



**Syndicat mixte ouvert de la Cité de la gastronomie  
Paris-Rungis et de son quartier**

**Séance du Comité Syndical du 29 novembre 2022**

Date de convocation : 4 novembre 2022

Date d'affichage : 6 décembre 2022

**Délibération n° 2022-16**

**Objet : Acquisition du foncier de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier**

Le 29 novembre 2022, le Comité Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni en visio-conférence, sous la présidence de Madame Daumin, Présidente.

Nombre de membres composant le Comité Syndical : 28

Nombre de membres présents : 17

Nombre de membres représentés : 5

Elus présents : Jean-Daniel Amsler, Patrick Attard, Charlotte Baelde, Régine Boivin, Hélène de Comarmond, Stéphanie Daumin, Clément Decrouy, Alain Duquesne, Michel Jolivet, Antoine Madelin, Patrick Leroy, Bruno Marcillaud, Antoine Morelli, Audrey Pulvar, Evelyne Rabardel, Nicolas Tryzna et Metin Yavuz.

Pouvoirs de Véronique Bastide à Bruno Marcillaud, Richard Dell'Agnola à Nicolas Tryzna, de Bruno Hélin à Stéphanie Daumin, de Vincent Jeanbrun à Antoine Madelin, de Mélanie Nowak à Clément Decrouy.

M. Patrick LEROY a été désigné secrétaire de séance ;

**LE COMITE SYNDICAL**

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5721-1 et suivants et ses articles R.5721-1 et suivants,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2016/1572 en date du 20 mai 2016 portant création du Syndicat mixte ouvert pour la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et son quartier ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2020/00844 du 11 mars 2020 portant modifications statutaires du Syndicat mixte ouvert de la cité de la gastronomie et de son quartier, retrait de la commune d'Orly et adhésions de la Métropole du Grand Paris et de l'établissement public territorial Grand Orly Seine-Bièvre ;

**VU** les statuts du Syndicat votés le 20 mai 2016 et modifiés les 16 juin, 4 novembre 2016, 27 juin 2018, 21 février 2019 et 5 février 2020 ;

**VU** la délibération n°6 du Syndicat interdépartemental pour la gestion des terrains concédés à Sogaris (SID) en date du 14 décembre 2018 relative à la Cité de la Gastronomie,

**Vu** la délibération N°2019-09 du Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier en date du 7 janvier 2019 donnant un accord de principe en vue de la signature de l'acte d'acquisition auprès du SID et autorisant la Présidente à signer les actes d'acquisition et autres actes ou pièces complémentaires,

**VU** le courrier du Syndicat de la cité de la gastronomie en date du 29 mai 2020 adressé au SID confirmant l'intention d'achat, précisant le volume de terrain nécessaire et le prix proposé,

**VU** l'avis des Domaines en date du 30 mars 2018, confirmé en date du 30 octobre 2020, à la suite d'une saisine par le SID en date du 23 octobre 2020,

**VU** la délibération n°3 du SID en date du 19 juin 2020 approuvant la prorogation du syndicat interdépartemental pour la gestion des terrains concédés à Sogaris et prorogeant la convention de concession de 1977 et de ses avenants

**VU** la délibération du SID en date du 6 novembre 2020 déterminant le prix de cession et les modalités de la vente,  
**VU** la délibération n°2021-11 du 3 juin 2021 du Syndicat relative à Acquisition du foncier de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier,

**VU** la lettre- avis des domaines en date du 13 octobre 2022 prorogeant l'avis précédent et confirmant la valeur de 291€/m<sup>2</sup>

**VU** la délibération n°2022-13 du 21 novembre 2021, par laquelle le Syndicat interdépartemental pour la gestion des terrains concédés à Sogaris, a prononcé le déclassement du domaine public du SID de l'ensemble immobilier concerné et a donné son accord pour la cession au Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis dudit ensemble, à l'exception du volume cédé à la Société du Grand Paris et créé aux termes d'un état descriptif de division en volumes établi par la société GEOFIT Expert, Géomètre-experts, dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), 7 rue du Fossé blanc Bâtiment C1, et reçu par Maître Julie Houzot, Notaire à Vincennes, en date du 8 juillet 2020 et, le cas échéant, de ses modificatifs.

**CONSIDERANT** qu'en séance sur 3 juin 2021, le comité syndical du Syndicat de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier a donné son accord à l'acquisition du foncier d'assiette de la Cité de la gastronomie et de son quartier, et qu'il convient désormais d'en préciser les modalités financières,

**CONSIDERANT** que le Syndicat de la Cité doit pouvoir être titré dans les meilleurs délais sur une partie du foncier dit du « Centre Technique Routier sud », sur lequel le projet de Cité de la gastronomie et son quartier ont vocation à être construits, afin de ne pas bloquer la signature du contrat de concession avec le futur concessionnaire,

**CONSIDERANT** que le Syndicat de la Cité a fait une offre d'acquisition au prix estimé des Domaines, soit 291€ du m<sup>2</sup> pour un terrain nu (hors coût de dépollution) hors droits de mutation et a proposé de contribuer aux frais résiduels dans la limite du budget de 11,7M€ une fois déduits le montant de la cession, les droits de mutation et frais annexes, les rémunérations des équipes non lauréates de la consultation,

**CONSIDERANT** que le plan de géomètre estime in fine à 34 277m<sup>2</sup> la surface du terrain à acquérir et que cette surface se décompose en 32 244m<sup>2</sup> de terrain bâti et 2033m<sup>2</sup> de terrain à bâtir ce qui équivaut à une offre au prix d'environ 9 974 607,00 € HT, soit 10 092 298,00 € TVA incluse, hors droits de mutation et coûts de démolition, dépollution et désamiantage,

**CONSIDERANT** que l'estimation basse du coût des opérations de démolition, dépollution et désamiantage est de 2 800 000 € TTC, qui viendra en réfaction du prix de vente,

**CONSIDERANT** que le SID consent par ailleurs à prendre en charge les éventuels surcoûts des travaux de démolition, dépollution et désamiantage, dûment justifiés par le Syndicat mixte de la Cité de la Gastronomie Paris-Rungis, dans la limite de 900 000 € TTC,

**CONSIDERANT** que les droits de mutation, les frais de notaires et l'indemnisation des candidats non lauréats à la réalisation de la Cité et du programme immobilier annexe pourraient s'élever à 945 000 € TTC,

**CONSIDERANT** que les sondages et investigations préliminaires réalisés en 2022, les travaux de sécurisation du site et les aléas de pollution exceptionnelle restant à la charge du Syndicat sont évalués à 662 702€ TTC,

**CONSIDERANT** que le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis consent, dans le cas où il serait assujéti à la TVA, à rembourser le SID du montant de la TVA qu'il pourrait récupérer sur la vente ainsi que sur les travaux de démolition, dépollution et désamiantage refacturés au SID,

Entendu le rapport de Madame Stéphanie Daumin, Présidente,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré :

**DECIDE A L'UNANIMITE**

**ARTICLE 1 :** DONNE SON ACCORD pour l'acquisition auprès du Syndicat Interdépartemental pour la gestion des terrains concédés à Sogaris, d'un ensemble immobilier partiellement bâti d'une surface au sol d'environ 34 277 m<sup>2</sup> (à plus ou moins 1 % en fonction notamment de la délimitation des voiries périmétrales), constitué de tout ou partie des parcelles comprises entre la rue Latérale, la rue des Transports et la rue des Routiers à RUNGIS (94 150) et actuellement cadastrées section AD n°22, 63, 74, 76 et 78 et représenté sur le plan ci-annexé, à l'exception des volumes de tréfonds cédés à la Société du Grand Paris par acte du 8 juillet 2020.

**ARTICLE 2 :** ACCEPTE que cette acquisition ne soit pas soumise à la signature préalable d'une promesse de vente

**ARTICLE 3 :** PREND ACTE du prix de vente de l'ensemble immobilier susmentionné déterminé selon les modalités suivantes :

- un prix de base de 291 €/m<sup>2</sup> hors droits (pour une surface nue et hors coût de dépollution), soit environ 9 974 607 € HT et 10 092 298 € TVA incluse ;
- Une réfaction de prix forfaitaire de 2 800 000 € TTC correspondant à l'estimation basse des coûts de dépollution, démolition et désamiantage.

**ARTICLE 4 :** PREND ACTE de la prise en charge par le SID, dans la limite de 900 000 €, des éventuels surcoûts des travaux de démolition, dépollution et désamiantage intervenant au-delà de 2 800 000 € TTC visés à l'article 3, sur présentation des justificatifs de ces dépenses par le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis, au fur et à mesure de l'avancement des études et travaux. Ce montant plafond de 900 000 € s'entend TTC si le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis n'était pas assujéti à la TVA et HT dans le cas contraire.

**ARTICLE 5 :** RAPPELLE la prise en charge par le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis des droits de mutation, des frais de notaires et d'indemnisation des candidats non lauréats, qui pourraient, ensemble, s'élever à 945 000 € TTC.

**ARTICLE 6 :** ACCEPTE que le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis contribue aux frais de remise en état du foncier à hauteur de 662 702€ TTC, ce montant intégrant les sondages et investigations préliminaires, les travaux de sécurisation à l'issue des travaux de remise en état ainsi qu'un aléa de pollution exceptionnelle.

**ARTICLE 7 :** ACCEPTE que la vente soit conditionnée à ce que le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis s'engage, dans le cas où il serait assujéti à la TVA, à rembourser le SID du montant de la TVA qu'il pourrait récupérer sur la vente ainsi que sur les travaux de démolition, dépollution et désamiantage refacturés au SID.

**ARTICLE 8 :** DONNE SON ACCORD pour soit intégrée à l'acte de vente une clause d'intéressement en faveur du SID dans le cas où, dans un délai de 15 ans à compter de la conclusion de la vente, le Syndicat mixte de la Cité déciderait (i) soit de ne pas affecter le prix de cession de tout ou partie programme immobilier annexe au remboursement des dépenses d'investissement relatives au projet de la Cité de la gastronomie, (ii) soit de ne pas affecter le produit de la réalisation d'une plus-value en cas de revente de tout ou partie du terrain objet de l'acte de vente visé à l'Article 1 au plan de financement de la Cité de la Gastronomie.

Les actes à conclure détermineront les modalités de mise en œuvre de cette clause d'intéressement.

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

- 1 DEC. 2022

**ARTICLE 9 :** AUTORISE la Présidente à signer les contrats susvisés, ainsi que tous les actes et pièces, modificatifs à état descriptif de division (y compris en volumes), avenants et procès-verbaux, conventions (notamment de constitution de servitudes) et correspondances, élire domicile, substituer, déléguer, procéder à toutes formalités et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait et délibéré ce jour  
Pour extrait Conforme

**La Présidente**

Par délévation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the text 'Par délévation,'.