

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

CESSION À TITRE ONÉREUX AU PROFIT DE LA SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE D'UN LOT DE VOLUME ET DE DEUX EMPRISES AU SOL ISSUES DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER MÉTROPOLITAIN SITUÉS BOULEVARD EUROMÉDITERRANÉE - QUAI D'ARENC, NÉCESSAIRES À LA CONSTRUCTION DE LA TOUR MIRABEAU À MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT.

La Compagnie Maritime d'Affrètement – Compagnie Générale Maritime (CMA-CGM) et la société Bouygues Immobilier vont implanter une tour à usage de bureaux de 85 mètres de hauteur au sein du périmètre d'Euroméditerranée.

Ce projet vient compléter une série de constructions qui dessine la « Skyline » marseillaise, dans le quartier d'affaires d'Arenc : La tour CMA – CGM, inaugurée en 2011, qui a été le premier gratte-ciel marseillais, suivi par la Tour « la Marseillaise », en 2018.

La future construction se positionnera sur l'actuel emplacement du siège historique de la compagnie maritime CMA-CGM. Ainsi, l'ancien immeuble « le Mirabeau », sera démoli pour laisser place à la nouvelle « Tour Mirabeau ».

La réalisation de ce projet contribuera à renforcer l'attractivité de Marseille auprès des entreprises nationales et internationales. Construite en front de mer, la Tour Mirabeau offrira à ses futurs locataires un cadre unique pour développer leurs activités.

D'une hauteur de 85 mètres (21500 m² sur 21 niveaux), elle sera labellisée Breeam avec un niveau « Very good » et Haute Qualité Environnementale avec un niveau « excellent ».

La conception bioclimatique de l'enveloppe du bâtiment permettra de baisser de 40% sa consommation énergétique ; de plus, sa connexion à la boucle d'eau de mer « Thalassia » utilisant l'énergie thermique marine réduira de 70 % ses émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, au sous-sol, sept étages à vocation de parkings offriront un total de 170 places.

La conception architecturale de ce bâtiment, nécessite de mettre en cohérence le futur alignement et le foncier. A ce titre, il convient de procéder à la cession par la Métropole Aix-Marseille-Provence de deux emprises foncières au sol de 9 m² environ et 10 m² environ (2' et 2'') et d'un volume correspondant à une emprise au sol de 20 m² (2a) issue du domaine public routier métropolitain, tels que définis sur le plan se trouvant en pièce annexe.

Afin de permettre ladite cession, le déclassement du domaine public desdites emprises a été approuvé par délibération du Bureau de la Métropole du 18 février 2021.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas procédé à l'évaluation de la valeur vénale des biens dans le délai d'un mois requis. Par conséquent, les parties se sont entendues sur un prix total de cession de ces biens de 3 230 € Hors Taxes, sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par le Cabinet d'Expertise Foncière ROUANET.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette cession foncière.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et
aménagement

■ Séance du 15 Avril 2021

18252

■ **Cession à titre onéreux au profit de la SCCV Le Mirabeau Marseille d'un lot de volume et de deux emprises au sol issues du domaine public routier métropolitain situés boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc, nécessaires à la construction de la tour Mirabeau à Marseille 2ème arrondissement.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Compagnie Maritime d'Affrètement – Compagnie Générale Maritime (CMA-CGM) et la société Bouygues Immobilier vont implanter une tour à usage de bureaux de 85 mètres de hauteur au sein du périmètre d'Euroméditerranée.

Ce projet vient compléter une série de constructions qui dessine la « Skyline » marseillaise, dans le quartier d'affaires d'Arenc : La tour CMA – CGM, inaugurée en 2011, qui a été le premier gratte-ciel marseillais, suivi par la Tour « la Marseillaise », en 2018.

La future construction se positionnera sur l'actuel emplacement du siège historique de la compagnie maritime CMA-CGM. Ainsi, l'ancien immeuble « le Mirabeau », sera démoli pour laisser place à la nouvelle « Tour Mirabeau ».

La réalisation de ce projet contribuera à renforcer l'attractivité de Marseille auprès des entreprises nationales et internationales. Construite en front de mer, la Tour Mirabeau offrira à ses futurs locataires un cadre unique pour développer leurs activités.

D'une hauteur de 85 mètres (21500 m² sur 21 niveaux), elle sera labellisée Breeam avec un niveau « Very good » et Haute Qualité Environnementale avec un niveau « excellent ».

La conception bioclimatique de l'enveloppe du bâtiment permettra de baisser de 40% sa consommation énergétique ; de plus, sa connexion à la boucle d'eau de mer « Thalassia » utilisant l'énergie thermique marine réduira de 70 % ses émissions de gaz à effet de serre.
Enfin, au sous-sol, sept étages à vocation de parkings offriront un total de 170 places.

La conception architecturale de ce bâtiment, nécessite de mettre en cohérence le futur alignement et le foncier. A ce titre, il convient de procéder à la cession par la Métropole Aix-Marseille-Provence de deux emprises foncières au sol de 9 m² environ et 10 m² environ (2' et 2'') et d'un volume correspondant à une emprise au sol de 20 m² (2a) issue du domaine public routier métropolitain, tels que définis sur le plan se trouvant en pièce annexe.

Afin de permettre ladite cession, le déclassement du domaine public desdites emprises a été approuvé par délibération du Bureau de la Métropole du 18 février 2021.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas procédé à l'évaluation de la valeur vénale des biens dans le délai d'un mois requis. Par conséquent, les parties se sont entendues sur un prix total de cession de ces biens de 3230 € Hors Taxes, sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par le Cabinet d'Expertise Foncière ROUANET.

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le n° 13202000T001.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette cession foncière.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 001 8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération de déclassement du 18 février 2021 n° URB 005-9491/21/BM ;
- Le rapport d'expertise simplifié établi par le Cabinet d'Expertise Foncière ROUANET ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 13 avril 2021.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de la SCCV Le Mirabeau Marseille de deux emprises foncières au sol (2' et 2'') et d'un lot volume (2a) déclassés du

domaine public routier métropolitain permettra de réaliser la construction de la Tour Mirabeau au lieu et place du siège historique de la Compagnie CMA-CGM au sein du périmètre Euroméditerranée à Marseille 2^{ème} arrondissement ;

- Que les conditions et modalités de cette cession convenue entre les parties sont contenues dans un projet de protocole foncier ci-annexé.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la cession au profit de la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE de deux emprises au sol (2' et 2'') d'une surface respective de 9 m² environ et 10 m² environ ainsi que du lot de volume représentant une surface au sol de 20 m² (2a), tous issus du domaine public routier métropolitain, pour un montant de 3 230 euros HT (Trois mille deux cent trente euros) auquel n'est pas appliqué de TVA ainsi que le protocole foncier annexé à la présente délibération.

Article 2 :

La désignation de L'Etude de Maîtres FERAUD et VOGLIMACCI, notaires à Marseille, 13008, 2 A Boulevard de Louvain est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente cession est mis à la charge de la SCCV LE MIRABEAU et comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et aux divisions volumétriques
- Le remboursement de taxe foncière
- Le cas échéant, d'autres obligations en nature.

Article 4 :

La recette correspondante est constatée au budget de la Métropole Sous Politique C 130 – Nature 775 – Fonction 588.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente cession.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille.

Représentée par sa Présidente en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° _____ en date du _____

D'UNE PART

ET

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, société civile de construction vente d'un capital de 1000, 00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 841 644 867

Il est ici précisé que la SCCV est constituée des deux sociétés CMA-CGM et Bouygues Immobilier, elles-mêmes respectivement représentées par M. Edouard Tarrazi (CMA CGM) et Guillaume Béan (BOUYGUES IMMOBILIER).

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, va implanter une tour à usage de bureaux de 85 mètres de hauteur au sein du secteur dit Euroméditerranée.

Ce projet vient compléter une série de constructions qui dessine « la Skyline » marseillaise dans le quartier d'affaire d'Arenc. La Tour CMA-CGM, inaugurée en 2011, a été le premier gratte-ciel marseillais, suivi par la tour « La Marseillaise » en 2018.

La future construction se positionnera sur l'actuel emplacement du siège historique de la Compagnie maritime CMA-CGM. Ainsi, l'ancien immeuble « Le Mirabeau » sera démoli pour laisser la place à la nouvelle tour.

La réalisation de ce projet contribuera à renforcer l'attractivité de Marseille auprès des entreprises nationales et internationales. Construite en front de mer, la Tour Mirabeau offrira

à ses futurs locataires un cadre unique afin de développer leur activité et recruter les meilleurs collaborateurs.

D'une hauteur de 85 mètres (21500 m² sur 21 niveaux), elle sera labellisée Breeam avec un niveau « Very good » et une Haute Qualité Environnementale.

La conception bioclimatique de l'enveloppe du bâtiment permettra de baisser de 40% sa consommation énergétique ; de plus, sa connexion à la boucle d'eau de mer « Thalassia » utilisant l'énergie thermique marine réduira de 70 % ses émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, au sous-sol, sept étages à vocation de parkings offriront un total de 170 places.

La conception architecturale de ce bâtiment, nécessite la cession par la Métropole Aix-Marseille Provence de deux emprises foncières au sol (2' et 2'') d'une surface respective de 9 m² environ et 10 m² environ, ainsi du lot de volume représentant une surface au sol de 20 m².

Les emprises foncières au sol (2' et 2''), ainsi que le lot de volume numéroté 2a, sont issus du domaine public routier métropolitain et ont fait l'objet d'un déclassement dudit domaine public approuvé par délibération du Bureau de la Métropole en date du 18 février 2021.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas procédé à l'évaluation de la valeur vénale des biens dans le délai d'un mois requis. Par conséquent, les parties ont convenu d'un prix total de cession de ces biens de 3230 € Hors Taxes, sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par le Cabinet d'Expertise Foncière ROUANET.

Le protocole foncier, objet des présentes a pour objet la cession à titre onéreux par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE de l'emprise foncière ainsi que des lots de volume nécessaires à la réalisation de cette opération immobilière.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

ACCORD

I – MOUVEMENTS FONCIERS

ARTICLE 1 – 1 DESIGNATION

La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à céder en pleine propriété au profit de la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, qui l'accepte, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, afin de permettre la construction de la Tour Mirabeau sise à l'angle du quai d'Arenc, et du Boulevard Mirabeau à Marseille, 2^{ème} arrondissement, les biens suivants :

- Une emprise foncière de 9 m² environ (dénommée lot 2' sur le plan de déclassement ci-annexé),
- Une emprise foncière de 10 m² environ (dénommée lot 2' sur le plan de déclassement ci-annexé),
- Une division volumétrique d'une parcelle de 20 m² (dénommée lot 2a sur le plan de déclassement ci-annexé) ;

ARTICLE 1 – 2 PRIX

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas évalué la valeur vénale de ces biens dans le délai d'un mois requis.

Les parties ont convenu d'un prix de cession de ces biens de **3230** euros HT auquel n'est pas appliqué de TVA, se décomposant comme suit :

- **1130, 00 euros s'agissant du volume 2a**
- **2100, 00 euros en ce qui concerne les emprises 2' et 2''**

Le remboursement par l'acquéreur de la taxe foncière à la Métropole Aix-Marseille-Provence au prorata de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, se fera sur production de justificatif.

II - CONDITIONS SUSPENSIVES

Article 2-1 Absence de recours

Que ne soit pas exercé de recours administratif ou contentieux à l'encontre des délibérations du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant d'une part le déclassement du domaine public des biens cédés et d'autre part les conditions de la cession desdits biens.

III - CONDITIONS GENERALES

Article 3-1 Situation d'occupation - inscriptions

La Métropole Aix-Marseille-Provence cède les emprises en cause libres de toute location, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent la grever sans recours contre la Métropole Aix-Marseille-Provence.

A ce sujet, la Métropole Aix-Marseille-Provence déclare qu'elle n'a personnellement créée aucune servitude grevant les terrains en cause.

En conséquence, la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE s'engage à faire son affaire personnelle de tous dommages, accidents, dysfonctionnements et détériorations pouvant être

causés aux biens ou aux personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition, à compter de la mise à disposition.

Article 3-5 Frais

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais liés à l'établissement des documents modificatifs du parcellaire cadastral et de division volumétrique par un géomètre expert.

Article 3-6 Imposition

La présente cession, faite à l'amiable, ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts et ce conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de Finances pour 1983 numéro 892-1126 du 29 décembre 1982.

Article 3-7 Prise d'effets

Le présent protocole foncier ne sera valable qu'après son approbation par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

Article 3-8 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif ci-dessus énoncés.

Article 3-9 Litige

Pour tout litige pouvant naître de l'exécution des présentes, le tribunal de Marseille est seul compétent.

Fait à Marseille,
Le

La Société Civile de Construction Vente
LE MIRABEAU MARSEILLE
Représentée par

Pour la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
Représentée par son 2^{ème} Conseiller délégué Vice-Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole

Messieurs Edouard TARRAZI
et Guillaume BEAN

Christian AMIRATY

PROJET

PROJET

VILLE DE MARSEILLE
ARENCE

CMA CGM
4, Quai d'Arence

Plan de Déclassement

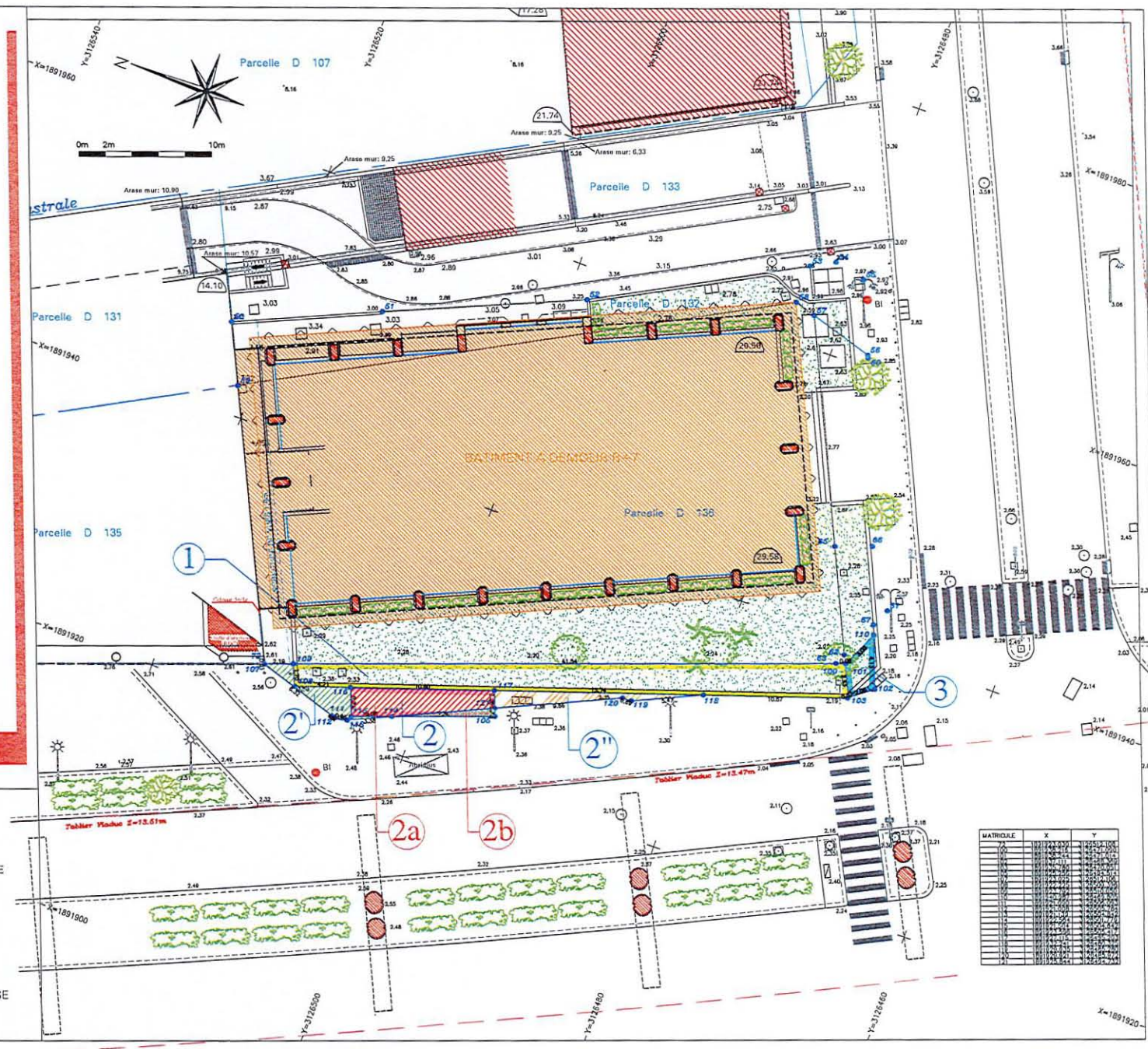
Cadastre : Section (807) D, Parcelle n°

Echelle 1/200

Le 08/01/2021
Dossier : 5985_DIV4

Tél : 04 91 53 29 09 - Fax : 04 91 81 25 44 - Email : contact@pierre-laroussinie.fr
44, Rue Stanislas Torrents, Bât B - 13006 Marseille - www.pierre-laroussinie.fr

- | | | |
|--|-----|--|
| | 1 | 90 m² - DECLASSEMENT REALISE |
| | 2 | 23 m² - DECLASSEMENT EN VOLUME (à 76.64m NGF/ ...) REALISE |
| | 2a | 20 m² - DECLASSEMENT EN VOLUME (à ... / 76.64m NGF) |
| | 2b | 3 m² - VOLUME (à ... / 76.64m NGF) |
| | 2' | 9 m² - FUTUR DECLASSEMENT |
| | 2'' | 10 m² - FUTUR DECLASSEMENT |
| | 3 | 7 m² - DECLASSEMENT EN VOLUME (à 14.65m NGF / ...) REALISE |



MATRIQUE	X	Y
1	14.65	76.64
2	14.65	76.64
2a	14.65	76.64
2b	14.65	76.64
2'	14.65	76.64
2''	14.65	76.64
3	14.65	76.64