

REPUBLIQUE FRANCAISE

METROPOLE DU GRAND PARIS

SEANCE DU CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

DU JEUDI 13 JUILLET 2023

CM2023/07/13/07: CITE DE LA GASTRONOMIE PARIS-RUNGIS – DECLARATION D'INTERET METROPOLITAIN DU SOUTIEN FINANCIER AU TITRE DU FONDS DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET APPROBATION DE LA CONVENTION DE FINANCEMENT

DATE DE LA CONVOCATION : 7 juillet 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 208

PRESIDENT DE SEANCE : Patrick OLLIER, Président

SECRETAIRE DE SEANCE : Geoffroy BOULARD

LE CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5721-1 à L5722-11 portant sur le syndicat mixte associant des collectivités territoriales, des groupements de collectivités territoriales et d'autres personnes morales de droit public ;

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et notamment son article 12 ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59 ;

Vu le décret n°2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la métropole du Grand Paris ;

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 la délibération CM2017/12/08/04 définissant de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain ;

Vu la délibération CM2017/12/08/05 portant déclaration d'intérêt métropolitain en matière de développement et d'aménagement économique, social et culturel ;

Vu la délibération CM2019/02/08/02 déclarant d'intérêt métropolitain les actions futures de restructuration urbaine ou le soutien financier contribuant à la cohérence du territoire métropolitain au titre de la compétence d'aménagement de l'espace métropolitain ;

Vu la délibération CM2020/12/01/01 portant création d'un fonds des équipements structurants et adoption du règlement du fonds ;

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 la délibération CM2019/04/11/20r relative à l'adhésion de la Métropole du Grand Paris au Syndicat mixte de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis et de son quartier ;

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 du foncier de 35 000m² sur lequel le projet d Cité de la gastronomie et son quartier ont vocation à être construits ;

Vu la délibération du Syndicat de la Cité n°2021-11 en date du 3 juin 2021 relative à l'acquisition du terrain propriété du Syndicat interdépartemental pour la gestion des terrains concédés à Sogaris devant permettre la réalisation du projet de la Cité de la gastronomie ;

Vu la délibération CM2020/02/11/05 du conseil métropolitain approuvant le Projet Partenarial d'Aménagement du Grand Orly qui identifie dans les objectifs du contrat l'accompagnement dans la mise en œuvre opérationnelle du projet de Cité de la gastronomie Paris-Rungis ;

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 27 janvier 2020 ;

Vu le courrier du Syndicat mixte 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 du Syndicat de la Cité n°2021-11 en date du 3 juin 2021 relative à l'acquisition du terrain propriété du Syndicat interdépartemental pour la gestion des terrains concédés à Sogaris devant permettre la réalisation du projet de la Cité de la gastronomie ;

Vu la délibération CM2022/10/21/09 du Conseil Métropolitain du 21 octobre 2022 relative à la déclaration d'intérêt métropolitain le financement des acquisitions foncières de la Cité de la gastronomie ;

Vu la délibération 2023-11 du Comité Syndical de la Cité de la gastronomie du 02 mai 2023 approuvant le Protocole d'accord relatif à la cohérence programmatique et urbaine du quartier de la Gastronomie de Paris-Rungis avec la SEMMARIS et Pitch IMMO ;

Vu la délibération 2023-10 du Comité Syndical de la Cité de la gastronomie du 02 mai 2023 approuvant la vente d'un terrain nu et dépollué au groupement Pitch IMMO et autorisant la Présidente du Syndicat à signer la promesse de vente (PIA) ;

Vu le projet de convention bilatérale de financement annexé à la présente délibération ;

Considérant 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 métropolitain et francilien, reconnu comme tel dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement du Grand Orly signé le 28 janvier 2020 ;

Considérant que le Syndicat de la Cité est devenu propriétaire du foncier sur lequel le projet de Cité de la gastronomie et son quartier ont vocation à être construits par authentique en date du 27 décembre 2022 ;

Considérant qu'une délibération du conseil de la métropole à la majorité des deux tiers de ses membres est requise, dans les domaines de l'intérêt métropolitain ;

Considérant que Madame Hélène de COMARMOND, Vice-présidente du Syndicat, Messieurs Jean-Pierre BARNAUD et Michel LEPRETRE et Madame Marie-Christine SEGUI, membres titulaires du Syndicat, ne prennent part ni aux débats ni au vote ;

Considérant que Madame Djeneba KEITA, Madame Aline BESSIS et Monsieur François VAUGLIN, membres suppléants du Syndicat, ne prennent part ni aux débats ni au vote ;

Considérant que Monsieur Bruno MARCILLAUD ne prend part ni aux débats ni au vote ;

La commission « Aménagement du territoire métropolitain » consultée ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

DECLARE d'intérêt métropolitain le soutien financier au projet de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis.

ATTRIBUE une subvention de 6 millions d'euros au syndicat mixte de la cité de la Gastronomie Paris-Rungis pour les travaux de la cité de la gastronomie et de son quartier.

APPROUVE le projet de convention de partenariat avec le syndicat mixte de la cité de la Gastronomie Paris-Rungis pour le financement des travaux de la cité de la gastronomie et de son quartier

AUTORISE le Président ou son représentant à signer toute prorogation de la convention de financement et tous les actes y afférents dans les conditions prévues dans le projet de convention annexé.

DIT que les crédits seront imputés sur l'autorisation de programme « ZI5100005-Fonds des équipements structurants », opération « 20052 Cité de la Gastronomie ».

ADOpte A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

NPPV : 8 (Madame Hélène de COMARMOND, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Michel LEPRETRE, Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Djeneba KEITA, Madame Aline BESSIS, Monsieur François VAUGLIN et Monsieur Bruno MARCILLAUD)

Le Président de la métropole
du Grand Paris

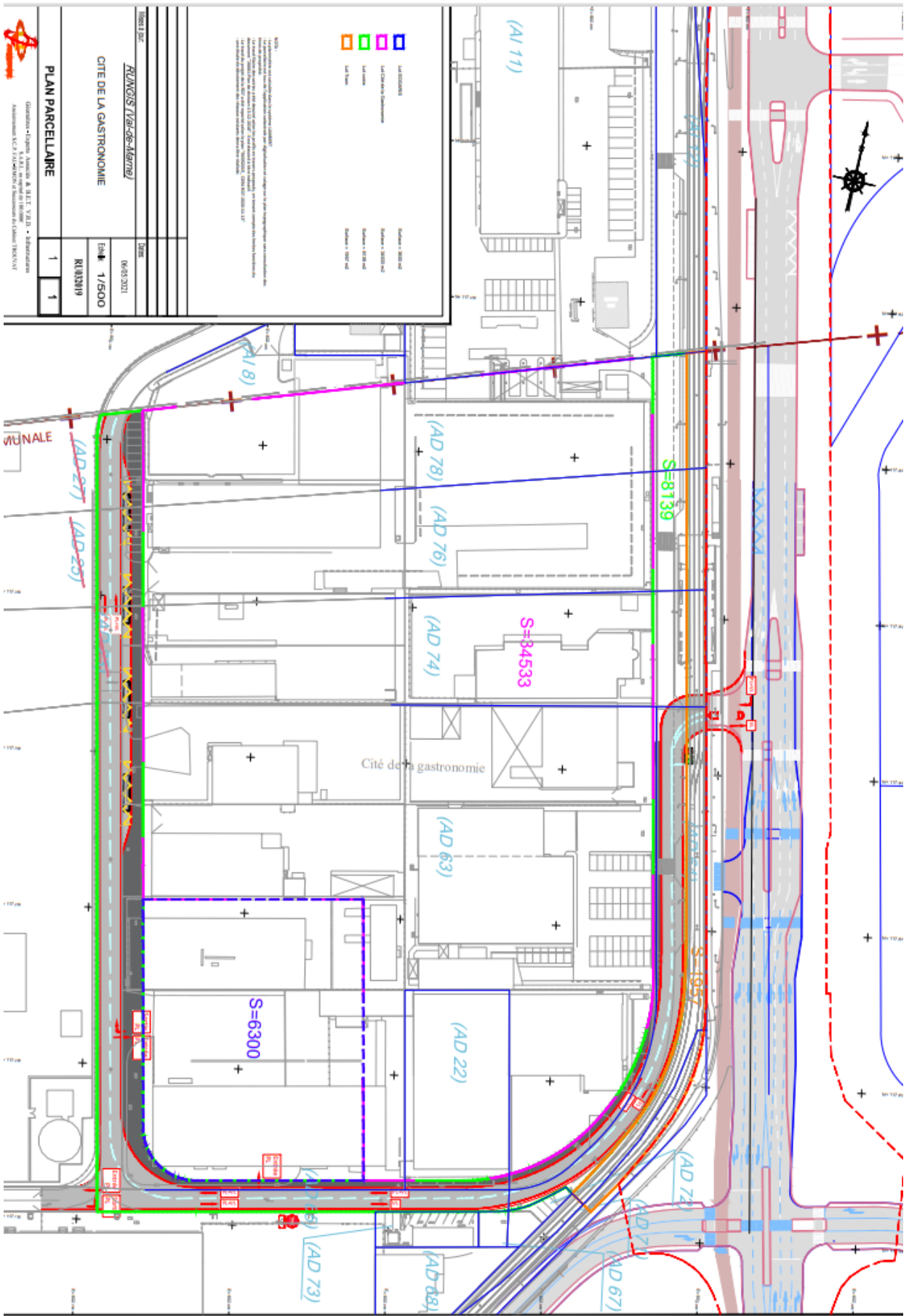
Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Paris dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication

ANNEXE







Pôle d'évaluation domaniale
Brigade Est

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Frédéric LAURENT
Téléphone : 01 45 11 63 93
courriel : frederic.laurent2@dgfip.finances.gouv.fr

Réf Lido : 2020-2019-94065V0042

le 30/10/2020

Le Directeur à

Syndicat mixte de la cité de la
gastronomie Paris-Rungis

Syndicat interdépartemental représenté
par le cabinet Carole Enfert Avocat

AVIS du DOMAINE : VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Terrain encombré

Adresse du bien : Rungis : rue de l'ancienne Bergerie et route de Fontainebleau

Références cadastrales : AD22, 63, 74, 76, 78

Propriétaire(s) présumé(s) : syndicat interdépartemental

Valeur vénale : 11 700 000 € terrain encombré. Une marge d'appréciation de $\pm 10\%$ est applicable

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICES CONSULTANTS

Cité de la Gastronomie et Syndicat interdépartemental

affaire suivie par :

- Anne Pétillet (apetillot@citegastronomie-parisrungis.com)

- Cabinet Carole Enfert (carolenefertcabavocat@gmail.com)

2 – DATE

de consultation : 03/01/2019 – 18/12/2019 – 26/10/2020

de réception : courriel du 26/10/2020

de dossier en état : 04/01/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Réalisation du Projet de la Cité de la Gastronomie et du nouveau quartier de la Cité de la Gastronomie. Acquisition des emprises nécessaires.

Deux projets sont envisagés sur une emprise foncière de 4,3 hectares. Il s'agit d'une part, de la construction de la Cité de la Gastronomie (secteur 1) et d'autre part, de la construction du quartier de la Cité de gastronomie (secteur 2). La totalité de l'emprise resterait propriété publique. Le montage juridique envisagé serait la passation de concessions avec les futurs occupants ou la cession accessoire aux fins de financement de la Cité elle-même.

Le secteur 1 accueillera trois grands pôles programmatiques :

Un pôle « cultures et découvertes » pensé autour d'un centre d'interprétation et d'expérimentations (cuisines, ateliers, laboratoires) ;

Un pôle « ressources et formation » en lien direct avec les thématiques de la gastronomie et de la restauration, qui prenait appui sur le possible transfert sur place d'une école renommée;

Un pôle « restauration/commerces/activités » en lien avec un projet de halle de produits frais mettant à disposition du grand public les produits du MIN.

Le secteur 2 correspond au quartier de la Cité de la Gastronomie :

Hébergement spécifique : Il s'agit de résidences pour apprentis et jeunes actifs, entre l'internat scolaire et la résidence étudiante et le foyer de travailleurs.

Hôtels et résidences

Bureaux

Parkings (de 400 à 1 000 places selon les hypothèses retenues).

Au sein de ce secteur 2, Sogaris a prévu de développer en propre un projet de logistique urbaine comprenant 2 bâtiments logistiques accompagnés de bureaux associés qui font l'objet d'une cession directe distincte de celle au bénéfice du Syndicat de la Cité de la gastronomie Paris-Rungis.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le site se situe sur une emprise foncière de 43 424 m² relativement plate, traversée par l'autoroute A86. La plate-forme Logistique est entourée par la route nationale 7 et l'autoroute A 106, conférant un atout incontestable au site par la pluralité de la desserte.

L'unité foncière supporte actuellement divers bâtiments, entrepôts, atelier, et bureaux d'accompagnement pour une surface au sol de 15 000 m², espaces de circulation et stationnements. Ce site est désigné sous l'appellation « Centre Routier technique ». Ces bâtiments construits entre 1965 et 1985, ont vocation à être démolis.

L'emprise, de forme irrégulière, est délimitée au Nord et à l'Ouest par le Marché International de Rungis, à l'Est par la RN7 et le tramway T7 et au Sud par l'autoroute A86. Cette zone est accessible aussi bien par le marché que par la RN7. L'emprise dispose de 3 entrées (rue des transports, rue de l'ancienne bergerie, rue latérale). La desserte par les transports en commun s'effectue principalement par la station « Place de la Logistique – Plateforme Sogaris » située sur la ligne 7 du tramway.

L'environnement immédiat comprend, outre le marché de Rungis, le centre commercial Belle Epine (140 000 m² et 3 500 emplois), la zone SENIA (115 hectares et 5 000 emplois), la zone Delta, 1ère zone hôtelière du Val de Marne (10 établissements et 700 emplois), et le parc d'affaire SILIC.

Les espaces libres de constructions sont à usage de voies de circulation, d'emplacements de stationnement ou d'espaces verts.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Le Syndicat interdépartemental (SID) est propriétaire des terrains qui sont, à ce jour, occupés par des entreprises, sous-concessionnaire de l'entreprise Sogaris.

Le SID a délivré une concession sur l'ensemble du site au profit de la SOGARIS par acte du 20 décembre 1977, pour une durée de 60 années à compter du 1^{er} novembre 1960 pour se terminer le 31 octobre 2020.

La SOGARIS les sous-concède à diverses entreprises pour une durée dont le terme est fixé au 31 octobre 2020.

6 – URBANISME - RÉSEAUX

Le PLU a été approuvé lors du Conseil Municipal du 14 décembre 2015 et est exécutoire depuis le 28 janvier 2016. Il a fait l'objet d'une modification en date du 25 février 2020. Le site à évaluer se situe en zone UAE4 et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour intégrer le projet de la Cité.

La zone UAE 4 correspond d'une part au secteur de la SOGARIS et fait l'objet de 3 unités foncières. Cette base logistique qui joue un rôle très important à l'échelle régionale et plus particulièrement pour la partie dense de l'agglomération parisienne devra pouvoir évoluer dans les années à venir compte tenu d'un certain nombre de paramètres : mutation de l'activité logistique en Ile-de-France, besoins des entreprises de transports, diversification de l'activité, recherche d'une meilleure qualité paysagère et environnementale. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

La zone accueille également le projet de Cité de la gastronomie qui comprendra une nouvelle offre d'activités, de commerces, de bureaux, et d'hébergement. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de l'unité foncière et devront par ailleurs être respectées les principes d'implantation fixés dans l'orientation d'aménagement de programmation.

Les servitudes suivantes sont applicables :

- - 30m
- - PEB Orly zone C
- - pt1 Protection des centres de réception (Chevilly)
- - Isotherm
- - PT2 Faisceau Herzien Paris – Montparnasse - Eragny Lisses
- - servitude radio électriques (aéroport d'Orly) limite secteur de dégagement

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé (DPUR) conformément à la délibération n°17-034 du 20 avril 2017 au bénéfice de la commune.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du terrain d'assiette global de 4,3ha a été déterminée à titre principal par la méthode du compte à rebours aménageur selon les indications fournies par le consultant.

Le compte à rebours aménageur fait ressortir une valeur de m² de terrain encombré de 270 € et une valeur de m² de terrain nu de 291 €, hors coûts de dépollution.

	La Cité de la gastronomie et son quartier (secteurs 1 et 2)
valeur du m ² de terrain encombré	270 €
coût de démolition	900 000 €
m ² terrain nu	291 €
coût de revient aménagement au m ² terrain	148 €
Valeur maximale du foncier pour la Cité et le quartier de la Cité de la Gastronomie	11 726 000 €

La valeur maximale du terrain d'assiette global peut être arbitrée, **hors coût de dépollution**, à **11,7 M€** assorti d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valide 18 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,
le responsable du pôle Evaluation,
Frédéric LAURENT

