

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

**Séance du jeudi 5 décembre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 173 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Bruno GILLES - Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Pascal CHAUVIN - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Julien BERTEI

représenté par Camélia MAKHLOUFI - André BERTERO représenté par Christian DELAVET - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Sarah BOUALEM représentée par David GALTIER - Linda BOUCHICHA représentée par Laurent BELSOLA - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Martin CARVALHO représenté par Grégory PANAGOUDIS - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Jean-Jacques COULOMB représenté par Georges CRISTIANI - Marc DEL GRAZIA représenté par Bernard DEFLESSELLES - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Gérard FRAU représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Sophie GRECH représentée par Monique FARKAS - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Michel LAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Richard MALLIE représenté par Daniel GAGNON - Maxime MARCHAND représenté par Amapola VENTRON - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Lourdes MOUNIEN - Danielle MENET représentée par Danielle MILON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Pascale MORBELLI représentée par Isabelle ROVARINO - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Catherine PILA représentée par Emilie CANNONE - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Anne REYBAUD représentée par Martine CESARI - Dona RICHARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Alain ROUSSET représenté par Laurent SIMON - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Franck SANTOS représenté par Bernard RAMOND - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Kayané BIANCO - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHÉL - Yves MORAINE - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Marie-France SOURD GULINO - Catherine VESTIEU.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Régis MARTIN représenté à 13h40 par Chantal GARCIA - Gérard AZIBI représenté à 15h48 par Christine JUSTE - Robert DAGORNE représenté à 16h00 par Jean David CIOT - Hervé GRANIER représenté à 16h10 par Philippe GRANGE - Françoise TERME représentée à 16h10 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h23 par Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO représenté à 16h25 par Nicole JOULIA - René-François CARPENTIER représenté à 16h38 par Vincent GOYET.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lyece CHOULAK à 14h24 - Sébastien JIBRAYEL à 14h24 - Didier REAULT à 15h05 - Jean-Yves SAYAG à 15h11 - Corinne BIRGIN à 15h22 - Samia GHALI à 15h46 - Lionel DE CALA à 15h48 - Nasser BENMARNIA à 15h48 - Gilbert SPINELLI à 15h55 - Yannick OHANESSIAN à 16h00 - Marie BATOUX à 16h04 - Monique FARKAS à 16h15 - Georges ROSSO à 16h30 - Yves MESNARD à 16h30 - José MORALES à 16h30 - Grégory PANAGOUDIS à 16h30 - Jocelyne POMMIER à 16h30 - Jean-Marc COPPOLA à 16h30 - Véronique PRADEL à 16h30 - Christophe GONZALES à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h35 - Jean-Louis VINCENT à 16h42 - Marc FERAUD à 16h42 - Eric GARCIN à 16h43 - Jean-David CIOT à 16h47 - Cédric DUDIEUZERE à 16h51 - René RAIMONDI à 16h55 - Arnaud MERCIER à 16h55 - Jean-Pascal GOURNES à 16h55 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h55 - Monique FARKAS à 17h04 - Philippe GRANGE à 17h05 - Christian NERVI à 17h05 - Ulrike WIRMINGHAUS à 17h06 - Nathalie TESSIER à 17h17 - Michel RUIZ à 17h20 - Sophie CHAVE à 17h20 - Alexandre DORIOL à 17h23 - Camélia MAKHLOUFI à 17h23 - Nicole JOULIA à 17h30 - Anne MEILHAC à 17h34.

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

**FBPA-057-17074/24/CM**

**■ Exonération partielle de loyers pour Cap Energie et Safe Cluster/Pégase, suite au sinistre du 22 mai 2023 ayant endommagé les bureaux du bâtiment Poincaré situé sur le domaine de l'Arbois à Aix-en-Provence**  
**107864**

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

Par un bail commercial du 24 février 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a loué à Safe Cluster/Pégase 34 trames de bureaux situés au 1er étage du Bâtiment Poincaré du domaine de l'Arbois à Aix-en Provence pour un loyer de 6 801.28 € HT mensuel.

Par un bail commercial en date du 23 septembre 2014, la Métropole Aix-Marseille-Provence a loué à Cap Energie 20 trames de bureaux et une salle de réunion de 60 m<sup>2</sup> situés dans le même bâtiment pour un loyer de 4 837.40 € HT mensuel. Un bail civil a ensuite été consenti en date du 01 octobre 2023, pour la même surface de bureaux pour un loyer mensuel de 4 098.88 € HT.

Le 22 mai 2023, une colonne d'évacuation des eaux s'est bouchée créant d'importantes infiltrations et inondations de locaux occasionnant de nombreux dommages : coupures électriques prolongées, présence conséquente d'eau sur les murs/plafond et les sols notamment dans les bureaux du 1er étage du bâtiment Poincaré.

Un constat d'huissier réalisé le 1er juin 2023 atteste de ces dommages.

Par courriers du 2 et 5 juin 2023, Cap Energie et Safe Cluster/Pégase ont sollicité auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence une exonération des loyers pour la période du 22 mai 2023 à la fin des travaux à savoir le 31 janvier 2024.

Dans le cadre des baux en vigueur, l'article 1719 du Code Civil s'applique, celui –ci oblige le bailleur à assurer la jouissance paisible des locaux occupés au preneur durant toute la durée du bail sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière.

En l'espèce, la première des obligations de la Métropole est la mise à disposition de bureaux aux entreprises pour leur permettre l'exercice de leur activité.

Celui-ci doit donc s'assurer que le preneur puisse occuper le bien loué sans subir de perturbations anormales.

Ainsi, aux fins d'apporter une réponse, il convient de savoir si les désagréments impactant les bureaux, ne permettraient plus d'occuper les locaux.

Il a été constaté 2 périodes :

- A compter du 22 mai 2023 et jusqu'au 22 juin 2023 inclus, l'aile Sud du 1er étage du bâtiment Poincaré a été privée d'électricité (courts-circuits électriques suite à l'inondation des prises électriques, alarme incendie hors service) :
- Cap Energie n'a pas pu utiliser 164.7 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des locaux loués (389.44 m<sup>2</sup>).
- Safe Cluster/Pégase n'a pas pu utiliser 296.46 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des locaux loués (559.98 m<sup>2</sup>).
- A compter du 23 juin 2023, les locataires ont pu réintégrer une partie de ces espaces mais certains étaient encore inutilisables (dégâts sur les murs et plinthes avec champignons et moisissures, boiseries décollées...) nécessitant des travaux de remise en état par le Bailleur (qui ont pris fin au 31 janvier 2024) :
- Cap Energie a été privé à compter du 23 juin 2023 au 31 janvier 2024 des 2 trames de bureaux soit 32.94 m<sup>2</sup>.

- Safe Cluster/Pégase a été privé à compter du 23 juin 2023 au 31 janvier 2024 de 9 trames de bureaux soit 148.23 m<sup>2</sup>.

Après instruction, Il est proposé d'exonérer Cap Energie et Safe Cluster/Pégase conformément aux périodes d'inoccupation des bureaux concernés.

Le montant d'exonération pour non utilisation des locaux pour Safe Cluster/Pégase est de 16 683,49 € HT et pour Cap Energie de 4 515,03 € HT.

Le détail du calcul de ces exonérations est précisé en annexe I.

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

### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- Le bail commercial du 23 septembre 2014 conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et Cap Energie ;
- Le bail commercial du 24 février 2016 conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et Pégase ;
- Le constat d'huissier du 1<sup>er</sup> juin 2023 ;
- Le courrier du 5 juin 2023 de Cap Energie ;
- Le courrier du 2 juin 2023 de Safe Cluster/Pégase.

#### **Oùï le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Les conséquences du sinistre du 22 mai 2023 sur les bureaux loués aux associations Cap Energie et Safe Cluster/Pégase rendant impossible l'occupation de certains bureaux selon des périodes déterminées.

#### **Délibère**

##### **Article 1 :**

Est approuvée l'exonération partielle de loyer pour Safe Cluster/Pégase exonérant la somme de 16 683,49 euros correspondant à l'inoccupation de certains bureaux pour la période du 22 mai 2023 au 31 janvier 2024.

##### **Article 2 :**

Est approuvée l'exonération partielle de loyer pour Cap Energie exonérant la somme de 4515,03 euros correspondant à l'inoccupation de certains bureaux pour la période du 22 mai 2023 au 31 janvier 2024.

**Article 3 :**

Est autorisée la régularisation comptable pour les locataires concernés pour les sommes correspondantes à ces exonérations.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY