

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE

ACQUISITION ONEREUSE AUPRES DE LA SCCV LE MIRABEAU DE DEUX EMPRISES DE TERRAIN EMPRISES FONCIERES AU SOL ET D'UN LOT DE VOLUME CADASTRES 807 D 132 ET 136 SITUEES BOULEVARD MIRABEAU A MARSEILLE 2^{EME} 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 l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence de deux emprises foncières au sol de 64 m² environ et 20 m² environ (B' et D) et d'un volume correspondant à une emprise au sol de 18 m² (Volume 1000 du lot B), tels que définis sur le plan se trouvant en pièce annexe.

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 10 400 € Hors Taxes, sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par le Cabinet d'Expertise Foncière ROUANET.

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 Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille-Provence, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du 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 l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille Provence de deux emprises foncières au sol (B' et D) d'une surface respective de 64 m² environ et 20 m² environ, ainsi du lot 1000 du volume B représentant une surface au sol de 18 m².

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 **10400 €** 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 SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'emprise foncière ainsi que du lot 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 SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE s'engage à céder en pleine propriété au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence, 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 64 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée 807 D 136 (dénommée B' sur le plan de déclassement ci-annexé),
- Une emprise foncière de 20 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée 807 D 132 (dénommée lot D sur le plan de déclassement ci-annexé),
- Une division volumétrique d'une parcelle correspondant à une surface de 18 m² (dénommée lot 1000 du volume B 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 10400 € Hors Taxes (dix mille quatre cents euros HT) auquel n'est pas appliqué de TVA, se décomposant comme suit :

- 1000, 00 € (mille euros) s'agissant du lot 1000 du volume B
- 9400, 00 € (neuf mille quatre cent euros) en ce qui concerne les emprises B' et D

L'acquéreur s'engage à procéder au remboursement de la taxe foncière à la SCCV LE MIRABEAU 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

La SCCV LE MIRABEAU s'engage à ce que ne soit pas exercé de recours administratif ou contentieux à l'encontre des délibérations du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant l'acquisition desdits biens.

III - CONDITIONS GENERALES

Article 3-1 Situation d'occupation - inscriptions

La SCCV LE MIRABEAU 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 3-2 Notaire

Le présent protocole foncier sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours ou non avec le notaire du vendeur. Le transfert de propriété interviendra à l'accomplissement de cette formalité.

Article 3-3 Frais

La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 3-4 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 3-5 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 3-6 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 3-7 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

**Messieurs Edouard TARRAZI
et Guillaume BEAN**

La Métropole Aix-Marseille-
Provence,
Représentée par le Président du Conseil
de Territoire Marseille-Provence

Roland GIBERTI