

20 AOUT 2021

Séance du Comité Syndical du 7 janvier 2021

**202-02 Débat d'Orientations budgétaires 2021
Rapport**

L'année 2020 a été pour le Syndicat de la cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier, une année de finalisation de la consultation compliquée par la crise sanitaire exceptionnelle.

Les membres du Comité syndical se sont prononcés sur la suite à donner à cette consultation préalablement au débat d'orientations budgétaires

La consultation qui s'achève a permis de confirmer le dimensionnement de la Cité, son programme et son modèle économique, l'organisation du quartier de la gastronomie et la qualification des espaces publics mais également l'intérêt confirmé des opérateurs d'hébergements spécifiques (résidences jeunes actifs, étudiants affaire, co living...) pour le projet et son quartier. Les dimensions moins résilientes de la consultation en période de crise majeure comme l'absence de financement public à l'investissement, la durée d'exploitation devant être garantie par un exploitant unique et ses investisseurs ou encore l'évolution de l'immobilier tertiaire, doivent être prises en compte pour la relance de la consultation.

Les discussions foncières se sont poursuivies et le Syndicat interdépartemental actuel propriétaire a voté à l'unanimité la cession du foncier d'assiette du projet de la Cité. La promesse de vente sera finalisée début 2021. Des protocoles financiers ont été signés en 2020 entre le Syndicat et les villes de Chevilly-Larue et Rungis permettant le versement des premières participations à l'acquisition du foncier.

Sur le plan culturel et artistique, le site internet de la cité de la gastronomie Paris-Rungis ouvert au grand public en 2019 (<https://citegastronomie-parisrungis.com/la-cite>) a continué à évoluer, intégrant de nouveaux contenus scientifiques en français et en anglais avec des dossiers de Christophe Lavelle enseignant-chercheur au Museum d'histoire naturelle et Patrick Rambourg historien des pratiques alimentaires.

Durant tout le mois d'octobre 2020, le Syndicat a pu présenter sa première exposition « La Cité de la gastronomie Paris-Rungis passe à table » au pavillon de la Villette. Dans une période incertaine qui s'est achevée par le second confinement en Ile de France, cette initiative a reçu un excellent accueil des visiteurs et des professionnels qui ont fait le déplacement dans Paris. Le principe des deux grandes tables « éclairées aux chandelles » et présentant dans chaque assiette un contenu pédagogique pour tous les publics, a été salué unanimement. La dimension artistique de l'exposition a été appréciée : les « figures tutélaires » peintes par Charlotte de Maupeou, les vidéos de Djibril Glissant et les références littéraires émietées sur la table. Le dispositif de collecte de recettes familiales et de médiation culturelle initié au Grand Palais l'an dernier a été reproposé au grand public durant tout le mois. L'exposition, désormais stockée, attend de pouvoir être représentée de préférence dans le Val de Marne.

L'équipe technique du Syndicat est constituée de trois personnes (une directrice, une responsable de communication et actions culturelle et une assistante). L'organisation mise en place en 2020 permet de penser qu'un remplacement à mi-temps de l'assistante de direction devrait être suffisant et permettrait de dégager un autre mi-temps pour un renfort opérationnel.

I LES GRANDS ENJEUX DE L'ANNEE 2021

Si la décision de poursuite du projet se confirme en comité syndical, l'année 2021 sera consacrée à la relance de la consultation, sous la forme d'une consultation globale pour un contrat de concession avec cession annexe (plan A) ou pour l'engagement séquencé d'une première consultation de charges foncières pour la réalisation d'un ou deux îlots à aménager avant une seconde consultation pour la réalisation de la Cité de la gastronomie (Plan B).

La première hypothèse nécessite de lancer de renouveler les contrats d'AMO juridique, financière et opérationnelle pour refaire du sourcing et accompagner la réécriture du cahier des charges de consultation, le lancement de la phase de candidatures (4 mois minimum) puis la sélection à l'été 2021 des candidats admis à déposer une offre (automne-hiver 2021).

En parallèle les AMO étudieront avec l'équipe du Syndicat l'alternative possible consistant à séquencer l'opération en lançant une première consultation pour l'aménagement, la construction et l'exploitation du programme immobilier annexe total ou partiel, puis une seconde pour construire la Cité. La forme juridique de cette seconde consultation devra être affinée pour constituer une alternative en cas de défaillance momentanée des exploitants, justifiant un décalage de réalisation et surtout de choix de l'exploitant.

La mise au point de la promesse de vente a été confiée au notaire du Syndicat l'étude 14Pyramides qui travaille avec le notaire du SID, l'étude Cheuvreux. Des protocoles similaires à ceux signés par le Département du Val de Marne et les villes de Rungis et Chevilly-Larue vont être proposés début 2021 à la Métropole du Grand Paris, à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, à la ville de Paris et à la Région Ile de France.

Le renforcement du sens culturel et éducatif de la cité tout comme son positionnement sur l'alimentation durable et la gastronomie responsable, conformément au cahier des charges de l'Unesco sont des points importants pour le maintien du label Unesco qui croisent le souhait d'ouvrir désormais la Cité en la faisant connaître au grand public.

Comme il l'a fait depuis sa création, le Syndicat poursuivra son action culturelle et artistique, de manière mesurée mais pérenne avec :

- Le développement du site Web avec l'intégration de la galerie des Souvenirs Gourmands collectés en 2019 et 2020, l'adjonction de nouveaux dossiers thématiques, l'éditorialisation d'un fonds cinématographique avec l'INA et le développement d'un fonds iconographique de repas partagés.
- La création d'une version digitale de l'exposition « La Cité de la gastronomie Paris-Rungis passe à table » avec des parcours de visite pour trois publics différents et un focus sur les jeunes public (support pédagogique)
- L'engagement d'un partenariat avec les éditions Robert pour un ouvrage sur les gastronomies nouvelles.

Si l'ensemble de ces missions entrent dans le cadrage budgétaire permis par la reconduction des cotisations sans augmentation, en revanche, la rémunération des équipes candidates admises à déposer une offre dans le cadre de la nouvelle consultation devra faire l'objet d'une décision et d'un abondement spécifique du budget. Cette rémunération peut être estimée entre 200 et 300K€ par équipe.

La seconde décision à prendre porte sur l'engagement financier des collectivités à l'investissement de la Cité : subvention du bloc communal équivalente au reversement des taxes générées par l'opération estimées à 3.5M€ et subventions d'investissement à hauteur de 50% du coût de la Cité dans la limite de 32M€ à répartir entre la Métropole du grand Paris, le département du Val de Marne, la Région Ile de France, les différentes contributions d'Etat (CPER, programmes spécifiques ...) et les fonds européens mobilisables.

II LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT POUR L'ANNEE 2021

Pour l'année 2021 les missions d'AMO juridique, financière et opérationnelles pour la relance de la consultation pour la concession de la Cité et l'aménagement du quartier de la gastronomie représentent un budget estimé à 132 000€ dans des conditions économiques strictes.

Le Programme culturel et éducatif présenté supra est estimé à 65.000€. Il intègre la maintenance du site web et la mise à jour des outils de communication.

L'optimisation des charges de fonctionnement obtenue en 2019 et confirmée en 2020 est reconduite avec un montant estimé à 45.000€.

Les charges de personnel sont maintenues pour une équipe resserrée accompagnée des services de la ville de Rungis d'une part (service financier, RH et juridique) et en maintenant la possibilité de renforcement saisonnier (volant de 6 mois) d'un agent de catégorie C. Proposition est faite cependant de remplacer le poste à temps plein d'assistante de direction par un poste à mi-temps permettant d'envisager le renforcement de l'équipe par un poste à mi-temps de chargé de projet junior plus opérationnel (ou contrat d'apprentissage de M2) qui pourrait accompagner la Directrice dans le pilotage des AMO et la relance de la consultation.

Le budget du syndicat va être impacté par une provision pour paiement des indemnités de chômage d'un agent contractuel ayant quitté le syndicat 2017. Le paiement des indemnités s'élève à 23 000€. Nota : une autre provision devra être prévue en 2022 pour le second agent ayant quitté le Syndicat en 2018. En conséquence, les charges de personnels devraient s'établir à 293.000€.

Le budget de fonctionnement 2021 a été construit à partir d'une reconduction sans augmentation des niveaux de cotisation 2017-2020. A ce stade le report d'exercice n'a pas été inclus. Il devrait être très limité.

FONCTIONNEMENT	BP 2020	Réalisé 2020 (estimé)	Engagements 2020-2021	Nouveaux engagements 2021	Proposition BP 2021
DEPENSES					
Concession de la cité et PIA	91000	55.500	7.000	125.000	132.000
Programme culturel et éducatif	256.000	271.000	15.000	50.000	65.000
Charges de structure	43.000	44.050	44000	1.000	45.000
Total Chapitre 011 Charges caractère général	390.000	370.550	66.000	176.000	242.000
Total Chapitre 012 Charges de personnel	280.000	284.571	270.000	23.000	293.000
Brevets droits d'auteur	5.000	4000		0.000	
Charges financières	1.000	0			
Total Dépenses réelles	644.168	555.306	336.000	199.000	535.000
RECETTES					
Région Ile de France	70.000	70.000			70.000
Département du Val de Marne	178.500	178.500			178.500
Métropole du Grand Paris	70.000	70.000			70.000

Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre	70.000	70.000			70.000
Ville de Rungis	70.000	70.000			70.000
Ville de Chevilly-Larue	25.500	25.500			25.500
Ville de Paris	25.500	25.500			25.500
Ville de Thiais	25.500	25.500			25.500
TOTAL Recettes de fonctionnement	535.000	535.000			535.000

III LE BUDGET D'INVESTISSEMENT POUR L'ANNEE 2021

Les dépenses d'investissement portent sur l'acquisition du terrain d'assiette de la Cité qui fera l'objet de la concession et de la cession accessoire. Le montant de la vente devrait être versé au moment de la signature de l'acte d'achat. Les notaires du SID et du Syndicat envisagent le versement d'une partie du montant (10 à 15% environ) dès la signature de la promesse de vente.

Le prix de terrain (hors frais annexes), reconfirmé en 2020 par les Domaines et accepté par le SID, est de 291€/m² de terrain nu hors coût de remise en état pour un usage similaire industriel à la charge de l'exploitant en cas de pollution. L'objectif pour le Syndicat est de pouvoir remettre au lauréat de la consultation un terrain démolit et remis en état pour le démarrage des travaux de dépollution complémentaire. Etant entendu que les travaux de démolition et de remise en état sous maîtrise d'ouvrage du SID actuel propriétaire, devront avoir lieu après la libération totale du site totale début 2021.

Sur cette base le prix d'acquisition par le Syndicat qui inclut les frais annexes (notaire et droits de mutation) est évalué à 10,185M€ +0.704€ soit environ 10.890M€ (pour une parcelle de 35000m²). Le Différentiel entre l'évaluation initiale de 11,7M€ soit environ 810000€ pouvant être affecté, après confirmation des frais annexes de la vente, à une participation aux frais de dépollution ou le cas échéant à la rémunération des équipes engagées dans la nouvelle consultation.

Le tableau de répartition discuté entre les membres du syndicat en mai 2019 pour déterminer la représentation des différentes collectivités au sein de la gouvernance était le suivant :

Collectivités membres	Fonctionnement	2019-2021		2020-2021	
		%	Investissement	%	
Département du Val de Marne	178 500	30%	3 000 000	26%	
Ville de Rungis	70 000	11,60%	3 000 000	26%	
Région Ile de France	70 000	11,60%	2 000 000	17%	
Métropole du Grand Paris	70 000	11,60%	2 000 000	17%	
EPT Grand Orly Seine Bièvre	70 000	11,60%	500 000	4%	
Ville de Paris	25 500	11,60%	600 000	5%	
Ville de Chevilly-Larue	25 500	4%	600 000	5%	
Ville de Thiais	25 500	4%			
TOTAL	535 000	100%	11 700 000	100%	

Une recette d'investissement de 3M€ a été réalisée en décembre 2020. Elle correspond au premier versement par le département de sa subvention d'investissement.

Les villes de Chevilly-Larue et Rungis ont également délibéré sur le versement de leur subvention d'investissement fin 2020 les versements auront lieu début 2021

Les autres subventions d'investissement des différentes collectivités doivent être intégrées en recettes au budget d'investissement 2021.

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

20 AOUT 2021