confort des riverains en particulier au niveau du hall 5, de l'esplanade 8 et du Palais de la Méditerranée.

- ***Gestion et optimisation de la production de déchets***

Une zone de 1120 m² dédiée à la centralisation et massification des déchets produits dans l'enceinte du parc est implantée au niveau de la porte d'accès logistique du parc Chanut à l'extrémité Est du site (Porte C). Les agrandissements successifs de la zone créée en 2004 aboutissent à un ensemble opérationnel et adapté aux besoins actuels du site. Malgré un emplacement optimisé en termes de flux sur le site (proximité directe avec la porte C, accès logistique du site), cette zone de stockage reste toutefois relativement mal intégrée d'un point de vue urbain (nuisances visuelles, acoustiques...).

>> Objectif à atteindre durant l'affermage : Des adaptations spatiales doivent être envisagées ou à défaut, les précautions mises en place par l'exploitant actuel en termes d'usages doivent être maintenues pour limiter les nuisances pour les usagers du site et le voisinage. Poursuivre les démarches de limitation de la production de déchets lors des événements (exemple : restriction de l'usage de moquette).

- ***Approvisionnement et performance énergétique***

Le site présente cinq points de livraison gaz (pour le chauffage) et un point de livraison électricité (éclairage, climatisation, audiovisuel, stands, ponctuellement chauffage). Les mesures mises en œuvre ces dix dernières années pour améliorer les performances énergétiques du site ont permis d'éviter une augmentation des besoins électriques (zones en montage/démontage non chauffées, remplacement progressif des éclairages en LED, extinction systématique des éclairages extérieurs malgré l'absence de commande centralisée, murs mobiles permettant de restreindre éclairage/chauffage/ refroidissement au volume utilisé, interrupteur sur les stands). De ce fait, la superficie de locaux climatisés et les consommations électriques sont restées relativement stables. Le décompte des consommations est par ailleurs dissocié par bâtiment sur l'ensemble du site afin de permettre un suivi et d'identifier les éventuelles irrégularités.

>> Objectif à atteindre durant l'affermage : Poursuivre les travaux d'amélioration de la performance thermique des bâtiments existants opérées régulièrement ces dernières années et le suivi séparatif des consommations par bâtiment et usage.

- ***Activités et fonctionnement du parc***

Certifiée ISO 20 121 depuis 2017 (référentiel mondial visant à limiter les effets négatifs potentiels de l'organisation d'événements sur le plan social, économique et environnemental), l'actuel exploitant s'était fixé pour ambition d'améliorer plus particulièrement trois axes de développement durable :

- Économie des ressources en eau et énergie (exemples : généralisation des véhicules électriques, mise en place de murs mobiles, travaux d'isolation énergétique des bâtiments),
- Optimisation du tri et de la valorisation des déchets (exemples : démarche d'éco-conception des stands, valorisation énergétique des moquettes usagées par incinération),
- Limitation des émissions de CO2 en proposant une offre locale de services (65% des fournisseurs du site sont ainsi situés dans le Sud de la France, hébergement de certains fournisseurs directement dans l'enceinte du parc Chanot).

>> Objectif à atteindre durant l'affermage : Poursuivre les démarches d'amélioration continue mises en place ces dernières années par l'exploitant, notamment dans le cadre de sa certification ISO 20 121, pour réduire l'empreinte carbone et environnementale liée aux activités et au fonctionnement du parc Chanot.