



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

**Séance du Comité Syndical du 3 juin 2021**

---

**Délibération n° 2021-11**

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

---

Le 3 juin 2021, 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 : 18

Nombre de membres représentés : 4

M. Jolivet 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,

**CONSIDERANT** que le projet de Cité de la gastronomie revêt un caractère stratégique majeur pour le sud francilien et que son positionnement et son envergure auront des effets d'entraînement significatifs sur le développement du territoire du Val-de-Marne et plus largement sur l'ensemble du territoire francilien, reconnu comme tel dans le cadre du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du Grand Orly signé le 28 janvier 2020,

**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 mise en œuvre du projet et notamment le choix du 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) pour un volume de 35 000 m<sup>2</sup> de foncier (+/- 200 m<sup>2</sup>), ce qui équivalait à une offre au prix de 10,185 M€, (+/- 58 200 €) hors droits de mutation,

**CONSIDERANT** que le Syndicat de la Cité pourrait accepter de contribuer aux frais résiduels, pour limiter les risques de non-réalisation des travaux de démolitions-dépollutions, dans la limite du budget de 11,6 M€, une fois déduits le montant de la cession, les droits de mutation et frais annexes, et après la participation des exploitants actuels du site,

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique reliant les gares d'Olympiades (gare non incluse) et le site de maintenance et de remisage en arrière gare d'Aéroport d'Orly (tronçon correspondant au prolongement sud de la ligne 14) du réseau de transport public du Grand Paris, une vente amiable de volumes de tréfonds est intervenue le 8 juillet 2020 au profit de la SGP sur l'assiette du centre routier sud,

**CONSIDERANT** qu'en sa séance du 14 décembre 2018, le Conseil d'administration du SID a accepté le principe de la vente d'une partie du CTR sud au bénéfice du projet de Cité de la gastronomie et de son quartier,

**CONSIDERANT** qu'en sa séance du 6 novembre 2020, le Conseil d'administration du SID a donné son accord pour la cession au Syndicat de la Cité de la gastronomie d'un bien partiellement bâti d'une surface d'environ 35 000m<sup>2</sup> à plus ou moins 2% et pour un prix de vente déterminable au regard du prix de base de 291€/m<sup>2</sup> hors droits (pour une surface nue et hors coût de dépollution),

**CONSIDERANT** que par la même délibération, le Conseil d'administration du SID a décidé que

cette cession serait préalablement soumise à la signature d'une promesse de vente sous les conditions suspensives usuelles auxquelles s'ajoutera une condition suspensive de déclassement du bien si cette décision n'est pas intervenue préalablement à la signature de la promesse de vente, étant précisé que le bien ne remplit plus les conditions d'appartenance au domaine public du fait de la délibération du SID n°3 en date du 25 juin 2015 relative à la suppression de la qualité de service public attribuée à la mission de Sogaris et approbation de l'acte de résiliation de la concession de 20 décembre 1977 et de son avenant,

**CONSIDERANT** que, par la même délibération, le Conseil d'administration du SID a précisé que la promesse de vente puis l'acte de vente incluraient 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 de la Cité déciderait soit de ne pas affecter le prix de cession de tout ou partie du programme immobilier annexe au remboursement des dépenses d'investissement relatives au projet de la Cité de la gastronomie, 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 au plan de financement de la Cité de la gastronomie, les actes à conclure devant déterminer les modalités de mise en œuvre de cette clause d'intéressement.

**CONSIDERANT** que, par la même délibération, le Conseil d'administration du SID a indiqué que le prix de vente (P) sera déterminable au regard du prix de base susmentionné (Pb) et des surfaces (S) à céder étant précisé que les coûts (C) qui seraient le cas échéant pris en charge par le Syndicat de la Cité de la gastronomie concernant la dépollution du terrain pour un usage comparable (usage industriel) et la mise à nu de l'intégralité de l'emprise viendront en déduction du prix à dire d'experts.

Entendu le rapport de Madame Stéphanie Daumin, Présidente,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré :

Nombre de votants : 22

Résultat des votes :

Pour : 22

Contre : 0

Abstentions : 0

**A L'UNANIMITE**

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :**

**DONNE SON ACCORD** pour l'acquisition auprès du Syndicat Interdépartemental pour la gestion des terrains concédés à Sogaris d'un bien, partiellement bâti d'une surface au sol d'environ 35 000 m<sup>2</sup> (S) (à plus ou moins 2 % en fonction notamment de la délimitation des voiries périmétrales) sur tout ou partie des parcelles actuellement cadastrées AD 78, AD 76, AD 74, AD 63, AD 64, et AD 22 à Rungis (94150) et représenté sur le plan ci-annexé [Plan parcellaire RU032019 du 06052021 établi par le cabinet Progexial]. Le prix de vente sera déterminable au regard d'un prix de base (Pb) de 291 €/m<sup>2</sup> hors droits (pour une surface nue et hors coût de dépollution, droits de mutation et frais annexes) aux conditions de la présente

délibération.

Ce bien sera constitué de volumes créés 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 6 juillet 2020 et, le cas échéant, de ses modificatifs.

#### **ARTICLE 2 :**

**DONNE SON ACCORD** pour que cette acquisition soit préalablement soumise à la signature d'une promesse de vente sous les conditions suspensives usuelles auxquelles s'ajoutera une condition suspensive de déclassement du bien si la décision du conseil d'administration du SID n'est pas intervenue préalablement à la signature de la promesse.

#### **ARTICLE 3 :**

**PREND ACTE** du calcul du prix de vente (P) proposé par le SID qui sera déterminable au regard du prix de base susmentionné (Pb) et des surfaces (S) à acquérir, étant précisé que les coûts (C) qui seraient, le cas échéant, pris en charge par le Syndicat de la Cité de la Gastronomie concernant la dépollution du terrain pour un usage comparable (usage industriel) et la mise à nu de l'intégralité de l'emprise viendront en déduction du prix, à dire d'experts. Le coût total de l'acquisition, toutes dépenses confondues, ne pourra dépasser la somme de 11,7M€.

Les actes à conclure détermineront les modalités de mise en œuvre de ce calcul.

#### **ARTICLE 4 :**

**DONNE SON ACCORD** pour que la promesse de vente, puis l'acte de vente, incluent 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 de la Cité déciderait soit de ne pas affecter le prix de cession de tout ou partie du programme immobilier annexe au remboursement des dépenses d'investissement relatives au projet de la Cité de la Gastronomie, 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.

#### **ARTICLE 5 :**

**DONNE MANDAT** à la Présidente pour négocier les actes susvisés conformément à la présente délibération.

**ARTICLE 6 :**

**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 déléigation,

