

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 12 octobre 2023

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-051-14595/23/BM

■ Acquisition à titre onéreux auprès de la SCCV Le Mirabeau d'un lot de volume et de deux emprises foncières à détacher des parcelles cadastrées 807 D 136 et 807 D 132 situés Boulevard Mirabeau, à Marseille 2ème arrondissement - Abrogation de la délibération URB 006-233/21/CT 68890

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 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.

Par délibération du 1^{er} juin 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'acquisition auprès de la SCCV LE MIRABEAU du lot de volume 1000 du lot B et les emprises foncières B' et D. Toutefois, la SCCV LE MIRABEAU a depuis cédé, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, les immeubles ci-dessus mentionnés aux sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE et n'a conservé que la qualité de crédit-preneur.

En conséquence, l'identité des parties et intervenants à l'acte de vente constituant un des éléments substantiels des accords entre vendeur et acquéreur, et aucune clause de substitution n'ayant été prévue dans la délibération en date du 1^{er} juin 2021, il convient, d'informer le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence de ces changements et de soumettre à son approbation l'acquisition aux conditions exposées dans le projet de protocole foncier qui était annexé à la délibération du 1^{er} juin 2021 et qui a, lui-même était modifié pour des raisons similaires à ce qui est indiqué ci-dessus.

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 modifié déterminant les conditions de cette acquisition 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 et d’Affirmation des Métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° URB 006-233/21/CT du 1^{er} juin 2021, approuvant l'acquisition à titre onéreux auprès de la SCCV LE MIRABEAU d'un lot de volume et de deux emprises foncières à détacher des parcelles cadastrées 807 D 136 et 807 D 132 Boulevard Mirabeau, à Marseille 2^{ème} arrondissement ;
- 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 ;
- Le rapport d'expertise immobilière établi par le Cabinet Rouanet.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le protocole foncier relatif à la cession par la SCCV Le Mirabeau au profit de la Métropole Aix Marseille Provence de deux emprises foncières au sol (B' et D) et d'un lot de volume 1000 du lot B a été approuvé par délibération en date du 1^{er} juin 2021 permettra de réaliser la construction et la régularisation de l'emprise foncière 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, suite au changement des sociétés venderesses, les sociétés NATIOCREDIBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE se substituant à la SCCV LE MIRABEAU dans tous ses droits et obligations relative à la présente acquisition.
- Que les conditions et modalités de cette acquisition convenue entre les parties sont contenues dans un nouveau projet de protocole foncier ci-annexé, qui a, lui-même était modifié comme indiqué ci-dessus.

Délibère

Article 1 :

Est abrogée la délibération URB 006-233/21/CT du 1^{er} juin 2021.

Article 2 :

Sont approuvés l'acquisition du lot de volume « 1000 » (LOT B) et de deux emprises de terrains non bâties d'une contenance respective de 64 m² à détacher de la parcelle cadastrée 807 D 136 (LOT B) et 20 m² à détacher de la parcelle cadastrée 807 D 132 (LOT D), sises Boulevard Mirabeau à Marseille 2^{ème} arrondissement auprès des sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE pour un montant de 10 400 euros Hors Taxe auquel il n'est pas appliqué de TVA ainsi que le protocole foncier annexé à la présente délibération.

Article 3 :

L'Etude de Maître Feraud et Voglimacci, notaires à Marseille, 13008, 2 A boulevard Louvain, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 4 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition est mis à la charge de la Métropole.

Article 5 :

Les crédits nécessaires à l'acquisition foncière sont inscrits aux budgets 2023 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Opération Stratégie Foncière Métropolitaine - 2022-2026 Chapitre 2022000600 – Nature 2111 Opération n°2022000600.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le protocole foncier ci-annexé et à signer l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY