

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 18 février 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGÉAC - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et représentés Madame et Monsieur :

Daniel GAGNON représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Serge PEROTTINO.

Étaient absents et excusés Madame et Messieurs :

Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS - Pascal MONTECOT.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

### **URBA 006-9492/21/BM**

■ **Cession à titre onéreux au profit de la SCCV Le Mirabeau Marseille de deux lots de volume et d'une emprise foncière issus du domaine public routier métropolitain situés Boulevard Mirabeau et Euroméditerranée nécessaires à la construction de la Tour Mirabeau à Marseille - Régularisation de la délibération URB 057-7428/19/BM du 19 décembre 2019**  
**MET 21/17432/BM**

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 m<sup>2</sup> sur 21 niveaux), elle sera labellisée Breeam avec un niveau « Very good » et Haute Qualité Environnementale avec un niveau « excellent ».

Signé le 18 Février 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 02 mars 2021

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, et notamment son container en avancée et ses terrasses ainsi que l'obligation de réaliser une rampe pour les personnes à mobilité réduite (obligatoire en raison des contraintes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation), nécessite la cession par la Métropole Aix-Marseille-Provence d'une emprise foncière au sol de 90m<sup>2</sup> issue du domaine public routier métropolitain ainsi que les deux lots de volume en surplomb s'étendant légèrement au-delà du jardin.

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 11 700, 00 € Hors Taxes, sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par le Cabinet d'Expertise Foncière ROUANET.

Par délibération du 19 décembre 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la cession au profit de la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE d'une emprise foncière de 90 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 807 D n°136 et des deux lots de volume.

Toutefois, une erreur matérielle figure dans le corps de la délibération URB 0577428/19/BM du 19 décembre 2019. Elle mentionne que l'emprise de 90 m<sup>2</sup> provient de la parcelle cadastrée 807 D 136 alors qu'en réalité cette emprise provient du domaine public routier métropolitain, lequel a été dûment déclassé par délibération de la Métropole du 19 octobre 2019 n°VOI 017-7028/19/BM.

Suite à l'approbation de la cession par délibération du 19 décembre 2019, la SCCV Le Mirabeau a procédé par acte du 20 décembre 2019 à la Vente en l'Etat Futur d'achèvement de l'immeuble à construire « Le Mirabeau » au profit d'un pool de Crédit bailleurs dont le chef de file est la Société Natiocredibail.

Ladite cession incluant notamment l'emprise au sol et volumes objets de la délibération du 19 décembre 2019, il est nécessaire de maintenir les effets juridiques des obligations nées entre la SCCV le Mirabeau et ses cocontractants. Ainsi, la présente délibération rectificative aura un effet rétroactif au 19 décembre 2019.

En conséquence, et afin de corriger cette erreur, il convient que le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence confirme, avec effet rétroactif au 19 décembre 2019, son approbation de la cession aux conditions exposées dans le projet de protocole foncier qui était annexé à la délibération du 19 décembre 2019 et qui a lui-même été corrigé pour des raisons similaires à ce qui est indiqué ci-dessus.

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 24 octobre 2019 n° VOI017-7028/19/BM ;

**Signé le 18 Février 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 02 mars 2021**

- La délibération URB 057-7428/19/BM du 19 décembre 2019, approuvant la cession à titre onéreux au profit de la SCCV LE MIRABEAU Marseille de deux volumes et d'une emprise foncière situés Boulevards Mirabeau et Euroméditerranée nécessaires à la construction de la Tour Mirabeau Marseille ;
- 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 16 février 2021.

**Où 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 d'une emprise foncière et de deux lots volumes 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<sup>ème</sup> arrondissement ;
- Que la délibération URB 057-7428/19/BM DU 19/12/2019 approuvant la cession présente une erreur matérielle puisqu'elle indiquait que l'emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> était à détacher de la parcelle cadastrée 807 D n°136 alors qu'elle provient du domaine routier public métropolitain ;
- Que les conditions et modalités de cette cession convenue entre les parties sont contenues dans un projet de protocole foncier rectifié ci-annexé.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée avec effet rétroactif à la date du 19 décembre 2019 la cession à titre onéreux au profit de la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE d'une emprise foncière d'une surface de 90 m<sup>2</sup>, du lot de volume 2000 du lot n°2 ainsi que du lot de volume 2000 du lot n°3 tous issus du domaine public routier métropolitain, tels que définis dans le protocole foncier pour un montant de 11 700 euros HT (onze mille sept cent euros) auquel n'est pas appliqué de TVA ainsi que le protocole foncier lui-même modifié ci-annexé.

**Article 2 :**

Est approuvé avec effet rétroactif à la date du 19 décembre 2019 la désignation de l'Etude de Maîtres FERAUD et VOGLIMACCI, notaires à Marseille, 13008, 2 A Boulevard de Louvain pour rédiger l'acte authentique en résultant.

**Article 3 :**

Est approuvée avec effet rétroactif à la date du 19 décembre 2019 que l'ensemble des frais liés à la présente cession est à la charge de 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.

**Signé le 18 Février 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 02 mars 2021**

**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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY