
Date de convocation : 29 septembre 2023

Délibération n° 2023-20

Objet : Avenant n°1 au contrat de concession valant délégation de service public pour la réalisation de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier

Le 9 octobre 2023, le Comité Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni à Rungis et en visio-conférence, sous la présidence de Monsieur MARCILLAUD, son Président.

Nombre de membres composant le Comité Syndical : 28

Nombre de membres présents : 18

Nombre de membres représentés : 3

Présents : Jean-Daniel AMSLER, Patrick ATTARD, Véronique BASTIDE Régine BOIVIN, Murielle BOURREAU, Antoine BRUNO, Stéphanie DAUMIN, Clément DECROUY, Ségolène DE LARMINAT, Bruno HELIN, Michel JOLIVET, Patrick LEROY, Marion MARTIN, Antoine MORELLI, Sabine PATOUX, Audrey PULVAR, Nicolas TRYZNA, Bruno MARCILLAUD.

Pouvoir de

Madame Hélène DE COMARMOND à Monsieur Bruno HELIN,

Monsieur Richard DELL'AGNOLA à Monsieur Nicolas TRYZNA,

Monsieur Michel LEPRETRE à Madame Stéphanie DAUMIN.

Le quorum étant atteint,

M. Nicolas TRYZNA 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, 5 février 2020 et 29 novembre 2022 ;

Vu l'avis favorable du 20 mai 2021 de la Commission Consultative des Services Publics Locaux sur le principe de recourir à une concession sous forme de délégation de service public pour la réalisation de la Cité de la gastronomie de Paris-Rungis et d'un programme immobilier annexe.

Vu la délibération n°2021-13 en date du 3 juin 2021 approuvant le mode de gestion délégué pour le recours à une concession sous forme de délégation de service public pour la réalisation de la Cité de la gastronomie de Paris-Rungis et d'un programme immobilier annexe ;

Vu le lancement de la consultation pour l'attribution d'un contrat de concession sous forme de délégation de service public pour la construction, l'exploitation de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis (le « Cité de la gastronomie ») et la réalisation d'un programme immobilier annexe par un avis publié au BOAMP n° 21-81938 du 17 juin 2021 et au JOUE n° 2021/S 117-308793 du 18 juin 2021.

Vu la délibération n° 2022-14 du 29 novembre 2022 approuvant le choix du groupement PITCH PROMOTION SNC-AMETIS-GAIA classé en première position pour assurer, en tant que délégataire, la gestion du service public pour l'exploitation de la Cité de la gastronomie Paris Rungis et la réalisation de son quartier sous la forme d'un programme immobilier annexe et autorisant la Présidente du Syndicat à mettre au point le contrat de concession et à le signer à l'issue de sa mise au point.

Vu le contrat de concession valant délégation de service public signé le 24 mai 2023, reçu en Préfecture le 25 mai

Vu l'avis d'attribution publié le 6 juin 2023 au JOUE sous le numéro 2023/S107-336024 et l'avis rectificatif publié au JOUE le 22 juin 2023 sous le numéro 2023/S119-377471

Vu le courrier du Syndicat en date du 28 juin 2023, prenant acte du nom du Concessionnaire, CIG PARIS RUNGIS, et de la mise à jour en conséquence de la comparaison du Concessionnaire à la première page du Contrat ayant donné lieu à l'avis rectificatif du 22 juin 2023,

Vu le courrier du Préfet de la Région Ile de France en date du 15 mai 2023

Vu la signature du protocole d'accord entre le Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis, la Semmaris, et les sociétés CIG Paris-Rungis concessionnaire et PIA Rungis le 29 juin 2023 en application de la délibération du Syndicat n° 2023-11 du 10 mai 2023

Vu le projet d'avenant n°1 au contrat de concession ;

CONSIDERANT la vocation de la Cité à s'intégrer à un véritable quartier de la gastronomie, actif, moderne et productif.

CONSIDERANT le rôle primordial que joueront les espaces extérieurs et le cheminement depuis la station de métro jusqu'à l'Ouvrage pour la dimension festive et inclusive de l'équipement y compris en matière de transmission culturelle.

CONSIDERANT l'objectif du Préfet de Région, rappelé dans son courrier du 15 mai 2023, de disposer d'un seul projet réunissant les deux initiatives complémentaires [de façon à] permettre la création d'un parcours continu incitant les visiteurs, dès la sortie de la gare « Chevilly-Larue » de la ligne 14 du GPE à fréquenter la Cité de la gastronomie,

CONSIDERANT la nécessité pour accéder à la Cité depuis la station de métro de la ligne 14, de traverser un terrain inclus dans le périmètre B du MIN (périmètre de protection défini par la loi) et devant être mis à disposition de la Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis (SEMMARIS) qui va y réaliser une halle des saveurs, une résidence pour jeunes actifs du MIN, ainsi qu'un parking provisoire sous les lignes à haute tension.

CONSIDERANT que la SEMMARIS gestionnaire du Marché et porteuse d'une mission d'intérêt national devant garantir la sécurité de l'approvisionnement alimentaire du pays est, à ce double titre, un partenaire incontournable de la Cité de la gastronomie.

CONSIDERANT, eu égard à ce qui est indiqué ci-dessus, l'impérieuse nécessité pour le groupement concessionnaire de se rapprocher de la SEMMARIS afin de trouver les synergies possibles entre les différents projets.

CONSIDERANT que, parmi les conditions préalables au dépôt par le Concessionnaire des Autorisations Administratives visées à l'Article 14.1 du Contrat est prévue la validation du Plan guide par l'Etat au plus tard le 16 octobre 2023.

CONSIDERANT que le Plan guide fixe les grandes orientations en matière de desserte et de programmation, d'organisation spatiale des projets de construction, des continuités de circulation et des espaces ouverts au public à l'échelle du site.

CONSIDERANT que ce plan est abouti mais qu'il reste à préciser les accès au site (des études de circulation sont en cours dans le cadre de l'étude demandée par l'Autorité environnementale à l'échelle du grand quartier) et les modes de mises à jour.

CONSIDERANT la nécessité, dans ces conditions, de décaler au 15 décembre la date limite de validation du plan guide par le Préfet de la Région d'Ile-de-France ;

CONSIDERANT enfin que, par conséquent, le délai dans lequel le Concessionnaire s'engage à déposer les Autorisations Administratives relatives à l'Ouvrage, tel que fixé à l'Article 17 du Contrat, doit être décalé de 3 mois, dès lors que la validation de ce Plan guide constitue une condition préalable au développement des avant-projets sommaires (APS) et au dépôt par le Concessionnaire des Autorisations Administratives.

CONSIDERANT le caractère non substantiel des modifications du Contrat, prises conformément à l'article R. 3135-7 du code de la commande publique,

CONSIDERANT enfin, la nécessité d'avenanter également le protocole d'accord et la promesse de vente du PIA,

Entendu le rapport de Monsieur Bruno MARCILLAUD, Président,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré :

DECIDE

ARTICLE 1 : APPROUVE l'avenant N°1 au contrat de concession valant délégation de service public ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à signer l'avenant n°1 susvisé ainsi que tous les actes et pièces liés au contrat de concession, avenants et procès-verbaux, conventions et correspondances, élire domicile, substituer, déléguer, procéder à toutes formalités et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire à la formalisation des dispositions de la présente délibération, ainsi que tous actes qui s'avèreraient nécessaires à la publication.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Président à signer un avenant au protocole d'accord signé le 29 juin 2023 avec la Semmaris et les sociétés CIG Rungis et PIA Rungis, pour décaler concomitamment au 15 décembre la date de validation prévue au 16 octobre 2023.

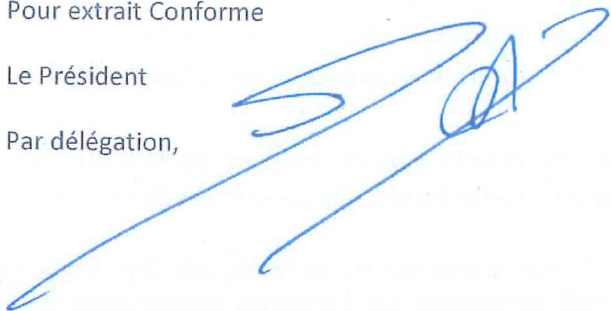
ARTICLE 4 : AUTORISE le Président à signer un avenant modifiant les dates et calendriers prévus par la promesse de vente du Programme Immobilier Annexe en date du 24 mai 2023 en conséquence de l'approbation de l'avenant n° 1 au contrat de concession.

Fait et délibéré ce jour

Pour extrait Conforme

Le Président

Par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.



**CONTRAT DE CONCESSION, SOUS FORME DE DELEGATION
DE SERVICE PUBLIC, RELATIF A LA REALISATION ET A
L'EXPLOITATION DE LA CITE DE LA GASTRONOMIE AINSI
QU'A LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER
ANNEXE**

Avenant n°1

AVENANT N°1
AU CONTRAT DE CONCESSION

ENTRE

Le **Syndicat mixte ouvert de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier**, dont le siège est sis 40 rue du Séminaire - 94550 Chevilly-Larue, représenté par sa Présidente en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération du comité syndical n°2022-14 en date du 29 novembre 2022,

Ci-après dénommé le « **Syndicat** », ou le « **Concédant** »

d'une part

ET

La société dénommée **CIG PARIS RUNGIS**, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, ayant son siège social à PARIS (75002), 87, rue de Richelieu, identifiée au SIREN sous le numéro 951 970 011 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par la **Société Pitch immo**, société en nom collectif au capital de 75 000 000 €, dont le siège social est sis 87 rue de Richelieu – 75002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 422 989 7154, représentée par son Gérant PITCH PROMOTION SAS (450 042 338 RCS PARIS) elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Alexis MOREAU,

Ci-après dénommée le « **Titulaire** » ou le « **Concessionnaire** »

d'autre part

Ci-après désignés seuls ou conjointement la « **Partie** » ou les « **Parties** ».

Il est ici préalablement exposé :

Le Syndicat Mixte de la Cité de la Gastronomie Paris-Rungis et de son quartier (le « **Syndicat** ») a lancé par un avis publié au BOAMP n° 21-81938 du 17 juin 2021 et au JOUE n° 2021/S 117-308793 du 18 juin 2021, une consultation pour l'attribution d'un contrat de concession sous forme de délégation de service public pour la construction, l'exploitation de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis (le « Cité de la gastronomie ») et la réalisation d'un programme immobilier annexe.

La Cité de la Gastronomie a ainsi vocation à s'intégrer à un véritable quartier de la gastronomie, actif, moderne et productif.

Le Syndicat inscrit son projet dans une optique de cohérence et de pérennité et souhaite un programme culturel innovant, ouvert à l'évolution de la pratique culinaire et gastronomique. Ainsi, les qualités urbaines et architecturales, fonctionnelles et techniques de l'équipement doivent traduire à leur tour le souci d'une production économe en ressources et respectueuse de l'environnement physique et social mais également facile d'accès et ouverte à tous les publics, sans réduire la portée du message d'ambition qu'il devra illustrer dès l'ouverture et de la visibilité du lieu à rechercher. La simplicité, la robustesse, voire la « frugalité » d'espaces à la fois flexibles dans le temps et aisément appropriables, sont des composantes importantes du projet. Il s'agira d'assurer au lieu une gestion simple, peu consommatrice de ressources, de maintenance aisée et adaptée aux activités qui seront accueillies dans l'équipement. La modularité, la capacité d'évolution, voire une certaine possibilité de mutation des usages doivent ainsi être intégrés dans la conception des bâtiments.

Enfin, les espaces extérieurs et le cheminement depuis la station de métro jusqu'à l'Ouvrage joueront un rôle primordial pour la dimension festive et inclusive de l'équipement y compris en matière de transmission culturelle. L'accès à la Cité depuis la station de métro de la ligne 14 se fera en traversant un terrain inclus dans le périmètre B du MIN (périmètre de protection défini par la loi) et devant être mis à disposition de la Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis (SEMMARIS).

La SEMMARIS gestionnaire du Marché et porteuse d'une mission d'intérêt national devant garantir la sécurité de l'approvisionnement alimentaire du pays est, à ce double titre, un partenaire incontournable de la Cité de la gastronomie.

Par délibération en date du 29 novembre 2022, le Groupement mené par Pitch Immo en qualité de mandataire a été désigné attributaire du contrat de concession.

Eu égard à ce qui est indiqué ci-dessus, depuis sa désignation comme attributaire pressenti, le Groupement s'est rapproché de la SEMMARIS afin d'évoquer les synergies possibles entre les différents projets.

Par un courrier en date du 28 juin 2023, le Syndicat a pris acte du nom du Concessionnaire, CIG PARIS RUNGIS, et la comparution du Concessionnaire à la première page du Contrat a été mise à jour en conséquence.

Parmi les conditions préalables au dépôt par le Concessionnaire des Autorisations Administratives visées à l'Article 14.1 du Contrat est prévue la validation du Plan guide par l'Etat au plus tard le 16 octobre 2023.

En raison des conséquences juridiques et financières particulièrement complexes du plan guide , il est apparu nécessaire de décaler la date limite de validation du Plan guide au 15 décembre 2023, et de décaler corrélativement le délai dans lequel le Concessionnaire s'engage à déposer les Autorisations Administratives relatives à l'Ouvrage, tel que fixé à l'Article 17 du Contrat, dès lors que la validation de ce Plan guide constitue une condition préalable au dépôt par le Concessionnaire des Autorisations Administratives.

Les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent avenant (l' « **Avenant n°1** »).

Ces modifications non substantielles du Contrat sont prises conformément à l'article R. 3135-7 du code de la commande publique.

Cela étant rappelé les parties sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT N°1

L'Avenant n°1 a pour objet le décalage de la date limite de validation du Plan guide par l'Etat, prévue à l'article 14.1 du Contrat, et le décalage corrélatif du délai dans lequel le Concessionnaire s'engage à déposer les Autorisations Administratives relatives à l'Ouvrage.

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR DE L'AVENANT N°1

L'Avenant n°1 entrera en vigueur à compter de sa notification au Concessionnaire par le Syndicat et de sa signature entre les Parties.

ARTICLE 3 – MODIFICATIONS DU CONTRAT

3.1 Date limite de validation du Plan guide par l'Etat

Au deuxième tiret de l'article 14.1 du Contrat, la phrase suivante est supprimée :

« Le Plan guide devra également être validé par l'Etat en sa qualité de propriétaire du foncier ou par toute autre personne qui s'y substituerait au plus tard le 16 octobre 2023 ; »

Elle est remplacée comme suit :

« Le Plan guide devra également être validé par l'Etat en sa qualité de propriétaire du foncier ou par toute autre personne qui s'y substituerait au plus tard le 15 décembre 2023 ; »

3.2 Date limite de dépôt des Autorisations Administratives relatives à l'Ouvrage par le Concessionnaire

Le deuxième paragraphe de l'article 17 du Contrat, reproduit ci-après, est supprimé :

*« Sauf Cause Légitime, le Concessionnaire s'engage à déposer les Autorisations Administratives en ce qui concerne l'Ouvrage au plus tard douze (12) mois à compter de l'entrée en vigueur du Contrat (sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**Article 14.1 (Conditions préalables au dépôt des Autorisations Administratives)). »*

Il est remplacé comme suit :

*« Sauf Cause Légitime, le Concessionnaire s'engage à déposer les Autorisations Administratives en ce qui concerne l'Ouvrage au plus tard quinze (15) mois à compter de l'entrée en vigueur du Contrat (sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**Article 14.1 (Conditions préalables au dépôt des Autorisations Administratives)). »*

ARTICLE 4 – AUTRES STIPULATIONS

L'Avenant n°1 n'a pas pour objet de modifier les stipulations du Contrat et des Annexes, autres que celles expressément modifiées aux termes de l'Avenant n°1.

ARTICLE 5 – PURGE ET INDEPENDANCE DES STIPULATIONS

L'Avenant n°1 et ses actes détachables font l'objet des modalités de publicité permettant de déclencher les recours de tiers à l'encontre du Contrat.

En cas de recours administratif ou contentieux formé à l'encontre de l'Avenant n°1, ou en cas de retrait de l'un de ses actes détachables, les stipulations de l'Article 9 du Contrat s'appliquent.

Les Parties conviennent expressément que les stipulations du présent article sont réputées divisibles des autres stipulations de l'Avenant n°1.

Si l'une des stipulations de l'Avenant n°1 est déclarée nulle ou inapplicable, ou fait l'objet d'une requalification, par un tribunal, un expert, ou toute autre autorité compétente, ladite stipulation sera réputée non écrite et les autres stipulations de l'Avenant n°1 continueront à produire tous leurs effets.

Néanmoins, les Parties négocieront de bonne foi pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante visant à remplacer la stipulation de l'Avenant n°1 déclarée nulle ou non applicable.

ARTICLE 6 - ABSENCE DE NOVATION

A compter de sa date d'entrée en vigueur, l'Avenant n°1 modifiera le Contrat sans opérer une quelconque novation des droits et obligations des Parties au titre du Contrat.

A compter de sa date d'entrée en vigueur, l'Avenant n°1 fait partie intégrante du Contrat et toute référence au Contrat s'entend d'une référence au Contrat tel que modifié par l'Avenant n°1.

ARTICLE 7 - LOI APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

L'Avenant n°1 est soumis aux dispositions du droit français.

En cas de différends entre les Parties relatifs à l'application ou à l'interprétation de l'Avenant n°1, les Parties appliqueront les stipulations du Contrat.

