



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

**Séance du Comité Syndical du 10 mai 2023**

---

Date de convocation : 3 mai 2023

**Délibération n° 2023-10**

**Objet : Cession du foncier du programme immobilier annexe la Cité de la gastronomie  
Paris-Rungis et de son quartier**

---

Le 10 mai 2023, le Comité Syndical, régulièrement convoqué, suite au report, faute de quorum de la réunion du 2 mai 2023, s'est réuni à Chevilly-Larue et 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 : 1

Présents : Jean-Daniel AMSLER, Patrick ATTARD, Régine BOIVIN, Murielle BOURREAU, Antoine BRUNO, Clément DECROUY, Richard DELL'AGNOLA, Ségolène DE LARMINAT, Michel JOLIVET, Nathalie LAVILLE, Patrick LEROY, Bruno MARCILLAUD, Antoine MORELLI, Mélanie NOWAK, Evelyne RABARDEL, Nicolas TRYZNA, Stéphanie DAUMIN.

Pouvoir de Marie-Christine SEGUI pour Jean-Daniel AMSLER,

Le quorum étant atteint,

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, 5 février 2020 et 29 novembre 2022 ;

**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** 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** 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.

**Vu** les procès-verbaux de la Commission de délégation de service public en date du 4 octobre 2021, 8 novembre 2021, 10 mars 2022, 5 avril 2022, 27 septembre 2022 et 21 octobre 2022 ;

**VU** la lettre valant avis de la Directrice départementale des finances publiques du Val-de-Marne en date du 3 avril 2023 déterminant la valeur du foncier ;

**Vu** le projet de contrat de concession valant délégation de service public ;

**Vu** le projet de promesse de vente du PIA ;

**CONSIDÉRANT** que le groupement lauréat s'engage à signer avec le Syndicat un contrat de concession par lequel ce dernier lui confie une mission globale relative :

- à la conception, au financement des investissements, la construction, l'entretien maintenance et le GER, l'exploitation technique, l'exploitation commerciale et la gestion du service public de la Cité de la Gastronomie ;
- à la réalisation par la Société de Valorisation du programme immobilier annexe (P.I.A.), sur le Terrain d'Assiette du P.I.A, contribuant au financement de l'Ouvrage

**CONSIDERANT** que le Programme Immobilier Annexe a pour objet, d'une part, de contribuer au financement de la Cité de la Gastronomie et également, d'autre part, d'offrir un cadre urbain complet et attractif avec une programmation adaptée dès l'ouverture de la Cité de la Gastronomie ;

**CONSIDERANT** que la promesse synallagmatique de vente du P.I.A. constituera une annexe au contrat de concession valant délégation de service public ;

**CONSIDERANT** l'offre de valorisation du PIA à hauteur de 12,8M€, faite par le groupement dans le cadre de la consultation pour la signature du contrat de concession et la réalisation du PIA, ce montant contribuant avec la subvention publique de 25M€ au financement de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis ;

**CONSIDERANT** que la vente du foncier du P.I.A se fera à la Société de Valorisation au prix de 12,8 millions d'euros hors taxes quand la promesse synallagmatique de vente sera réitérée par acte authentique une fois réalisées ses conditions suspensives ; que cette réitération devra intervenir dans un délai de 36 mois et 30 jours calendaires à compter de la date de notification du contrat de concession, sauf cas de prorogation, qu'un complément de prix sera dû par l'acquéreur au Syndicat s'il est constaté, jusqu'au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, une modification à la hausse de la surface de plancher des biens à usage de résidence étudiante, ou de commerce ou de restauration générant un chiffre d'affaires supérieur par rapport au programme initial de l'opération ; que ce complément de prix serait calculé pour les biens à usage de résidence étudiante, au-delà d'une tolérance de 100 m<sup>2</sup>, au prix de mille euros (1 000,00 EUR) hors taxe par mètre carré de surface supplémentaire et pour les biens à usage de restauration et/ou commerces, au-delà d'une tolérance de 80 m<sup>2</sup>, au prix de trois cent cinquante euros (350,00 EUR) hors taxe par mètre carré de surface supplémentaire ;

**CONSIDERANT** que le Syndicat remettra à la Société de Valorisation un terrain nu à bâtir dépollué à un usage de type industriel ; que la dépollution complémentaire permettant la réalisation du P.I.A. sera à la charge de la Société de Valorisation ;

**CONSIDERANT** que la Société de Valorisation aura l'obligation de réaliser le P.I.A portant, d'une part, sur une surface de plancher prévisionnelle totale d'environ 40.500 m<sup>2</sup> (8.000 m<sup>2</sup> au titre de la réalisation de biens à destination de restauration et/ou de commerces, 10.500 m<sup>2</sup> au titre de la réalisation de biens à destination « d'entreprise », « autre programme spécifique », bureaux, 12.000 m<sup>2</sup> au titre de la réalisation de biens à destination de complexe hôtelier et résidence formation, 10.000 m<sup>2</sup> à destination de résidence étudiante), et d'autre part, sur la construction de 920 places de stationnement en sous-sol environ (560 places de stationnement pour besoins P.I.A et 360 places de stationnement pour les besoins de la Cité de la gastronomie) ; que ce programme est susceptible d'ajustement et d'adaptation dans le respect, d'une part, d'un montant minimum hors taxes de 12 800 000,00 EUR pour la charge foncière et, d'autre part, des surfaces de plancher minimales précisées ci-dessus pour la résidence étudiante et les biens à usage de restauration et/ou de commerces ;

**CONSIDERANT** que la Société de Valorisation aura l'obligation de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente et de les achever, sauf causes légitimes de suspension du délai, dans un délai de cinquante-quatre mois à compter du démarrage des travaux ;

**CONSIDERANT** que la Société de Valorisation devra remettre une ou plusieurs garanties financières d'achèvement extrinsèque du P.I.A. ; qu'à défaut d'une telle remise la vente pourra être résolue par le Syndicat totalement ou partiellement ;

**CONSIDERANT** que la Société de Valorisation ses ayants-droit et ayants-cause devra maintenir, pendant la durée du contrat de concession, les destinations des immeubles du P.I.A. et devra faire prendre cet engagement à ses propres acquéreurs ; que ces destinations ne pourront être modifiées sans l'accord préalable et exprès du Vendeur ; que la Société de Valorisation, ses ayants-droit et ayants-cause, devra également pendant la durée du contrat de concession obliger ses preneurs à assurer la pérennité de la Cité de la gastronomie quant à son positionnement, à la participation aux animations de la Cité, à assurer l'ouverture au public et à participer à l'animation des espaces collectifs ; que ces obligations devront être reprises dans tout contrat de bail qui sera régularisé en vue de l'exploitation des biens ; que le non-respect de cette obligation par un preneur aura pour conséquence la résiliation de son contrat de bail ;

**CONSIDERANT** qu'une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives est conclue pour une durée de 48 mois à compter de la date de sa signature ; que constitue une condition préalable, essentielle et déterminante de l'engagement de la Société de Valorisation que soient convenues au sein d'un protocole à régulariser entre cette société, le Syndicat et la SEMMARIS, d'une part, les modalités du cheminement de la gare sud de la ligne de métro 14 jusqu'à l'Ensemble Immobilier et, d'autre part, la constitution d'une servitude sur le terrain de la zone centre au profit de l'Ensemble Immobilier permettant la création de la « voie pompier » ; qu'outre les conditions suspensives usuelles en matière notamment d'origine de propriété, de servitudes, de renseignement hypothécaire, d'archéologie préventive, de préemption, les conditions suspensives de la promesse, d'une part, sont définies par référence à l'article 14 du contrat de concession (notamment caractère définitif du contrat de concession et du ou des permis de construire du P.I.A ainsi que signature des contrats de sous-exploitation de la Cité de la gastronomie par le concessionnaire) et, d'autre part, portent notamment sur la commercialisation du P.I.A., l'absence de sujétions particulières liées à la présence en sous-sol de la ligne 14 du métro, l'absence de nécessité

de réaliser des travaux liés à l'état du sol et du sous-sol, sur les résultats de l'évaluation environnementale et de l'étude faune/flore ; le maintien du taux et des taxes d'urbanisme en vigueur ; l'absence de résiliation du contrat de concession ; que les conditions suspensives de la promesse devront être réalisées dans un délai de 36 mois à compter de la date de notification du contrat de concession ;

**CONSIDERANT** que la promesse de vente devra être réitérée par acte authentique dans un délai de 36 mois et 30 jours calendaires à compter de la date de notification du contrat de concession, une fois réalisées les conditions suspensives ; que le transfert de propriété est conditionné à la signature de cet acte authentique et au paiement effectif du prix et des frais ;

**CONSIDERANT** qu'une clause pénale d'un montant de 640.000 euros est prévue par la promesse dans le cas où l'acte de vente ne serait pas signé par une partie après mise en demeure alors que les conditions suspensives seraient toutes réalisées dans le délai de la promesse éventuellement prorogé ; que la Société de la Valorisation remettra dans un délai de 30 jours à compter de la signature de la promesse une caution solidaire émanant de la société ALTAREA en garantie du paiement de cette clause pénale ;

Entendu le rapport de Madame Stéphanie Daumin, Présidente,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré :

#### **DECIDE A L'UNANIMITE**

**ARTICLE 1** : APPROUVE la vente, à un prix de 12.800.000 € hors taxes pouvant donner lieu à complément de prix, à la Société de valorisation constituée autour du mandataire titulaire du groupement Pitch IMMO, d'un terrain nu et dépollué pour un usage industriel d'une surface au sol d'environ 30 047 m<sup>2</sup> (à plus ou moins 5 % en fonction du plan de géomètre), 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° 84, 86, 93, 96 et 99 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, dont les caractéristiques principales et essentielles figurent dans le projet ci-annexé de promesse synallagmatique de vente ;

**ARTICLE 2** : DONNE SON ACCORD à ce que cette acquisition soit soumise à la signature préalable d'une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives d'une durée de 48 mois et APPROUVE les conditions principales et essentielles de cette promesse figurant dans le projet ci-annexé ;

**ARTICLE 3** : AUTORISE la Présidente à signer la promesse synallagmatique et le contrat de vente 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 à la formalisation des dispositions de la présente délibération, ainsi que tous actes qui s'avèreraient nécessaires à la publication au service de la publicité foncière en particulier pour la modification ou la refonte des états descriptifs de division en volume du terrain P.I.A en vue notamment de permettre la distraction du terrain d'assiette de la Cité de la gastronomie ;

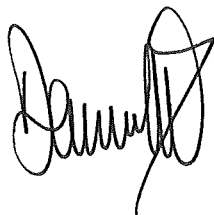
**ARTICLE 4 :** AUTORISE la Société de Valorisation et le concessionnaire à déposer toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Cité de la gastronomie et du P.I.A.

Fait et délibéré ce jour

Pour extrait Conforme

La Présidente

Par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'Dumont', written in a cursive script.

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

15 MAI 2023