

BAIL CIVIL
TOUR « LA MARSEILLAISE »
LOCAUX EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **SAS SUEDE**, société par actions simplifiée au capital de 87.750 euros, dont le siège social est à Marseille (13002), immeuble « Cœur Méditerranée », 29 boulevard de Dunkerque, identifiée au Siren sous le numéro 422 330 563, RCS Marseille, dûment représentée par Monsieur Marc Pietri son Président,

(ci-après dénommée le "**Bailleur**"),

D'UNE PART,

ET

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège institutionnel est à Marseille (13007), immeuble « Le Pharo », 58 boulevard Charles Livon, dûment représentée par Monsieur Eugène Caselli, son Président en exercice,

(ci-après dénommée le "**Preneur**"),

D'AUTRE PART,

(le Bailleur et le Preneur ci-après ensemble dénommés les "**Parties**").

TABLE DES MATIERES

1. BAIL - DESIGNATION.....	3
2. DESTINATION	6
3. DUREE - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES	6
4. LOYER.....	11
5. CHARGES ET DEPENSES.....	13
6. PAIEMENTS	16
7. DEPOT DE GARANTIE	16
8. CESSION ET SOUS-LOCATION	16
9. ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS	17
10. ASSURANCES.....	22
11. DISPOSITIONS GENERALES	25
12. RESTAURANT INTER-ENTREPRISES	29
13. DROIT DE PREFERENCE.....	30
14. TOLERANCES.....	31
15. CLAUSE RESOLUTOIRE.....	31
16. CESSION DE L'IMMEUBLE.....	32
17. ELECTION DE DOMICILE.....	32
18. ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	32
19. FRAIS	33

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire d'une tour IGH dénommée « La Marseillaise », à édifier sur un terrain situé à Marseille (13002), 4 Quai d'Arenc, laquelle sera composée, après achèvement, de 32 niveaux dont un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée composé des halls d'entrée et de commerces, un étage technique, deux étages de RIE et 27 niveaux de bureaux (ci-après l'"Immeuble").

Le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait de prendre à bail des locaux situés dans l'Immeuble.

Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure le présent bail, soumis aux articles 1709 et suivants du Code civil, ainsi qu'aux dispositions énoncées par la présente convention.

1. BAIL - DESIGNATION

1.1 Désignation

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 1.4 ci-après, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux à construire ci-après désignés, situés dans l'Immeuble :

- 12 plateaux de bureaux du R+4 au R+15, d'une surface totale de 15.912 m², incluant un espace de réception au R+4 ;
- locaux d'archives situés au R-1, d'une surface de 215 m² ; et
- locaux à usage de showroom situés au rez-de-chaussée d'une surface de 101 m²,

tels qu'identifiés sur les plans, tableau des SUBL et notice descriptive figurant en annexe (Annexe 1, 2 et 3) (ci-après dénommés les "**Locaux Loués**"),

étant précisé que les surfaces susvisées s'entendent en m² de surface utile brute locative (« SUBL »), celle-ci correspondant à la somme de la surface utile nette (« SUN ») et de la quote-part de parties communes associée.

De plus, le Bailleur s'engage à privatiser (i) une partie du hall de l'Immeuble selon le plan de principe de l'aménagement du rez-de-chaussée inclus dans l'Annexe 1 susvisée, ainsi que (ii) les étages R+4 à R+15.

Enfin, le Preneur bénéficie d'un droit d'accès au restaurant inter-entreprises (« RIE ») visé à l'article 12 ci-après, étant néanmoins précisé que le Preneur accepte expressément que le Bailleur puisse renoncer à la construction de ce RIE, la mise à disposition du RIE ne constituant pas pour le Preneur un élément déterminant de son consentement au bail.

Ainsi que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et se comportent, étant entendu que, sous réserve des dispositions de l'article 1.2 ci-après, toute erreur dans la désignation ou la composition des Locaux Loués ne pourra donner lieu à aucun recours ni aucune réclamation du Preneur, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance pour avoir vu et visité leur terrain d'assiette et avoir vu, lu et examiné les plans et la notice descriptive susvisés, le tout aux fins du présent bail.

Il est ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

1.2 *Mesurage*

Au jour de la mise à disposition des Locaux Loués, telle que définie à l'article 3.2 ci-après, le Bailleur remettra au Preneur un mesurage de la SUBL des Locaux Loués (hors cloisonnements et aménagements intérieurs du Preneur) effectué par un géomètre-expert agréé choisi par le Bailleur et le Preneur et dont les conclusions s'imposeront tant au Bailleur qu'au Preneur.

A cet égard, les parties conviennent d'ores et déjà de désigner irrévocablement comme géomètre-expert agréé le Cabinet Daniel Legrand - 33, rue du Docteur Finlay, 75015 Paris - tel : 01 40 59 80 80 et, en cas d'indisponibilité le Cabinet Martiombre - 50, avenue de Caillols, 13012 Marseille - tel : 04 91 93 25 25. Si aucun de ces deux géomètre-experts n'est disponible, et à défaut pour les parties de pouvoir parvenir ensemble à la nomination d'un nouveau géomètre-expert dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter du constat de ces impossibilités, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, statuant par voie de référé ou d'ordonnance sur simple requête, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans l'hypothèse où la SUBL des Locaux Loués résultant dudit mesurage s'avérerait supérieure ou inférieure de plus de 5 % à la SUBL visée à l'article 1.1 ci-dessus (appréciée destination par destination), il sera procédé à un ajustement du loyer de base dans les conditions définies à l'article 4.1.2 ci-après.

1.3 *Travaux d'aménagement du Preneur*

1.3.1 Le programme de construction des Locaux Loués décrits à l'article 1.1 ci-dessus prend en compte les aménagements intérieurs spécifiques des bureaux situés du R+5 au R+15 demandés par le Preneur, dont deux plans types et une notice descriptive figurent en Annexe 4 du bail.

Le budget de réalisation de ces travaux a été estimé à 2.034.000 euros hors taxes.

1.3.2 Les parties se sont d'ores et déjà accordées sur le fait que ce programme d'aménagement pourrait faire l'objet d'adaptations ou de modifications à la demande du Preneur, pendant la période de construction de l'Immeuble, pour autant qu'elles ne nécessitent pas d'autorisation administrative particulière, notamment de permis de construire modificatif.

Ces adaptations seront prises en compte selon les modalités et le calendrier décrits ci-après :

- Le Preneur devra transmettre sa demande détaillée au Bailleur au plus tard le 31 octobre 2014 ;

- Le Bailleur s'engage à étudier cette demande et, dans un délai d'un (1) mois, selon le cas :
 - (i) faire valoir à l'Acquéreur les motifs sérieux et légitimes qui feraient obstacle à la réalisation des travaux complémentaires ou modifications demandées, étant précisé que par motifs sérieux ou légitimes, il faut entendre les difficultés techniques ou empêchements administratifs ;
 - (ii) préciser si les travaux demandés par le Preneur nécessitent la réalisation d'études externes préalables en indiquant leur coût prévisionnel et leur délai d'exécution, lequel ne pourra excéder deux (2) mois. Ces études ne seront engagées par le Bailleur que si le Preneur accepte d'en supporter les coûts, que les travaux sollicités soient réalisés ou non ; et
 - (iii) préciser le délai dans lequel il pourra faire une proposition de réalisation des travaux sollicités, lequel ne pourra excéder trois (3) mois à compter de la première demande du Preneur.
- A l'issue de ce délai, le Bailleur transmettra au Preneur des plans types et une notice descriptive modifiés ainsi qu'un devis des coûts éventuellement induits par ces travaux. Ce devis déterminera la nature des travaux et, le cas échéant, les conditions financières de leur réalisation et les délais d'exécution avec ses incidences sur le délai d'achèvement des Locaux Loués.
- Les travaux en cause ne seront entrepris qu'après réception par le Bailleur d'un ordre écrit du Preneur acceptant l'ensemble des conditions du devis dans les trente (30) jours suivants la communication du devis.
- En tout état de cause, l'accord entre le Bailleur et le Preneur sur ces adaptations ou modifications devra intervenir avant le 30 avril 2015.

1.3.3 En l'absence d'accord entre les Parties sur ces adaptations ou modifications et/ou sur le montant du budget de leur réalisation, le Bailleur réalisera les aménagements prévus initialement en Annexe 4.

1.4 *Condition suspensive*

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive suivante, stipulée au seul bénéfice du Bailleur :

- Obtention par le Bailleur, le 2 mai 2013 au plus tard, d'une Garantie Financière d'Achèvement émise sous la forme d'un cautionnement solidaire par une banque française ou étrangère de premier rang, devant être fournie par le Bailleur à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement de l'Immeuble.

Dans l'éventualité où la condition suspensive ne serait pas réalisée à la date du 2 mai 2013, le Bailleur bénéficiera de la faculté de proroger le délai de réalisation jusqu'au 14 août 2013, prorogeant ainsi la date prévisionnelle de mise à disposition des Locaux Loués visée à l'article 3.2.1 ci-après du 2 mai 2016 au 14 août 2016.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive et sauf décision du Bailleur d'y renoncer, le présent bail sera résilié de plein droit sans dommages et intérêts de part et d'autre.

2. **DESTINATION**

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et à usage exclusif de bureaux, archives et showroom.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cet usage et/ou destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation.

Par ailleurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 13 ci-après, le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'Immeuble à qui que ce soit, y compris pour des activités concurrentes à celles du Preneur, celui-ci ne pouvant réclamer aucune exclusivité, à l'exception des locaux commerciaux du rez-de-chaussée pour lesquels le Preneur aura la faculté de s'opposer à toute location pour une activité concurrente de la sienne ou portant atteinte à son image ou sa réputation et ce, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification qui lui sera faite par le Bailleur de l'identité du Preneur potentiel.

3. **DUREE - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES**

3.1 *Durée – Date de prise d'effet du bail - Renouvellement*

3.1.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) années entières et consécutives commençant à courir à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués définie à l'article 3.2 ci-après, celle-ci valant date de prise d'effet du bail.

3.1.2 A l'expiration des douze années susvisées, le présent bail prendra fin de plein droit, conformément à l'article 1737 du Code Civil, sans que le Bailleur ait à signifier un congé au Preneur et ce dernier s'oblige à quitter les Locaux Loués et à les restituer libres de tout occupants, matériel ou mobilier quelconques.

En cas d'accord entre les parties sur un renouvellement du bail, le bail renouvelé sera conclu aux mêmes termes et conditions que le présent bail et le montant du

loyer renouvelé correspondra au dernier loyer indexé en vigueur à la date de renouvellement.

3.1.3 A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur quitterait les Locaux Loués de manière anticipée, en contradiction avec les dispositions de l'article 3.1.1 ci-dessus, le Preneur s'engage à verser au Bailleur le Loyer et les charges dus jusqu'à la fin de la période ferme du bail, sauf en cas de résiliation du bail aux torts du Bailleur constatée aux termes d'une décision de justice définitive.

3.2 *Mise à disposition des Locaux Loués*

3.2.1 Date prévisionnelle de mise à disposition

La mise à disposition des Locaux Loués par le Bailleur au Preneur interviendra à la date d'achèvement des travaux de construction des Locaux Loués, soit, à titre prévisionnel, le 2 mai 2016. Elle sera constatée par l'établissement d'un procès-verbal de mise à disposition établi selon la procédure décrite ci-après et qui vaudra « état des lieux d'entrée » dans les Locaux Loués.

Tout dépassement du délai de mise à disposition, hors cas de force majeure ou cause légitime de retard prévue à l'article 3.2.5 ci-après entraînera l'application de pénalités de retard comme suit :

- à raison de 1/5000^{ème} du montant du loyer annuel hors taxes par jour de retard, sans toutefois pouvoir excéder 2 % du montant du loyer annuel hors taxes ; et
- dans l'hypothèse où le dépassement serait supérieur à dix-huit (18) mois, une pénalité complémentaire correspondant à 1/5000^{ème} du montant du loyer annuel hors taxes par jour de retard, à compter du premier jour du dix-neuvième (19) mois, sans toutefois pouvoir excéder 2 % du montant du loyer annuel hors taxes.

3.2.2 Notification

Le Bailleur organisera des visites de pré-mise à disposition des Locaux Loués avec les représentants du Preneur. Lorsque les Locaux Loués seront achevés, le Bailleur s'engage à notifier au Preneur la date d'achèvement et de mise à disposition des Locaux Loués au moins un (1) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

3.2.3 Définition de l'achèvement des Locaux Loués

Les Locaux Loués seront réputés achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés et en état de fonctionnement les éléments d'équipements qui sont indispensables à leur utilisation (notamment ascenseurs et système de climatisation), conformément à la destination des Locaux Loués, c'est-à-dire à l'aménagement de ces derniers pour un usage de bureaux, d'archives et de showroom.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les plans et la notice descriptive ci-annexés ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas de caractère

substantiel, de même que les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

Par non-conformité substantielle, il faut entendre une non-conformité telle que le Preneur ne puisse entrer en jouissance dans les Locaux Loués nonobstant l'existence de réserves éventuelles.

3.2.4 Mise à disposition des Locaux Loués

Lors de la mise à disposition, quatre hypothèses peuvent se présenter :

- *Première hypothèse : prise de possession sans réserves*

Le Preneur accepte de prendre possession des Locaux Loués considérant qu'ils sont achevés sans formuler aucune réserve. L'achèvement des Locaux Loués et la prise de possession corrélative seront constatés par un procès-verbal de mise à disposition contradictoire et le Preneur procédera alors au règlement des loyers et provisions pour charges visés aux articles 4 et 5 ci-après.

- *Deuxième hypothèse : prise de possession avec réserves*

Le Preneur constate l'achèvement, mais en formulant des réserves sur le procès-verbal de mise à disposition. Le Preneur prendra possession des Locaux Loués et procédera au règlement des loyers et provisions pour charges visés aux articles 4 et 5 ci-après.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que lesdites réserves soient levées dans un délai de huit (8) mois à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués sauf motif légitime (notamment une impossibilité technique ou une rupture de fabrication d'un matériau) auquel cas, il devra justifier au Preneur des moyens mis en œuvre pour lever les réserves. Nonobstant l'application des pénalités de retard ci-dessus évoquées, toute réserve qui demeurerait non levée à l'issue de ce processus sera prise en compte lors de la restitution des Locaux Loués.

Il sera établi un procès-verbal de levée des réserves auquel le Preneur sera convié par lettre recommandée avec accusé de réception adressée cinq (5) jours calendaires avant la réunion, étant ici précisé qu'il pourra être procédé à la levée partielle des réserves suivant les mêmes modalités que celles ci-dessus prévues. Un procès-verbal final de levée des réserves sera établi en reprenant les procès-verbaux de levée partielle des réserves déjà établis.

En cas de non levée des réserves dans le délai susvisé et sauf motif légitime, le Bailleur s'engage à verser au Preneur un montant représentant le coût des travaux de levée des réserves, montant qui sera chiffré par un homme de l'art conformément à la procédure décrite dans l'hypothèse 3 ci-après et ce, dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification qui sera faite par l'homme de l'art dudit chiffrage.

- *Troisième hypothèse : refus de prendre possession des Locaux Loués*

Le Preneur refuse de prendre possession des Locaux loués, considérant qu'ils ne sont pas achevés conformément à l'article 3.2.3 ci-dessus et ne procède pas au règlement des loyers et provisions pour charges visés aux articles 4 et 5 ci-après.

Un procès-verbal constatant la contestation de l'achèvement et le refus de prendre possession des Locaux Loués sera établi.

Dans une telle hypothèse et à défaut d'accord entre les parties sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini à l'article 3.2.3 ci-dessus, les parties conviennent de mandater un homme de l'art à l'effet d'indiquer, dans les quinze (15) jours de sa saisine si les Locaux Loués sont achevés ou non achevés au sens des critères définis à l'article 3.2.3 ci-dessus, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les Locaux Loués soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés il sera procédé à une nouvelle mise à disposition en présence de cet homme de l'art.

A cet égard, les parties conviennent d'ores et déjà de désigner irrévocablement comme homme de l'art Monsieur Bernard Bart - 44, rue Stanislas Torrents, 13006 Marseille – tel : 04 91 37 74 08, et, en cas d'indisponibilité Monsieur Hubert Roux, 283, chemin Saint Martin-Celony, 13090 Aix-en-Provence – tel : 04 42 63 01 63. Si aucun de ces deux hommes de l'art n'est disponible, et à défaut pour les parties de pouvoir parvenir ensemble à la nomination d'un nouvel homme de l'art dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter du constat de ces impossibilités, il sera procédé à la désignation d'un homme de l'art par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, statuant par voie de référé ou d'ordonnance sur simple requête, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé seront à la charge du Preneur ou du Bailleur suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des Locaux Loués au sens de l'article 3.2.3 ci-dessus.

Si l'homme de l'art conclut que les Locaux Loués sont achevés, la date de mise à disposition indiquée dans la notification vaudra date de mise à disposition des Locaux Loués et les loyers et provisions pour charges visés aux articles 4 et 5 ci-après seront réputés dus à compter de cette date, avec application des intérêts moratoires prévus à l'article 6 ci-après.

Si l'homme de l'art conclut que les Locaux Loués ne sont pas achevés, la livraison interviendra lorsque les travaux nécessaires auront été réalisés et livrés dans les conditions susvisées, sans préjudice de l'application des pénalités de retard visées à l'article 3.2.1 ci-dessus.

La décision de l'homme de l'art sera définitive et s'imposera aux parties sans recours.

Il est expressément convenu que la procédure prévue dans le cadre de cette hypothèse 3 sera également applicable dans l'hypothèse 2, en cas de :

(i) désaccord entre les parties sur le bien-fondé des réserves ou la réalité de la levée, même partielle, des réserves formulées dans le procès-verbal de livraison. Dans ce cas, la

mission de l'homme de l'art sera d'apprécier le bien-fondé de la contradiction des réserves et/ou de déterminer si les réserves ont été levées et le cas échéant de prescrire les travaux nécessaires ;

(ii) absence de levée d'une ou plusieurs réserves par le Bailleur dans le délai imparti, non justifiée par un motif légitime. Dans ce cas, la mission de l'homme de l'art sera de chiffrer le coût des travaux de levée desdites réserves.

- *Quatrième hypothèse : défaut de réponse du Preneur à la notification visée à l'article 3.2.2 ci-dessus*

Au cas où le Preneur ne répondrait pas à la notification adressée par le Bailleur l'invitant à prendre possession des Locaux Loués, le Bailleur procédera à une seconde convocation dans les mêmes formes que celles indiquées ci-dessus mais dont le préavis sera réduit à cinq (5) jours calendaires. A défaut pour le Preneur de se présenter à cette nouvelle convocation, celui-ci sera réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement et la mise à disposition des Locaux Loués et ce, sans réserves.

Le procès-verbal de constatation de l'achèvement et de la mise à disposition des Locaux Loués sera alors valablement établi par le Bailleur seul ; il sera signifié au Preneur auquel il sera opposable. Les loyers et provisions pour charges visés aux articles 4 et 5 ci-après seront réputés dus à compter de cette date, avec application des intérêts moratoires prévus à l'article 6 ci-après à la charge du Preneur.

3.2.5 Causes de prorogation de la date prévisionnelle de mise à disposition des Locaux Loués

La date prévisionnelle de mise à disposition des Locaux Loués visée l'article 3.2.1 ci-dessus sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de mise à disposition des Locaux Loués.

Pour l'application de cette clause, seront considérés comme des causes légitimes de suspension de délai de mise à disposition des Locaux Loués :

- les jours d'intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du Code du Travail et pendant lesquels l'impossibilité technique à poursuivre les travaux a été constatée par une attestation écrite du maître d'œuvre en charge des travaux de construction de l'Immeuble précisant le ou les corps d'état empêché(s) de travailler du fait des intempéries. Les jours d'intempéries seront décomptés conformément aux critères de la Fédération Française du Bâtiment,
- les jours de retard consécutifs à la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment, à un service public, aux transports, au secteur de l'énergie, ou tout autre secteur dès lors que l'approvisionnement du chantier ou son accès auront été retardé,
- les jours de retard consécutifs aux difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux ou énergie,

- les jours de retard consécutifs aux injonctions administratives ou judiciaires susceptibles de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- les jours de retard résultant de la découverte d'une pollution fortuite et des travaux de dépollution qui seraient rendus nécessaires,
- les jours de retard consécutifs à la découverte de vestiges archéologiques,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, incendie, inondation, explosions, chutes d'aéronefs, accidents de chantier,
- les troubles résultant de faits de guerre civile, d'actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées de terrorisme ou d'émeutes, de mouvements populaires,
- les cas de pandémie déclarée (OMS Ministère de la Santé) susceptible d'entraîner une restriction de circulation des biens et des personnes,
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires de différents fluides (eau, gaz, télécommunication, électricité, etc.),
- les travaux modificatifs ou complémentaires réclamés par le Preneur et dont les études ou l'exécution entraîneraient un retard d'achèvement,
- les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement,

Il est convenu que le Preneur ne pourra en aucun cas résilier le bail à raison d'un retard dans l'achèvement et la mise à disposition des Locaux Loués, sauf retard supérieur à deux (2) ans sur la date de mise à disposition, telle que définie par l'article 3.2.1., hors cas de force majeure ou cause légitime de retard ci-dessus définie.

4. **LOYER**

4.1 *Montant du loyer– Ajustement éventuel*

4.1.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté en contrepartie du versement des montants suivants, (ci-après ensemble dénommés « le **Loyer** ») :

- a) un loyer de base annuel hors taxes et hors charges de **5.012.430 euros** décomposé comme suit :
 - Bureaux : 4.932.720 euros ;
 - Archives : 19.350 euros ;
 - Commerces : 60.360 euros,
- b) une redevance annuelle pour l'utilisation du RIE d'un montant de 397.800 euros hors taxes et hors charges sur la base d'un RIE réservé à l'usage exclusif des

locataires de l'Immeuble. Dans l'hypothèse où l'accès au RIE serait élargi à des utilisateurs extérieurs à l'Immeuble, le montant de cette redevance sera réduit de 46 % du montant de la redevance payée par le ou les utilisateurs extérieurs. Cette redevance ne sera que la contrepartie de la possibilité pour le Preneur, d'accéder au RIE et elle sera indépendante d'une utilisation effective du RIE par les employés du Preneur ou d'un fonctionnement effectif du RIE. Cette redevance ne sera pas appliquée si le Bailleur choisit de ne pas réaliser le RIE.

Le Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits loyers, charges et autres paiements prévus par le présent bail.

4.1.2 Ajustement éventuel du Loyer

Dans l'hypothèse où il résulterait du relevé de surface communiqué par le Bailleur au Preneur au jour de la mise à disposition des Locaux Loués comme il est dit à l'article 1.3 ci-dessus que la SUBL des Locaux Loués était supérieure ou inférieure à la SUBL visée à l'article 1.1 ci-dessus, il sera procédé à un ajustement du loyer de base, en plus ou en moins, pour les m² de SUBL au-delà de la tolérance, en appliquant un prix calculé au prorata des surfaces manquantes ou additionnelles, appréciées destination par destination.

Toutefois, si la SUBL des Locaux Loués subissait une variation à la baisse du fait des travaux d'aménagement du Preneur ou de la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement, une telle variation ne pourrait en aucun cas donner lieu à une réduction du montant du loyer de base.

4.2 *Actualisation*

Aucune actualisation du Loyer n'est prévue.

4.3 *Indexation*

Les Parties conviennent d'indexer le Loyer sur l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et l'activité du Bailleur.

Le Loyer stipulé à l'article 4.1.1, éventuellement ajusté dans les conditions visées à l'article 4.1.2 sera ainsi augmenté ou diminué annuellement en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction, et ce à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expert seront supportés pour moitié par les deux Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

4.4 *Modalités de paiement*

Le Loyer sera payable trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Bien que le présent contrat de location ne soit pas soumis au Code des Marchés Publics, le Bailleur accepte que le paiement du Loyer et des charges soit effectué par virement administratif par application de l'article 98 alinéa 2 du Code des Marchés Publics relatif au délai maximum de paiement des collectivités territoriales, soit 30 jours depuis le 1er juillet 2010 à partir de réception de la facture.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le Loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable à la date de mise à disposition des Locaux Loués indiquée à l'article 3.2 ci-dessus.

5. **CHARGES ET DEPENSES**

5.1 *Définition des charges et dépenses*

(a) Le Preneur refacturera au Bailleur les charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur et afférentes à l'Immeuble et à ses parties communes, au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble, dont notamment :

- les dépenses d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation, de remplacement et d'amélioration, quand bien même elles seraient occasionnées par la vétusté, à l'exclusion de celles limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de mise en conformité des Locaux Loués, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière d'environnement, de sécurité, de législation du travail, etc.) :

- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements des Locaux Loués ;
- toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble, y inclus les honoraires de leur directeur ;
- les charges d'entretien et de fonctionnement du RIE. Néanmoins, dans l'hypothèse où l'accès au RIE serait élargi à des utilisateurs extérieurs à l'Immeuble, la quote-part de ces charges serait réduite de 46 % du montant des charges acquittées par le ou les utilisateurs extérieurs.
- tous honoraires et frais de gestion, de syndic et/ou de maintenance ;
- tous impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit, dont les Locaux Loués ou l'Immeuble pourrait faire l'objet, y compris ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire, tels que la contribution foncière des entreprises, l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (sauf si du fait de la qualité de personne publique du Preneur les Locaux Loués étaient exonérés du paiement de cette taxe), la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asseoir sur l'Immeuble et les Locaux Loués, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur ;
- les primes d'assurance telles que visées à l'article 10.1 ci-dessous.

Plus généralement, le Preneur supportera toutes charges et prestations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles assises ou à asseoir sur l'Immeuble ou le présent bail, le Bailleur entendant percevoir un Loyer net de tous impôts, taxes, contributions, charges et dépenses quelconques autres que l'impôt sur ses bénéfices.

A titre d'information du Preneur, il est précisé que :

- a) le montant prévisionnel des charges annuelles est estimé en valeur au 1^{er} janvier 2016 à 1.048.039 euros hors taxes, se décomposant comme suit :
 - pour les bureaux : 1.038.678 euros hors taxes ;
 - pour les archives : 2.795 euros hors taxes ;
 - pour le commerce : 6.567 euros hors taxes.
- b) le montant prévisionnel des taxes foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères annuelles est estimé, en valeur au 1^{er} janvier 2016 à 353.223 euros hors taxes se décomposant comme suit :
 - pour les bureaux : 350.064 euros hors taxes ;
 - pour les archives : 946 euros hors taxes ;

- pour le commerce : 2.213 euros hors taxes,

le Preneur reconnaissant que cet estimatif a été établi de bonne foi par le Bailleur sur la base des éléments connus à ce jour et ne saurait avoir de valeur contractuelle.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus, le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers ainsi que tous autres impôts et taxes à sa charge et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement de l'Immeuble et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers et autre impôt ou taxe à sa charge de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur prendra, par ailleurs, les dispositions pour ses propres services de téléphone, et autres télécommunications. Le Preneur devra payer ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs s'ils existent.

5.2 Paiement des charges et dépenses

Les charges et dépenses visées à l'article 5.1 (a) ci-dessus seront acquittées par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le Loyer, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, par mandat administratif, ainsi que prévu à l'article 4.2 ;
- le premier paiement calculé *prorata temporis* sera fait à la date des présentes pour la période commençant à date de la prise d'effet du présent bail et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours. Lors de son départ, elles seront calculées *prorata temporis* jusqu'au jour effectif de la restitution des clés ;
- le montant de cette provision sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée. Ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble ;
- le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle ainsi qu'en cas de modification de l'Immeuble ou de la législation ;
- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le

créditant de l'excédant payé selon le cas. Le Preneur aura la faculté de consulter les pièces justificatives auprès du Bailleur ou du gérant de l'Immeuble ;

- toutefois, par dérogation à ce qui précède, la refacturation de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères fera l'objet d'un appel de fonds annuel spécifique que le Preneur devra acquitter au plus tard le 1^{er} octobre de chaque année.

6. **PAIEMENTS**

Toutes somme dues et impayées au titre du Loyer et/ou des charges donneront lieu au versement d'intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal majoré de 700 points de base à compter de la date d'exigibilité de ces sommes et jusqu'au paiement effectif de la somme en principal et des intérêts de retard.

7. **DEPOT DE GARANTIE**

A titre exceptionnel et compte tenu de la qualité du Preneur, aucun dépôt de garantie n'est exigé.

Néanmoins, cette exception étant consentie au Preneur *intuitu personae*, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le versement d'un dépôt de garantie représentant a minima trois mois de Loyer à tout cessionnaire éventuel du bail.

8. **CESSION ET SOUS-LOCATION**

8.1 *Cession*

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Aucune cession ne pourra être consentie dans l'hypothèse où une somme quelconque resterait due par le Preneur au Bailleur.

En toutes hypothèses, le Preneur s'engage à rester garant solidairement avec son cessionnaire (i) du paiement des loyers, charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et (ii) de l'exécution des termes et conditions du présent bail.

Toute cession pour être valable, devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé, en présence du Bailleur dûment appelé et signifiée conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil. Un exemplaire original de l'acte de cession sera délivré au Bailleur sans frais pour lui servir de titre exécutoire.

8.2 *Sous-location*

Il est interdit au Preneur de sous-louer, domicilier ou concéder la jouissance de tout ou partie des Locaux Loués à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement, à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera seul tenu vis à vis du Bailleur du paiement des loyers, charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et de l'exécution des termes et conditions du présent bail.

La durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du présent bail. Celle-ci prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le présent bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ; le Preneur devant remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du présent bail, quelle qu'en soit la cause.

Le présent article 8.2 devra être intégralement reproduit dans les contrats de sous-location.

9. **ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS**

Le Preneur devra prendre les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger de la part du Bailleur aucun aménagement, équipement, travaux ou remise en état, de quelque nature que ce soit hormis les travaux visés à l'article 1.3 ci-dessus ou ceux nécessaires à la levée des réserves acceptées lors de la mise à disposition, ni lors de la prise de possession, ni pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

9.1 *Entretien - Réparations*

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit (à la seule exclusion des grosses réparations telles que limitativement énumérées à l'article 606 du Code Civil) et de sorte qu'en fin de bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état d'entretien et conformes à l'état des lieux d'entrée en jouissance du Preneur.

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir en parfait état les revêtements des sols, murs, et plafonds, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, etc.

Le Preneur devra également exécuter à ses frais tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, notamment ceux imposés au titre de la voirie, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

De même, par dérogation à l'Article 1755 du Code Civil, le Preneur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des réparations portant sur les Locaux Loués, ainsi que ses éléments d'équipements (en ce compris, le cas échéant, leur remplacement), même si de telles réparations ou remplacements étaient occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

Le Preneur devra, par ailleurs, faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations personnelles.

Le Preneur, pour ses travaux, ne fera appel qu'aux entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés ; le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées par ses entreprises et hommes de l'art avant le commencement des travaux.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs. Le Preneur devra avertir le Bailleur, par écrit et dans les meilleurs délais, des réparations devant être faites dans les Locaux Loués ou l'Immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Le Preneur supportera les frais de réparations et de dégâts de toutes espèces, ainsi que les éventuels excédents de consommation, causés par l'inobservation des conditions prévues par le présent Article.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, quinze jours ouvrés après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance du Loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

9.2 *Travaux du Preneur*

Le Preneur ne pourra faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués autres que les travaux d'entretien courant avant d'avoir obtenu l'approbation préalable et écrite du Bailleur.

Ces travaux seront exécutés sous le contrôle de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur et par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, aux dispositions légales et réglementaires (notamment au titre des matériaux utilisés), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la

réalisation de ces travaux, et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par l'architecte du Bailleur ne sauraient en aucune façon engager la responsabilité de l'architecte et/ou du Bailleur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Bailleur pourra imposer au Preneur, pour le cas où ces travaux porteraient sur le gros œuvre, la plomberie ou l'électricité, en vue d'assurer l'homogénéité et l'unité des responsabilités en raison des garanties légales dont le Bailleur pourraient bénéficier et/ou des contrats de maintenance technique de l'Immeuble qui pourraient être conclus, de recourir obligatoirement aux entreprises liées par contrat avec le Bailleur. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et l'une de ces entreprises.

Il est en tout état de cause interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Locaux Loués. Le Preneur ne pourra, par ailleurs, installer aucun auvent, marquise ou store extérieur quelconque, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Si les matériaux que le Preneur a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur.

Il s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution dans la seule mesure où cette pollution résulterait de matériaux utilisés ou travaux entrepris par le Preneur.

Le Preneur devra procéder, à ses frais, à la protection de l'Immeuble (y compris des parties communes) et des éléments d'équipements avant le commencement de ses travaux et notamment de son installation ou de sa sortie des Locaux Loués, afin que l'Immeuble ne subisse aucun désordre. Pendant la réalisation des travaux, il devra procéder au nettoyage des Locaux Loués, des parties communes et à l'enlèvement des déchets, chaque semaine, afin d'assurer la bonne tenue de l'Immeuble.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoquée directement ou indirectement par ces travaux.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences, tant civiles que pénales, de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité et à la sécurité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur s'engage à cet effet à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des polices d'assurance visées aux articles L 242-1 du Code des Assurances (*dommages-ouvrages*) et L 241-1 et L 242-2 du Code des Assurances (*constructeur non réalisateur*) et (ii) de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation – RC Maître d'Ouvrage) si, compte tenu des travaux envisagés, ces assurances sont obligatoires.

Le Preneur devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité civile.

Dès l'achèvement des travaux, le Preneur devra remettre au Bailleur un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité. Les honoraires du bureau de contrôle seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra également inviter le Bailleur à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur, devront être engagés dans un délai d'un mois sauf délai plus court imposé par toute injonction administrative.

9.3 *Travaux du Bailleur ou de tiers*

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le Preneur devra supporter, et ce sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de Loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter. Le Bailleur s'engage néanmoins à garantir au Preneur l'accès aux Locaux Loués, à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser l'ensemble de ces travaux de façon à perturber le moins possible l'activité du Preneur et à lui communiquer préalablement au démarrage des travaux (sauf urgence) un calendrier prévisionnel d'exécution, sur lequel le Preneur pourra formuler des suggestions.

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter tant à l'aspect intérieur de l'Immeuble qu'à son aspect extérieur. Cependant, le Bailleur ne pourra intervenir à ce titre à l'intérieur des Locaux Loués qu'en cas d'impérieuse nécessité et sous réserve d'un délai de prévenance adéquat en fonction de l'ampleur des modifications à effectuer et de la surface concernée et d'un mois minimum sauf en cas d'urgence.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, plaque, enseigne ou autre installation, aménagement et équipement quelconque du Preneur dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation.

Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux et les voisins, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

9.4 *Clause particulière aux travaux susceptibles d'être couverts par la garantie des constructeurs en application des Articles 1792 et suivants du Code Civil*

Il est ici précisé que certains des travaux de réparation incombant au Preneur aux termes du présent bail sont susceptibles d'être couverts par la garantie des constructeurs en application des Articles 1792 et suivants du Code Civil (garanties de parfait achèvement, biennale et décennale).

Aux fins de permettre la mise en jeu de ces garanties, le Preneur devra notifier au Bailleur tout désordre apparu avec tous justificatifs dans les meilleurs délais, afin que le Bailleur puisse vérifier, compte tenu de la nature et de la date d'expiration des garanties, si ces désordres relèvent de la garantie des constructeurs et faire procéder, le cas échéant à leur réparation.

En particulier, le Bailleur déclarera à sa compagnie d'assurance, au titre de la police dommages-ouvrage, ceux des désordres relevant de cette police d'assurance. Le Bailleur, après passage de l'expert de la compagnie d'assurance et accord de celle-ci, veillera à ce que les réparations préconisées soient effectuées, sous réserve d'avoir reçu préalablement la ou les indemnités de sa ou ses compagnies d'assurance ou des constructeurs responsables. La réparation des dommages consécutifs relevant des assurances du Preneur sera, quant à elle, effectuée sous la responsabilité dudit Preneur.

Le Preneur reconnaît qu'en application de l'article 9.3 ci-dessus, il devra supporter, quels qu'en soient la durée et les inconvénients, tous travaux objets des garanties susvisées, ainsi que tous travaux d'achèvement et de levée des réserves liés à l'Immeuble, à ses voies d'accès, à ses abords et espaces verts ou aux Locaux Loués.

Le Preneur s'oblige à laisser le libre accès aux Locaux Loués aux entreprises et intervenants en charge desdits travaux.

Le Preneur ne pourra, en outre, réaliser dans les Locaux Loués aucun travaux susceptibles de retarder ou compromettre l'obtention par le Bailleur de l'attestation de non contestation de la conformité.

9.5 *Restitution des Locaux Loués - Accession en fin de bail*

Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations lui incombant. A défaut, le Preneur sera, à compter de son départ, redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale à deux fois le Loyer en cours, augmenté des charges, taxes et tous accessoires dudit Loyer, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire pour la remise en parfait état des Locaux Loués au présent bail, sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur resteront acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, en fin de bail et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués en tout ou partie dans leur état primitif, tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée, aux frais du Preneur.

Six (6) mois avant le départ du Preneur, il sera ainsi établi un pré-état des lieux contradictoire, ou à défaut d'accord entre les Parties, par huissier, afin d'évaluer les réparations et remises en état à la charge du Preneur. Ce pré-état des lieux sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour ce qui concerne les éventuelles remises en état initial requises par le Bailleur.

En cas d'accord des Parties sur la liste et le coût des travaux de remise en état des Locaux Loués, le Preneur aura la faculté de faire réaliser ces travaux à ses frais ou d'en régler le montant au Bailleur par avance afin que ce dernier les fasse réaliser.

En tout état de cause, le jour du départ effectif du Preneur (après complet déménagement et avant restitution des clés), un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement, ou à défaut d'accord entre les Parties, par huissier. Cet état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations restant à effectuer. Le règlement des sommes restant éventuellement dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

10. **ASSURANCES**

10.1 *Assurances du Bailleur*

Le Bailleur assure, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables :

- l'Immeuble, y compris tous équipements communs, contre les risques suivants : incendie et foudre ; toutes explosions ; dommages électriques ; chute d'aéronefs et

objets aériens ; choc de véhicules appartenant à un tiers ; ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêle ; fumée ; grèves, émeutes, et mouvements populaires ; vandalisme et actes de malveillance ; dégâts des eaux ; bris de glaces pour les parties communes et le mur rideau ;

ladite assurance s'étendant aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers et les honoraires d'experts.

- sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs ou non causés à des tiers du fait des bâtiments constituant l'Immeuble et des installations des parties communes, ainsi que les activités du personnel chargé de ces mêmes parties communes.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables relatifs à la couverture des biens immobiliers, objets du présent bail. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Les primes d'assurance ainsi contractées par le Bailleur seront considérées comme des charges locatives que le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur et ce, conformément à l'article 5 ci-dessus.

10.2 *Assurances du Preneur*

Le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurance solvable et notoirement connue, les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans l'Immeuble contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion, dommage électrique, dégâts des eaux, bris de glaces, ainsi que le recours des tiers et des voisins et ce pour toute la durée du bail.

Le Preneur devra déléguer et transférer au Bailleur le bénéfice desdites assurances de manière que toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre et pour quelque cause que ce soit, soient affectées au privilège du Bailleur à concurrence de toutes sommes dues, échues ou à échoir au titre du présent bail. A cet effet, le Preneur s'engage à notifier une copie du présent article 10 à ses assureurs avant la prise de possession des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile, notamment pour tous dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge et/ou réalisés par le Preneur, ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur. Il est toutefois rappelé la renonciation à recours réciproque prévue à l'article 10.3.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie de ses polices d'assurance ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré (toutes primes dues ayant été réglées) dans les conditions prévues au présent article 10.2, de même qu'il

devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 15 ci-après.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires des Locaux Loués, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres locataires de l'Immeuble et/ou des voisins. Le Preneur devra notifier préalablement au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir par tous moyens écrits dans les plus brefs délais le Bailleur et à confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout sinistre intervenu dans les Locaux Loués, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'Immeuble.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du présent bail souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute complémentaire nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

10.3 *Responsabilité et recours*

Les polices d'assurance du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistre couvert par les polices prévues à l'article 10.2, à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs renoncent, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

En particulier, le Preneur renonce expressément, et fera renoncer ses assureurs, à tous recours et actions contre le Bailleur :

- (i) du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et ce, même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction ou qu'ils aient pour cause le fait d'un éventuel colocataire, gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;

(ii) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;

(iii) pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans l'Immeuble, notamment par suite de rupture ou irrégularité (dans la mesure où ils existent) dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue ; le Preneur ne pouvant exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services ;

(iv) pour toute action basée sur l'article 1719-3° du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voies de fait ou autrement ;

(v) pour les dégâts causés aux Locaux Loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;

(vi) en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

11. **DISPOSITIONS GENERALES**

11.1 *Plaques et enseignes*

Sauf accord écrit préalable du Bailleur, le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs ni en déposer sur les appuis. Il lui est interdit également de mettre des plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux, ou à l'entrée de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués.

Le Preneur est toutefois autorisé à apposer à l'extérieur de l'entrée des Locaux Loués une plaque portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, conforme à un modèle et aux dimensions préalablement agréés par le Bailleur.

11.2 *Planchers - Ascenseurs - Murs*

A peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts, le Preneur ne devra pas faire supporter aux murs et aux planchers une charge supérieure à leur résistance (soit 350 kg/m²). De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris les monte-charges) ni dégrader les cabines.

11.3 *Perturbations diverses*

Le Preneur ne devra pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ; il ne devra pas utiliser des appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués ni utiliser tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour autrui.

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils d'émission ou de réception des ondes, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de Loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs (s'il en est) tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, la climatisation, etc. Le Bailleur s'obligeant à déployer ses meilleurs efforts pour que la durée de l'interruption soit la plus brève possible.

Néanmoins, par dérogation à ce qui précède, dans l'hypothèse où compte tenu d'une bonne utilisation du Preneur et d'une carence avérée du bailleur, la température des Locaux Loués serait inférieure à quatorze (14) degrés ou supérieure à trente-six (36) degrés hors conditions climatiques exceptionnelles et pendant plus de dix (10) jours consécutifs suivant l'envoi par le Preneur au Bailleur d'une lettre recommandée avec avis de réception l'avertissant de cette situation de fait, le Bailleur serait redevable d'une pénalité d'un montant représentant 1/5000^{ème} du montant du loyer annuel hors taxes par jour de retard, sans toutefois pouvoir excéder 2 % du montant du loyer annuel hors taxes jusqu'au jour de la réparation du système de chauffage.

Le Preneur, ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit), même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, ainsi que pour toutes nuisances liées à l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'Immeuble. Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

11.4 *Visite des lieux - Déménagement*

Sous réserve d'être prévenu au moins deux (2) jours ouvrés à l'avance, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires, ses architectes, entrepreneurs et ouvriers, afin de visiter et de s'assurer de l'état des Locaux Loués ; de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations. Le Preneur devra laisser en permanence un jeu de clés complet des Locaux Loués auprès du gérant de l'Immeuble, afin de permettre l'accès aux Locaux Loués en cas d'urgence. Si ces prescriptions ne sont pas observées, et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du présent bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux

Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour aux heures d'ouverture de bureaux, sous réserve d'en avoir été averti au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance. Le Preneur devra également laisser apposer un panneau ou écriteau même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable, à condition de ne pas gêner l'activité du Preneur.

Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

Le Preneur devra remettre les clés le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant le jour du terme, pour que le Bailleur dispose des Locaux Loués à partir du lendemain du déménagement sans restitution de loyers.

11.5 *Destruction des Locaux Loués*

11.5.1 Destruction totale

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, quelle que soit l'origine de ce sinistre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

11.5.2 Destruction partielle

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient que partiellement détruits, il est convenu ce qui suit :

Le Bailleur disposera d'une période de quatre (4) mois à compter de la destruction partielle des Locaux Loués pour déterminer si la remise en état de la partie détruite peut être achevée dans un délai de dix-huit (18) mois à compter du sinistre (ci-après le « **Délai** ») et en informer le Preneur. Au cas où les parties ne seraient pas d'accord sur la durée des travaux de remise en état, un expert sera désigné d'un commun accord entre les parties. En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille statuant en référé. L'expert disposera d'un délai d'un (1) mois pour remettre son rapport. Sa décision sera définitive et liera les parties. Ses frais et honoraires seront supportés par les parties à parts égales. S'il confirme que la remise en état de la partie détruite peut être achevée dans le Délai, le bail sera automatiquement prorogé de la durée s'étant écoulée entre la date du sinistre et la remise du rapport de l'expert.

Au cas où les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure au Délai, le Bailleur et le Preneur auront chacun la faculté de résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité ni de part ni d'autre, et ce, dans les trente (30) jours de la détermination du Délai, comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, inversement, le Délai devrait être inférieur à dix-huit (18) mois, comme au cas où le Bailleur ou le Preneur n'aurait pas demandé la résiliation du présent Bail, en vertu des dispositions susvisées, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurance que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurance du Preneur.

Pendant le temps des travaux, le Preneur étant assuré pour sa privation de jouissance aux termes de ses polices d'assurance, le Loyer ne sera pas réduit et il fera son affaire de sa privation de jouissance auprès de son assureur.

En cas de poursuite du présent bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués.

11.6 *Prescriptions diverses*

- 11.6.1 Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur et servitudes applicables à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au Bailleur à sa première demande.

Il est précisé à cet égard que l'Immeuble a une classification Immeuble de Grande Hauteur type W2 (IGH W2). Le Bailleur a remis avant la signature du présent bail au Preneur, qui le reconnaît, une notice explicative résumant la réglementation des IGH applicable à l'Immeuble, notamment en ce qui concerne les obligations des occupants résultant des dispositions des Articles R 122-2 et suivants du Code la construction et de l'habitation, conformément à l'obligation qui lui en est faite par l'article GH 60-5° de l'arrêté du 18 octobre 1977 (tel que modifié) portant règlement sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique et dont une copie figure en Annexe 5.

Le Preneur, prenant acte de cette situation, devra se conformer scrupuleusement aux dispositions susvisées. Tous travaux qui pourraient être imposés au titre des normes de sécurité, de la réglementation pour les IGH ou par une autre réglementation seront à la charge du Preneur.

- 11.6.2 Le Bailleur se réserve la faculté de soumettre l'Immeuble à un règlement intérieur au cours du présent bail ou lors de son ou ses renouvellements, ce qui est reconnu par le Preneur qui s'engage, dans cette hypothèse, à en respecter les dispositions.
- 11.6.3 Il est ici précisé que le Bailleur se réserve la faculté de soumettre l'Immeuble au statut de la copropriété au cours du présent bail ou lors de son ou ses renouvellements, ce qui est reconnu par le Preneur qui s'engage, dans cette hypothèse et à compter de la notification qui lui en sera faite, à respecter les dispositions du règlement de copropriété qui régiront l'usage des parties et équipements communs.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parties communes des Locaux Loués ni devant l'Immeuble. Plus généralement, il s'engage à ne rien faire qui ne puisse être susceptible de porter atteinte au standing des Locaux Loués.

11.6.4 Le Preneur devra prévenir le Bailleur de toute atteinte à la propriété de ce dernier, s'il en a connaissance.

11.6.5 Le Preneur ne pourra utiliser quelle qu'en soit la finalité toute image graphique ou photographique de l'Immeuble sans avoir obtenu préalablement l'autorisation expresse du Bailleur

11.7 *Environnement*

11.7.1 Etat des risques naturels et technologiques

En application des dispositions des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement et au vu des renseignements sollicités et obtenus de la mairie du lieu de situation de l'Immeuble, le Bailleur a établi un état des risques naturels et technologiques auxquels l'Immeuble est exposé dont un original signé par le Bailleur et le Preneur demeure ci-annexé (Annexe 6).

Le Bailleur déclare à cet égard que l'Immeuble, depuis qu'il en est propriétaire, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

11.7.2 Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique sera réalisé sur l'Immeuble après la première année d'exploitation, dans les conditions fixées par les articles L134.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et remis au Preneur.

En tant que de besoin, il est rappelé que le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ledit diagnostic de performance énergétique, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

11.7.3 Annexe environnementale

Les Parties, connaissance prise des dispositions des lois n° 2009-967 du 3 août 2009 "de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement" (dite « Grenelle 1 ») et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 "portant engagement national pour l'environnement" (dite « Grenelle 2 »), sont convenues d'arrêter les stipulations du présent article.

Une annexe environnementale jointe au présent bail (Annexe 7) définit les objectifs des Parties en termes de performance environnementale et fixe les règles à prendre en compte pour l'aménagement et l'occupation des Locaux Loués.

Le Preneur s'oblige au respect de cette annexe en communiquant les données attendues, en se conformant aux contraintes qui y sont spécifiées et en adaptant, si nécessaire, les Locaux

Loués aux normes ainsi décrites.

Par ailleurs, les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait des objectifs de performance environnementale plus contraignants, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les objectifs décrits dans ladite annexe.

12. **RESTAURANT INTER-ENTREPRISES**

12.1 Le Preneur s'engage à devenir membre du Groupement créé entre les différents occupants de l'Immeuble pour gérer le RIE et à le rester tant qu'il conservera la qualité de locataire.

Le Preneur s'oblige à remplir et respecter toutes les clauses, charges et conditions du Groupement.

12.2 Le Bailleur mettra à la disposition du Preneur, collectivement avec les autres locataires de l'Immeuble, les locaux du RIE.

12.3 Les membres du Groupement mettront les locaux à usage de RIE à la disposition de la société avec laquelle un contrat de restauration sera signé. Dans la mesure où ce contrat serait soumis aux règles de la commande publique, toutes les dispositions assurant le respect des règles de publicité et de passation des contrats de la commande publique seront prises et assurées.

12.4 Le financement des équipements et de leur renouvellement mis à la disposition du restaurateur sera assuré par un « perçu pour compte » encaissé par le restaurateur avec le prix de chaque repas pour le compte des adhérents du Groupement.

12.5 Le Preneur supportera sa quote-part des charges d'entretien et de fonctionnement du RIE, qui sera payable selon les modalités et dans les conditions prévues à l'Article 5 ci-dessus.

12.6 En cas de sous-location ou de cession du droit au bail, le Preneur devra veiller à ce que le sous-locataire ou le cessionnaire devienne membre du Groupement. A cet effet, le Preneur remettra au Bailleur une copie du bulletin d'adhésion du sous-locataire ou cessionnaire.

Le Preneur se portera garant solidaire du respect par le sous-locataire et/ou le cessionnaire de l'ensemble des obligations du présent article et du paiement de la quote-part des charges et de toutes autres sommes afférentes au RIE.

13. **DROIT DE PREFERENCE**

Pour le cas où, avant la date prévisionnelle de mise à disposition, des locaux de l'Immeuble seraient vacants, le Bailleur s'engage à en informer le Preneur quatre (4) mois avant la date prévisionnelle de mise à disposition.

Pour le cas où, à compter de la date de prise d'effet du bail, des locaux de l'Immeuble deviendraient vacants, le Bailleur s'engage à en informer le Preneur quatre (4) mois avant la libération effective des locaux.

Dans l'une ou l'autre des hypothèses susvisées, le Preneur disposera d'un délai de un (1) mois pour indiquer au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, s'il souhaite prendre à bail tout ou partie des locaux vacants.

En cas d'accord entre les parties sur les termes et conditions de la prise à bail de ces locaux, la signature d'un avenant au présent bail devra intervenir dans les deux (2) mois de l'exercice par le Preneur de son droit de préférence dans les conditions susvisées.

14. **TOLERANCES**

Toute tolérance au sujet des conditions du présent bail, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée en l'absence d'accord écrit entre les deux parties, comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

15. **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de Loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celle visée à l'article L.145-28 du Code de Commerce) ou (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du bail (chacune étant de même rigueur), le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail.

En effet, un mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le bail sera résilié de plein droit par le Bailleur par acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice et sans préjudice de toutes dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués à l'échéance fixée, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

En cas de résiliation par application de cette clause résolutoire, le Preneur sera par ailleurs débiteur, de plein droit et dès la résiliation et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à une fois et demi le Loyer mensuel principal en vigueur à la date de ladite résiliation augmenté des charges, taxes et de tous accessoires dudit Loyer.

Le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, des frais d'huissier ou des mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du Loyer.

Sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages intérêts si à la suite d'une demande du Bailleur, le Preneur n'accomplissait pas la remise en état d'origine des Locaux Loués, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux et améliorations qu'il

aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause porteront intérêt conformément à l'Article 6 ci-dessus.

16. **CESSION DE L'IMMEUBLE**

16.1 Information

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements le Bailleur envisage de céder tout ou partie de l'Immeuble, dont notamment les Locaux Loués, il s'engage avant d'entamer ses démarches de recherche d'acquéreur à informer le Preneur de son projet par lettre recommandée avec accusé de réception afin de permettre à ce dernier de faire une offre d'acquisition s'il le souhaite.

16.2 Subrogation

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre du présent bail (en ce compris au titre du dépôt de garantie transférable aux propriétaires successifs des Locaux Loués), tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail, le Preneur restant tenu par ses termes et conditions.

17. **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social désigné en tête des présentes et le Preneur dans les Locaux Loués.

18. **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le présent bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du tribunal de Grande Instance de Marseille.

19. **FRAIS**

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de ses propres conseils pour la rédaction et la négociation du présent bail.

Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais, émoluments et dépens que le Bailleur serait amené à supporter compte tenu d'un manquement du Preneur à une obligation résultant du présent bail.

Fait à Marseille, le octobre 2012,

En 2 exemplaires originaux.

Le Bailleur

Le Preneur

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans

Annexe 2 : Tableau des surfaces

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

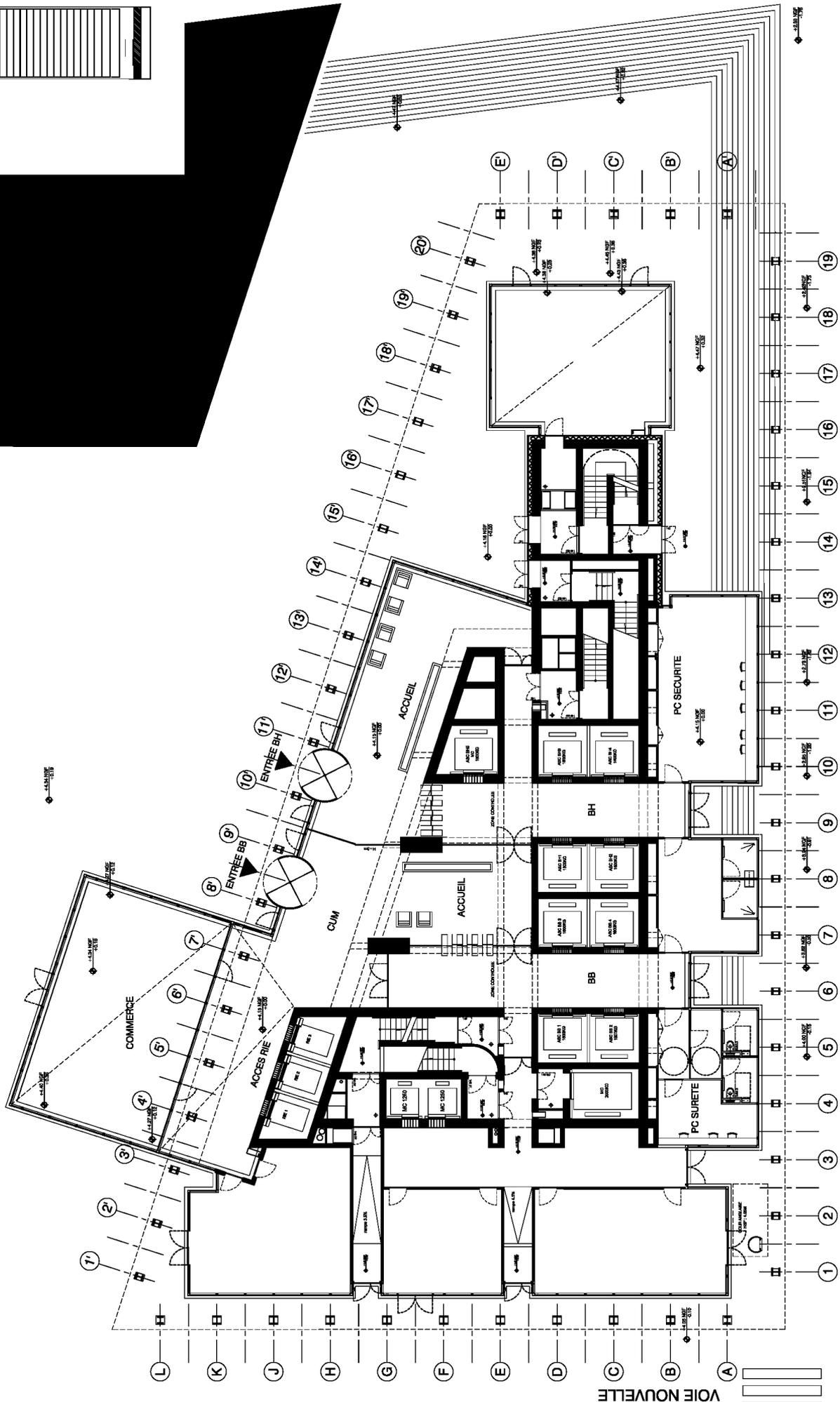
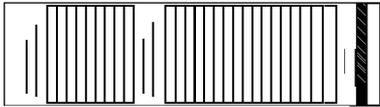
Annexe 4 : Plans types et descriptif des travaux réalisés par le Bailleur pour le compte du Preneur

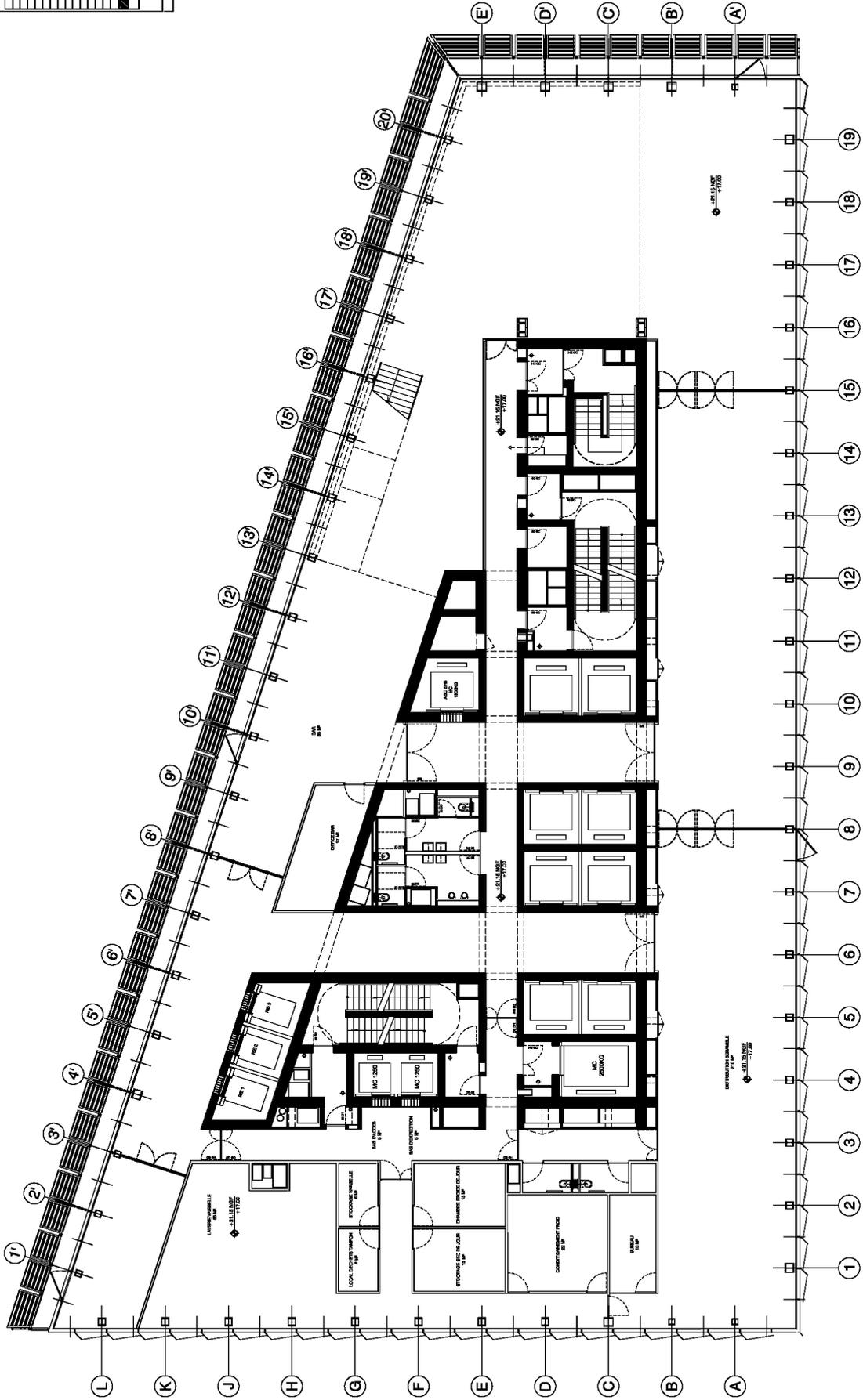
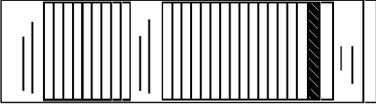
Annexe 5 : Notice explicative résumant la réglementation des IGH applicable à l'Immeuble

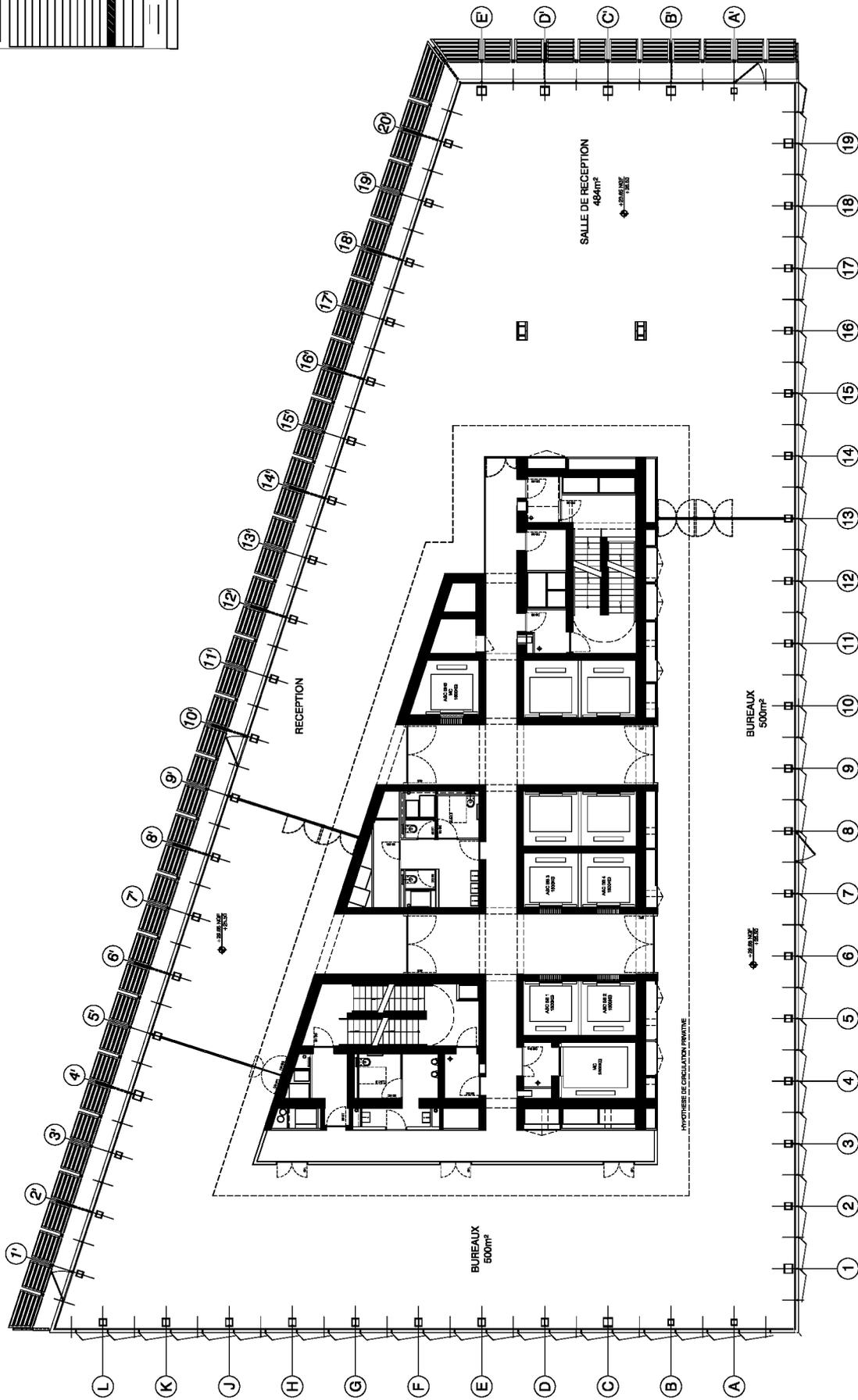
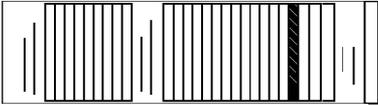
Annexe 6 : Etat des risques naturels et technologiques

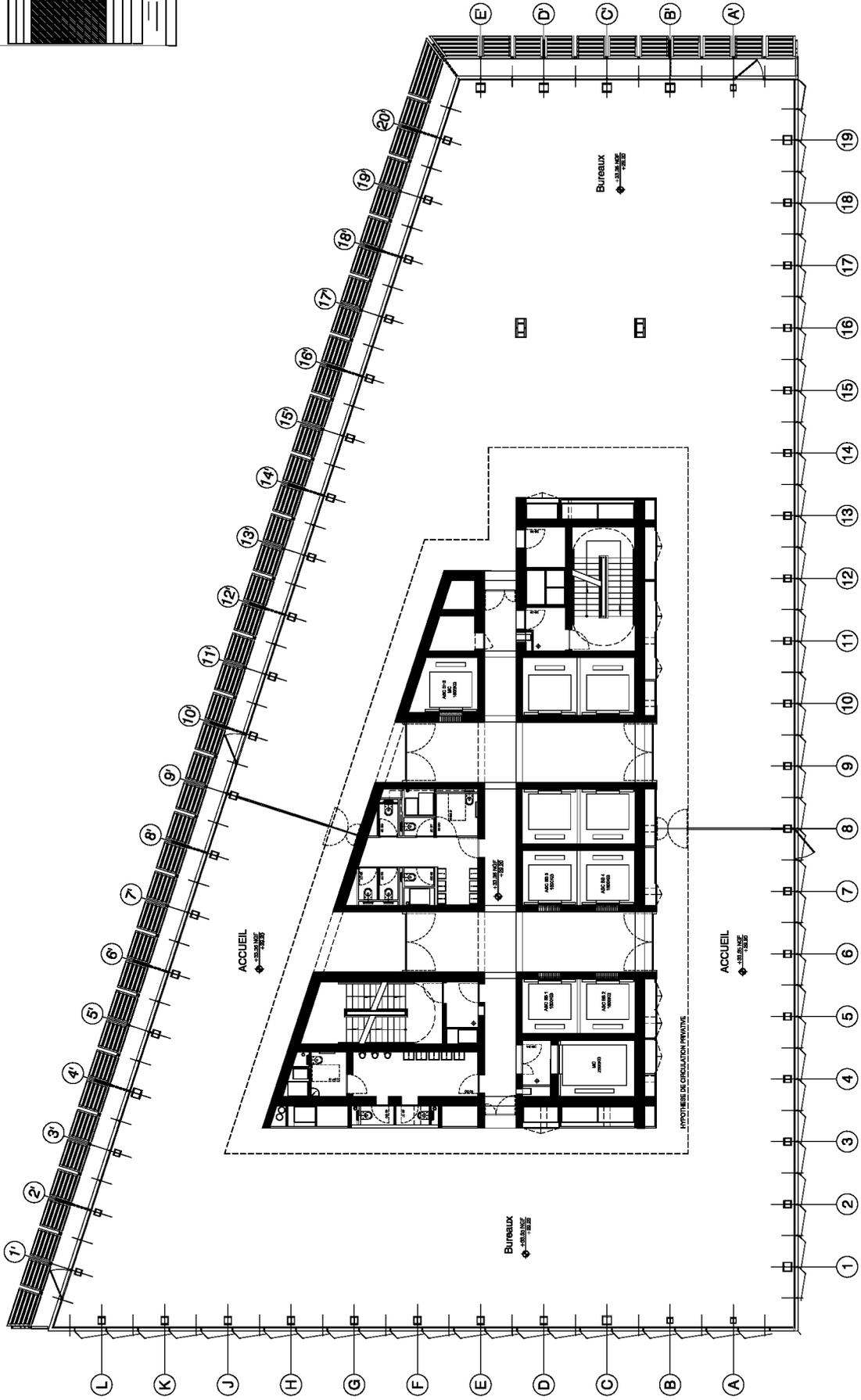
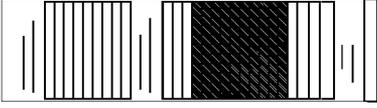
Annexe 7 : Annexe environnementale

ANNEXE 1 : Plans









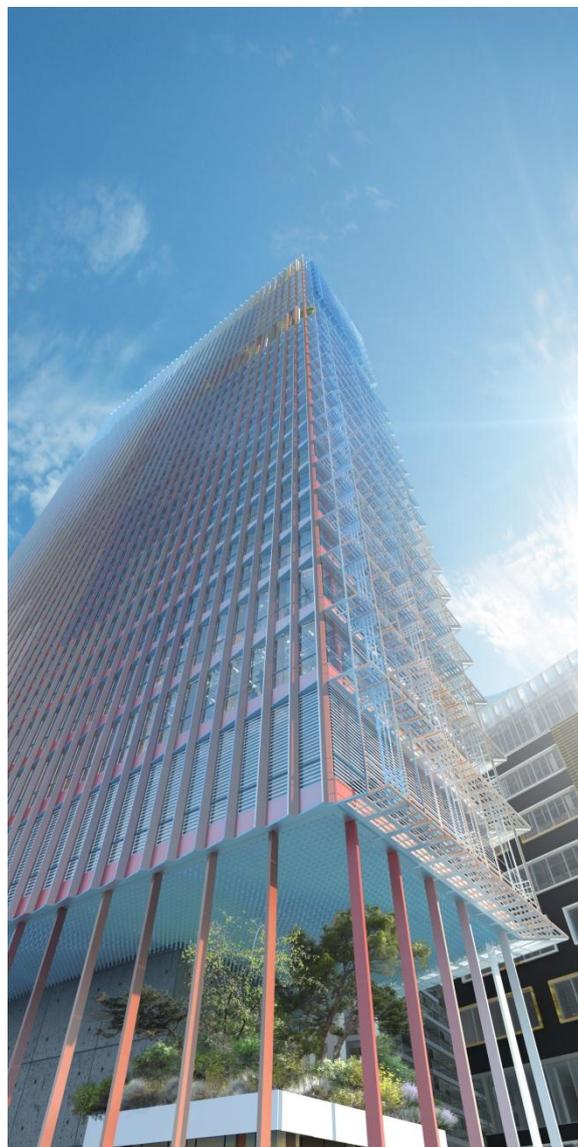
ANNEXE 2 : Tableau des surfaces

Niveaux	Affectation	Surface utile brute locative (SUBL)
R-1	Archives	215 m ²
RDC	Showroom	101 m ²
R+4	Bureaux / Réception	1 326 m ²
R+5	Bureaux	1 326 m ²
R+6	Bureaux	1 329 m ²
R+7	Bureaux	1 326 m ²
R+8	Bureaux	1 326 m ²
R+9	Bureaux	1 326 m ²
R+10	Bureaux	1 326 m ²
R+11	Bureaux	1 326 m ²
R+12	Bureaux	1 326 m ²
R+13	Bureaux	1 326 m ²
R+14	Bureaux	1 326 m ²
R+15	Bureaux	1 326 m ²
TOTAL		16 228 m²

ANNEXE 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Tour La Marseillaise

DESCRIPTIF TECHNIQUE
« TOUR LA MARSEILLAISE »
MARSEILLE



Tour La Marseillaise

Sommaire

1	INTRODUCTION	7
2	PROGRAMME	8
2.1	SITUATION	8
2.2	CADRE REGLEMENTAIRE	8
2.3	DIVISIBILITE LOCATIVE.....	8
2.4	EFFECTIFS	10
3	EXIGENCES GENERALES	12
3.1	POTENTIEL CALORIFIQUE	12
3.2	HAUTEUR LIBRE	12
3.3	PARKINGS.....	12
3.4	EXIGENCES ACOUSTIQUES	12
3.5	PROFIL ENVIRONNEMENTAL ENVISAGE	16
3.6	LABEL BBC - RT 2012	16
4	DEMOLITIONS - GROS ŒUVRE - MAÇONNERIES - DOUBLAGES	17
4.1	DEMOLITIONS :	17
4.2	INFRASTRUCTURE :	17
4.3	SUPERSTRUCTURE :	17
4.4	MAÇONNERIE/CLOISONS PLATRE/DOUBLAGES :	18
4.5	TOITURE:	18
4.6	OUVRAGES COUPE-FEU DE VENTILATION :	18
4.7	CHARGES D'EXPLOITATION.....	18
5	ETANCHEITE	20
6	COURANTS FORTS	21
6.1	ORIGINE DES INSTALLATIONS	21
6.2	POSTE DE LIVRAISON TOUR.....	21
6.2.1	<i>Liaisons HTA</i>	21
6.2.2	<i>Transformateurs HTA/BT</i>	22
6.2.3	<i>Liaisons BT</i>	22
6.3	POSTE DE LIVRAISON RIE.....	22
6.3.1	<i>Liaison HTA</i>	22
6.3.2	<i>Transformateur HTA/BT</i>	22
6.3.3	<i>Liaison BT</i>	22
6.4	TGBT TOUR	22
6.4.1	<i>Unités fonctionnelles (UF)</i>	22
6.4.2	<i>Caractéristiques</i> :.....	23
6.4.3	<i>Principaux départs</i>	23
6.5	TGBT RIE.....	23
6.6	INSTALLATIONS DE SECURITE	24
6.6.1	TGS.....	25
6.6.2	<i>Groupes Electrogènes de Sécurité (GES)</i>	25
6.7	DISTRIBUTION PRINCIPALE	26
6.8	TABLEAUX DIVISIONNAIRES (TD)	26
6.9	DISTRIBUTION TERMINALE	27
6.9.1	<i>Cheminements en plénum de faux plafond</i>	27
6.9.2	<i>Cheminement sous faux plancher</i>	27
6.9.3	<i>Pose en montage apparent</i>	27
6.9.4	<i>Installations de sécurité</i>	27
6.9.5	<i>Circuits services généraux</i>	27
6.9.6	<i>Circuits d'éclairage des bureaux</i>	27

Tour La Marseillaise

6.9.7	Circuits nourrices/postes de travail	28
6.9.8	Circuits terminaux CVC	28
6.9.9	Circuits ballon ECS.....	28
6.10	ECLAIRAGE INTERIEUR	28
6.10.1	Sélection d'appareil	28
6.10.2	Commandes d'éclairage	30
6.11	ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	31
6.12	ECLAIRAGE DE SECURITE	31
6.12.1	Eclairage d'évacuation	32
6.12.2	Eclairage d'ambiance	32
6.13	APPAREILLAGE.....	32
6.13.1	Locaux techniques	32
6.13.2	Locaux courants	32
6.13.3	Hall	32
6.13.4	Postes de travail	32
6.13.5	Commerces	33
7	COURANTS FAIBLES	34
7.1	SYSTEME DE SECURITE INCENDIE	34
7.1.1	Présentation du système	34
7.1.2	Système de Détection Incendie (SDI)	34
7.1.3	Déclencheurs manuels	34
7.1.4	Détecteurs ponctuels de fumée	34
7.1.5	Indicateurs d'action.....	34
7.1.6	Système de mise en sécurité incendie (SMSI)	35
7.2	INFRASTRUCTURE VOIX DONNEES IMAGES (VDI).....	35
7.2.1	Généralités	35
7.2.2	Locaux VDI	35
7.2.3	Local Opérateur Téléphonie	35
7.2.4	Répartiteur principal téléphonique (RPT).....	35
7.2.5	Distribution téléphonique	36
7.2.6	Répartiteurs VDI	36
7.2.7	Postes de « travail »	36
7.2.8	Cheminelements et conduits	36
7.2.9	Terre informatique	36
7.3	TELEPHONE.....	36
7.4	INTERPHONES DE SECURITE ET PORTIERS DE CONTROLE D'ACCES	36
7.4.1	Généralités	36
7.4.2	Postes de bureau	37
7.4.3	Centrale d'interphone.....	37
7.4.4	Postes de sécurité des CHC.....	37
7.4.5	Portiers de contrôle d'accès.....	37
7.5	SYSTEME DE CONTROLE D'ACCES ET DE DETECTION D'INTRUSION	37
7.5.1	Zones d'accès et utilisateurs.....	37
7.5.2	Points d'accès	37
7.5.3	Système de contrôle d'accès	38
7.5.3.1	Lecteurs de badges de proximité	39
7.5.3.2	Badges.....	39
7.5.3.3	Poste serveur	39
7.5.3.4	Postes clients	39
7.5.3.5	Poste de création de badge.....	39
7.5.3.6	Poste de supervision (poste client)	39
7.5.3.7	Logiciel de supervision	39
7.6	DETECTION D'INTRUSION.....	39
7.7	VIDEOSURVEILLANCE	40

Tour La Marseillaise

7.7.1	Principes.....	40
7.7.2	Caméras	40
7.7.3	Système de supervision	40
7.8	GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT	40
7.8.1	Fonctionnalités générales de la GTB.....	41
7.8.2	Comptage.....	41
8	CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION - DESENFUMAGE.....	42
8.1	DONNEES DE BASE.....	42
8.1.1	Généralités	42
8.1.2	Hypothèses de calcul	42
8.2	CHAUFFAGE	43
8.3	VENTILATION.....	43
8.4	CLIMATISATION	43
8.4.1	Principe de production.....	43
8.4.2	Traitement des locaux	43
9	PLOMBERIE	45
9.1	EAU FROIDE	45
9.1.1	Alimentation générale	45
9.1.2	Station de surpression	45
9.1.3	Distribution	45
9.2	ALIMENTATION EAU ADOUCIE	45
9.2.1	Adoucisseur	45
9.2.2	Distribution d'eau adoucie	46
9.3	RESEAUX D'EVACUATION.....	47
9.3.1	Généralités	47
9.3.2	Principe d'installation	47
9.3.3	Evacuations eaux usées, eaux vannes.....	47
9.3.4	Evacuations eaux grasses.....	47
9.3.5	Evacuation des eaux pluviales	47
9.3.6	Ventilations de chutes et descentes	47
9.3.7	Vidanges des appareils.....	47
9.4	PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	48
9.4.1	Production d'ECS.....	48
9.4.2	Distribution	48
9.5	APPAREILS ET EQUIPEMENTS SANITAIRES	48
9.5.1	WC.....	48
9.5.2	Lavabo	48
9.5.3	Vasques.....	48
9.5.4	Lave main d'angle.....	49
9.5.5	Receveur de douche	49
9.5.6	Vidoir ménager.....	49
9.5.7	Attentes EF / EU :	49
9.5.8	Accessoires sanitaires	49
9.5.9	Siphon de sol	49
9.6	PROTECTION INCENDIE	49
9.6.1	Réseau robinets d'incendie armés	49
9.6.2	Branchement incendie	50
9.6.3	Station de surpression	50
9.6.4	Principe de fonctionnement :.....	50
9.6.5	Réseau de distribution incendie	50
9.7	COLONNES HUMIDES.....	50
9.7.1	Conduites horizontales et montantes	50
9.7.2	Colonne montante.....	50

Tour La Marseillaise

9.8	EXTINCTEURS ET PLANS DE SECURITE	51
10	FACADE	52
10.1	GENERALITES.....	52
10.1.1	<i>Parties vitrées – parties opaques</i>	<i>52</i>
10.1.2	<i>Colorimétrie.....</i>	<i>52</i>
10.1.3	<i>Façades des niveaux atypiques</i>	<i>52</i>
10.1.4	<i>Façades rez de chaussée.....</i>	<i>52</i>
10.1.5	<i>Maintenance</i>	<i>52</i>
10.1.6	<i>Stores</i>	<i>53</i>
10.2	CARACTERISTIQUES DES FAÇADES.....	53
10.2.1	<i>Façade Sud</i>	<i>53</i>
10.2.2	<i>Façade Ouest.....</i>	<i>53</i>
10.2.3	<i>Façade Nord.....</i>	<i>53</i>
10.2.4	<i>Façade Est.....</i>	<i>53</i>
10.3	FAÇADE EN RETRAIT	54
11	ENTRETIEN DES FAÇADES	55
12	SECOND OEUVRE	56
12.1	CLOISONS – DOUBLAGE	56
12.2	MENUISERIES INTERIEURES.....	57
12.2.1	<i>Généralités</i>	<i>57</i>
12.2.2	<i>Huissieries</i>	<i>57</i>
12.2.3	<i>Portes.....</i>	<i>58</i>
a-	<i>Portes Alvéolaires</i>	<i>58</i>
b-	<i>Portes pleines</i>	<i>58</i>
c-	<i>Portes bois CF/PF</i>	<i>58</i>
12.2.4	<i>Quincaillerie et accessoires.....</i>	<i>60</i>
12.3	METALLERIE.....	62
12.3.1	<i>Cloisons et portes vitrés bois</i>	<i>62</i>
12.3.2	<i>Garde-corps et main courantes.....</i>	<i>62</i>
12.3.3	<i>Divers</i>	<i>63</i>
12.4	PLAFONDS SUSPENDUS	63
12.4.1	<i>Faux plafond du RDC.....</i>	<i>63</i>
12.4.2	<i>Plafonds des bureaux</i>	<i>63</i>
12.4.3	<i>Plafonds de niveaux atypiques</i>	<i>63</i>
12.4.4	<i>Plafonds de la CHC.....</i>	<i>63</i>
12.4.5	<i>Faux plafond des sanitaires</i>	<i>63</i>
12.4.6	<i>Faux plafond plaque de plâtre sans gorges</i>	<i>63</i>
12.4.7	<i>Plafond cuisine et dépendances R1 à R3</i>	<i>64</i>
12.4.8	<i>Plafonds acoustiques des locaux techniques.....</i>	<i>64</i>
12.4.8.1	<i>Locaux techniques en R-1</i>	<i>64</i>
12.4.8.2	<i>Locaux TGBT en R-1</i>	<i>64</i>
12.4.8.3	<i>Local transformateur.....</i>	<i>64</i>
12.4.8.4	<i>Local groupe électrogène.....</i>	<i>64</i>
12.4.8.5	<i>Local technique R+1</i>	<i>64</i>
12.4.8.6	<i>Local CTA R+18</i>	<i>64</i>
12.4.9	<i>Trappes de visite invisible dans plafond plaque de plâtre</i>	<i>65</i>
12.5	REVETEMENTS DURS ET FAÏENCES.....	65
12.5.1	<i>Etanchéité sous carrelage.....</i>	<i>65</i>
12.5.2	<i>Carrelage cuisine</i>	<i>65</i>
12.5.3	<i>Carrelage RDC</i>	<i>66</i>
12.5.4	<i>Miroirs</i>	<i>66</i>
12.5.5	<i>Sols des CHC</i>	<i>66</i>

Tour La Marseillaise

12.5.6	Terrasse accessibles	66
12.5.7	Tapis brosse	66
12.5.8	Chapes.....	66
12.5.8.1	Isolant phonique laine de roche	66
12.5.8.2	Isolant phonique compressible	67
12.5.8.3	Couche légère de compensation	67
12.5.8.4	Chape ciment	67
12.5.8.5	Chapes teintés	67
12.5.9	Terrasses accessibles	67
12.6	REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES.....	67
12.6.1	Revêtement de sol souple Linoléum.....	67
12.6.2	Revêtement de sol souple moquette	68
12.7	PEINTURE	68
12.7.1	Peinture de sol	68
12.7.2	Peinture sur murs et plafonds	68
12.7.3	Peinture des réseaux.....	68
12.7.4	Peinture serrurerie des locaux techniques.....	68
12.7.5	Peinture serrureries soignée	69
12.7.6	Peinture sur ouvrage bois	69
12.7.7	Peinture sur murs et plafonds	69
12.7.8	Traitement des voiles de la CHC.....	70
12.8	PLANCHERS SURELEVÉS	70
13	RESTAURATION	71
14	APPAREILS ELEVATEURS.....	72
14.1	GENERALITES	72
14.2	DECORATION / EQUIPEMENT DES CABINES	72
14.3	LES APPAREILS ELEVATEURS	72
15	MESURES CONSERVATOIRES POUR ESPACES SPECIFIQUES	74
15.1.1	Câblage et VDI	74
15.1.2	Locaux de brassage	74
15.1.3	Le réseau ondulé	74
15.2	SALLES DE REUNIONS ETAGES.....	74
15.3	TISANERIES	76
15.4	CAISSE RIE (MONETIQUE) ET BORNE DE PRE-PAIEMENT:.....	76
15.5	ENSEIGNE :	76
15.6	.ZONES A SURCHARGES :	76
16	DIVERS	77
16.1	MOBILIER	77

Tour La Marseillaise

1 INTRODUCTION

La présente description générale de l'immeuble a pour objet de définir les caractéristiques architecturales et techniques du projet, dans le respect de la réglementation et des normes en vigueur à la délivrance du Permis de Construire.

L'objet du présent cahier est d'illustrer le niveau de prestations de l'immeuble.

Il constitue l'objectif de résultat à la signature des engagements entre les parties.

Ce descriptif constitue une base d'accord qui pourra évoluer pour tenir compte des évolutions techniques et de mises au point du projet.

La mise en œuvre de matériels et matériaux équivalents à ceux décrits pourra être proposée, dans la mesure où la prestation proposée est techniquement et qualitativement égale ou supérieure à celle spécifiée.

L'ensemble des documents pourra évoluer ou être modifié dans le cadre des dispositions administratives prévues en fonction :

- Des exigences et prescriptions de l'administration et/ou des Services Concessionnaires,
- Des études techniques menées par les Bureaux d'Etudes et Ingénieurs Conseils et les entreprises qui pourront apporter des évolutions de projet

Les côtes figurant sur les documents ou plans concernant le projet, sont des cotes nominales susceptibles de variation dans la limite de tolérances usuelles relatives aux dimensions des ouvrages et des bâtiments.

Tour La Marseillaise

2 PROGRAMME

2.1 SITUATION

La présente notice de vente décrit les dispositions adoptées pour la construction d'un immeuble de bureaux dit « TOUR LA MARSEILLAISE » situé 2-4 Quais d'Arenc - 13002 Marseille. Cet immeuble s'inscrit dans l'opération Les Quais d'Arenc, il abritera des bureaux, de type multi preneurs, ainsi qu'un restaurant interentreprises (RIE). Cette tour est classée immeuble de grande hauteur (IGH) à usage de bureaux, classe GHW2.

2.2 CADRE REGLEMENTAIRE

- Réglementation IGH, Code de la construction et de l'habitation
- En complément des précisions ci-avant, le projet est réalisé en conformité avec :
 - les réglementations en vigueur,
 - le règlement d'hygiène et de sécurité du code du travail, les règles concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, le code de la construction et de l'habitation
 - la réglementation thermique RT 2005 ou RT 2012,
 - la réglementation sanitaire (y compris analyses bactériologiques de légionellose pneumophila et fourniture d'un cadre de carnet sanitaire avec protocoles et suivi d'entretien type),
 - les règlements d'urbanisme,
 - Eurocodes pour la structure, DTU pour les autres lots.
 - Normes AFNOR applicables au projet
- Le projet tient compte :
 - des contraintes acoustiques liées à la proximité de l'autoroute A55,

2.3 DIVISIBILITE LOCATIVE

▪ Comptages CVCD :

Comptages Chaud :

- 1 compteur pour chaque réseau secondaire :
 - Réseau CTA

Tour La Marseillaise

- Réseau CVC
- Des sous-comptages terminaux :
 - CTA Restauration
 - mise en place d'une manchette à chaque demi-niveau en sortie de trémie pour possibilité de montage ultérieur d'un compteur de calories (mesure conservatoire).

Comptages Froid :

- 1 compteur pour chaque réseau secondaire :
 - Réseau CTA
 - Réseau CVC
 - Réseaux unités terminales locaux techniques
- Des sous-comptages terminaux :
 - CTA Restauration
 - mise en place d'une manchette à chaque demi-niveau en sortie de trémie pour possibilité de montage ultérieur d'un compteur de frigories (mesure conservatoire).

▪ **Comptages Electricité**

Le comptage :

Le compteur, installé dans le poste de livraison, fournit les consommations globales.

Les comptages internes de refacturation :

Chaque tableau divisionnaire preneur est équipé d'un compteur de classe commerciale permettant à l'Opérateur d'énergie gestionnaire de la Tour de refacturer les consommations aux utilisateurs.

Ces compteurs sont conformes aux normes en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire, ils correspondent à toutes les exigences d'un réseau de distribution électrique.

Des sous-compteurs installés dans les tableaux divisionnaires « preneur » en tête de chaque jeu de barre spécifique (ventilo-convecteurs, éclairage, PC) permettent de connaître la répartition des consommations électriques.

De même, des sous compteurs installés dans les TGBT permettent de connaître la consommation globale de l'énergie électrique des services généraux globaux en vue d'une refacturation des consommations aux preneurs, sous forme de répartition de charge.

Tour La Marseillaise

▪ Comptages plomberie :

- 1 compteur pour la cuisine du RIE,
- 1 compteur pour les bureaux de la Tour et les niveaux techniques (chacun équipé d'un sous-comptage)
- 1 compteur pour les services généraux (hors besoins niveau technique haut)
- 1 compteur commerces.

Une manchette permettant la pose ultérieure d'un compteur est prévue après chaque vanne d'isolement correspondant à un bloc sanitaire.

▪ Contrôle d'accès :

Des fourreaux sont prévus à chaque porte d'accès aux plateaux depuis la CHC pour faciliter la mise en œuvre d'un contrôle d'accès ultérieur (logique multi utilisateur).

En cas de divisibilité par demi-plateau, l'utilisateur devra équiper les portes en va-et-vient de recoupement de compartiments de verrous asservis à la Détection Incendie afin de permettre d'une part le maintien de ces portes fermées en fonctionnement normal, mais permettant de conserver leur rôle d'issue de secours en cas de sinistre

Les cloisons et portes de compartimentage réalisées entre les demi-plateaux n'ont pas vocation à assurer l'affaiblissement acoustique entre ces deux espaces en cas de deux preneurs au même niveau.

2.4 EFFECTIFS

La répartition théorique maximum des effectifs par compartiment a été déterminée à raison de :

- 1 p/ 12 m² SHON pour les bureaux
- 1 p/2.5 m² pour les salles de réunions
- 1p/1.5 m² pour le RIE
- Niveau R+4 : 1p/ 12 m²

Le nombre de postes de travail est limité à 2989 unités.

• Dimensionnement des sanitaires

Le nombre de sanitaires, à savoir 12 unités, autorise réglementairement un effectif total de 120 personnes par niveau courant.

• Dimensionnement des issues de secours

Tour La Marseillaise

Les issues de secours sont dimensionnées à concurrence des limites réglementaires des IGH, à savoir 1 pers/ 12 m² SHON.

Dans le cas des dérogations obtenues, il est rappelé que les effectifs maximum dans les espaces concernés sont les suivants :

Restaurants R+2, R+3 : voir ci-avant

Tour La Marseillaise

3 EXIGENCES GENERALES

3.1 POTENTIEL CALORIFIQUE

D'une manière générale, les matériaux de revêtement respectent les critères ci-après :

Localisation	Plafonds - Plafonds suspendus	Parois verticales	Sol	Planchers, Planchers techniques, portes	OBS
Dégagement communs/CHC	M0 SF 1/4h	M0	M3	M3	(1) (2)
Cuisine	M0	M0	M0	M3	((2)
Parties privatives	M1	M1	M3	M0	((2)
Cabines ascenseurs	M1	M1	M3		

(1) Recoupement tous les 25 m – M0 et PF 1/2h
Suspente cf NF P 68-203.1

(2) Paroi support des revêtements verticaux – M0

Après choix définitif des matériaux et matériels immobiliers, le calcul du potentiel calorifique disponible pour le mobilier sera communiqué au preneur selon articles GH16 et GH61.

3.2 HAUTEUR LIBRE

Les hauteurs libres (entre le sol fini et l'arase inférieure du faux-plafond) sont égales à :

- 2.70 mètres pour les bureaux de superstructure
- 2.50 mètres pour les sanitaires ;
- 2.70 mètres pour la CHC en étages courants ;

3.3 PARKINGS

- Sans objet

3.4 EXIGENCES ACOUSTIQUES

Les isolements acoustiques vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur sont les suivants :

- $DnTA, tr \geq 36$ dB sur toutes les façades.

Tour La Marseillaise

Le tableau ci-après définit les objectifs acoustiques du projet :

- Isolement au bruit aérien dans locaux, D_nTA en dB
- Niveau de réception aux bruits de chocs entre locaux, L'_{ntw} en dB
- Niveau de bruit de fond imposé pour les équipements techniques en courbe NR et en niveau global de dB (A)

Les projets de type bureaux ne sont soumis à aucune exigence réglementaire. Mais dans ce contexte la cotation HQE référentiel 2011 constitue un standard pour la qualité acoustique des ouvrages. L'isolement acoustique de 36 dB en D_nTa, tr spécifié ci-dessus pour toutes les façades de la tour permet d'être équivalent au niveau Base du HQE

Tour La Marseillaise

Local	Isolement global (Dn,t,a en dB)			Niveau de réception aux bruits de choc (L'n,t,w en dB)	Niveau de bruit de fond en provenance des équipements techniques (Lp en dB(A))
Bureau et plateau de bureaux salle de réunion	Entre locaux superposés	48dB	Bac collaborant avec un plancher lourd + faux-plafond + faux-plancher	57	40 dB (A) et NR 35
	Entre sanitaire et Plateaux de bureaux	40 dB	Type placostil 98/48 avec laine minérale 46 dB	57	40 dB (A) et NR 35
Bureaux recloisonnés 2 trames	Entre bureaux recloisonnés	36 dB	Cloison amovible RA de 44 dB Barrière acoustique 43 dB ou 46 dB en fonction de la zone de faux plafond	57	38 dB(A) et NR 33
		38 dB	Cloison amovible RA de 47 dB Barrière acoustique 43 dB ou 46 dB en fonction de la zone de faux plafond	57	38 dB(A) et NR 33

Tour La Marseillaise

Bureaux recloisonnés 2 trames	Entre bureaux recloisonnés	35 dB	Cloison amovible Ra de 44 db Barrière acoustique 43 dB ou 46 dB en fonction de la zone de faux plafond	57	38 dB(A) et NR 33
		37 dB	Cloison amovible RA de 47 dB Barrière acoustique 43 dB ou 46 dB en fonction de la zone de faux plafond	57	38 dB(A) et NR 33
Salles de restauration	Entre circulations et restaurants	30 dB	dalle de plancher haut de type coulé en place de 20 cm au moins Chappe flottante	60	40 dB(A) et NR 35
	Entre hall et restaurants	45 dB	dalle de plancher haut de type coulé en place de 20 cm au moins Chappe flottante Eléments menuisés vitrés si mise en contact direct RIE et hall	60	40 dB(A) et NR 35

Tour La Marseillaise

3.5 PROFIL ENVIRONNEMENTAL ENVISAGE

Le projet fera l'objet d'une double certification : Française (HQE réf. 2011) et internationale (LEED ou BREEM, selon choix du Maître d'Ouvrage)

Le profil environnemental visé ci-après peut évoluer au cours du développement des études, dans le respect des prescriptions de la certification, dans les cas suivants :

- Impossibilité technique d'obtention de l'exigence souhaitée,
- Avis du bureau d'études

Cibles HQE visées :

Cibles	Description	Exigences
01	Insertion du bâtiment dans son environnement	Très Performant
02	Choix intègre des produits, systèmes et procédés de construction	Base
03	Chantier à faible impact environnemental	Très performant
04	Gestion de l'énergie (1)	Performant
05	Gestion de l'eau	Performant
06	Gestion des déchets d'activité	Performant
07	Maintenance et pérennité	Très performant
08	Confort hygrothermique	Base
09	Confort acoustique	Base
10	Confort visuel	Base
11	Confort olfactif	Performant
12	Qualité sanitaire des espaces	Base
13	Qualité sanitaire de l'air	Base
14	Qualité sanitaire de l'eau	Performant

(1) : obtenir un coefficient C inférieur à Cepref - 50 %

3.6 LABEL BBC - RT 2012

En complément des certifications décrites ci-dessus le projet fera l'objet d'une labellisation BBC EFFINERGIE 2005.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de remplacer ce label par le respect de la nouvelle réglementation thermique RT 2012.

Tour La Marseillaise

4 DEMOLITIONS - GROS ŒUVRE - MAÇONNERIES - DOUBLAGES

4.1 DEMOLITIONS :

Les ouvrages existants au droit de la parcelle sont démolis jusqu'aux niveaux des arases supérieures des fondations et purge partielle des gros massifs bétons suivant nécessité.

4.2 INFRASTRUCTURE :

Fondations suivant conclusions des rapports d'étude de sol et avis du bureau de contrôle, du Maître d'œuvre, du Bureau d'études et de la Maîtrise d'ouvrage.

Réseaux, regards, siphons, avaloirs, caniveaux, raccordement sur le réseau public.

Porteurs verticaux en béton armé, armatures selon calculs, coffrages compris toutes sujétions (réservations suivant nécessités des lots techniques, des CES, etc.).

Porteurs horizontaux béton armé, dalles pleine de portée simple (sur deux cotés).

Isolation thermique par flocage en sous face des dalles des locaux techniques.

Isolation au feu par flocage selon nécessité

4.3 SUPERSTRUCTURE :

Noyau central : en béton armé constitué des cages d'escaliers, des ascenseurs, de locaux techniques et des sanitaires

Porteurs verticaux : Pour des raisons architecturales les poteaux des façades métalliques sont recherchés les plus fins possible

Porteurs horizontaux en dehors du noyau central : Constitués de charpente métallique mixte avec bac collaborant. Mixité entre les poutres métalliques et les dalles en béton armé sera réalisé par l'intermédiaire des connecteurs Nelson ou similaire

Niveaux Atypiques :

Ces niveaux en retrait sont également réalisés en charpente métallique selon les mêmes principes qu'aux autres étages (surface hors noyau central). Ces planchers sont repris par les structures du PH R+17 et PH R+29. Les poteaux sont prévus métalliques

Escaliers en béton armé, coulés en place ou préfabriqués.

Recoupements des compartiments par voile béton armé ou maçonnerie ou placostyl coupe-feu selon réglementation.

Tour La Marseillaise

Les structures répondent à la stabilité au feu requise, soit par flocage soit par construction.

4.4 MAÇONNERIE/CLOISONS PLATRE/DOUBLAGES :

Les parois en maçonnerie des locaux techniques en superstructure et en infrastructure sont en parpaings brut rejointoyées coté intérieur et reçoivent une peinture de finition côté circulation.

En infrastructure les parois donnant sur les circulations sont en béton armé avec ragréage et peinture de propreté ou en parpaings enduits une face et peinture de propreté. L'encloisonnement des gaines techniques, la distribution intérieure des sanitaires et les gaines adossées aux sanitaires sont selon nécessités soit en voile BA, en maçonnerie, en carreau de plâtre ou en cloisons à plaques de plâtre (dans les pièces humides plaque de plâtre hydrofuge).

Dans les pièces à fort degré d'hygrométrie du type cuisine collective, la cuisine primaire et la cuisine secondaire les cloisons de distribution intérieure sont en carreau de plâtre superhydro.

Les doublages thermiques sont dimensionnés dans le respect de la RT2005 et des exigences des certifications HQE et LEED.

Les doublages acoustiques sont dimensionnés suivant les exigences de la notice Acoustique et des profils HQE et LEED.

4.5 TOITURE:

En partie haute de la tour il est prévu la réalisation d'une résille de couverture dont l'ossature est constituée de charpente métallique et de profilé tubulaire du commerce.

Le dispositif de nettoyage sera de type TRACTEL ou similaire.

4.6 OUVRAGES COUPE-FEU DE VENTILATION :

Des gaines 4 faces de degré CF requis, sont mises en œuvre chaque fois que nécessaire.

4.7 CHARGES D'EXPLOITATION (voir tableau ci-dessous)

Tour La Marseillaise

Activité	Charges
Bureaux, salles de réunion et circulation (cis cloisonnement)	350 kg/m ²
Sanitaire	250 kg /m ²
hall, escaliers, paliers et sas d'ascenseur	400kg/m ²
RIE	400kg/m ²
Cuisine	400kg/m ²
Réserves, chambres froides et déchets cuisines	500kg/m ²
Locaux poubelles, laverie et locaux assimilés	500kg/m ²
Terrasse technique	500kg/m ²
Locaux techniques	500kg/m ²
Local onduleur	1000kg/m ²
Terrasses plantées inaccessibles	100kg/m ²
Petits locaux d'archives par étage à tous niveaux (cis cloison)	600kg/m ²
Terrasses inaccessibles	100kg/m ²
Archives	1000kg/m ²
Aire de livraison	1000kg/m ²

Tour La Marseillaise

5 ETANCHEITE

- Le parvis reçoit une étanchéité de type bitume armé avec protection.
- Les terrasses des postes de sécurité sureté du RDC reçoivent un système d'étanchéité bicouche de type PARADIENE (ou équivalent) avec une protection par gravillons roulés terminée par une couche de galets 25/30
- Les terrasses plantées du RDC reçoivent une étanchéité bicouche de type PREFLEX/GRAVIFLEX (ou équivalent) , avec une couche de drainage et une protection par terre végétale
- Les terrasses de l'étages atypiques reçoivent un système d'étanchéité bicouche PREFLEX/GRAVIFLEX (ou équivalent), avec des jardinières préfabriquées et un sol béton coulé désactivé pour les sols durs ou une couche de drainage et une protection terre végétale pour les espaces verts
- Les terrasses inaccessibles et plantées R+30 reçoivent une étanchéité de type bitume armé avec protection asphalte. Selon les zones mise en place de protections lourdes de type : jardinière préfabriquées, couche de drainage, protection terre végétale ou sol béton armé
- Les terrasse des édicules reçoivent une protection bicouche de type ADEPAR JS/PARADIENE (ou équivalent)

Tour La Marseillaise

6 COURANTS FORTS

Dans le cadre des certifications HQE et LEED, et du label BBC une attention toute particulière devra être apportée aux économies d'énergie. Par ailleurs, le bilan de puissance devra être réalisé avec précautions de façon à ne pas surdimensionner les installations afin de ne pas augmenter inutilement la maintenance. Il sera fait au plus juste des besoins réels.

6.1 ORIGINE DES INSTALLATIONS

Il est prévu un seul poste de livraison en HT pour l'ensemble de la Tour, avec un comptage en HT.

La conception sera telle qu'il sera donné la possibilité à chaque preneur de souscrire un contrat de fourniture d'énergie auprès du fournisseur de son choix.

L'alimentation électrique de la Tour aura pour origine deux branchements distincts :

- un branchement HTA 20 kV dédié à l'alimentation du RIE
- un branchement HTA 20 kV dédié à l'alimentation de la Tour, hors RIE

Ces deux branchements permettront la création de deux abonnements distincts et donc une gestion indépendante du RIE.

Conformément à l'article GH 45 les branchements HTA seront du type coupure d'artère (ou boucle).

Il est prévu la création d'un branchement tarif bleu pour chacun des commerces du niveau rez-de-chaussée.

6.2 POSTE DE LIVRAISON TOUR

Le raccordement sera de type coupure d'artère, à confirmer en phase suivante auprès du concessionnaire ou de l'aménageur.

Le comptage sera de type HTA

6.2.1 Liaisons HTA

Ces liaisons seront réalisées en câble isolé, de tension assignée 24 kV de section appropriée.

Les câbles posséderont un écran conducteur ou une gaine métallique reliée à la terre.

Les câbles chemineront sur un chemin de câbles fermé (couvercle), de type dalle perforée d'acier galvanisé.

La liaison sera conforme NF C 13-200.

Tour La Marseillaise

6.2.2 Transformateurs HTA/BT

Il est prévu deux transformateurs triphasés secs enrobés de marque Trihal/Merlin Gérin ou équivalent.

6.2.3 Liaisons BT

L'entreprise devra la fourniture et la pose des liaisons basse tension entre les transformateurs HTA/BT et les disjoncteurs généraux BT.

6.3 POSTE DE LIVRAISON RIE

Le raccordement sera de type coupure d'artère, à confirmer en phase suivante auprès du concessionnaire ou de l'aménageur.

Le comptage sera de type BT.

6.3.1 Liaison HTA

L'entreprise devra la fourniture et la pose de la liaison moyenne tension entre la cellule de protection et le transformateur.

Cette liaison sera réalisée en câble isolé, de tension assignée 24 kV de section appropriée. Les câbles posséderont un écran conducteur ou une gaine métallique reliée à la terre.

Les câbles chemineront sur un chemin de câbles fermé (couvercle), de type dalle perforée d'acier galvanisé.

La liaison sera conforme NF C 13-200.

6.3.2 Transformateur HTA/BT

Il est prévu un transformateur sec enrobé de marque Trihal/Merlin Gérin ou équivalent

6.3.3 Liaison BT

L'entreprise devra la fourniture et la pose de la liaison basse tension entre le transformateur HTA/BT et le disjoncteur général BT.

6.4 TGBT TOUR

Le TGBT sera installé dans un local coupe-feu 2h dédié, au niveau R-1, et regroupera les principaux départs de la Tour

Il sera prévu une réserve équipable de 30% de la surface utile

6.4.1 Unités fonctionnelles (UF)

L'indice de service réalisé sera 233 minimum

- Calibre supérieur ou égale à 800 A :

- . UF débrochable sur châssis Schneider Electric ou équivalent
- . Circuit puissance débrochable en amont/débrochable en aval
- . Circuit auxiliaire débrochable
- . Niveau de débrochabilité WWW

Tour La Marseillaise

- . Indice de service 332
- Calibre inférieur à 800 A
 - . UF Amovible Polyfast/Schneider Electric ou équivalent
 - . Circuit puissance déconnectable en amont/déconnectable en aval
 - . Circuit auxiliaire déconnectable
 - . Niveau de débrouabilité WWW
 - . Indice de service 233

6.4.2 Caractéristiques :

- Type de cellule : Modulaire, Okken/Schneider Electric ou équivalent
- Indice de protection : 31
- Indice de forme: 4b

6.4.3 Principaux départs

Les principaux départs seront notamment :

- Arrivée transformateur 1
- Arrivée transformateur 2
- Arrivée groupe électrogène de remplacement
- Compensation d'énergie réactive
- Colonne montante des bureaux zone A
- Colonne montante des bureaux zone B
- Colonne montante des services généraux
- Colonne montante des appareils élévateurs
- Colonne montante des PAC et CTA
- Surpresseur EF
- Tableau général de sécurité
- Sources centralisées d'éclairage de sécurité
- Colonnes humides
- Pompes relevage LT
- Pompes relevage EP
- Pompes relevage EU/EV
- Ventilateurs d'extraction de désenfumage
- Ventilateurs de soufflage de désenfumage

6.5 TGBT RIE

Le TGBT sera dans un local dédié.

Le TGBT RIE regroupera les principaux départs suivants :

- Alimentations spécifiques Cuisine
- TD.02
- TD.03
- CTA RIE

Le TGBT possèdera les caractéristiques générales suivantes :

- Structure modulaire
- Forme 3
- Indice de service IS 223 minimum

Tour La Marseillaise

Il sera prévu une réserve équipable de 30% de la surface utile

6.6 INSTALLATIONS DE SECURITE

Selon l'art. GH43, les installations de sécurité comprennent :

- Les équipements dont le maintien en service est indispensable pendant toute la durée du sinistre, et notamment :

- . l'éclairage minimal requis à l'article GH 47,
- . les ascenseurs ainsi que les monte-charge accompagnés,
- . le désenfumage,
- . le secours en eau,
- . la ventilation mécanique des locaux de transformation si elle existe,
- . les télécommunications de l'immeuble.

- Les équipements situés dans les compartiments dont le maintien en service n'est nécessaire qu'au début du sinistre, et notamment :

- . les volets de désenfumage,
- . les détections et alarmes,
- . les signalisations de position des volets de désenfumage et des portes coupe-feu des ascenseurs.

Pour mémoire, les installations de sécurité sont celles devant être maintenues en service en cas de coupure de l'alimentation normale, pour assurer le cas échéant l'évacuation du public et l'intervention des secours.

Les installations de sécurité seront secourues à partir du TGS, par deux groupes électrogènes de sécurité, autonomes, propres à l'immeuble, indépendants des sources normales, en cas de défaillance des sources normales ou de remplacement.

Conformément à l'article GH 44, l'AES sera constituée de deux groupes électrogènes de sécurité de puissance nominale PRP 1000 kVA.

Conformément à la réglementation, les groupes seront redondants et chacun d'eux pourra alimenter seul et simultanément la totalité des installations de sécurité.

Ces groupes seront conformes à la norme NF E 37-312.

L'un des groupes aura la double fonction de groupe de sécurité et de groupe de remplacement.

En remplacement, le groupe ne pourra pas réalimenter l'ensemble des équipements.

Il doit donc être envisagé le fonctionnement de la tour en mode dégradé : Des équipements non prioritaires feront l'objet d'un délestage en cas de défaillance de la source normale.

Tour La Marseillaise

Chaque équipement de sécurité sera alimenté par deux canalisations, l'une issue du TGBT, l'autre du TGS, sélectivement protégées et suivant des parcours différents.

Ces canalisations aboutiront à proximité de chaque équipement de sécurité sur un inverseur automatique de source.

6.6.1 TGS

Le TGS sera installé dans un local coupe-feu 2h dédié, au niveau R-1, et regroupera les départs de sécurité de la tour.

Il sera prévu une réserve équitable de 30% de la surface utile.

Caractéristiques :

- Type de cellule : Modulaire, Okken/Schneider Electric ou équivalent
- Indice de protection : 31
- Indice de forme: 4b

Unités fonctionnelles (UF)

Les prescriptions sont les mêmes que pour le TGBT Tour

Principaux départs

Les principaux départs seront notamment :

- Arrivée TGBT
- Arrivée TGE
- SSI
- Colonnes humides
- Sprinklers
- Ascenseurs et ascenseurs de charge
- TD-SG-S1, 00, 01, 04, 06, 08, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 et TD-SG-30
- Ventilation et refroidissement des groupes électrogènes
- Pompes relevage LT
- Pompes relevage EP
- Pompes relevage EU/EV
- Ventilateurs d'extraction de désenfumage
- Ventilateurs de soufflage de désenfumage

6.6.2 Groupes Electrogènes de Sécurité (GES)

Les GES seront conformes à la norme NF E 37-312 et assureront en cas de coupure du réseau de distribution, l'alimentation des installations de sécurité via le TGS

La puissance des groupes sera de 1000 kVA, à confirmer selon les besoins de puissance du désenfumage mécanique.

Il est prévu une cuve de stockage 20 m³ de carburant, fournissant une autonomie de 89 heures à un GES à 100% de charge.

Tour La Marseillaise

6.7 DISTRIBUTION PRINCIPALE

La distribution principale sera réalisée depuis le TGBT :

- En colonnes montantes :
 - . Zones de bureaux A
 - . Zones de bureaux B
 - . Services généraux (TD-SG)
 - . Equipements techniques CVC - colonne 1
 - . Equipements techniques CVC - colonne 2
 - . Appareils élévateurs
- En jeu d'orgue : installations de sécurité.

Chemins et conduits

Les canalisations chemineront verticalement en gaines techniques Electricité.
Tous les chemins de câbles métalliques seront mis à la terre par câbles de cuivre nu.
Il sera prévu aux chemins de câbles une réserve d'espace de 30%.

Canalisations

Les canalisations seront de type câbles cuivre U 1000 R2V, de polarités et de sections adaptées. Les câbles d'installations de sécurité seront de catégorie CR1.

Les câbles seront repérés régulièrement sur l'ensemble de leur parcours

6.8 TABLEAUX DIVISIONNAIRES (TD)

Les tableaux divisionnaires seront répartis aux différents niveaux de la tour et permettront la protection et la commande des circuits d'éclairage, de prises, et des divers équipements du niveau distribué.

Il est prévu la fourniture et la pose des tableaux suivants :

- deux TD-BUR par niveau de bureaux, soit un TD-BUR pour la zone A et un TD-BUR pour la zone B,
- un TD-SG aux niveaux singuliers : niveaux R-1, R+0, R+1, et R+31,
- un TD-SG aux niveaux pairs de bureaux,
- deux TD-RIE alimentés par le TGBT-RIE
- La réserve d'espace à équiper de 30 %.

Chaque TD sera équipé d'un compteur électronique permettant la mesure des consommations d'éclairage, ceci conformément à la RT 2005.

TD-SG

Conformément à l'article GH47, en cas de défaillance des sources normales et de remplacement, une partie des circuits d'éclairage normal des dégagements (CHC et escaliers) sera réalimentée par la source de sécurité.

Tableaux spécifiques

Les tableaux électriques spécifiques suivants sont prévus :

Tour La Marseillaise

- Tableau de commande d'éclairage RIE (bureau du chef)
- Tableau de commande d'éclairage du hall

6.9 DISTRIBUTION TERMINALE

6.9.1 *Cheminements en plénum de faux plafond*

Les câbles cheminant horizontalement en plénum de faux plafonds (appareils d'éclairage, ventilo-convecteurs, etc.) seront posés sur chemins de câbles.

Les chemins de câbles seront de type dalle perforée, en tôle d'acier galvanisé. Ils seront fournis et posés avec éclisses, accessoires de fixation et de changement de direction. Ils seront fixés par l'intermédiaire de consoles murales ou suspendus sur pendants fixés au plafond.

Il sera prévu aux chemins de câbles une réserve d'espace de 30%.

6.9.2 *Cheminement sous faux plancher*

Les câbles pourront également cheminer sous les faux planchers (nourrices).

6.9.3 *Pose en montage apparent*

Dans les locaux techniques, les canalisations chemineront sous conduits de type IRL posés en montage apparent.

6.9.4 *Installations de sécurité*

Les installations de sécurité seront alimentées par câbles de catégorie CR1, sur l'intégralité du parcours, du tableau jusqu'aux appareils terminaux.

6.9.5 *Circuits services généraux*

Les services généraux seront distribués en câbles de section et polarité adaptées

6.9.6 *Circuits d'éclairage des bureaux*

Les circuits d'éclairage chemineront en plénum de faux plafonds.

Les circuits d'éclairage des bureaux posséderont les caractéristiques suivantes :

- circuit monophasé de marque WIELAND ou équivalent, câbles
- connecteurs d'alimentation secteur 3G1,5
- boîtes modulaires de commande "3 trames" (alimentation traversante + 3 sorties commandées),

Les circuits d'éclairage des circulations de bureaux posséderont les caractéristiques suivantes :

- circuit monophasé de marque WIELAND ou équivalent, câbles
- connecteurs d'alimentation secteur 3G1,5
- répartiteurs en T 2 pôles + terre, 1 entrée + 2 sorties

Chaque circuit d'éclairage sera alimenté depuis le TD-BUR

Tour La Marseillaise

6.9.7 *Circuits nourrices/postes de travail*

Il est prévu une nourrice pour 10 m² de SHON soit 3 nourrices pour 2 trames, soit 2989 nourrices. Chaque nourrice comportera un poste de travail de 4 prises de courant 10/16A 2P+T (2PCN + 2PCHQ).

Cette distribution sera réalisée en plénum du plancher technique. Il sera prévu des circuits de prises de caractéristiques suivantes :

- circuit monophasé de marque WIELAND ou équivalent,
 - des répartiteurs 2 pôles + terre permettant une dérivation par nourrice, sortie connecteur WIELAND ou équivalent
 - un cordon d'alimentation par nourrice, avec connecteur
- Chaque circuit de prises sera alimenté depuis le TD-BUR

6.9.8 *Circuits terminaux CVC*

Circuit monophasé de type de marque WIELAND ou équivalent,

Les circuits terminaux CVC seront alimentés depuis le TD-BUR

6.9.9 *Circuits ballon ECS*

Chaque ballon sera alimenté depuis le TD correspondant

6.10 ECLAIRAGE INTERIEUR

L'éclairage sera conforme à la norme NF EN 12464-1.

L'éclairage artificiel sera réalisé par des appareils performants privilégiant l'emploi de sources économes (lampes fluocompactes et tubes fluorescents T5 et T8 alimentés par ballast électronique).

Niveaux d'éclairage

Les niveaux d'éclairage seront conformes aux prescriptions de la norme NF EN 12464-1.

- Hall	150 lux
- PCS	500 lux
- Bureaux	400 lux
- Salles de conférences	500 lux
- Salle à manger RIE	200 lux
- Cuisines	500 lux
- Sanitaires	200 lux
- Circulations	150 lux
- Escaliers	150 lux
- Locaux techniques	200 lux
- Quai de livraison	150 lux

6.10.1 *Sélection d'appareil*

Les appareils des bureaux seront équipés en usine d'un connecteur GST Wieland ou équivalent.

Tour La Marseillaise

Type	Localisation	Principe	Source	L x l x H (mm)	Réf.
A	Bureaux	Encastré - optique C6 double parabole brillante- ballast électronique- 2*28w	Tubes fluorescents T5 Ø16mm	L 1197 l 147 H 125	TRILUX
B	Bureaux (circulations) , CHC	Encastré - optique C6 double parabole brillante - ballast électronique - 1x21W	Tubes fluorescents T5 Ø16mm	L 897 l 147 H 125	Philips Indolight TBS315
C	Sanitaires	Réglette - intégration gorge FP - ballast électronique - 1x35W	Tubes fluorescents T5 Ø16mm	L 1471 l 40 H 65	Philips Pentura TMS122
D	Toilettes	Réglette - intégration gorge FP - ballast électronique - 1x21W	Tubes fluorescents T5 Ø16mm	L 871 l 40 H 65	Philips Pentura TMS122
E	Escaliers	Luminaire polycarbonate - ballast électronique - 1x54W	Tubes fluorescents T5 Ø16mm	L 1295 Ø 133	Sammode Darwin
F	Commerces	Encastré rond - optique C grand brillant - ballast électronique - 2x26W	Lampes fluorescente s PL-C	L 236 H 127 Ø 194	Philips Fugato FBS 261

Tour La Marseillaise

G	Douches	Applique ronde - classe II - étanche IP66 - ballast électronique - 1x42W	Lampe fluorescente TC-TEL	Ø 365 H 95	iGuzzini Full B548
H	Locaux techniques	Luminaire étanche IP66 - ballast électronique - 1x49W	Tube fluorescent T5 Ø16mm	L 1600 l 100 H 92	Philips Pacific TCW216
I	Terrasses plantées	Encastré de sol carré - balisage - étanche IP68 - 0,4W	LED blanche 24V	L 60 l 60 H 82	iGuzzini 2620 Ledplus
J	Stockage froid, chambres froides	Luminaire étanche IP65 - flux maintenu à - 30°C - ballast électronique - 1x58W	Tube fluorescent T8Ø26mm	L 1583 l 111 H 110	Philips Chambéry TMW501
K	Cuisine RIE	Encastré étanche IP65 pour salle blanche - optique C5 - ballast électronique - 2x28W	Tube fluorescent T5 Ø16mm	L 1212 l 312 H 110	Philips TBS324

6.10.2 Commandes d'éclairage

Hall d'entrée, accueil et paliers :

Commande manuelle centralisée à l'accueil et commande par système de GTB.

Sanitaires :

Commande automatique par détection de présence et interrupteur automatique.

Locaux techniques :

Tour La Marseillaise

Commande automatique par détection de présence ou commande manuelle par interrupteur selon superficie du local et encombrement.

Bureaux :

- Commande de chaque ½ plateau par GTB avec relance locale
- Commande locale automatique par détection de présence - intégrée aux luminaires
- Régulation en fonction des apports de lumière naturelle - intégrée aux luminaires
- Commande locale par télécommande IR - intégrée aux luminaires
- Système de gestion de l'éclairage de type Actilume/Philips ou équivalent

Les luminaires des bureaux seront équipés d'un système Actilum ou équivalent, comprenant 3 capteurs :

- un capteur de lumière pour la gradation en fonction des apports de lumière naturelle,
- un détecteur de mouvement,
- un récepteur IR.

De plus, en fonction du cloisonnement, les luminaires pourront être paramétrés comme maître ou esclave. Un luminaire maître pourra commander jusqu'à huit luminaires esclaves.

Circulations

- Commande par GTB avec relance locale
- Commande locale par bouton poussoir et télérupteur de minuterie RIE
- Commande manuelle centralisée au bureau du chef et commande par GTB.

6.11 ECLAIRAGE EXTERIEUR

Il est prévu un éclairage de balisage dans les terrasses plantées aux niveaux R+18, R+19, R+20 et R+30.

Ce balisage sera réalisé par des appareils encastrés de sol de type I (voir tableau 2.13.3) :

- Encastré de sol carré de balisage
- Etanche IP68
- LED blanche 24V 0,4W
- iGuzzini 2620 Ledplus ou équivalent

Ces encastrés seront mis en œuvre compris boîtes d'encastrement et transformateurs d'alimentation.

6.12 ECLAIRAGE DE SECURITE

L'éclairage de sécurité sera de type permanent, réalisés par luminaires sur source centrale.

L'indice de protection des luminaires sera adapté aux influences externes.

Tour La Marseillaise

6.12.1 Eclairage d'évacuation

Ces luminaires seront alimentés en permanence par la source centrale (fonctionnement de type permanent).

Il sera réalisé un balisage conforme signalant les cheminements, les sorties, les obstacles et les changements de direction. Dans les couloirs et dégagements les luminaires d'évacuation seront espacés de moins de 15m.

Luminaires d'éclairage d'évacuation :

- Luminaire fluorescent à encastrer, luminaire par la tranche, ETE 7 et ETE 9/BEHAR ou équivalent
- Luminaire fluorescent étanche IP55, Legrand ou équivalent

6.12.2 Eclairage d'ambiance

Les luminaires d'éclairage d'ambiance ou « anti-panique » seront éteints à l'état de veille et seront alimentés par la source de sécurité à l'état de fonctionnement.

Il est prévu un éclairage d'ambiance dans les locaux de plus de 100 personnes et les dégagements de plus de 50 m². Il devra être obtenu un flux de 5 lumens au m².

Luminaires d'éclairage d'ambiance :

- Hall, salles à manger, salles de réunion : Luminaires fluorescents à encastrer, 360 lumens, ETE R/BEHAR ou équivalent

6.13 APPAREILLAGE

6.13.1 Locaux techniques

Dans ces locaux, l'appareillage sera étanche IP55, de marque Plexo 55/Legrand ou équivalent.

Il sera apparent, posé en applique

6.13.2 Locaux courants

Dans ces locaux, l'appareillage sera de marque Mosaïc/Legrand ou équivalent.

Il sera encastré au mur, dans le béton, en maçonnerie ou en cloison sèche.

6.13.3 Hall

Dans le hall, il sera fourni et posé, avec accessoire d'encastrement, des prises de sol à clapet, de type Arnould 80 x 80, ou équivalent

6.13.4 Postes de travail

Les postes de travail regrouperont les prises suivantes au format universel 45x45 mm :

- 2 prises de courant normale PCN 10/16A 2P+T de couleur blanche
- 2 prises de courant haute qualité PCHQ 10/16A 2P+T de couleur rouge, à détrompage
- 2 modules vides pour des prises RJ45

La nourrice possèdera un câble d'alimentation suffisamment long permettant son déplacement dans un bureau autour de son point de connexion.

Le câble d'alimentation rejoindra la distribution par un passe fil du faux plancher technique.

Tour La Marseillaise

Les nourrices seront laissées en attente sur le plancher.

6.13.5 Commerces

Pour chacun des commerces, les équipements et travaux suivants seront prévus :

- Fourniture et pose d'un coffret de coupure pour branchement collectif (un pour deux commerces).
- Branchement basse tension tarif bleu.
- Platine de branchement compris compteur électronique et disjoncteur d'abonné.
- Tableau d'abonné compris protections et commandes des circuits suivants :
 - . Eclairage des commerces
 - . Prises de courant
 - . Equipements techniques CVC
 - . Equipements techniques Courants Faibles

7 COURANTS FAIBLES

Le vocable courant faible regroupe les installations suivantes :

- Le réseau de télécommunication des services généraux,
- Le système de télécommunication des services généraux,
- Le Système de Sécurité Incendie (SSI),
- Le Système de communication des services de sécurité de la Tour, conforme à l'article GH56,
- Les systèmes de sûreté (contrôle d'accès, détection d'intrusion, vidéosurveillance)
- Les systèmes d'interphonie,
- La gestion technique du bâtiment

7.1 SYSTEME DE SECURITE INCENDIE

7.1.1 *Présentation du système*

Le Système de Sécurité Incendie (SSI) sera de catégorie A option IGH avec un équipement d'alarme de type IGH. Le matériel central devra assurer les fonctions de détection incendie et de mise en sécurité.

7.1.2 *Système de Détection Incendie (SDI)*

Le système de sécurité incendie sera de type CHUBB Sécurité, Gamme RESONANCE ou équivalent.

Le matériel central sera installé dans le Poste Centre de Sécurité, en baie 19''.

L'Équipement de Contrôle et de Signalisation sera certifié NF selon les normes EN 54-2 et EN54-4.

7.1.3 *Déclencheurs manuels*

Il n'est pas prévu de déclencheurs manuels.

7.1.4 *Détecteurs ponctuels de fumée*

Les détecteurs automatiques d'incendie devront être installés dans les circulations horizontales communes, les circulations horizontales privatives et les locaux à risques particuliers.

Dans les locaux abritant les groupes électrogènes et les cuves de carburant, les détecteurs seront de type thermovélocimétriques, I.Scan TV/CHUBB ou équivalent

Dans les autres locaux, les détecteurs seront de type optique de fumée, I.Scan O/CHUBB ou équivalents.

7.1.5 *Indicateurs d'action*

Les indicateurs d'action seront installés dans les circulations au-dessus des portes des locaux protégés fermés.

Les indicateurs d'action seront en boîtier mural posé en saillie de type IA 2000/CHUBB ou équivalent.

Tour La Marseillaise

7.1.6 Système de mise en sécurité incendie (SMSI)

Le système de sécurité incendie sera de type CHUBB Sécurité, Gamme RESONANCE ou équivalent.

Pour mémoire, le matériel central sera installé dans le Poste Centre de Sécurité, en baie 19''.

Le Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie sera certifié NF selon les normes NF S 61-930 à NF S 61-940.

7.2 INFRASTRUCTURE VOIX DONNEES IMAGES (VDI)

Infrastructure réseau permettant la mise en service des équipements Courants Faibles communs, et notamment :

- la Gestion Technique du Bâtiment,
- le contrôle d'accès et la détection d'intrusion,
- la vidéosurveillance.

L'infrastructure VDI ne comprend pas :

- la distribution des postes de travail des bureaux,
- l'interconnexion VDI des niveaux de bureaux.

7.2.1 Généralités

Il est prévu la réalisation d'un câblage banalisé blindé supportant des applications voix, données et images.

Ce câblage sera de classe E à 250 MHz (selon les normes EN 50 173 et ISO 11801 2e édition) et compatible 10GBASE-T défini par la norme IEEE 802.3an.

Les différents composants Cat.6 du système seront conformes aux normes ISO/IEC 11801 (2002), EN 50173 (2002) et EIA/ TIA 568-B.2-1.

7.2.2 Locaux VDI

Les locaux VDI spécifiques suivants sont prévus :

- Niveau R-1 Local VDI niveau R-1
- Niveau R+0 Local VDI PCS et services généraux du niveau R+0
- Niveau R+1 Local VDI locaux techniques
- Niveau R+18 Local VDI des salles de conférences
- Niveau R+31 Local VDI locaux techniques

7.2.3 Local Opérateur Téléphonie

Ce local est au niveau R-1. Il abritera le répartiteur principal téléphonique.

7.2.4 Répartiteur principal téléphonique (RPT)

Il sera prévu un équipement de type tête de câble dans le local Opérateur Téléphonie

Ce répartiteur permettra l'adduction téléphonique de la Tour, c'est-à-dire :

- le raccordement des lignes de l'opérateur de téléphonie (type T1),
- la distribution de ces lignes aux abonnés (services généraux, bureaux, commerces).

Tour La Marseillaise

7.2.5 *Distribution téléphonique*

Il est prévu pour chaque demi-plateau de bureaux un câble multipaire raccordé au RPT et laissé en attente de raccordement dans la gaine technique CFA du demi plateau correspondant.

Il est également prévu un câble téléphonique en attente pour chaque commerce du niveau R+0, ainsi que pour le niveau R+18 (Conférences).

Caractéristiques :

- Câble téléphonique 8 paires 6/10
- Série 278

7.2.6 *Répartiteurs VDI*

Il est prévu la fourniture et la pose de cinq répartiteurs suivants :

- un répartiteur au niveau R-1 (répartiteur général)
- un répartiteur au niveau R+0
- un répartiteur au niveau R+1
- un répartiteur au niveau R+18
- un répartiteur au niveau R+31

7.2.7 *Postes de « travail »*

Il est prévu la fourniture et la pose des postes de travail suivants :

Niveau R-1 :

- 5 PT locaux techniques (CFA, TGBT, TGS, Poste HTA, GE)

Niveau R+0 :

- 3 PT Accueil
- 8 PT PCS
- 1 PT Zone de vie

Niveau R+1 :

- 2 PT bureaux Cuisine RIE

7.2.8 *Cheminements et conduits*

Les cheminements seront réalisés sur chemins de câbles communs Courants Faibles de type dalle perforée, de tôle d'acier galvanisé, Z 275 MAVIL ou équivalent, de largeur min. 305 mm.

Tous les chemins de câbles métalliques seront mis à la terre (terre informatique).

7.2.9 *Terre informatique*

La réalisation de cette terre informatique a pour objectif la réduction des perturbations basse fréquence.

Il sera réalisé une mise à la terre en étoile des masses du câblage.

7.3 TELEPHONE

Il n'est pas prévu d'installation de téléphonie ni de PABX.

7.4 INTERPHONES DE SECURITE ET PORTIERS DE CONTROLE D'ACCES

7.4.1 *Généralités*

Ces deux fonctions sont traitées dans le même paragraphe, car les deux types d'appareils seront raccordés à une même centrale d'interphones.

Tour La Marseillaise

Il est prévu la mise en œuvre d'un système regroupant autour d'une centrale :

- des portiers vidéo extérieurs de contrôle d'accès à la tour,
- des interphones de sécurité à chaque niveau en circulation horizontale commune,
- un poste central de bureau au PCS de la tour recevant tous les appels,
- un poste de bureau à l'accueil (hall).

7.4.2 Postes de bureau

Il est prévu deux postes de bureau, l'un au PCS et l'autre à l'accueil.

Ces postes seront fournis avec cordons de branchement à une prise RJ45.

7.4.3 Centrale d'interphone

Il est prévu la fourniture et la mise en œuvre d'une centrale d'interphone permettant la mise en communication des interphones de la Tour.

7.4.4 Postes de sécurité des CHC

Deux postes d'interphone muraux encastrés seront fournis et posés à chaque niveau de la tour :

- 1 poste dans la circulation horizontale commune (CHC),
- 1 poste dans le sas CF de l'ascenseur de charge 2500kg.

7.4.5 Portiers de contrôle d'accès

Les portiers vidéo suivants sont prévus :

- un portier à l'entrée principale de la Tour (sud), niveau R+0,
- un portier sur l'arrière du bâtiment (nord), niveau R+0,

7.5 SYSTEME DE CONTROLE D'ACCES ET DE DETECTION D'INTRUSION

7.5.1 Zones d'accès et utilisateurs

On distinguera les utilisateurs suivants :

- Les usagers de la Tour, accédant aux bureaux,
- Le personnel technique, accédant aux locaux techniques pour l'exploitation et la maintenance,
- Les visiteurs.

On distinguera les zones d'accès suivantes :

- Le hall et les accueils
- Les bureaux
- Les zones techniques

7.5.2 Points d'accès

Les accès aux zones définies ci-dessus seront contrôlés aux portes suivantes :

Tour La Marseillaise

Niveaux	Files	Zones	N°	Contrôle de l'entrée	Contrôle de la sortie
R-1	-	Quai de livraison/zone de stockage	S1-1	X 1	Sortie libre
R+0	-	Extérieur/Hall	00-1	X 1	Sortie libre
R+0	-	Extérieur/zone contrôlée (arrière)	00-2	X 1	Sortie libre
R+0	-	Hall/zone contrôlée (5 portillons + 1 porte)	00-3 à 8	X 6	Sortie libre
R+0	-	Zone contrôlée/PCS PC GTB	00-9	X 1	Sortie libre
R+0	-	Zone contrôlée/PCS	00-10	X 1	Sortie libre
R+1	-	Escalier 1/CHC	01-1	X 1	Sortie libre
R+1	-	Escalier 2/CHC	01-2	X 1	Sortie libre
R+1	-	Escalier 3/Cuisine	01-3	X 1	Sortie libre
R+1	-	Cuisine/LT	01-4	X 1	Sortie libre
R+1	-	CHC/LT	01-5	X 1	Sortie libre
R+18		CHC/LT	18-1	X 1	Sortie libre
R+31		Escalier techniques 2/locaux	31-1	X	Sortie libre

Nota : il n'est pas prévu de contrôle d'accès aux différents plateaux de bureaux via les CHC.

7.5.3 Système de contrôle d'accès

Il est prévu la mise en œuvre d'un système de contrôle d'accès sur l'ensemble de la Tour, sur un principe d'une unité de gestion des badges à l'accueil, et de lecteurs de badges aux points d'accès contrôlés.

Les portes ne sont pas contrôlées en sortie. Toutes les sorties sont libres par action sur la béquille de porte et non contrôlées.

Le système sera de type centralisé permettant d'assurer l'accès des entrées préalablement sélectionnées aux seules personnes autorisées dans les plages horaires ou contextes déterminés.

Le système sera dimensionné pour gérer au moins 512 lecteurs de badge et être extensible.

Le système sera de type TIL TECHNOLOGIES ou équivalent, et sera constitué principalement :

- D'un serveur,
- D'un poste de supervision avec deux moniteurs (dont un pour la vidéo),
- D'un poste de création de badge situé à l'accueil (*2),
- De lecteurs de badges de proximité connectés aux UTL,

Tour La Marseillaise

7.5.3.1 Lecteurs de badges de proximité

Les lecteurs de badges seront de type proximité passif .

7.5.3.2 Badges

Il sera prévu la fourniture et le paramétrage de 50 badges.

7.5.3.3 Poste serveur

Le système proposé aura une architecture logicielle Client/Serveur.

Le poste principal serveur sera dédié au contrôle d'accès du bâtiment et sera installé au PCS. Il sera connecté au réseau Ethernet TCP/IP de la tour.

7.5.3.4 Postes clients

Il est prévu une licence pour deux postes client, communicant sur le réseau Ethernet avec le serveur de contrôle d'accès.

7.5.3.5 Poste de création de badge

Il sera prévu la fourniture d'un poste de création de badge qui permettra de capturer rapidement et facilement les photographies des détenteurs de cartes et d'imprimer une carte d'accès personnalisée comportant une photo de chaque détenteur de carte.

Le poste sera donc équipé :

- D'une caméra IP (USB)
- D'une imprimante à badges
- D'un lecteur de table enrôleur

7.5.3.6 Poste de supervision (poste client)

Le poste de supervision possèdera deux moniteurs permettant la gestion :

- Du contrôle d'accès et de l'intrusion sur le premier moniteur,
- De la vidéosurveillance sur le second moniteur.

Il sera dédié à l'exploitation du système :

- Contrôle d'accès
- Détection d'intrusion
- Vidéosurveillance

7.5.3.7 Logiciel de supervision

Le logiciel de supervision permettra la mise en œuvre des fonctionnalités à partir d'un poste d'exploitation unique dans une architecture client/serveur.

Le logiciel fonctionnera sous un environnement Windows multitâche et multi-utilisateurs. Logiciel Micro SESAME/TIL TECHNOLOGIES ou équivalent.

Il sera prévu une licence permettant la gestion de 512 lecteurs.

7.6 DETECTION D'INTRUSION

Tour La Marseillaise

Il est prévu la détection d'ouverture de l'ensemble des ouvrants donnant sur l'extérieur, aux niveaux R-1 et R+0.

Ces détecteurs seront de type contacts magnétiques pour menuiseries standard

Dans le hall, il est prévu une barrière active pour surveillance des portes à tambour

7.7 VIDEOSURVEILLANCE

7.7.1 Principes

Le bâtiment sera équipé d'un système de surveillance vidéo

Le poste de supervision sera installé au PCS avec le superviseur de contrôle d'accès.

Les zones surveillées seront les suivantes :

- Le hall (niveau R+0)
- La zone contrôlée (niveau R+0)
- La cour anglaise (niveau R-1)

7.7.2 Caméras

- Caméra analogique
- Couleur standard PAL
- Définition 460 lignes TV
- Résolution 440 000 pixels

7.7.3 Système de supervision

Le poste de supervision est commun à la vidéo surveillance, au contrôle d'accès et à la détection d'intrusion.

Il est par contre prévu un serveur dédié à la vidéo.

Il supportera le logiciel de gestion de la vidéo, logiciel de type Visio Hymatom ou équivalent.

Il est prévu un stockeur numérique, fonctionnant sur le réseau fédérateur IP.

Ce stockeur permettra le stockage MPEG-4 pendant 48h des images enregistrées.

Il est prévu l'enregistrement de l'ensemble des caméras, à la cadence de 12 images par seconde.

Les images seront effacées au bout du cycle de 48h.

7.8 GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

L'objectif de l'installation de Gestion Technique est de permettre l'exploitation des installations techniques du bâtiment, et leur contrôle, d'optimiser leurs performances, et d'améliorer la gestion en coût global du bâtiment extension.

Les applications mises en œuvre par le système de GTB concernent essentiellement :

Tour La Marseillaise

- . Les installations de génie climatique
- . La plomberie
- . Les courants forts
- . Les courants faibles

La vidéo surveillance, le contrôle d'accès et les ascenseurs possèdent leurs propres systèmes de supervision.

L'accès aux équipements s'effectue par raccordement d'un PC de supervision dédié à la GTB (PC GTB, niveau R+0) raccordé sur le réseau IP du bâtiment.

Il est prévu un poste de supervision comprenant un écran LCD 19'', un clavier et une souris.

Le poste supportera les applications telles que le logiciel de supervision et les bases de données correspondantes.

Le système GTB sera de type FULL IP.

7.8.1 Fonctionnalités générales de la GTB

Les fonctions de la GTB doivent permettre d'avoir à tout instant une "image technique" des installations contrôlées dans le bâtiment. La GTB peut intervenir sur le fonctionnement des équipements au moyen de programmes préétablis tels que :

- . Programme horaire,
- . Délestage, relestage,
- . Optimisation,
- . Dérogations,
- . Permutation de fonctionnement programmés et paramétrable (pompes, etc.).

La GTB est aussi un outil d'aide à la maintenance en fournissant des éléments sur :

- . Le comptage horaire,
- . Le suivi de tendance,
- . Les états des télésignalisations.

7.8.2 Comptage

Il est prévu l'ensemble des comptages suivant :

- compteurs d'énergie thermique sur l'eau chaude sur chaque local technique
- compteurs d'énergie thermique sur l'eau glacée sur chaque local technique
- compteur d'énergie thermique par production de l'ECS
- compteur d'énergie électrique pour les CTA dont la puissance électrique est supérieure à 10 kW
- compteur d'énergie électrique pour les groupes frigorifiques dont la puissance électrique est supérieure à 10 kW
- compteur d'énergie électrique pour pompes dont la puissance électrique est supérieure à 10 kW
- comptages d'eau
- comptages d'éclairage par zones
- équipement électromécaniques
- production de froid (process)

Tour La Marseillaise

- éclairage des parkings
- éclairage extérieur

8 CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION - DESENFUMAGE

Les installations comprennent :

- les installations de chauffage des locaux,
- les installations de ventilation,
- les installations de climatisation.
- Le désenfumage des circulations (zones sortie ascenseurs) et sas des locaux communs

8.1 DONNEES DE BASE

Le bilan de puissance sera être fait au plus juste des besoins réels

8.1.1 Généralités

Le projet est situé à Marseille, en zone H3.

La Tour a une hauteur totale de 135.50 m qui classe le bâtiment dans les IGH.

Elle comprend en superstructure 23 étages courants de plateaux de bureaux, 6 étages de bureaux atypiques et salles de réunion, 2 étages pour le RIE et 1 étage technique au R+1. Le RDC est composé de 2 halls d'accueil et de locaux PC. 1 niveau en infrastructure accueille des locaux techniques.

8.1.2 Hypothèses de calcul

Conditions intérieures

Hiver : 19 °C

16 °C dans la cuisine et les locaux annexes et techniques

Été : 27 °C moyen

L'hygrométrie n'est pas contrôlée.

Conditions extérieures de base

Hiver : -5 °C

Été : 34 °C

Charges internes

Machines : 30W/m² (Pourra être réévalué à la baisse en fonction des besoins réels et des objectifs environnementaux)

Eclairage : 7W/m²

Occupation : 1pers/12m² dans les bureaux

1pers/2.5m² dans les salles de réunion

1pers/3m² dans les zones de détente

Débit d'air neuf hygiénique

Le renouvellement d'air neuf hygiénique assuré dans les locaux est au minimum :

Bureaux : 25m³/h.pers

Salles de réunion : 30m³/h.pers

Tour La Marseillaise

RIE : 22 m³/h.pers

Sanitaires isolés : 30 m³/h

Sanitaires collectifs : 30 m³/h + 15 m³/h par appareils

Ces valeurs peuvent évoluer suivant les contraintes de certification

8.2 CHAUFFAGE

Le chauffage des locaux bureaux est assuré via des ventilo-convecteurs 2 tubes / 2 fils. Cette solution pourra évoluer en fonction des études d'exécution et du choix du Maître d'Ouvrage, notamment vers les solutions suivantes :

- Ventilo-convecteurs basse consommation (2 tubes/2 fils ou 4 tubes / 2fils),
- Ou plafond rayonnant.

8.3 VENTILATION

Les débits de ventilation minimum à garantir sont définis ci-avant.

La ventilation des sanitaires, dépôts et locaux ménage est prévue en simple flux.

Les différentes centrales de traitements d'air sont réparties dans 3 locaux techniques :

- . Un local technique au Niveau R+1 : CTA 01 à 05 desservant la batterie basse, le RIE, les commerces et PC et le hall,
- . Un local technique au R+18 : CTA 06 desservant les salles de réunion au R+18,
- . Un local technique en toiture CTA 07 et 08 desservant la batterie haute.

8.4 CLIMATISATION

8.4.1 Principe de production

La production thermo frigorigène est assurée par des groupes frigorigènes à condensation par air implantés en terrasse technique au R+31.

L'émission est assurée principalement par ventilo-convecteurs 2 tubes, 2 fils installés en plénum des faux-plafond des circulations des plateaux de bureaux.

Le chauffage est assuré par des batteries électriques.

Il est prévu le préchauffage de l'ECS du RIE par récupération d'énergie calorifique fournie par les groupes frigorigènes, par panneau solaire et par ballon d'eau chaude.

8.4.2 Traitement des locaux

Le renouvellement d'air neuf hygiénique est assuré par des centrales de traitement d'air double flux équipées d'un récupérateur à roue.

Pour le Hall, le chauffage, le rafraîchissement et le renouvellement d'air neuf hygiénique est assuré par une CTA double flux.

Tour La Marseillaise

Pour les salles de réunion, le chauffage et le rafraîchissement par UTA plafonniers et CTA tout air neuf hygiénique.

Les tableaux divisionnaires alimentent au maximum 6 ventilo-convecteurs par départ électrique

Dans les bureaux, les ventilo-convecteurs sont installés à raison d'un appareil pour deux trames et dimensionnés pour trois trames. Il peut exister certaines zones atypiques (dans les angles de la tour par exemple) qui ne respectent pas ce principe.

Les ventilo-convecteurs sont disposés dans les faux plafonds au niveau des zones réservées aux futures circulations.

Selon les encombrements en faux plafond, les ventilo-convecteurs implantés dans les angles des plateaux de bureaux, dans les salles de réunion et dans les locaux PC au rez-de-chaussée seront de type H

Chaque ventilo-convecteur, qu'il soit maître ou esclave, régule en fonction de la mesure de la température ambiante effectuée par sa propre sonde de reprise.

Pour les bureaux, les fonctions telles que décalage du point de consigne, changement de vitesse, dérogation occupation/non occupation sont automatisées au niveau du régulateur du ventilo-convecteur ou de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment).

Les ventilo-convecteurs sont équipés de boîtiers de commande permettant d'agir uniquement sur le point de consigne de la température. (+- 2°C) à raison d'un boîtier par appareil maître.

Il sera prévu un poste d'exploitation à la gestion des installations du lot Génie Climatique ainsi que les logiciels d'exploitation, inclus dans la GTB

Ce poste d'exploitation permettra à la fois la création d'imageries et la programmation des UTL ainsi que leur diagnostic;

En particulier, le paramétrage des régulateurs (maître / esclaves, paramétrages de régulation tels que points de consigne, programme horaire, etc.) et des unités terminales de traitement climatique des bureaux pourra être effectué à partir de ce poste de supervision et non seulement des UTL.

Tour La Marseillaise

9 PLOMBERIE

9.1 EAU FROIDE

Pour être conforme aux exigences du référentiels HQE cités au dessus, il faudra :

- Assurer une pression maximale de 3 bars aux points de puisage de l'eau potable
- Prévoir des équipements hydro-économiques :
 - Réservoirs de chasse à commande 3/6l
 - Robinet à débit limité
 - Robinets temporisés à débit $\leq 5l/min$
 - Urinoirs à 9l/min ou moins temporisés à 7 sec ou moins
 - Prévoir un siphon de sol et une arrivée d'eau pour le local poubelles

9.1.1 Alimentation générale

Depuis réseau concessionnaire :

. 2 branchements DN 100

Les réseaux d'alimentation débouchent en local technique Plomberie localisé au sous-sol

. 1 branchement DN 100 Protection Incendie

Le réseau d'alimentation débouche en local technique.

Le compteur d'eau sera implanté dans le local Comptage EF, localisé au niveau R-1

9.1.2 Station de surpression

Le groupe de surpression, alimenté en direct depuis le réseau eau de ville, sera installé dans le local technique plomberie localisé au R-1.

9.1.3 Distribution

La distribution principale sera réalisée en tube PVC

La distribution terminale sera réalisée en tube cuivre.

Les réseaux principaux chemineront en plénum des circulations et en gaines techniques.

9.2 ALIMENTATION EAU ADOUCIE

9.2.1 Adoucisseur

Traitement d'eau automatique (destinés à assurer le remplissage des circuits du lot CVC et l'alimentation des systèmes de production centralisée d'ECS) constitués d'adoucisseurs de type « échange d'ions » à permutation sodique avec un compteur émetteur d'impulsion.

Tour La Marseillaise

9.2.2 *Distribution d'eau adoucie*

Des attentes d'eau froide adoucie seront implantées dans les locaux techniques CVC (Sousstations, chaufferie, locaux ventilation) et dans le RIE.

Les canalisations sont en tube PVC pression

Tour La Marseillaise

9.3 RESEAUX D'EVACUATION

9.3.1 Généralités

Les installations comprennent :

- . L'évacuation des eaux usées, eaux vannes, eaux grasses et eaux pluviales.
- . Les collecteurs non enterrés.
- . Les raccordements des réseaux sur attentes gros œuvre ou VRD.
- . Les ventilations primaires des chutes.

9.3.2 Principe d'installation

Les évacuations des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales seront collectées séparément durant leurs parcours verticaux et horizontaux, jusqu'aux raccordements du concessionnaire en réseaux enterrés.

9.3.3 Evacuations eaux usées, eaux vannes

Les évacuations des eaux usées et des eaux vannes seront collectées séparément durant leurs parcours verticaux jusqu'au niveau du R-1.

Les réseaux enterrés seront régis en système unitaire.

Les rejets d'effluents s'évacueront gravitairement vers le réseau public.

Réseaux d'évacuation EU / EV en tube PVC,

Les chutes sont prolongées à l'extérieur par des ventilations primaires de même diamètre.

9.3.4 Evacuations eaux grasses

Les rejets du RIE transitent par un séparateur à graisses implanté au niveau R-1.

9.3.5 Evacuation des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des chutes intérieures au bâtiment réalisées en tube fonte avec isolation phonique.

Les réseaux chemineront en aérien dans le niveau -1 puis chemineront gravitairement en réseau enterré jusqu'au raccordement concessionnaire.

9.3.6 Ventilations de chutes et descentes

Les réseaux d'évacuation seront mis à l'air libre par l'intermédiaire de colonnes de ventilation débouchant sur les toitures du bâtiment.

Les ventilations primaires seront réalisées en PVC, chaque chute sera prolongée hors toiture, dans le même diamètre.

Dans le cas de regroupement de plusieurs ventilations, le diamètre du collecteur commun aura une section immédiatement supérieure à celle de la chute la plus importante.

9.3.7 Vidanges des appareils

Les canalisations de vidange des appareils seront exécutées en PVC jusqu'aux raccordements sur chutes, descentes ou collecteurs. Les parcours en plinthe, apparents, auront une finition soignée (supportages notamment) et recevront une peinture de finition.

Tour La Marseillaise

Les évacuations des WC seront exécutées avec pipe de raccordement PVC M1, joint à lèvre.

9.4 PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

La production d'ECS du RIE se fera par préchauffage à partir du circuit de désurchauffe des groupes frigorifiques, par appoint électrique et par panneau solaire.

9.4.1 Production d'ECS

A partir des attentes laissées par le lot CVC sur le circuit désurchauffeur, il sera mis en œuvre:

- . 2 ballons de préchauffage de 3000 litres unitaire,
- . 2 ballons de stockage ECS de 1500 litres unitaire avec appoint électrique,
- . Réseau de distribution et bouclage jusqu'aux cuisines du RIE.
- . Ballon de stockage avec appoint électrique, installés en série.

9.4.2 Distribution

Mitigeurs thermostatiques sur chaque départ de ballon ECS pour une distribution à 55°C.

La distribution aux appareils sera exécutée en tube cuivre écroui, posée sur des colliers isophoniques, et calorifugée.

Il sera prévu sous compteur d'énergie par source d'énergie utilisée pour la préparation d'ECS

9.5 APPAREILS ET EQUIPEMENTS SANITAIRES

Appareils en porcelaine vitrifiée de marque PORCHER ou équivalent

9.5.1 WC

Cuvette suspendue avec bâti-support et réservoir de chasse en gaine technique.

- . Abattant double blanc.
- . Robinet d'arrêt ø 10/12 et pipe WC ø 100 (PVC M1 joint à lèvre).

Localisation : Tous sanitaires.

9.5.2 Lavabo

- . Lavabo collectif adossé.
- . Robinetterie murale temporisée EF, EC de marque PRESTO ou équivalent
- . Siphon PVC et bonde à grille
- . Fixations murales

Localisation : vestiaires RIE.

9.5.3 Vasques

- . Vasque.
- . Robinetterie temporisée EF, EC de marque PRESTO ou équivalent
- . Siphon PVC et bonde à grille.
- . Fixations murales

Localisation : Sanitaires hommes et femmes

Tour La Marseillaise

9.5.4 *Lave main d'angle*

Robinetterie murale temporisée EF,EC de marque PRESTO ou équivalent

. Siphon PVC et bonde à grille.

. Fixations murales

Localisation : WC handicapé

9.5.5 *Receveur de douche*

Receveur blanc, à poser au sol :

. Mélangeur mural pour douche, tête 1/2 tour à disques céramiques,

. Ensemble de douches, avec 1 douchette, 1 flexible chromé de 1,50 m métallique, 1 barre murale chromée.

. Pare douche.

Localisation : Vestiaires RIE et PCS.

9.5.6 *Vidoir ménager*

Modèle collectivités mural avec grille porte seau

Robinetterie mélangeuse murale,

siphon à culot.

Localisation : Locaux ménage.

9.5.7 *Attentes EF/EU :*

. Cafétéria et salle à manger : fontaines à eau (4 unités)

. Locaux techniques ventilation

9.5.8 *Accessoires sanitaires*

Barre de relèvement pour chaque WC handicapé

9.5.9 *Siphon de sol*

Siphon inox

Localisation : Locaux techniques CVC

9.6 PROTECTION INCENDIE

Le bâtiment sera traité en respectant les exigences de la réglementation IGH et des normes françaises concernant le matériel de lutte contre l'incendie

Le bâtiment sera protégé par :

. Un réseau de robinets armés (RIA),

. Des colonnes montantes en charge,

Le réseau d'eau public ne pouvant fournir la totalité des besoins cumulés, des bâches de stockage seront installées sur le site

9.6.1 *Réseau robinets d'incendie armés*

L'installation sera conforme aux normes NFS 61201, NFS 61221, NFS 62201, (Août 1995) et aux règles R5 de l'APSAD.

Tour La Marseillaise

9.6.2 *Branchement incendie*

Le branchement d'eau sera effectué directement sur l'alimentation PI en amont de l'alimentation de la bache incendie.

9.6.3 *Station de surpression*

Il sera mis en place un ensemble de surpression direct, destiné à assurer la pression de 2,5, bars minimum au robinet d'isolement du poste RIA le plus défavorisé.

9.6.4 *Principe de fonctionnement :*

Les pompes ne peuvent pas fonctionner simultanément en marche automatique ; toutefois, en mode manuel les 2 pompes pourront être sollicitées en même temps, si besoin.

9.6.5 *Réseau de distribution incendie*

L'implantation des RIA sera conforme à la norme Française NFS 62.201.

Les postes RIA seront certifiés NF EN 671.1, de marque MATINCENDIE, ou équivalent approuvé modèle orientable type 0, ils porteront la marque NF-2AP.

Il sera mis en place un RIA DN25 par étages et par escalier.

Chaque point de la surface à protéger doit pouvoir être atteint par un jet au moins pour la zone publique.

9.7 COLONNES HUMIDES

Les caractéristiques générales et l'installation des colonnes en charge d'incendie seront conformes aux prescriptions de la norme NFS 61.750.

Des pompes double de charge seront prévues pour l'alimentation de chaque colonne.

Les raccords d'alimentation des colonnes seront installés dans des niches spécifiques, à l'extérieur du bâtiment, au niveau de la chaussée.

Pour chaque colonne, il sera prévu un raccord symétrique de DN 65 mm avec bouchon et chaînette, il sera mis en place une étiquette de signalisation au droit de chaque prise d'alimentation.

9.7.1 *Conduites horizontales et montantes*

Elles seront exécutées en tube acier galvanisé, de diamètre DN65

Dans les locaux à risque, les conduites seront rendues coupe-feu par encoffrage coupe-feu 2 heures

9.7.2 *Colonne montante*

A chaque niveau desservi par les escaliers, les colonnes montantes sont équipées de deux prises de DN 40 mm, munies d'un raccord symétrique et constituées d'un robinet avec carré, bouchon et chaînette

Tour La Marseillaise

9.8 EXTINCTEURS ET PLANS DE SECURITE

Des extincteurs portatifs, de marque NF, seront répartis dans les bâtiments, ils seront de nature appropriée aux risques le plus probable dans la zone d'action possible de l'extincteur.

Les extincteurs, à eaux pulvérisées de 6L avec additif, seront disposés dans les circulations et à proximité des accès, à raison d'un appareil pour chaque fraction de 200 m², la distance maximale pour atteindre un extincteur sera de 15 m.

Pour les locaux techniques électriques, à proximité des armoires électriques et des appareils présentant des dangers électriques, il sera disposé des extincteurs du type CO₂ de 2 Kgs.

Des extincteurs à poudre polyvalente de 9 Kgs seront positionnés pour les locaux techniques.

Des plans d'ensemble du bâtiment seront disposés aux différents niveaux près des issues et accès aux escaliers, selon la réglementation en vigueur.

Ces plans seront plastifiés et aux couleurs conventionnelles.

Tour La Marseillaise

10 FACADE

Les façades du présent projet sont conformes à la Réglementation thermique 2005 et aux exigences du profil environnemental envisagé.

Les façades sud et ouest sont équipées d'une part de brise soleil horizontaux en BFUHP en forme d'équerre avec sur la partie horizontale une passerelle de maintenance et des ailettes et d'autre part de brise soleil verticaux en serrurerie formant une grille quadrillée.

Les façades nord et est sont équipées de modules en BFUHP qui assurent le C+D et servent de support à une lame verticale en aluminium pleine qui fait brise soleil.

10.1 GENERALITES

10.1.1 Parties vitrées - parties opaques

1- Les façades vitrées sont décomposées en trame de 1.50m de large pour les façades Sud et Ouest, de 1.10m (+ 0.40 m de partie opaque) de large pour les façades Est et Nord et reposent sur des précadres fixés sur les éléments en béton de fibre, châssis aluminium à rupture de pont thermique

Double vitrage faiblement émissif suivant prescriptions générales
Allège en feuilleté. Châssis fixes, performance acoustique 36dBA.

2- Parties opaques (façades Nord et Est) : Eléments de remplissage opaques de type EdR, d'une hauteur de 2,70 m environ sans recoupement, d'une largeur de 0,4 m environ, constitué d'un cadre en aluminium, une âme en matériau isolant performant M0, et d'une face intérieure et extérieure en tôle d'aluminium thermolaquée.

Le module est renforcé acoustiquement par du BA 13 et par une membrane viscoélastique.

10.1.2 Colorimétrie

Les couleurs retenues pour les façades de la tour se répartissent en trois

Gammes : rouges, bleus et blanches.

Les systèmes de peinture sont différenciés en fonction des supports.

10.1.3 Façades des niveaux atypiques

Châssis bande filante sur allège béton.

10.1.4 Façades rez de chaussée

Façade mur rideau, structure aluminium à rupture de pont thermique, double vitrage clair anti effraction.

10.1.5 Maintenance

La maintenance courante (nettoyage) est assurée au nord et à l'est par une nacelle qui circule sur la charpente de la coiffe et au sud et à l'ouest depuis les passerelles extérieures accessibles depuis les plateaux de bureaux.

Tour La Marseillaise

10.1.6 Stores

L'ensemble des façades sont équipées de Stores de type toile Screen ou équivalent montés sur enrouleur dissimulé dans la hauteur du faux-plafond dans un coffre en tôle d'aluminium.

Manœuvre manuelle par tringlerie. Guidage des stores par câbles inox équipés de tendeurs.

10.2 CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

10.2.1 Façade Sud

Coefficient de transmission thermique :

Total module Sud estimé $U \leq 1.3 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$

Caractéristique du vitrage :

Facteur solaire double vitrage – stores baissés = 0.44

Facteur solaire double vitrage – stores levés = 0.60

Transmission lumineuse double vitrage seul = 78 %

10.2.2 Façade Ouest

Coefficient de transmission thermique :

Total module Ouest estimé $U \leq 1.3 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$

Caractéristique du vitrage :

Facteur solaire double vitrage – stores baissés = 0.44

Facteur solaire double vitrage – stores levés = 0.60

Transmission lumineuse double vitrage seul $Tl = 78 \%$

10.2.3 Façade Nord

Coefficient de transmission thermique :

Total module Ouest estimé $U \leq 1.3 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$

Caractéristique du vitrage :

Facteur solaire double vitrage – stores baissés = 0.44

Facteur solaire double vitrage – stores levés = 0.60

Transmission lumineuse double vitrage seul $Tl = 78 \%$

10.2.4 Façade Est

Coefficient de transmission thermique :

Total module Est estimé $U \leq 1.5 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$

Tour La Marseillaise

Caractéristique du vitrage :

Facteur solaire double vitrage - stores baissés = 0.44

Facteur solaire double vitrage - stores levés= 0.60

Transmission lumineuse double vitrage seul TI = 78 %

10.3 FAÇADE EN RETRAIT

Façades constituées de parties opaques et de parties vitrées :

- Parties opaques : Allège béton
- Parties vitrées : constituées de bande filante vitrées fixées sur une allège béton

Tour La Marseillaise

11 ENTRETIEN DES FAÇADES

Appareil d'entretien de façade de type TRACTEL ou équivalent, avec tourelle et palonnier, nacelle biplace et flèche unique de longueur 6.5 m environ.

La coursive métallique est constitué de :

- Ossature secondaire support de caillebotis et garde corps fixé sur l'ossature principale de la sur couverture
- Caillebotis en acier galvanisé
- Garde corps de type industriel composé de montant en plat, d'une plinthe basse filante, d'une lisse supérieure circulaire en tube et de lisse intermédiaire en câble

Tour La Marseillaise

12 SECOND OEUVRE

Préambule :

Les références, les gammes, les marques des matériaux et des produits indiqués aux articles 12.1 à 12.10 du présent chapitre sont déterminés pour établir un niveau de prestation. Compte tenu du décalage entre les choix de produits et leurs mises en œuvre des modifications pourront intervenir en cas d'arrêt de fabrication, de renouvellement de collection ou d'évolutions de produits par le fabricant. Tout remplacement ou substitution se fera par un produit équivalent (ou supérieur en absence d'équivalence) en termes de qualité et de performance.

Les ensembles planchers/revêtements et sols/cloisons doublages/menuiseries/serrurerie/faux-plafonds doivent permettre d'obtenir une isolation acoustique aux bruits aériens et aux bruits d'impacts et un confort interne conformes aux exigences de la cible 09 du référentiel CSTB HQE dont les performances sont rappelées pour mémoire à l'article 3.4 du présent document.

12.1 CLOISONS - DOUBLAGE

Degré de résistance au feu : suivant réglementation, sauf locaux spécifiques

Degré de réaction au feu des parements : suivant réglementation

Indice d'isolation acoustique notés RA suivant isolements $D_{nTA,Tr}$ et $D_{n,t,a}$ exigés article 3.4 du présent document et exigences HQE.

Degré coupe-feu des éléments vitrés suivant réglementation.

Principe de cloisonnement :

- Cloison SAA 140 mm : sanitaires contre les plateaux batterie basse, sanitaires entre salles de réunions (R+19), cloison en fond de bureau dans la CHC (R+19, R+20 & R+30), sanitaires contre les plateaux (R+19, R+20 & R+30), cloison entre sanitaire et CHC (R+19, R+20 & R+30), sanitaires contre les plateaux (batterie haute)
- Cloison 98/48 DES : Cloisonnement salle de réunions (R+18, hors cloisons décrites ci-dessus),
Recouvrement des plateaux (tous niveaux)
- Cloisons 72/48 DES : Cloisonnement des poste de sécurité, sureté et GBT(R0)
Distribution, cloisonnement des sanitaires hors cloisonnement (Tous niveau au-dessus du R+3)
- Cloisons carreaux de plâtre ép 70 mm: tous encloisonnements, fermetures, séparations dans les trémies, gaines, niche RIA (R-1, R0, R+1, R+2, R+3, batterie basse, R+18, Batterie haute, R+31, distribution des cuisines RIE)

Tour La Marseillaise

- Enduit plâtre : tous encloisonnements, fermetures, séparations dans les trémies, gaines, niche RIA (R0, batterie basse, R+18, batterie haute)
Enduit seulement dans les zones accessibles au public (R+2, R+3)
Sans enduit (R-1, R3+1)
- Gaines de désenfumage : encloisonnement en béton 4 faces ou en plâtre coupe-feu

Les doublages thermiques et ou acoustiques sont mis en œuvre en fonction des besoins.

12.2 MENUISERIES INTERIEURES

12.2.1 Généralités

Le degré coupe-feu ou pare flamme des portes et des façades de gaines est conforme aux exigences réglementaires. Tous les blocs portes assurant un degré de résistance au feu sont équipés de ferme-porte.

Les bois utilisés ne nécessitent aucun traitement particulier à partir du moment où l'air dont l'humidité est strictement contrôlée ne présente aucun risque pour la durabilité des bois mis en œuvre de façon non confinée.

L'ensemble de ces portes doit pouvoir assurer un isolement acoustique conforme aux exigences d'isolement entre locaux.

Selon localisation les portes n'ayant qu'une face vue en finition stratifiée ont un placage de contre-balancement côté intérieur. Toutes les portes seront équipées de butoir avec une fixation invisible.

Les portes à doubles vantaux recevront une crémone avec gâche au sol et en parie haute permettant de débloquer à la fois les fixations haute et basse du ventail dormant, d'une seule manœuvre.

12.2.2 Huisseries

Toutes les huisseries en bois recevront en atelier une impression sur toutes les faces.

Localisation :

RDC : Toutes huisseries de la CHC sauf 2ème des sas

R+2, R+3 : Toutes huisseries sauf celles de la cuisine

R+4 R+30 : Toutes huisseries de la CHC, sauf 2ème des sas

Les huisseries métalliques seront soit banchées ou maçonnées (si maçonnerie avec enduit)

Localisation :

Tous niveaux : Portes non prévues ci-dessus.

Tour La Marseillaise

12.2.3 Portes

a- Portes Alvéolaires

Porte alvéolaire de 40 mm d'épaisseur de chez Malerba ou équivalent, chants homogène sur les quatre cotés.

- Localisation :
 - Portes des cabines sanitaires

Deux types de finition sont envisagés pour ces portes :

- Une finition au lot peinture
 - Localisation :
 - R+1 Toutes portes
 - R+2, R+3 Les portes non accessibles au public
- Une finition par plaquage feuilles de stratifié haute pression, type Papago BRIHG
 - Localisation :
 - RDC toutes portes sanitaires
 - R+2, R+3 Sanitaires hors cuisines
 - R+4 à R+30 tous sanitaires

b- Portes pleines

Porte à âme pleine de 40 mm d'épaisseur chez BLOCFER ou équivalent. chants homogènes sur les quatre côtés.

- localisation :
 - RDC Douches des postes de sécurité

c- Portes bois CF/PF

Portes à âme pleine type « Portes bois de chez Malerba » ou équivalent. Pour les degrés CF et PF, le nombre de vantaux et les dimensions se référer au plan. Selon les hauteurs, deux types de finitions sont choisies pour ces portes :

- Hauteur 2.30, finition : Plaquage feuille de stratifié haute pression, type Papago BRIHG
 - Localisation :
 - RDC Toutes les portes bois vues depuis le hall, portes intérieures des postes de sécurité
 - R+4 à R+17 Portes de la circulation longitudinale de la CHC, portes d'accès aux sanitaires, aux escaliers, au monte charge, au local VDI, recoupement des plateaux (VV)
 - R+18 Porte non vitrée de la circulation longitudinale de la CHC, portes d'accès aux sanitaires, aux escaliers, au monte-charge, au local VDI, toutes les portes de distribution sauf vitrées. Porte d'accès de la salle de réunion
 - R+19, R+20 Portes de circulation longitudinale de la CHC, portes d'accès aux escaliers, au monte charge, au local VDI, toutes les portes de distribution sauf vitrées

Tour La Marseillaise

- R+21 à R+29 Portes de la circulation longitudinale de la CHC, portes d'accès aux sanitaires, aux escaliers, au monte-charge, au local VDI, recouplement des plateaux (VV)
- R+30 Portes de la circulation longitudinale de la CHC, portes d'accès aux sanitaires, aux escaliers, au monte-charge, au local VDI, recouplement des plateaux (VV)
- Hauteur 2.04, finition : à peindre au lot peinture
 - Localisation
 - S1 Portes hors celles décrites dans le chapitre -e
 - RDC Portes non vues depuis le hall des sas d'escaliers
 - R+1 Toutes portes, sauf celles décrites dans le chapitre -e, non vues de puis de la CHC des sas d'escaliers
 - R+4 à R+31 Portes non vue depuis la CHC des sas d'escaliers.

d- Portes isophoniques

Portes pleines de type bloc portes Phonibloc de chez BLOCFER ou équivalent

Finition :

- Plaquage feuilles de stratifié haute pression ou peinture,
- Avec alèse périphérique en bois massif
 - Localisation : Selon étude acoustique

e- Portes métalliques CF ou PF

Portes métalliques « isoplane » de chez Malerba type MB ou équivalent pré peintes avec une structure interne en acier galvanisé et des isolants minéraux en plaques

Degré CF et dimensions selon plans

Finition : à peindre au lot peinture

- Localisation :
 - S1 et R+1 : Tous les LT (même sans résistance au feu), accès plateforme de livraison
 - Du S1 au R+30 : la porte CF2H d'accès au monte-charge 2500kg
 - R+31 : toutes portes sur l'extérieur (même sans résistance au feu).

Un jet d'eau est rajouté en partie basse.

f- Les blocs portes D.A.S

Blocs portes type EBENIS de chez Placal ou équivalent. Les dispositifs d'issue de secours ou de regroupement comprendront au minimum : le terminal de la centrale, des ventouses de maintien des indicateurs de position des éléments entre eux

Finition :

- Plaquage de feuilles stratifié haute pression
- Avec alèse périphérique en bois massif
 - Localisation :
 - Les CHC dans les étages.
 - Du R+4 au R+30 sur les circulations transversales

Tour La Marseillaise

- R18 : porte DAS sur cafétéria seulement. Sur salle de réunion : porte de même apparence, PF 1/2H mais non DAS

12.2.4 Quincaillerie et accessoires

a- Paumelles

Portes DAS : sur pivot de sol

Portes métalliques : paumelles du fabricant

Autres portes : 3.4 paumelles ou plus selon taille et poids vantaux

Portes stratifiées : paumelle inox

Autres portes : paumelle acier soudé à peindre

b- Béquille

- béquille double ou simple, rosettes BDC, rosettes entrées de clé, ensemble rosettes WC

- Localisation :

- Toutes portes tous niveaux, sauf :

- portes DAS des CHC
- S+1 et R+1
- R+2 et R+3 les locaux de la cuisine (excepté portes visibles des clients)
- R+31

- Garniture monobloc en aluminium

- Localisation :

- Hors portes équipées comme portes métalliques

- Toutes portes de :

- S+1, R+1
- R+2, R+3 les locaux de la cuisine (excepté portes visibles des clients)
- R+31

c- Poignée de tirage

Poignée de tirage sur une face, finition aluminium avec plaque

- Localisation :

- Du R4 au R30 sur les circulations transversales
- R18 porte DAS sur cafétéria

d- Ferme porte

Ferme porte à frein hydraulique réglable, bras articulé. Ces fermes sont de deux types :

- Ferme porte invisible (bloc et glissière encastrés)

- Localisation :

- Toutes portes tous niveaux, sauf :

- S1, R+1

Tour La Marseillaise

- R+2, R+3 les locaux de la cuisine (excepté portes visibles des clients)
- R+31

- Ferme porte avec bras à compas

- Localisation :

- Toutes portes de :

- S1, R+1
- R+2, R+3 les locaux de la cuisine (excepté portes visibles des clients)
- R+31

e- Barre anti panique

Barre transversale ajustable (permettant de manœuvrer la serrure en toutes circonstances), manœuvre extérieure par béquille ;

- Localisation :

- Portes de sortie d'escalier à RDC

f- Condamnation

- Sûreté : Serrure à mortaiser 1 point
- Condamnation : Serrure à mortaiser un point
- Bec de canne : Serrure à mortaiser
- Canon : type cylindre profil européen

g- Mise sur organigramme

Exécution de la mise en combinaison des serrures de sûreté à cylindre y compris établissement d'un organigramme avec passe général, passe partiel et clefs individuelles.

h- Façade de gaines techniques, portes sur RIA et trappe de visites

Fourniture et pose portes sur RIA et de façade de gaines techniques classement au feu suivant indication des plans et de la notice de sécurité

i- Trappe de visite verticale métallique avec deux types finition :

- Plaquage feuilles stratifié haute pression

- Localisation :

- R+2 au R+30 : accès à la gaine des conduits de fumée du groupe électrogène, tous les 5 étages

- Finition peinture au lot peinture :

- Localisation :

- S1 : trappe d'accès à la gaine des conduits de fumée du groupe électrogène
- RdC : trappe de désincarcération des gaines d'ascenseurs isolées en hauteur

Trappes de visite au sol métallique CF 2H, compris chainettes formant garde-corps trappe ouvertes.

Tour La Marseillaise

- Localisation :
 - S1 trappe d'accès aux machineries basses des appareils élévateurs MC 1250kg, MC2500kg, BH5

12.3 METALLERIE

12.3.1 Cloisons et portes vitrés bois

Système de cloisons et ports vitrés System Glass de chez Promat ou équivalent (degré CF/PF voir plan)

- Localisation :
 - RDC : cloisonnement de la boutique sur hall (avec allège maçonnée ht=1m),
 - R+2, R+3 : cloison tout hauteur avec montants bois verticaux tous les 2.75 m
 - R+16 : cloison sur allège 1 m en carreau de plâtre de 10 cm
 - R+18 : cloison sur allège 1 m en carreau de plâtre de 10 cm
 - Batterie haute : cloison sur allège 1 m en carreau de plâtre de 10 cm entre CHC et locaux inclus dans le noyau.
 - R+30 :
 - cloison sur allège 1 m en carreau de plâtre de 10 cm entre CHC et locaux inclus dans le noyau.
 - Cloison vitrée (2,30m) avec portes vitrées entre plateaux et locaux inclus dans le noyau

Ensemble de portes bois vitrées DAS avec châssis bois de chez Isoglass ou équivalent

- Localisation :
 - R+2 : les 2 ensembles de portes d'accès et à la dépose plateaux, cis cloison entre poteaux et façade
 - R+3 : les 2 ensembles de portes d'accès et à la dépose plateaux, cis cloison entre poteaux et façade et entre cloison noyau

Cloison vitrée (ht=2.50m) avec ou sans portillon (ht=1.50m) :

- Localisation :
 - RDC : entre hall d'entrée et zone contrôlée les 2 châssis fixes et le châssis comprenant les portillons
 - RDC : entre les deux zones d'accès distinctes BB et BH (cloison vitrée ht=2.50m)

Tous les vitrages des portes et cloisons vitrées sont rendus visibles par un signallement réalisé par un film effet dépoli apposé sur une face du vitrage.

12.3.2 Garde-corps et main courantes

Mise en œuvre de garde-corps en acier au niveau des escaliers et des paliers éventuels du S1 au R31

Tour La Marseillaise

Garde de corps pour entretien, installé à l'anglaise au niveau de la terrasse plantée de RDC.

Garde-corps verre pincé au niveau des escaliers de liaison R2-R3 et sur les rives du vide sur la salle à manger du R3.

Escalier du RIE à 2 volées avec pallier intermédiaire.

12.3.3 Divers

Métallerie diverse pour équipement des locaux techniques (grilles, caillebotis, trappes, accessoires ascenseur)

12.4 PLAFONDS SUSPENDUS

12.4.1 Faux plafond du RDC

Plafond en laine minérale semi rigide surfacée avec kraft fixée en sous face pour les zones de plafond extérieur et laine minérale déroulée dans les zones de plafond intérieur

Gorge lumineuse localisée sur la sous face du R+1, en périphérie du noyau, extérieur ou intérieur

12.4.2 Plafonds des bureaux

Ils sont constitués de deux types différents :

Type 1 : panneaux ajourés modulaire en plâtre, 2 bandes depuis la façade

Type 2 : plafonds BA13

Prestation pouvant être modifiée dans le cas de la mise en place de plafonds rayonnants.

12.4.3 Plafonds de niveaux atypiques

Ces plafonds sont réalisés avec des bandes actives et un remplissage BA 13

12.4.4 Plafonds de la CHC

Faux plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique

Réalisation de gorges le long des circulations transversales avec fond et jouée en plaque de BA13 type Lisaflam M0

12.4.5 Faux plafond des sanitaires

Faux plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique

Réalisation de gorges le long des circulations transversales

12.4.6 Faux plafond plaque de plâtre sans gorges

Faux plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique des entreprises Placoplatre ou équivalent

Tour La Marseillaise

- Localisation :
 - RDC : PC sécurité, sûreté, GTB base vie, les 2 accès au PC, hors sanitaires. Commerce, sas des escaliers, sas du monte-charge 2500 kg et réserve du local commerce
 - R+1 : Locaux de la cuisine selon repérage architecte, plafond de la CHC
 - R+2, R+3 : Débouché des ascenseurs du RIE, salle à gauche et circulation sas d'accès, sas d'expédition.
 - Locaux de la cuisine selon repérage architecte
 - Sous- face de l'escalier du RIE
 - Jouée de fermeture du plafond sur vide entre R2 et R3

12.4.7 Plafond cuisine et dépendances R1 à R3

Plafond métallique à ossature galvanisé, localisé selon le plan architecte

12.4.8 Plafonds acoustiques des locaux techniques

12.4.8.1 Locaux techniques en R-1

Panneaux absorbants type Fibracoustic ROC 75

12.4.8.2 Locaux TGBT en R-1

Panneaux de Fibralth vissés sur des tasseaux avec laine minérale

12.4.8.3 Local transformateur

Ossatures avec suspentes antivibratoires néoprène, dimensionnées pour respecter une fréquence propre de 12 HZ, avec plenum recevant de la laine minérale d'une densité 70 kg/m³. Avec 2 plaques de plâtre BA 13

12.4.8.4 Local groupe électrogène

- Ossature en profilés Megastil ou équivalent, plénum empêchant le contact avec la sous face de la dalle de plancher haut ou les poutres
- Laine minérale
- 3 plaques de plâtre BA13

12.4.8.5 Local technique R+1

- Ossature ménageant un plénum de 250 mm minimum, avec suspente antivibratoire néoprène
- Laine minérale densité 70kg/m³
- 2 plaques de plâtre BA 13

12.4.8.6 Local CTA R+18

- Ossature ménageant un plénum de 250 mm minimum, avec suspente antivibratoire néoprène
- Laine minérale
- 2 plaques de plâtre BA13

Tour La Marseillaise

12.4.9 Trappes de visite invisible dans plafond plaque de plâtre

Trappes de visite type Trappe KNAUF TOP COMBI DW2 ou équivalent sur tous les niveaux. La nature des plaques de plâtre de ces trappes est la même que celle du reste du plafond.

Prestation pouvant être modifiée dans le cas de la mise en place de plafonds rayonnants.

12.5 REVETEMENTS DURS ET FAÏENCES

12.5.1 Etanchéité sous carrelage

a- Seuil

Fourniture et pose cornière en tôle galvanisée, fixée sol béton dans le décaissé gros œuvre

- Localisation :

- RDC : douches à l'italienne des poste sûreté
- R+1, R+2, R+3 : Locaux de la cuisine

b- Siphon de sol et caniveaux

Fourniture et pose d'un siphon de sol avaloir avec grille à petite orifices, avec panier et platine d'étanchéité. Il sera posé parfaitement calepiné avec le carrelage. Les coupes autour du siphon sont interdites

- Localisation :

- RDC : douche à l'italienne des postes de sûreté-sécurité

Fourniture et pose de siphon de sol et caniveaux inox

- Localisation :

- R+1, R+2, R+3 : selon besoins de la cuisine

c- Système d'étanchéité liquide et relevé du système

Mise en œuvre d'un système d'étanchéité liquide à base d'élastomère de polyuréthane type PARATHANE des Ets SIPLAST

Mise en œuvre de relevé d'étanchéité (même système que ci-dessus)

- Localisation :

- RDC : douches à l'italienne des postes sûreté - sécurité
- R+1, R+2, et R+3 : Locaux de la cuisine

12.5.2 Carrelage cuisine

Revêtement de sol en carrelage grès cérame pressé, 1^{er} choix avec antidérapant, traitement acoustique au-dessus de l'étanchéité et plinthe à talon en grès cérame

Faïence murale en carrelage grès cérame, sur hauteur du sol au plafond

Tour La Marseillaise

12.5.3 Carrelage RDC

Carrelage grès émaillé lisse, avec antidérapant et plinthe à talon en grès cérame au niveau des douches à l'italienne et des sanitaires des postes de sureté-sécurité

Faïence murale en carrelage grès cérame, sur hauteur du sol au plafond

12.5.4 Miroirs

Miroirs en glace argentée à bords vifs droits polis arêtes abattues, sur tous les sanitaires

12.5.5 Sols des CHC

Caniveaux sur le seuil de chacun des appareils élévateurs avec un remplissage béton entre seuil ascenseur et fente du caniveau

Réalisation d'un seuil en limite de plancher de CHC/ décaissé de faux-plancher constitué (localisation du R+2 au R+30)

Dalle BA sur sol de sanitaires sur plateau du R18

Ponçage des sols avec meules au diamant sur :

- R+18 au R+30 toutes les surfaces des planchers des noyaux, compris paliers d'escaliers, sas, hors paliers intermédiaires, locaux techniques.
- R+18 : sanitaires sur le plateau

12.5.6 Terrasse accessibles

Revêtement en bétons désactivé avec agrégat roulés

Caniveaux au droit du relevé d'étanchéité afin de rendre celui-ci visitable

Avaloirs en fonte à sortie verticale mise en place selon besoin

Jardinière constituée d'éléments préfabriqués en béton gris en L reposant sur un mortier de pose répartissant les charges sur l'isolation

12.5.7 Tapis brosse

Pose d'un tapis brosse dans RDC, surface de 6* 3m

12.5.8 Chapes

12.5.8.1 Isolant phonique laine de roche

Isolant phonique sous chape type DOMISOL Ets ISOVER ou équivalent

- Localisation :
 - RDC : toutes les surfaces sauf postes de sécurité sureté
 - R+1 : ensemble des locaux, compris la CHC hors cuisine
 - R+2 : ensemble des locaux, hors la CHC et cuisine
 - R+3 : ensemble des locaux, hors la CHC et cuisine
 - R+18 : le local technique entre salles de réunion

Tour La Marseillaise

12.5.8.2 Isolant phonique compressible

Isolant phonique constitué de caoutchouc et de liants en polyuréthane type REGUPOL 6010 BA des Ets BSW ou équivalent

- Localisation :
 - Toute la zone du platelage technique, sous dallage de protection

12.5.8.3 Couche légère de compensation

Fourniture et pose sur les isolants phonique de plaques de polystyrène expansé, classe de résistance correspondant aux charges reprises par les planchers

- Localisation :
 - R1 à R3 : Toutes les localisations des chapes pour obtenir le niveau fini prévu

12.5.8.4 Chape ciment

Chapes ciment lissés, avec treillis soudé posé sur un film de polyéthylène.

- Localisation :
 - RDC : tous locaux sauf boutiques, hall, CHC, poste de sécurité sûreté, mais compris base-vie
 - R+1 : ensemble des locaux, compris la CHC hors cuisine
 - R+2 : ensemble des locaux, hors la CHC et cuisine
 - R+3 : ensemble des locaux, hors la CHC et cuisine
 - R+18 : le local technique entre salles de réunion
 - R31 : toute la zone du platelage technique, sur étanchéité

12.5.8.5 Chapes teintés

Chape en sable et ciment avec incorporation de treillis soudé, teinté suivant choix de l'architecte pour pose sur isolant phonique

12.5.9 Terrasses accessibles

- Revêtement en béton désactivé
 - 3 hauteurs de jardinières, droites, selon plans architecte
- Localisation :
 - R+18, 19, 20 et 30

12.6 REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES

12.6.1 Revêtement de sol souple Linoléum

Revêtement de sol en lès linoléum naturel uni, en lès de deux mètres de large calandré en deux couches sur un support toile de jute, lui assurant une excellente résistance au poinçonnement et une parfaite stabilité dimensionnelle . Y compris ponçage, ragréage et profilés d'arrêt.

- Localisation :
 - RDC : poste de sécurité-sûreté-GTB, compris base vie, hors douches et

Tour La Marseillaise

sanitaires

- R+2, R+3 : RIE locaux hors cuisine et CHC

Bande d'éveil et de vigilance, signalisation des nez de marches et signalisation de la première et dernière contre marche sur les escaliers de liaison RIE des niveaux R2, R3

12.6.2 Revêtement de sol souple moquette

Revêtement de sol textile à velours bouclé en dalles plombantes, préconisée par le fabricant.

- Localisation :
 - Du R4 au R30 compris R18 : Toute la surface des plateaux, selon plan de repérage de l'architecte

12.7 PEINTURE

12.7.1 Peinture de sol

Peinture de type alkyde polyuréthane, teinte au choix de l'architecte.

- Localisation :
 - Tous niveaux : Escalier (Sauf RIE) et paliers (sauf ceux polis avec la CHC)
Au sol des gaines techniques visitables
Locaux VDI
 - S1 : L'ensemble des sols
 - R+1 : tous sols sauf sols carrelés de la cuisine
 - R+18 : Local technique
 - R+31 : Ensemble des sols intérieurs

12.7.2 Peinture sur murs et plafonds

Peinture vinylique élémentaire finition type C, mat.

- Localisation :
 - Tous niveaux : Murs et plafonds (Sauf RIE) et paliers
Murs et plafonds des gaines techniques visitables
Murs et plafonds Locaux VDI
 - S1 : L'ensemble des murs et plafonds
 - R1 : L'ensemble des murs et plafonds des locaux techniques
 - R18 : murs et plafonds du local technique
 - R31 : Murs et plafonds des locaux techniques

12.7.3 Peinture des réseaux

Peinture glycérophtalique, satinée, finition de type B sur canalisations, gaines, câbles apparents.

- Localisation :
 - Tous niveaux : dans les sanitaires, réseaux éventuellement apparents.
Les colonnes humides dans les escaliers et sas

12.7.4 Peinture serrurerie des locaux techniques

Peinture glycérophtalique, brillante, finition type B sur grilles et serrurerie.

- Localisation :

Tour La Marseillaise

- Tous niveaux : les grilles de ventilation à l'intérieur des locaux techniques, échelons des fosses d'ascenseurs, crochets de levage, portes métalliques, trappes sauf celles précisées en dessous

12.7.5 Peinture serrureries soignée

Peinture glycérophtalique, brillante, finition type A

- Localisation :
 - Tous niveaux : l'ensemble des garde-corps et main courantes
 - R2-R3 : Parties apparentes de l'escalier du RIE
 - RDC, R2 à R30 : Les portes métalliques et trappes

12.7.6 Peinture sur ouvrage bois

Peinture glycérophtalique, satinée, finition B

- Localisation :
 - Tous niveaux : Portes et huisserie à l'intérieur des escaliers
 - S1 : l'ensemble des menuiseries bois, portes, huisseries et gaine techniques
 - R1 : l'ensemble des menuiseries bois, portes, huisseries et gaine techniques
 - R31 : l'ensemble des menuiseries bois, portes, huisseries et gaine techniques

Peinture glycérophtalique, brillante finition A

- Localisation :
 - RDC : Façades des gaines techniques
 - R1 : toutes les portes, huisseries, gaines techniques et ouvrages de menuiserie, hors local technique
 - R2 à R30 : Tous les ouvrages bois, sauf huisseries des portes stratifiées

Couche définitive laquée tendue microporeuse, brillante, gélifiée, aux résines alkydes en solution, brillante, finition de type A

- Localisation :
 - RDC : Toutes huisseries bois des portes stratifiées
 - R2 à R30 : Toutes huisseries bois des portes stratifiées

12.7.7 Peinture sur murs et plafonds

Peinture glycérophtalique finitions de type A, satiné

- Localisation :
 - RDC : tous murs hors le béton brut de la CHC
 - R1 : tous murs hors locaux techniques, tous plafonds hors locaux techniques
 - R2-R3 : tous plafonds de la cuisine
 - R2 à R30 : Tous murs hors le béton brut de la CHC et hors locaux techniques

Peinture glycérophtalique finitions de type A, mate

- Localisation :

Tour La Marseillaise

- RDC : Tous plafonds hors les plafonds « à tubes »
- R2 à R30 : Tous plafonds hors ceux de la cuisine
- R4 à R30 : Tous plafonds hors le type 1

12.7.8 Traitement des voiles de la CHC

Réalisation d'un enduit pelliculaire mince aspect béton

- Localisation du traitement :
 - Toutes les parties apparentes du béton du noyau RDC, R2 à R30

12.8 PLANCHERS SURELEVES

Fourniture et mise en œuvre de faux plancher type Edil Beton Plancher Technique ou équivalent, surélevé démontable sur vérin

- Localisation :
 - Sur l'ensemble de la surface des plateaux et locaux VDI
 - Du R4 au R17 et du R21 au R29 :
 - Hauteur finie 15 cm
 - du R18 au R20, R30
 - hauteur finie 30 cm
 - RDC les postes de sécurités-sûreté, sauf local base-vie

Recouplement en carreaux de plâtre fixé en partie basse sur semelle adhésive localisé selon la réglementation

Au préalable, peinture de sol antipoussière, une couche, sur la totalité du plenum. .

Tour La Marseillaise

13 RESTAURATION

Aménagement à la charge du cuisiniste.

Tour La Marseillaise

14 APPAREILS ELEVATEURS

14.1 GENERALITES

Tous les étages sont desservis, (niveau -1 du sous-sol compris) par des appareils élévateurs conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la directive européenne ascenseur 95 / 16 /CE.

L'alimentation des appareils est de type électrique. Tous les ascenseurs sont secourus par une centrale de sécurité composée de groupes électrogène (fournis pas le lot Courants Forts) en conformité avec la réglementation IGH.

Le confort du déplacement des cabines est régulé par un entraînement à variation de fréquence en boucle fermée. La précision d'arrêt est complétée par un isonivelage automatique.

14.2 DECORATION/EQUIPEMENT DES CABINES

Les portes et les encadrements de portes sont en acier inoxydable de finition inox brossé.

Les commandes et signalisation en cabine sont situées à une position et hauteur réglementaire.

Toutes les cabines, transportant des passagers, sont équipées d'un miroir demi-hauteur sur la paroi du fond (sauf ascenseur parking à double face de service) et d'une main courante ronde sur la paroi du fond et sur les parois latérales pour être en conformité avec la loi n° 2005-102 « dite handicap du 11 février 2005 » (norme NF EN 81-70).

Le sol est revêtu de pierre (dito hall d'entrée). Les plinthes sont en inox brossé. L'éclairage par spots à LED est intégré dans le faux plafond des cabines. Une ventilation naturelle est prévue dans la partie basse et haute de la cabine.

Pour les deux batteries haute et basse ; deux indicateurs de destination disposés dans les colonnes d'entrées de chaque cabine, visibles du palier et en cabine, confirment que l'étage programmé sur le clavier par l'utilisateur sera bien desservi par la cabine correspondante.

Pour les cabines des ascenseurs de charge « pompiers » et restaurant, les parois de cabine sont en inox, protégé par des lisses en bois disposées latéralement, et sol en tôle aluminium larmée.

14.3 LES APPAREILS ELEVATEURS

- Ascenseurs de personnes groupés en batteries :

Le niveau de performance général concernant le trafic est optimisé grâce à la gestion des demandes de déplacement par une manœuvre à anticipation de destination. En fonction d'un débit pouvant atteindre 13 % de la population de la tour, la valeur moyenne du temps d'attente est évaluée à 45 secondes durant la période la plus contraignante du

Tour La Marseillaise

déjeuner.

Les paliers sont équipés en base de deux claviers digitaux (conformité à la réglementation handicapés). Aux niveaux principaux deux autres dispositifs de saisie et de visualisation permettent d'afficher des messages lors de la commande de l'ascenseur. Les touches permettent de faire la programmation de l'étage de destination et un écran LCD intégré donne instantanément la cabine affectée au transport. Une fonction dite « touche handicap » sur le clavier, permet à la manœuvre de recevoir de la part de l'utilisateur, la notion de passager à mobilité réduite. Le repérage des cabines sur chaque palier est assuré par un lettrage (A, B, C, D, E,) positionnées sur les linteaux de chaque cabine. Le repérage des niveaux est assuré par une signalétique chiffrée.

- Ascenseur de charge toute hauteur

Un ascenseur de charge est destiné à alimenter les plateaux de bureaux de toute livraison qui monopolise de manière classique un ascenseur d'une batterie. Le contrôle de son utilisation est conditionné par la validation d'un badge avant de pouvoir exécuter un ordre en cabine.

Cet ascenseur de charge remplit également la fonction d'ascenseurs prioritaires Pompiers.

- Ascenseurs de charge dédiés à la restauration

Deux ascenseurs de charge sont destinés à la brasserie et à alimenter les restaurants à partir des cuisines situées dans la partie basse de la tour.

Les ascenseurs principaux de la tour sont répartis en :

- Batterie basse :
 - 4 appareils, charge de 1600 kg/21 personnes, vitesse 4m/s, niveaux 00, puis niveaux 04 à 15 (possibilité ultérieure de desservir les niveaux 16, 17 et 18).
- Batterie haute :
 - 4 appareils, charge de 1600 kg/21 personnes, vitesse 7m/s, niveaux desservis : niveau 00, puis niveaux 18 à 30 inclus
 - 1 ascenseur de charge 1600kg/21personnes, vitesse 7 m/s, niveaux desservis : -01 au 30 inclus
- Ascenseur de charge 2500 kg
 - 1 appareil, charge 2500 kg, vitesse 1.6m/s niveaux desservis : Tous niveaux du -01 au 30 inclus
- Batterie RIE triplex
 - 3 appareils, charges 1000 kg/13 personnes, vitesse 1.6 m/s, niveaux desservis : niveaux rdc, 02 et 03
- Ascenseurs de charges RIE
 - 2 appareils, charge 1000kg/13 personnes, vitesse 1 m/s, niveaux desservis : -01 à 03 inclus

Tour La Marseillaise

15 MESURES CONSERVATOIRES POUR ESPACES SPECIFIQUES

15.1.1 Câblage et VDI

Deux locaux opérateurs sont mis à disposition des futurs preneurs (local PABX - opérateurs internes).

Les mesures conservatoires suivantes seront mises en place :

- Chemins de câbles horizontaux au niveau S1 depuis les locaux opérateurs internes jusqu'aux pieds des gaines verticales, et emplacements réservés dans les gaines verticales.
- Fourreaux en franchissement des plancher pour permettre le cheminement vertical des câbles entre les futurs locaux technique de brassage dont l'emplacement possible est matérialisé sur les plans.

15.1.2 Locaux de brassage

Des attentes bouchonnées avec vannes d'isolement dimensionnées pour 6kW (DN32) sont prévues en mesures conservatoires sur les colonnes eau glacée preneur, à chaque niveau de plateau de bureaux, pour le traitement des futurs locaux de brassage (2 lots par plateau de bureaux - 3kW unitaire).

15.1.3 Le réseau ondulé

Il est prévu des mesures conservatoires pour l'installation des onduleurs propre à chaque preneur à savoir :

- La possibilité d'insérer une alimentation ondulée au niveau des jeux de barres dédiés aux prises de courant ondulables dans chaque Tableau divisionnaire Preneur.

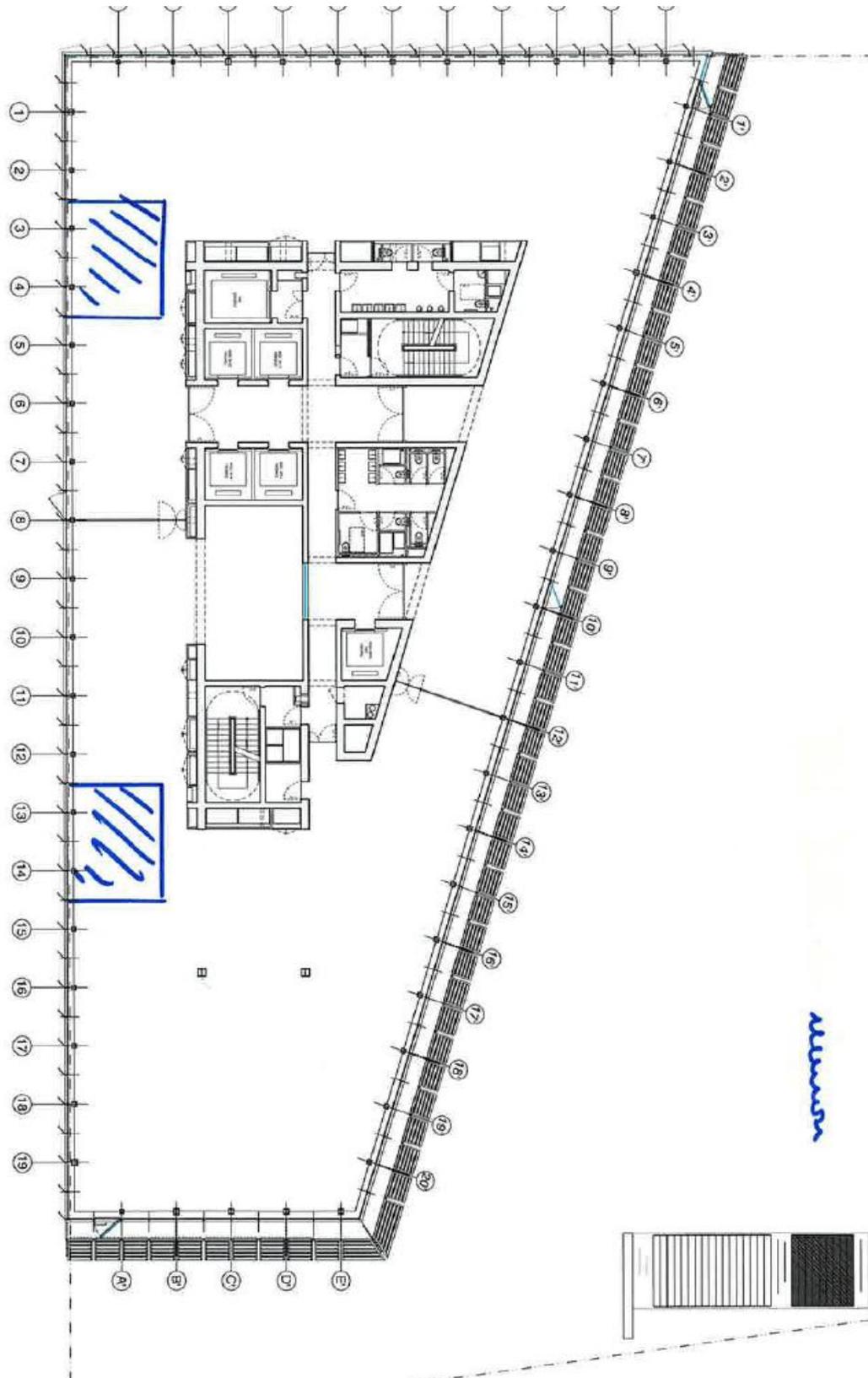
15.2 SALLES DE REUNIONS ETAGES

Localisations possibles suivants plans architectes dans la limite de 5% des surfaces des plateaux de bureau.

Le complément d'air neuf hygiénique des salles de réunion est soufflé et extrait par l'intermédiaire des diffuseurs linéaires des ventilo-convecteurs des zone « plateau P1 » et « plateau P2 »

Tour La Marseillaise

Parties Hachurées : Emplacement des salles de réunions, limitées à 5% de la surface de bureaux du plateau.



Tour La Marseillaise

15.3 TISANERIES

Il est prévu des attentes pour des machines à boissons composé d'une attente EF et d'une attente EU, situé en faux plancher en limite de lot en sortie de gaine.

Il est prévu en mesures conservatoires le renouvellement d'air (3 volume/h) par soufflage et extraction à partir de l'installation double flux des plateaux de bureaux.

A partir des réseaux principaux les plus proches, les antennes de soufflage et d'extraction spécifiques en faux-plafond des plateaux de bureaux sont à la charge des preneurs.

15.4 CAISSE RIE (MONETIQUE) ET BORNE DE PRE-PAIEMENT:

Il est prévu des points d'accès au réseau service généraux jusqu'aux caisses des différents RIE et à l'entrée des RIE pour les bornes de pré-paiement. Le câblage et l'installation des bornes de paiement est à la charge de l'opérateur de restauration.

15.5 ENSEIGNE :

Il prévu un emplacement disponible dans le jeu de barre d'une des armoires des services généraux en terrasse pour l'alimentation future d'une enseigne.

15.6 .ZONES A SURCHARGES :

Les planchers des locaux rangements et salles de réunions situés dans les noyaux en superstructures seront réalisés pour recevoir une surcharge d'exploitation de 6 kN/m² et ce pour permettre aux futurs utilisateurs en fonction de leurs besoins et sous respect de l'art GH 61 du règlement IGH de réaliser du stockage. (Les travaux complémentaires à apporter par les preneurs seront du type (création de SAS, complément de stabilité au feu de la structure, Sprinklage du local ou du compartiment)

Tour La Marseillaise

16 DIVERS

16.1 MOBILIER

Seuls les mobiliers nécessaires à l'installation des équipements techniques du fonctionnement de l'immeuble seront fournis. Il s'agit du mobilier du PCS et du local GTB (bureaux, tables, chaises).

ANNEXE 4 : Plans types et descriptif des travaux réalisés par le Bailleur pour le compte du Preneur

Descriptif des travaux modificatifs et complémentaires

Plans d'aménagement

- Plan d'aménagement « Etage Courant » (plans CBRE WS indice AA)
- Plan d'aménagement « Etage du Président » (plans CBRE WS indice AA)

Descriptif des travaux modificatifs et complémentaires

Aménagement des plateaux de bureaux du R+5 au R+15 conformément aux plans d'aménagement :

- Du R+5 au R+14 sur la base du plan d'aménagement « Etage Courant »
- Le R+15 sur la base du plan d'aménagement « Etage du Président »

Et selon la description des prestations suivantes :

- Cloisonnement « Etage Président » : Cloison Christal de chez Matfor ou équivalent
 - Cloisons pleines entre bureaux : Épaisseur 78 mm. Parements en plaque de Mélaminé Krono ou équivalent, coloris au choix dans la gamme du fabricant, avec interposition d'un isolant en fibre minérale d'épaisseur 45 mm. Profilés aluminium laqué par poudre thermodurcissable à base de résine polyester époxy brillant, coloris au choix dans la gamme RAL du fabricant. Maintien des parements par pastilles. Couvre-joints plats.
 - Cloisons vitrées toute hauteur sur circulation : Châssis vitrés double vitrage, 2 faces en glace sécurit de 8 mm, Profilés aluminium laqué par poudre thermodurcissable à base de résine polyester époxy brillant, coloris au choix dans la gamme RAL du fabricant. Maintien des vitrages par pastilles. Couvre-joints plats.
- Cloisonnement « Etage Courant » : Cloison Look de chez Matfor ou équivalent
 - Cloisons pleines entre bureaux : Épaisseur 78 mm. Parements en plaque de plâtre revêtus d'un tissu vinyle type MURASPEC Panoline Dolomite ou équivalent, coloris au choix dans la gamme du fabricant, avec interposition d'un isolant en fibre minérale d'épaisseur 45 mm. Profilés aluminium laqué par poudre thermodurcissable à base de résine polyester époxy brillant, coloris au choix dans la gamme RAL du fabricant. Couvre-joints plats.
 - Cloisons vitrées toute hauteur sur circulation : Châssis vitrés double vitrage, 1 face stadip 33/2 mm, 1 face en glace claire de 6 mm d'épaisseur. Profilés

aluminium laqué par poudre thermodurcissable à base de résine polyester époxy brillant, coloris au choix dans la gamme RAL du fabricant. Couvre-joints plats.

- Blocs portes à âme pleine finition stratifiée au choix, équipés d'une poignée, d'un cylindre européen et d'un butoir de porte
- Câblage informatique en catégorie 6 : 2 prises RJ45 par poste de travail et prises à proximité des espaces de reprographie
- Adaptation du courant fort en fonction du cloisonnement
- Eclairage de secours complémentaire en fonction du cloisonnement

Nota : Le mobilier et le déménagement sont exclus des prestations



CBRE

PLAN D'AMENAGEMENT ETAGE COURANT

Adresse du projet:
"LA MARSEILLAISE"
13002 MARSEILLE

CB RICHARD ELLIS
Workspace

34-36 Rue Guérinot - 75017 PARIS
Tél: 01 40 41 89 10 - Fax: 01 40 41 89 19

MAI 2012

NIVEAU INDEXE
COURANT AA

ECHELLE
GRAPHIQUE

Dessinateur : GG

"Ces plans de simulation d'aménagement constituent une oeuvre originale CBRE et sont donc la propriété de cette dernière. En conséquence, ces plans ne pourront pas être utilisés, reproduits, exploités, cédés à titre onéreux ou gratuit, par le client et/ou un tiers, sans l'accord écrit préalable CBRE. Il est également précisé que les surfaces et cotes mentionnées sur ces plans sont données, à partir des plans des locaux qui ont été communiqués à CBRE, à titre indicatif, sous réserve de leur vérification."



PLAN D'AMENAGEMENT ETAGE DU PRESIDENT

Adresse du projet:

"LA MARSEILLAISE"
13002 MARSEILLE

CB RICHARD ELLIS
Workspace

34-36 Rue Guérain - 75017 PARIS
Tél: 01 40 41 89 10 - Fax: 01 40 41 89 19

MAI 2012

NIVEAU
R+15

INDICE
AA

ECHELLE
GRAPHIQUE

Dessinateur : GG



ANNEXE 5 : Note explicative résumant la réglementation des I.G.H. applicable à l'Immeuble

Informations générales relatives aux Immeubles de Grande Hauteur – I.G.H. W2

- I.** Qu'est-ce qu'un immeuble de grande hauteur ?
- II.** Pourquoi tant de précautions ?
- III.** D'abord un compartimentage efficace
- IV.** Détecter, alerter et lutter au plus vite
- V.** Consignes de sécurité
- VI.** Le Poste Central de Sécurité
- VII.** L'évacuation
- VIII.** Vivre en sécurité dans un I.G.H – obligation des occupants
- IX.** En cas d'incendie
- X.** En cas de personne blessée ou prise de malaise
- XI.** En cas de panne d'ascenseur
- XII.** En cas d'alerte à la bombe
- XIII.** En cas de découverte d'un objet suspect
- XIV.** En cas de vol dans les parties communes

I. Qu'est-ce qu'un immeuble de grande hauteur ?

C'est un immeuble dont la hauteur du dernier plancher est égale ou supérieure à 28 mètres, répondant à des dispositions réglementaires très précises définies par des textes qui en déterminent sa construction.

Sa sécurité est très élaborée.

Les I.G.H. font l'objet de dispositions visant à limiter l'extension du feu et à faciliter l'évacuation du niveau sinistré.

II. Pourquoi tant de précautions ?

La hauteur de l'I.G.H. ne permet pas l'utilisation de moyens traditionnels de sauvetage des Pompiers.

Sa hauteur implique l'application de deux principes :

- 1) Limiter l'éclosion du feu et empêcher son développement,
- 2) Assurer l'évacuation des occupants en toute sécurité hors de la zone atteinte.

III. D'abord un compartimentage efficace

La sécurité d'un I.G.H. est basée sur le principe fondamental du compartimentage. L'immeuble est divisé en compartiments étanches au feu. Un compartiment correspond à un demi-niveau.

L'I.G.H. est isolé des parkings par des parois ou des dispositifs résistants au feu pendant quatre heures.

- *Les murs et les planchers*

Leur degré coupe-feu, empêche l'incendie de s'étendre.

- *Les gaines et les conduits*

Les gaines ou conduits qui traversent le compartiment ont la même résistance au feu que lui. Des systèmes automatiques les obturent en cas d'incendie.

- *Les escaliers*

Les escaliers sont le moyen d'évacuation le plus sûr, ils sont protégés par des parois résistantes au feu et des installations techniques de désenfumage les mettent à l'abri de la fumée.

- *Les ascenseurs*

En cas d'incendie, ils ne s'arrêtent pas au niveau en feu. Leurs portes sont doublées d'une porte coupe-feu.

IV. Détecter, alerter, et lutter au plus vite.

Différents moyens permettent de déceler un début d'incendie : ses occupants, premiers témoins de l'incendie ou la détection incendie, qui surveille en permanence les locaux.

- 1) Des détecteurs incendie sont répartis dans les différents espaces de chacun des compartiments.
- 2) Certains locaux sont équipés d'une installation d'extinction automatique à eau (sprinklage) réputés être des locaux à risque.
- 3) Le téléphone ou des interphones disposés dans les circulations permettent d'alerter l'équipe de sécurité.
- 4) Les sprinklers équipant les espaces définis au IV-2, se mettront en action sur simple élévation de la température.
- 5) Des extincteurs utilisés dès le début du sinistre permettront d'éteindre des feux de faible importance.
- 6) Des robinets d'incendie armés (RIA) seront mis en œuvre par les équipes d'interventions sur les feux plus importants.
- 7) Des colonnes humides sont aussi à disposition des pompiers qui pourront se raccorder dessus grâce à des bouches disposées à chaque étage.

Le Poste Central de Sécurité sera alerté soit par un témoin (interphone ou téléphone), soit par le déclenchement d'un détecteur incendie ou d'un sprinkler.

Les équipements de sécurité visant à assurer le compartimentage et la sauvegarde des occupants seront mis en œuvre.

Une équipe de sécurité se rendra sur place pour évaluer l'importance du feu, le combattre, assurer l'évacuation des occupants, et le cas échéant, alerter les pompiers.

V. Consignes de sécurité

Suivez les recommandations des consignes générales d'incendie affichées dans les circulations près des sorties de secours (escaliers).

- ALERTER

Alertez l'équipe de sécurité en indiquant la nature et l'ampleur du feu et le lieu.

- EVACUER

Evacuez le local en feu après avoir pris soin de refermer la porte (sans la verrouiller).

VI. Le Poste Central de Sécurité

Le Poste Central de Sécurité (P.C. Sécurité) est situé au niveau rez-de-chaussée.

Des spécialistes, agents de sécurité I.G.H., y assurent une permanence 24 heures sur 24 toute l'année :

- Ils effectuent des rondes, reçoivent et gèrent les alarmes, et interviennent dans tous les cas.
- Ils veillent au bon état des équipements de sécurité.
- Ils assurent la maintenance et la vérification des matériels de sécurité.
- Ils interviennent immédiatement sur tout début d'incendie en utilisant les extincteurs ou les robinets d'incendie armés.
- Ils exercent également la surveillance et la première intervention sur les chantiers susceptibles de déclencher un début d'incendie dans l'I.G.H.

VII. L'évacuation

Grâce au compartimentage, il n'est pas nécessaire en cas de sinistre d'évacuer la totalité de l'immeuble. Seuls évacuent les occupants du niveau sinistré et éventuellement les occupants des niveaux supérieurs et inférieurs alertés automatiquement par l'alarme sonore.

L'installation de désenfumage permet de ne pas trouver de fumée dans les escaliers.

Les escaliers sont dans une coquille de protection : ses parois et ses portes résistent au feu.

Des exercices vous permettront de repérer l'itinéraire balisé reliant votre lieu de travail à l'escalier.

Attention : l'ascenseur ne s'arrête pas au niveau sinistré ; employez exclusivement l'escalier.

VIII. Vivre en sécurité dans un I.G.H. : obligation des occupants

- 1) N'apportez aucun combustible solide, liquide ou gazeux, *c'est interdit*.
- 2) Ne bloquez pas les portes : en cas d'incendie, elles n'assureraient plus l'étanchéité aux flammes et permettraient au feu de s'étendre.
- 3) N'encombrez pas les couloirs et escaliers par des cartons, archives, armoires, etc. Cet apport de combustibles favoriserait le développement du feu.
- 4) Signalez au P.C. Sécurité toute détérioration ou anomalie des équipements de sécurité.
- 5) Participez activement aux exercices d'évacuation : ils sont directement liés à votre sécurité.
- 6) Soyez vigilant sur les raccordements électriques (lampes, halogène, pc, cafetière).

IX. En cas d'incendie

- *Joignez le P.C. Sécurité*

Précisez le lieu exact du sinistre et son importance.

- *Dans les premières secondes du début de l'incendie, celui-ci peut être aisément maîtrisé :*

Gardez votre calme.

Utilisez les moyens de secours appropriés (extincteurs).

Employez des chiffons mouillés ou du sable.

- *Pour un feu important*

Evacuez les locaux de votre compartiment en prenant vos affaires essentielles.

Fermez les portes (sans la verrouiller) derrière vous.

Empruntez les sorties de secours que vous aviez repérées en temps normal.

N'utilisez jamais les ascenseurs.

Dans la chaleur et la fumée, baissez-vous (l'air frais est près du sol) et appliquez votre mouchoir sec ou mouillé sur le nez et la bouche.

Un signal d'alarme d'évacuation peut être ordonné par le P.C. Sécurité, il est donné par alarme sonore.

X. En cas de personne blessée ou prise de malaise

- *Secours à victime*

Pour toute personne blessée, prise de malaises, etc.

Alertez immédiatement le P.C. Sécurité, en précisant l'endroit exact.

XI. En cas de panne d'ascenseur

- *Vous êtes à l'intérieur de la cabine*

Appuyez sur le bouton ALARME situé à l'intérieur de la cabine. Vous serez en communication avec le P.C. Sécurité.

Suivez les instructions qui vous seront données par l'agent.

Indiquez le numéro de l'appareil en panne situé à l'intérieur de la cabine.

Ne pas tentez d'ouvrir les portes de la cabine.

- *Vous êtes à l'extérieur de la cabine*

Prévenez le P.C. Sécurité.

Indiquez la situation géographique de l'appareil et son numéro.

XII. En cas d'alerte à la bombe

- *Prévenez le P.C. Sécurité*

- *Donnez les informations suivantes :*

Les termes exacts du message,

Le sexe de l'interlocuteur,

Un accent éventuel,

Le lieu ainsi que l'heure prévus,

La revendication (groupe).

- *Donnez son identité, son lieu de travail et son numéro de téléphone.*

XIII. En cas de découverte d'un objet suspect

- *Donnez le lieu précis.*

- *Donnez une description de l'objet.*

- *Donnez son identité, son lieu de travail et son numéro de téléphone.*

XIV. En cas de vol dans les parties communes

- *Appelez l'accueil*

Donnez son identité, son lieu de travail, son numéro de téléphone et la nature du vol.

Le service de sûreté se rendra sur les lieux de l'infraction et prendra contact avec le plaignant afin d'effectuer un premier constat.

Le service de sûreté préviendra également le gestionnaire de l'immeuble.

- *Déposez plainte au commissariat*

Sur demande du plaignant, le service de sûreté prendra contact avec le commissariat de police afin de faciliter les démarches pour le dépôt de plainte.

- *Informez votre compagnie d'assurance*

Dans tous les cas, la compagnie d'assurance du plaignant doit être informée.

ANNEXE 6 : Etat des risques naturels et technologiques

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL-13055-03

du 24/05/2011

mis à jour le

Situation du bien immobiliers (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

2, quai d'Arenc - 54, rue de Chanterac (Section B07D n°55) - 13002 MARSEILLE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation <input checked="" type="checkbox"/>	Cue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input checked="" type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui

non

* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-B-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte	modérée	faible	très faible
zone 5 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input checked="" type="checkbox"/>
			zone 1 <input type="checkbox"/>

REQUIS

4. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Arrêté préfectoral n°IAL-001 du 07/03/2004 relatif à l'information des occupants et des locataires de biens immobiliers sur les Risques Naturels et Technologiques Majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône

Arrêté préfectoral IAL - 13055-03 du 24/05/2011 modifiant l'arrêté n° IAL-13055-03 du 11/09/2009 relatif à l'Etat des Risques Naturels et Technologiques Majeurs situés sur la Commune de MARSEILLE

Reproduction du zonage réglementaire du PPR Mouvements de terrain Approuvé - (Immeuble hors zone du risque)

Reproduction de la carte annexée à l'arrêté de prescription du PPR relatif-gonflement des argiles - sécheresse (Immeuble dans la zone de risque)

Etat de la cartographie hydro-géomorphologique des zones inondables en PACA (Immeuble hors zone du risque)

Extrait du DICRIM de MARSEILLE - Janvier 2003 (Immeuble en partie dans la zone du risque)

Risque minier (Immeuble hors zone du risque)

Arrêté prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels majeurs relatif aux risques d'incendie de forêt sur la commune de MARSEILLE et abrogeant l'arrêté préfectoral n°200316-4 du 04/04/2005 (périmètre à l'étude : territoire communal)

Arrêté du 22/04/2009 imposant la prescription du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la société ARREMA France située sur la commune de MARSEILLE (11111)

Cartographie du périmètre d'étude (Immeuble hors zone du périmètre)

Vendeur/collateur - annuaire@pccp.fr

7. Vendeur - Bailleur - Nom prénom
royer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire - Nom prénom
royer la mention inutile

9. Date



[Signature]
le 30/03/2012

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques définité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-6-1 du code de l'environnement.
- Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles configurés appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'état dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemniés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – Arche Nord 925055 La Défense cedex
standard +33(0)1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

L

M



PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

CABINET

Service Interministériel Régional
des Affaires Civiles et Économiques
de Défense et de la Protection Civile

Pôle de compétences Risques

Réf : IAL-001

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS
ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS DANS LE DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE**

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27,
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet,

ARRÊTE

Article 1

L' obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes des Bouches-du-Rhône listées en annexe du présent arrêté.

Article 2

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations. Ce dossier et les documents de référence sont consultables en préfecture, en sous-préfecture et à la mairie concernées. Ils permettent d'établir l'état des risques, annexé par le vendeur ou le bailleur, aux promesses de vente ou d'achat, aux contrats de vente et aux contrats de location écrits.

Article 3

La liste des communes et les dossiers communaux d'informations seront mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R 125-25 du code de l'environnement.

Article 4

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune où se situe le bien. Ces arrêtés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées. La liste de ces arrêtés est accessible depuis le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

Article 5

Ces deux obligations d'information des acquéreurs et locataires sur les risques affectant le bien immobilier et sur les sinistres, s'appliquent à compter du 1^{er} juin 2006.

Article 6

Une copie du présent arrêté et de la liste des communes qui lui est annexée est adressée à la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône et mentionné dans le journal : La Provence.

Il sera également accessible depuis le site Internet de la préfecture : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

Il en sera de même à chaque mise à jour.

Article 7

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs des services déconcentrés de l'État de niveau régional ou départemental et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 7 février 2006

Christian FREMONT

Annexe à l'arrêté préfectoral n°IAL-001 du 7 février 2006 dressant la liste des communes des Bouches-du-Rhône où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs.

Code INSEE	Nom de la Commune
13001	Aix-en-Provence
13002	Allauch
13003	Alleins
13004	Arlès
13005	Aubagne
13006	Aureille
13007	Auriol
13008	Aurons
13009	La Barben
13010	Barbentane
13011	Les Baux-de-Provence
13012	Beaurecueil
13013	Belcodène
13014	Berre-l'Étang
13015	Bouc-Bel-Air
13016	La Bouilladisse
13017	Boulbon
13018	Cabannes
13019	Cabriès
13020	Cadolive
13021	Carry-le-Rouet
13022	Cassis
13023	Ceyreste
13024	Charleval
13025	Châteauneuf-le-Rouge
13026	Châteauneuf-les-Martigues
13027	Châteaurenard
13028	La Ciotat
13029	Cornillon-Confoux
13030	Cuge-les-Pins
13031	La Destrousse
13032	Eguilles
13033	Ensuès-la-Redonne
13034	Eygalières
13035	Eyguières
13036	Eyragues
13037	La Fare-les-Oliviers
13038	Fontvieille
13039	Fos-sur-Mer
13040	Fuveau
13041	Gardanne
13042	Gémenos
13043	Gignac-la-Nerthe
13044	Grans
13045	Graveson
13046	Gréasque
13047	Istres
13048	Jouques
13049	Lamanon
13050	Lambesc
13051	Lançon-Provence
13052	Maillane
13053	Mallermort
13054	Marignane
13055	Marseille
13056	Martigues
13057	Mas-Blanc-les-Alpilles
13058	Maussane-les-Alpilles
13059	Meyrargues
13060	Meyreuil

Code INSEE	Nom de la Commune
13061	Saint-Pierre-de-Mézoargues
13062	Mimet
13063	Miramas
13064	Mollégès
13065	Mouriès
13066	Noves
13067	Orgon
13068	Paradou
13069	Pélissanne
13070	La Penne-sur-Huveaune
13071	Les Pennes-Mirabeau
13072	Peypnier
13073	Peypin
13074	Peyrolles-en-Provence
13075	Plan-de-Cuques
13076	Plan-d'Orgon
13077	Port-de-Bouc
13078	Port-Saint-Louis-du-Rhône
13079	Puylobier
13080	Puy-Sainte-Réparate
13081	Rognac
13082	Rognes
13083	Rognonas
13084	La Roque-d'Anthéron
13085	Roquefort-la-Bédoule
13086	Roquevaire
13087	Rousset
13088	Rove
13089	Saint-Andiol
13090	Saint-Antonin-sur-Bayon
13091	Saint-Cannat
13092	Saint-Chamas
13093	Saint-Estève-Janson
13094	Saint-Etienne-du-Grès
13095	Saint-Marc-Jaumegarde
13096	Saintes-Maries-de-la-Mer
13097	Saint-Martin-de-Crau
13098	Saint-Mitre-les-Remparts
13099	Saint-Paul-lès-Durance
13100	Saint-Rémy-de-Provence
13101	Saint-Savournin
13102	Saint-Victoret
13103	Salon-de-Provence
13104	Sausset-les-Pins
13105	Sénas
13106	Septèmes-les-Vallons
13107	Simiane-Collongue
13108	Tarascon
13109	Tholonet
13110	Trets
13111	Vauvenargues
13112	Velaux
13113	Venelles
13114	Ventabren
13115	Vernègues
13116	Verquière
13117	Vitrolles
13118	Coudoux
13119	Carnoux-en-Provence



PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

DIRECTION DE LA SÉCURITÉ ET DU CABINET

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°IAL- 13055-03
 modifiant l'arrêté n°IAL- 13055-02 du 11 septembre 2009
 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de
MARSEILLE

Le Préfet,
 de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
 Préfet des Bouches-du-Rhône
 Chevalier de la Légion d'honneur
 Chevalier dans l'Ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales,
 Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-6 et R 125-23 à R125-27,
 Vu le décret n° 2010-1284 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
 Vu le décret n° 2010-1285 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,
 Vu l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »
 Vu l'arrêté préfectoral n°IAL-001 du 7 février 2005 relatif à la liste des communes des Bouches-du-Rhône où s'applique l'article L 125-6 du code de l'environnement,
 Vu l'arrêté préfectoral n°IAL- 13055-02 du 11 septembre 2009 concernant la commune de **MARSEILLE**

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet,

ARRÊTE

Article 1

Le document d'information communal (DIC) joint à l'arrêté n°IAL- 13055-02 du 11 septembre 2009 est remplacé par le DIC mis à jour et annexé au présent arrêté.

Article 2

Ce DIC, regroupant les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de **MARSEILLE**, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune et le cas échéant, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Il sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-6 du Code de l'environnement, il est librement consultable en mairie de **MARSEILLE** en sous-préfecture, en préfecture et accessible depuis le site www.paca.pref.gouv.fr.

Article 3

Une copie du présent arrêté et du DIC qui lui est annexé est adressée au maire de la commune de **MARSEILLE** et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

Article 4

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs des services déconcentrés de l'État de niveau régional ou départemental et le maire de la commune de **MARSEILLE** sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à **MARSEILLE**, le 26 mai 2011

Pour le préfet et par délégation,
 Le sous-préfet, directeur de cabinet,

SIGNE

François PROISY

IALDCI 13055-03



PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

CABINET DU PRÉFET

Commune de
MARSEILLE

Information Acquéreurs-Locataires (IAL) *sur les risques*
Dossier communal d'informations (DCI)
annexé à l'arrêté préfectoral n°IAL-13055-03

Date d'édition :

Ref :

- articles L.125 - 5 et R.125 - 23 à R.125 - 27 du code de l'environnement
- arrêté préfectoral n°IAL - 001 du 7 février 2006 dressant la liste des communes des Bouches du Rhône où s'applique l'article L.125-5 du code de l'environnement.
- arrêté préfectoral du:

Sommaire :

- *Fiche d'information sur les risques pris en compte.*
- *Liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.*
- *Fiches synthétiques et extraits cartographiques des zones exposées*

QU'EST CE QU' UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (P.P.R.) ?

Le PPR est un document élaboré par l'État réglementant l'implantation des bâtiments, les règles de construction et d'usage pour contribuer à la prévention des risques.

Il est destiné à :

- préserver et améliorer la sécurité des personnes et des biens,
- réduire les dommages provoqués par des catastrophes naturelles ou technologiques,
- contrôler la construction dans les zones exposées à un risque, en évitant d'y augmenter les enjeux et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité.

Prescrit, puis approuvé par arrêté préfectoral, le PPR crée une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose à tous. Annexé au Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme (POS/PLU), c'est un document public, librement consultable en mairie, à la direction départementale de l'équipement, ou en préfecture.

Cartographie des zones à risques : AVERTISSEMENT

Les cartes éventuellement incluses dans ce DCI sont à l'échelle 1/25.000. Elles suffisent généralement pour localiser votre bien immobilier et sa position vis à vis des zones à risques et pour renseigner le formulaire « état des risques naturels et technologiques » auquel elles seront jointes.

Le risque étant étudié avec le degré de précision lié aux méthodes de calcul et à l'échelle des plans utilisés, l'attention est appelée sur les erreurs possibles pouvant résulter d'une interprétation de cartes agrandies (zoom).

En cas de doute, il peut être utile de consulter le PPR approuvé, disponible en mairie.

IAL/DCI 13055 -03



Préfecture des Bouches du Rhône
COMMUNE DE MARSEILLE - 13055

INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
 pour l'application des articles I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

1. Annexé à l'arrêté préfectoral n° IAL-13055-03 du 26 mai 2011

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn **oui**

PPR	Date	Alés
Approuvé	29 octobre 2002	Mouvements de terrain (effondrements)
Prescrit	12 décembre 2003	Inondation
Prescrit	6 juillet 2005	Mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles - sécheresse)
Prescrit	30 mars 2011	Feu de forêt

Les documents de référence sont: Rapport de présentation du PPR approuvé – zonages réglementaires
 Consultables sur Internet **OUI** <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/>

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT **oui**

PPR	Date	Alés
Prescrit	22 Mai 2009	Effets toxiques, thermiques et de surpression

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, disponible sur le site Internet <http://www.sisprotection.gouv.fr>

La commune est située en zone 2 (faible)

Pièces jointes

5. Cartographie et autres documents

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Fiches synthétiques d'information sur les risques:

Extrait du zonage réglementaire du PPR "mouvements de terrain" approuvé en date du 29 octobre 2002

PPR "mouvements de terrain": arrêté préfectoral de prescription + carte de délimitation de la zone à risque

PPR "inondation": arrêté préfectoral de prescription + carte de l'étude hydrogéomorphologique

PPR "feux de forêt": arrêté préfectoral de prescription + 2 cartes

PPR « technologique » | arrêté préfectoral de prescription + 1 carte

*Liste des arrêtés portant reconnaissance
de l'état de catastrophe naturelle ou technologique
sur le territoire de la commune de*

Marseille

Type de Catastrophe Naturelle	début	fin	arrêté du :	JO du :
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1989	30/06/1991	17/12/2000	26/12/2000
Fondations et coulées de boue	18/09/2000	18/09/2000	08/11/2000	22/11/2000
Fondations et coulées de boue	20/08/1999	21/02/2001	04/02/2000	19/02/2000
Fondations et coulées de boue	07/08/1998	07/08/1998	26/12/1998	12/01/1999
Fondations et coulées de boue	26/08/1996	26/08/1996	01/10/1998	17/10/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	11/03/2006	11/06/2008	1/06/2008
Fondations et coulées de boue	06/10/1997	06/10/1997	12/03/1998	28/03/1998
Fondations et coulées de boue	01/12/2007	02/12/2007	17/12/2007	13/12/2007
Fondations et coulées de boue	12/03/2004	12/03/2004	11/01/2005	01/03/2006
Eboulement, glissement et affaissement de terrain	01/09/1994	30/09/1994	17/06/1996	09/07/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	21/02/2006	11/06/2008	1/06/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1988	30/06/1988	27/12/2000	29/12/2000
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2007	11/03/2007	07/08/2008	12/08/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2007	09/09/2007	07/08/2008	13/08/2008
Fondations et coulées de boue	14/12/2008	14/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2004	31/03/2004	11/06/2008	14/06/2008
Fondations et coulées de boue	25/02/1989	25/02/1989	13/06/1989	21/06/1989
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2002	30/06/2002	25/08/2004	26/08/2004
Eboulement, glissement et affaissement de terrain	01/08/1994	31/08/1994	17/06/1996	09/07/1996
Tempête	09/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Fondations et coulées de boue	26/08/1986	27/08/1986	11/12/1986	09/01/1987
Fondations et coulées de boue	11/01/1987	11/01/1987	02/12/1987	16/01/1988
Fondations et coulées de boue	05/10/1986	05/10/1986	20/04/1989	13/05/1989
Fondations et coulées de boue	10/08/1989	11/08/1989	08/01/1990	07/02/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/09/1989	21/12/1991	25/01/1992	07/02/1992
Fondations et coulées de boue	13/01/1991	14/10/1991	31/09/1992	15/10/1992

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE

MOUVEMENTS DE TERRAIN

COMMUNE DE MARSEILLE

I. Nature et caractéristique de l'aléa

La commune est concernée par les risques:

- affaissement et effondrement lié à la présence de carrières souterraines de gypse Fondacie/Saint Julien (deux sites), Aquo de Pont et les Caillots,
- retrait/gonflement des argiles (sécheresse) sur toute la commune.

Aléa mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol sous l'effet d'influences naturelles ou anthropiques¹. Les volumes en jeux sont compris entre quelques m³ et quelques milliers de m³. Les déplacements peuvent être lents (affaissement) ou très rapide (effondrement).

- les **effondrements de cavités** souterraines: l'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire.
- le **retrait-gonflement** des argiles: les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

II. Nature et intensité du risque

◆ Un PPR "mouvements de terrain - carrières souterraines de gypse" a été approuvé le 29 octobre 2002. Il vaut servitude d'utilité publique.

Il définit 2 zones:

* Une zone **rouge (R)** très exposée dans laquelle certains phénomènes naturels peuvent s'avérer redoutables. Elle regroupe l'ensemble des terrains situés à l'aplomb ou à proximité immédiate (marge de sécurité) d'anciennes exploitations souterraines. Elle correspond à un niveau d'aléa fort.

Une zone **bleu (B)** regroupant les terrains de surface non directement sous-minés par des vides connus mais situés en bordure d'exploitation (marge de reculement). Elle correspond à un niveau d'aléa faible.

◆ Un PPR "retrait-gonflement des argiles" (sécheresse) a été prescrit par arrêté préfectoral le 8 juillet 2005.

Principe général de zonage réglementaire qui sera appliqué dans le futur PPR:

- une zone **bleu foncé (B1)** très exposée à ce type d'aléa,
- une zone **bleu clair (B2)** moyennement exposée à ce type d'aléa.

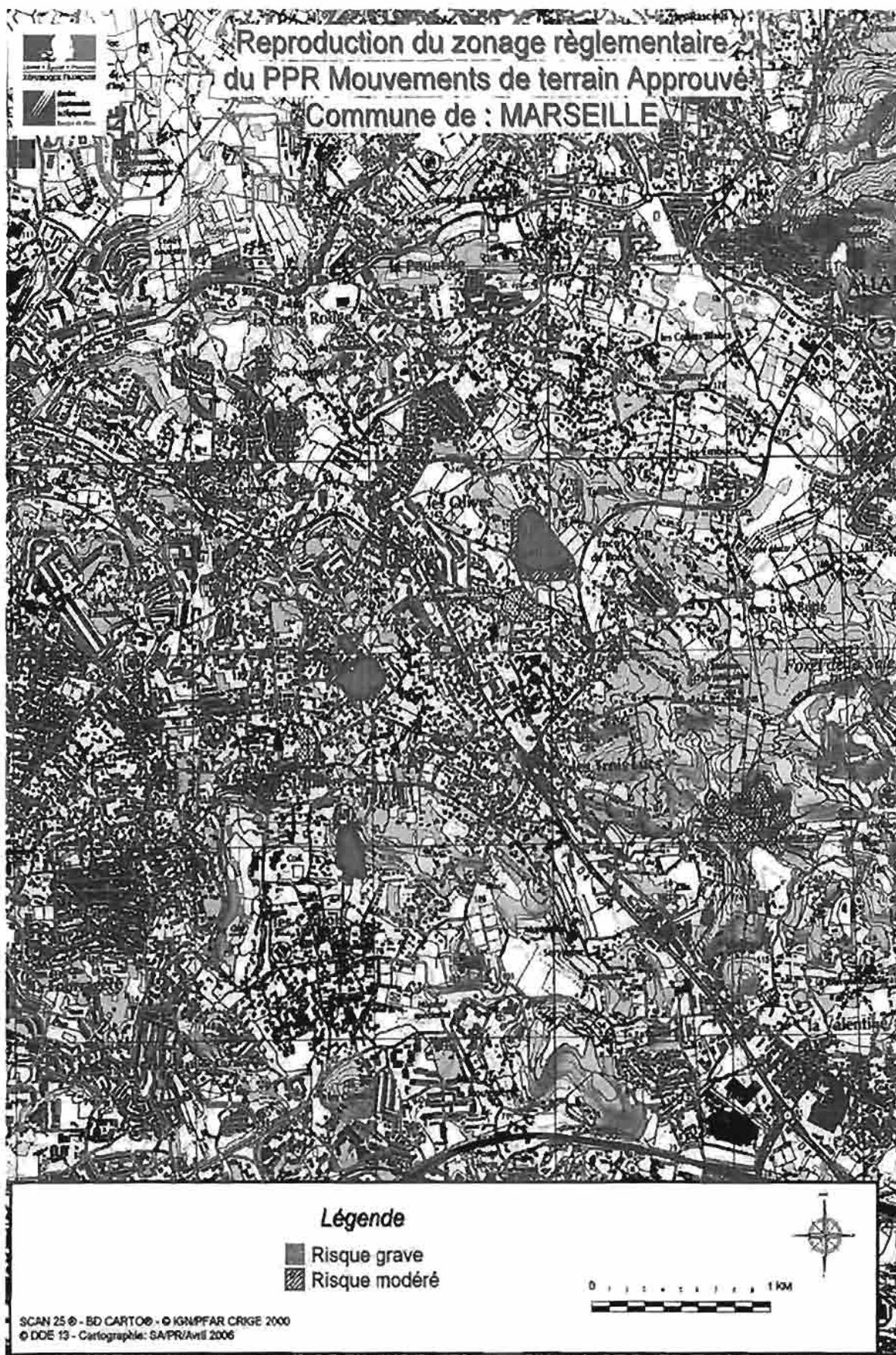
III. Informations

<http://www.rim.net>

<http://www.bdmvt.net> - <http://carol.brom.fr> - <http://www.argiles.fr> - <http://www.bdcavité.net>

Pour le risque "mouvements de terrain": 1 page de texte, 1 arrêté préfectoral et 1 plan

¹ d'origine Romaine





PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES
ET DU CADRE DE VIE
BUREAU DE L'URBANISME

**ARRETE PRESCRIVANT L'ETABLISSEMENT D'UN PLAN DE PREVENTION DES
RISQUES NATURELS PREVISIBLES SUR LES TERRITOIRES DES COMMUNES
D'AIX EN PROVENCE, CABRIES, CHATEAUNEUF LE ROUGE, ENSUES LA
REDONNE, EYRAGUES, GIGNAC LA NERTHE, LANÇON-PROVENCE,
MARSEILLE, MEYREUIL, La PENNE SUR HUVEAUNE, PEYNIER, PORT DE BOUC,
ROGNAC, ROQUEVAIRE, ROUSSET, LE ROVE, SAUSSET LES PINS et TRETTS
(Mouvements de terrain – retrait/gonflement des argiles)**

**Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet des Bouches du Rhône
Officier de la Légion d'Honneur**

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.561-1 à 5 et L.562-1 à 9;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-1 et 2, L.126-1 et R.126-1

VU le code des assurances, et notamment ses articles L.121-16 et 17 et L.125-1 à 6;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment son article R.11.4;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.112-1 modifié par le décret n°2004-1413 du 23 décembre 2004 et R.126-1;

CONSIDERANT le risque **mouvements de terrain** provoqué par le phénomène de retrait/gonflement des sols argileux sur le territoire des communes d'Aix en Provence, Cabriès, Châteauneuf le Rouge, Ensues la Redonne, Eyragues, Gignac la Nerthe, Lançon-Provence, Marseille, Meyreuil, La Penne sur Huveaune, Peynier, Port de Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Le Rove, Sausset les Pins et Trets;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,

✓
IAL/DCI 13055-03

ARRETE

ARTICLE 1 - l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles), est prescrit sur le territoire des Communes d'Aix en Provence, Cabriès, Chateaufort le Rouge, Ensues la Redonne, Eyragues, Gignac la Nerthe, Lançon-Provence, Marseille, Meyreuil, La Penne sur Huveaune, Peynier, Port de Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Le Rove, Sausset les Pins et Trets.

ARTICLE 2 - le périmètre mis à l'étude est délimité sur les plans annexés au présent arrêté,

ARTICLE 3 - la Direction Départementale de l'Equipement des Bouches du Rhône est chargée d'instruire et d'élaborer le plan,

ARTICLE 4 - les modalités de la concertation sont:

- réunion d'information des Maires en Préfecture,
- parution dans le bulletin municipal d'une notice explicative "précaution à prendre pour construire sur sol argileux",
- en mairie, consultation de l'étude technique et du projet de P.P.R, et mise à disposition des citoyens d'un registre afin de recueillir leurs remarques,
- en DDE, mise à disposition d'une adresse Internet pour répondre aux questions des administrés via les communes.

ARTICLE 5 - le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département:

Cet avis sera affiché pendant un mois dans chaque mairie et aux sièges de chaque établissement public de coopération intercommunale (Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Communauté d'agglomération du Pays d'Aix en Provence, Communauté d'agglomération Garlaban Huveaune Sainte Baume, Communauté d'agglomération Agglopôle Provence (Berre Salon Durance), Communauté d'agglomération de l'Ouest de l'Etang de Berre, Communauté de Communes Rhône Alpilles Durance),

ARTICLE 6 - des copies conformes du présent arrêté seront adressées:

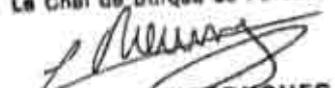
- aux Maires des communes concernées,
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés,
- aux Sous-préfets d'Aix en Provence, d'Arles et d'Istres,
- au Directeur de la Prévention des Pollutions et des Risques,
- au Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement,
- au Directeur Régional de l'Ecologie,
- au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- au Directeur Départemental de l'Equipement.

ARTICLE 7 - le présent arrêté ainsi que les plans qui lui sont annexés sont tenus à la disposition du public dans les locaux:

- des Mairies concernées,
- des sièges de chaque établissement public de coopération intercommunale concerné,
- de la Préfecture des Bouches du Rhône,
boulevard Paul Peytral – 13282 MARSEILLE CEDEX 20,
- des Sous-préfectures d'Aix en Provence, d'Arles et d'Istres,
- de la Direction Départementale de l'Equipement, Service Aménagement,
9, avenue Général Leclerc - 13332 Marseille

ARTICLE 8 - le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,
- les Sous-Préfets d'Aix en Provence, d'Arles et d'Istres,
- les Maires des Communes concernées,
- les Présidents de chaque établissement public de coopération intercommunale concerné,
- le Directeur Départemental de l'Équipement des Bouches du Rhône,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour copie conforme
Le Chef de Bureau de l'Urbanisme


Laurent PIERRUGES

Fait à Marseille, le - 6 JUL. 2005


Christian FREMONT



COMMUNE DE MARSEILLE

Reproduction de la carte annexée à l'arrêté de prescription du PPR "retrait-gonflement des argiles" (sécheresse)

-  Zone fortement exposée
-  Zone faiblement à moyennement exposée

SCAN 25 © - BD CARTO © - © IGN/PFAR CRIGE 2000
 © DDE 13 - Etude « BRGM » - 2004
 Cartographie : SA/PR/Avril 2006



IAL/DCI 13055-03

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE INONDATION

COMMUNE DE MARSEILLE

I. Descriptif sommaire du risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes: l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement et l'homme qui s'installe dans l'espace alluvial pour y implanter des constructions, équipements et activités.

Un arrêté préfectoral prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (inondation) sur le territoire de la commune de Marseille a été établi le 12 décembre 2003.

Nature de la crue:

- crue torrentielle

Les crues des rivières ou ruisseaux (permanent ou non) de la commune sont caractérisés par des inondations de type torrentiel. Ce type d'inondation affecte des rivières ou ruisseaux à lit étroit (et parfois asséché). Elle est due à de violentes précipitations sur un bassin versant réduit (quelques centaines de km²). Les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes dont le temps de montée est seulement de quelques heures. Le lit du cours d'eau peut être rapidement colmaté par le dépôt de sédiments et des bois morts peuvent former des barrages, appelés embâcles. Lorsqu'ils viennent à céder, ils libèrent une énorme vague, qui peut être mortelle.

- Ruissellement péri-urbain et urbain

Ce type d'inondation est causé par un épisode orageux violent sur un petit bassin versant, de quelques kilomètres carrés (1 à 30), parfois situé à l'amont d'une zone urbanisée ou habitée. L'écoulement du cours d'eau peut être permanent ou non. En outre l'imperméabilisation du sol par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings...) et par les pratiques culturales limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Ceci peut occasionner la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales. Il peut en résulter des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues.

Caractéristiques de la crue:

Les hauteurs et vitesses des eaux déterminent les niveaux d'aléas. La connaissance du risque inondation suppose la délimitation des niveaux d'aléas pour la **crue de référence** qui est la plus forte crue connue et dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière.

II. Intensité et qualification de la crue:

Néant

III. Territoire concerné

L'arrêté de prescription définit la zone d'étude du risque inondation provoqué par du ruissellement urbain ou des crues de rivières et ruisseaux (permanents ou non) sur le territoire de la commune. En particulier l'Huveaune, le Jarret et les Ayalades.

IV. Informations

Le Dossier d'information communal sur les risques majeurs ainsi que le plan d'occupation des sols de la ville de Marseille ont été élaborés sur la base d'études menées par la commune. Ces documents apportent une information sur la connaissance de ces phénomènes et sont consultables en Mairie.

<http://www.prim.net>

Pour le risque "inondation": 1 page de texte, 1 arrêté préfectoral, 1 plan et 1 plan extrait du DICRIM

DDE13-SA/PR

IAL/DCI 13055 -03



PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction des Collectivités Locales
et du Cadre de Vie

Marseille, le 11.01.2011

**ARRETE PRESCRIVANT L'ETABLISSEMENT D'UN
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MARSEILLE
(Inondation)**

Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur
Préfet des Bouches du Rhône
Officier de la Légion d'Honneur

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment son article R 11-4,

VU la loi n° 82.600 du 13 Juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles;

VU la loi n° 87.565 du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, notamment ses articles 40.1 à 43.7 sous de la loi n° 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement;

VU le décret n° 95.1089 du 5 Octobre 1995, relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles;

CONSIDERANT le risque d'inondation provoqué par les eaux de pluies entraînant des ruissellements urbains et/ou des crues de rivières et ruisseaux (permanents ou non) sur le territoire de la Commune de Marseille;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,

ARRETE

ARTICLE 1 - L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (Inondation), est prescrit sur le territoire de la Commune de Marseille.

Les études seront menées par bassins. Des procédures par secteur géographique pourront être menées en fonction de l'avancement des études, et des P.P.R. partiels pourront être approuvés au fur et à mesure de l'avancement de ces procédures,

ARTICLE 2 - le périmètre général mis à l'étude est délimité sur le plan au 1/100 000^{ème} annexé au présent arrêté,

Une approche indicative de découpage en secteurs géographiques d'étude est ainsi définie

Bassins littoral nord
Bassins littoral sud
Bassin des Aygalades
Bassin du Jarret
Bassins de l'Huveaune
Bassins du centre ville

ARTICLE 3 - la Direction Départementale de l'Equipement des Bouches du Rhône est chargée d'instruire et d'élaborer le plan.

ARTICLE 4 - le présent arrêté sera publié au recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et mention sera faite en caractères apparents dans les deux journaux ci-après désignés:

- La Provence,
- La Marseillaise.

ARTICLE 5 - des copies conformes du présent arrêté seront adressées:

- au Maire de la Commune de Marseille,
- au Directeur de la Prévention des Pollutions et des Risques,
- au Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement,
- au Directeur Régional de l'Environnement,
- au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- au Directeur Départemental de l'Equipement.

ARTICLE 6 - le présent arrêté ainsi que le plan et liste qui lui sont annexés sont tenus à la disposition du public dans les locaux:

- de la Mairie de Marseille,
- de la Préfecture des Bouches du Rhône, Boulevard Paul Peytral
13282 MARSEILLE CEDEX 20,
- de la Direction Départementale de l'Equipement, Service Aménagement
9, avenue Général Leclerc - 13332 MARSEILLE CEDEX 3.

ARTICLE 7 - le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,

- le Maire de la Commune de Marseille,
 - le Directeur Départemental de l'Equipement des Bouches du Rhône
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

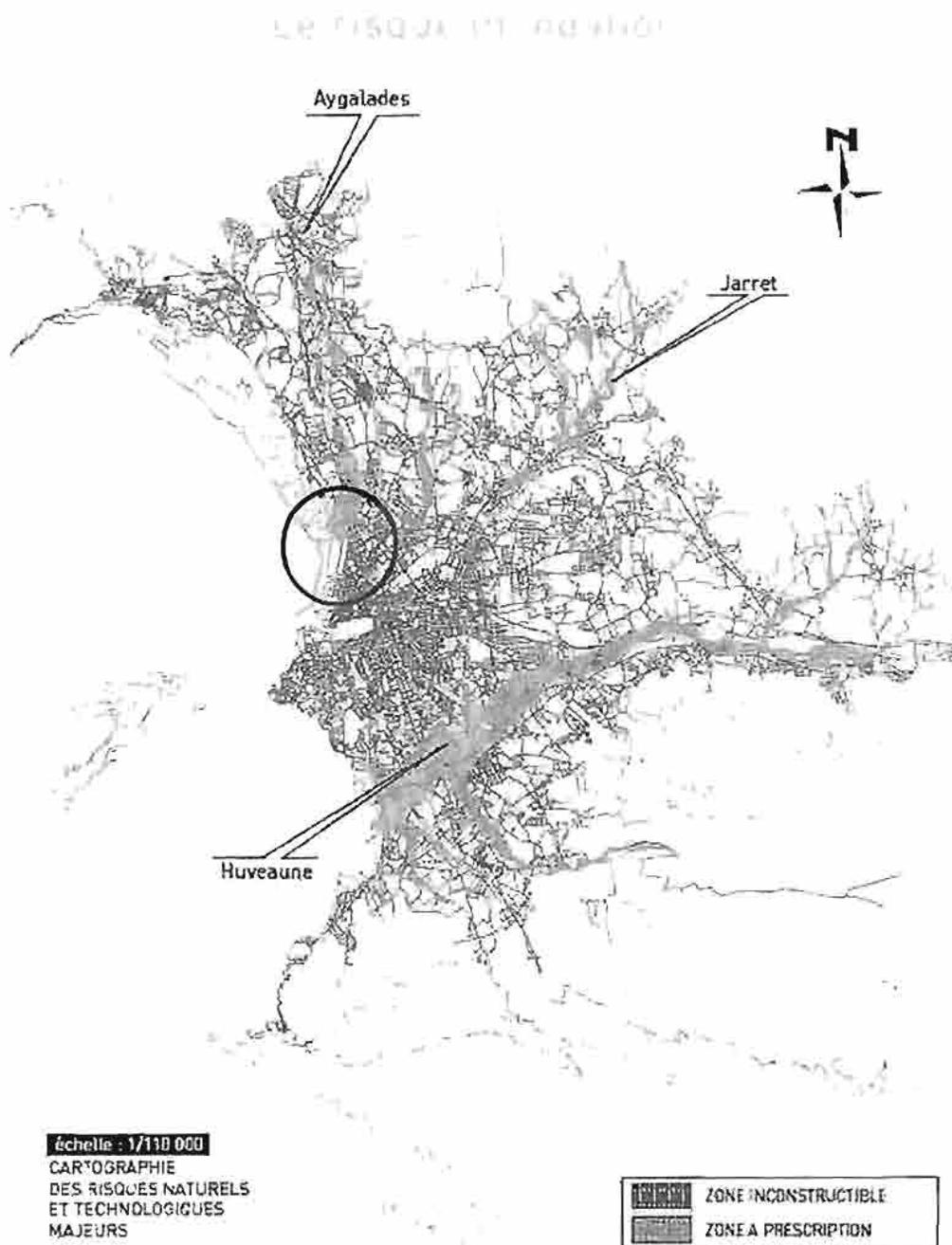
Pour copie conforme
Le Chef de Bureau de l'Urbanisme


Laurent PIERRUGUES

2



Ectrait du DICRIM de Marseille janvier 2003



FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE

MOUVEMENTS DE TERRAIN LIE A LA PRESENCE D'ANCIENNES EXPLOITATIONS MINIERES

COMMUNE DE MARSEILLE

I. Nature et caractéristique de l'aléa

La commune est concernée par l'aléa mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes mines souterraines de lignite.

Aléas mouvements de terrain

Compte tenu de la nature des travaux souterrains réalisés sur le bassin houiller dans son ensemble, plusieurs types de mouvements de terrain peuvent être identifiés, il s'agit :

- **de l'effondrement** : ce type de mouvement se manifeste généralement par l'apparition soudaine en surface d'un cratère d'effondrement dont les caractéristiques géométriques dépendent du phénomène initiateur en profondeur et du comportement des terrains sus-jacents.

- **de l'affaissement** : Il correspond classiquement à un mouvement souple et progressif des terrains de surface induit par l'éboulement des travaux souterrains. Il se manifeste par l'apparition de dépressions sous forme de cuvettes débordant souvent de l'emprise stricte des travaux.

- **du tassement** : ce type de mouvement caractérise une re-compaction d'un massif localement meuble ou affecté par les travaux souterrains lié aux variations importantes de conditions environnementales ou de surcharge. Le tassement peut apparaître au dessus de zones exploitées en souterrain, des ouvrages de dépôts, des découvertes ainsi qu'au droit des ouvrages remblayés.

- **du glissement** : on distingue généralement les glissements superficiels, affectant de petits volumes (type rigoles de ravinement, glissements pelliculaires...) et les glissements profonds pouvant concerner des volumes importants. Ils nécessitent que les ouvrages de dépôts présentent des talus suffisamment importants. Les études réalisées par l'INERIS dans le cadre des dossiers Charbonnage de France ont révélé que la stabilité en grand de tous les terrils était assurée : les désordres attendus sont donc assimilable à des glissements superficiels dont l'intensité estimée est généralement limitée à quelques rares exceptions près.

II Informations

<http://www.prim.net>
<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr>
<http://www.geoderis.fr>
<http://www.ineris.fr>
<http://www.brgm.fr>
<http://www.patrimoine-minier.fr>
<http://www.photos-provence.fr>

Pour le risque "Minier" (effondrement-tassement) : 1 page de texte et 1 plan

IAL/DCI 13055 -03

✉ 2 boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.paca.pref.gouv.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012

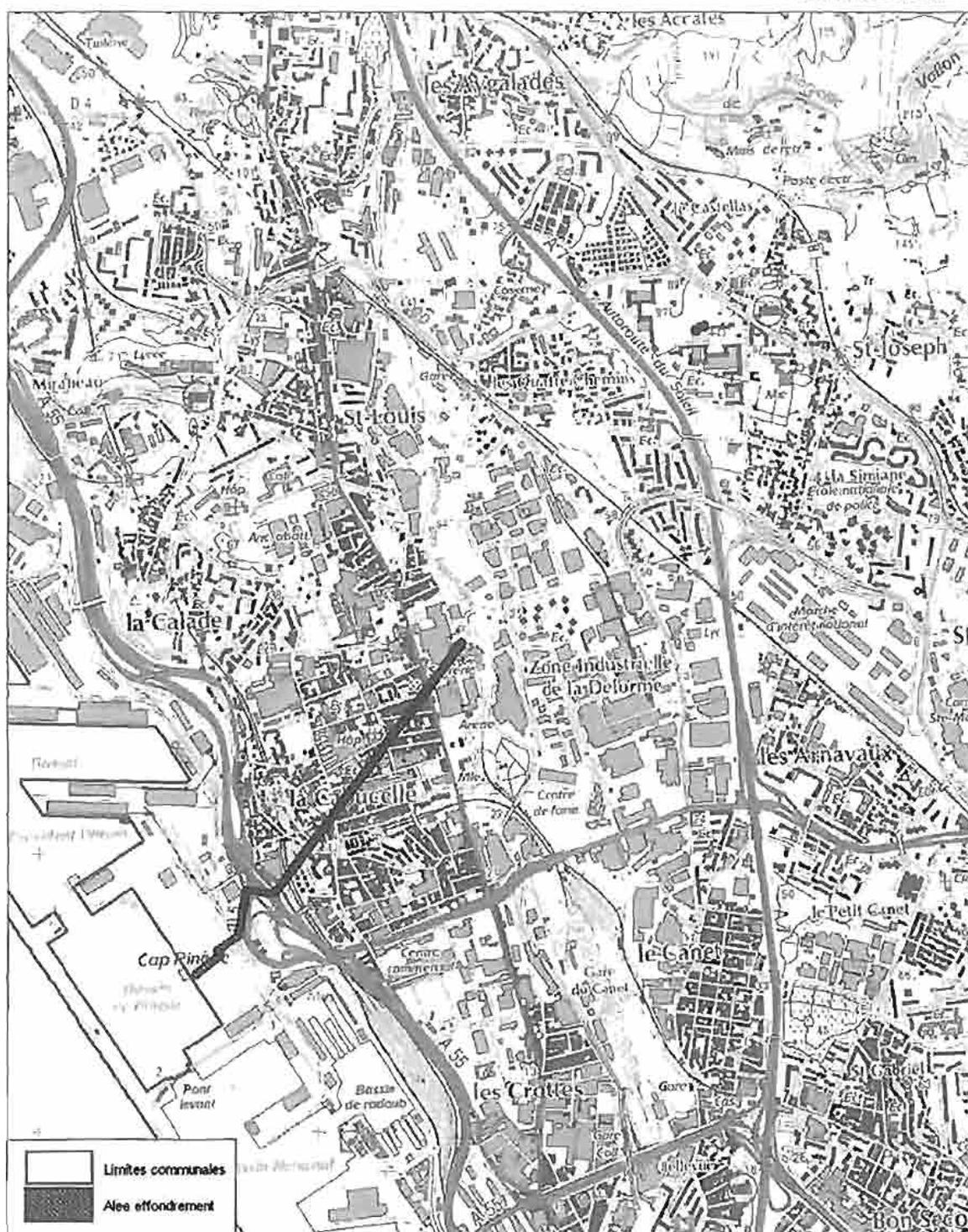


Risque minier Commune de Marseille

▲ nord

Sources :
GEODERIS 2009
Bd carto - IGN
SCAN250 - IGN2006
DDTM 13, mai 2011

Echelle 1/17000



IAL/DCI 13055-03

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE

FEUX DE FORET

COMMUNE DE MARSEILLE

I. Nature et caractéristique de l'aléa

La commune de Marseille est exposée à l'aléa feu de forêt en raison de la présence du massif des Calanques qui occupe 42% de son territoire.

La commune a connu 101 feux de forêt entre 1973 et 2003. Entre 1960 et 2004, ce sont 13949 ha de forêt qui ont brûlé.

Une définition du feu de forêt est donnée par la base de données Prométhée qui enregistre tous les feux de forêt : est qualifié de feu de forêt tout feu de l'espace naturel "qui atteint des forêts, landes, garrigues ou maquis d'une superficie d'au moins un hectare d'un seul tenant (et ce quelle que soit la surface parcourue)".

Est considéré comme forêt, toute "formation végétale formée par des arbres qui couvrent au moins 10% de la surface ou, s'il s'agit de jeunes sujets, qui comprend au moins 500 plants à l'hectare bien répartis".

La commune est concernée par l'aléa « incendie de forêt » à deux titres:

- l'aléa induit présente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées (feu qui part des zones urbanisées vers la forêt) ;
 - l'aléa subi présente l'aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier (feu qui part du massif vers les zones urbanisées).

Pour un feu de forêt, l'aléa traduit :

- l'importance et la puissance de son développement. Il dépend de facteurs liés à la végétation (combustibilité des essences, quantité de végétation), à la topographie et au vent.
- l'occurrence du feu, à savoir le délai entre deux passages de feu et la probabilité qu'une zone soit à l'origine d'un départ de feu ou touchée par un incendie.

II. Intensité de l'aléa

En l'absence de PPR incendie de forêt approuvé, les cartes feu de forêt annexées à l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage définissent les niveaux de l'aléa feu de forêt sur le territoire communal.

Ces cartes présentent l'aléa en trois niveaux : modéré, élevé et très élevé.

III. Territoire concerné

L'arrêté préfectoral de prescription définit la zone d'étude du risque feu de forêt sur le territoire communal. Pour le PPR incendie de forêt, la zone d'étude est constituée par l'ensemble du territoire communal.

DDTM-SU-PF 2

IAL/DCI 13055-03



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Direction Départementale
 des Territoires et de la Mer
 Service Urbanisme

Arrêté

Prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels majeurs relatif aux risques d'incendie de forêt sur la commune de Marseille et abrogeant l'arrêté préfectoral n° 200598-4 du 6 avril 2005

Le Préfet
 de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
 Préfet des Bouches-du-Rhône,
 Chevalier de la Légion d'Honneur
 Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 562-1 et suivants ;

VU le code forestier ;

CONSIDERANT que les études menées sur la commune de Marseille ont démontré que celle-ci était particulièrement exposée aux risques d'incendie de forêt ;

CONSIDERANT que les zones exposées aux risques d'incendie de forêt doivent être identifiées très précisément et se voir appliquer des mesures de prévention adaptées au niveau du risque ;

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,

Arrête

Article 1^{er} :

L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels portant sur les risques d'incendie de forêt est prescrit sur la commune de Marseille,

Le périmètre mis à l'étude s'étend sur l'ensemble du territoire de la commune.

~

IAL/DCI : 13055 -03

Article 2 :

La direction départementale des territoires et de la mer est chargée d'instruire le projet de plan de prévention des risques.

Article 3 :

Sont associés à l'élaboration du plan de prévention au sein d'un comité de pilotage organisé par la Direction départementale des territoires et de la mer :

- la commune de Marseille ;
- la communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- le bataillon des marins pompiers de Marseille ;
- le service départemental d'incendie et de secours ;
- le conseil général ;
- le conseil régional.

Article 4 :

Les modalités de la concertation avec la population dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques d'incendie de forêt sont les suivantes :

- organisation d'au moins une réunion publique afin de présenter aux habitants les principes d'élaboration du plan de prévention et d'explicitier les mesures de prévention projetées. Elles seront l'occasion d'un échange avec la population qui pourra exprimer ses observations et questions et obtenir des explications en retour.
- Présentation d'une exposition en mairie sur les principes d'élaboration du plan de prévention et les mesures de prévention projetées. Un registre permettant de recueillir les observations sera tenu à la disposition du public. Celui-ci pourra également faire parvenir ses remarques par courrier à la Direction départementale des territoires et de la mer.
- Mise à disposition des documents et organisation d'un forum sur le plan de prévention des risques d'incendie de forêt sur le site internet de la Préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique et pourra être consulté à la Préfecture et à la Direction départementale des territoires et de la mer.

Article 5 :

L'arrêté préfectoral n° 200598-4 du 6 avril 2005 prescrivant la réalisation d'un plan de prévention des risques naturels majeures - incendies de forêts - la commune de Marseille est abrogé.

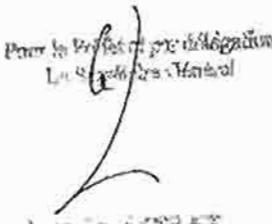
Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Marseille et au président de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Article 7 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, le Sous-préfet, Directeur de Cabinet, le Directeur de la protection des populations et le Directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs et affiché en mairie de Mairie et au siège de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole pendant un mois.

Fait à Marseille, le 30 MAR 2012

Pour la Préfecture des Bouches-du-Rhône
 Le Secrétaire Général

 Jean-François BERT

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE RISQUE TECHNOLOGIQUE

COMMUNE DE MARSEILLE

I. Nature et caractéristique de l'aléa

Le risque industriel résulte de la présence, sur un territoire, d'une installation manipulant des substances ou procédés susceptibles d'être à l'origine de phénomènes dangereux entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.

Les communes de Marseille et de la Penne sur Huveaune sont concernées par un risque industriel induit par les installations exploitées par la société Arkéma France. Ce site est le seul site de fabrication, à partir d'huile de ricin, de l'acide amino 11 undécanoïque, monomère du polyamide Rislan 11, mis en œuvre dans d'autres usines du groupe Arkema. Les applications de ce produit à haute valeur ajoutée sont nombreuses et touchent des secteurs très variés (serpentins des circuits de freinage pour poids lourds, canalisation de carburants automobile, semelle de chaussure de cyclisme, film alimentaire...).

Les dangers du site sont essentiellement associés à l'utilisation des produits toxiques intermédiaires nécessaires à la synthèse organique pour la fabrication du monomère, comme le brome (Br), le chlore (Cl) et l'ammoniac (NH₃). De ce fait, l'établissement est soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié et relève du régime des installations classées susceptibles de présenter des risques majeurs et faisant l'objet de servitudes d'utilité publique.

L'aléa technologique désigne la probabilité qu'un phénomène dangereux produise, en un point donné du territoire, des effets toxiques, thermiques ou de surpression, d'une intensité physique définie. Les études de danger, élaborées par l'exploitant, ont permis de recenser 75 phénomènes dangereux générant trois types d'effet en dehors des limites de l'établissement :

- des effets toxiques majorants, conséquence d'une dispersion accidentelle d'un nuage de Cl, Br ou NH₃ induite par une rupture des bras de déchargement ou des fuites et brèches sur les collecteurs
- des effets de surpression, conséquence d'une explosion de bacs de solvants
- des effets thermiques, conséquence de feux chalumeau suite à des ruptures guillofines de collecteur

La qualification des niveaux d'aléa s'effectue en fonction de la probabilité d'occurrence, de l'intensité des effets et de la vitesse à laquelle se produit le phénomène. Pour chaque type d'effets, on distingue 7 niveaux d'aléa.

L'arrêté préfectoral du 17 mars 2009 a clôturé les études de dangers et a prescrit la mise en place de barrières de sécurité complémentaires, visant à une réduction optimale du risque à la source.

Un arrêté préfectoral prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques technologiques sur les territoires des communes de Marseille et la Penne sur Huveaune a été pris le 22 mai 2009, pour gérer le risque résiduel.

II – Territoire concerné

L'arrêté de prescription définit le périmètre d'étude susceptible d'être impacté par des effets toxiques, thermiques et de surpression. Sur la commune de Marseille, il concerne les quartiers de la Millière et de Saint Menet. Selon le niveau d'aléa, ces secteurs feront l'objet d'études et de propositions visant à définir d'éventuelles mesures foncières, de règles de maîtrise de l'urbanisation, de prescriptions constructives et d'usage, visant à réduire la vulnérabilité du territoire aux différents aléas.

III – Information

[Http://www.pprt-paca.fr](http://www.pprt-paca.fr)
<http://www.prim.net>

Pour le risque "technologique": 1 page de texte, 1 arrêté préfectoral et 1 plan



Copie n° 1 - Sans nom
 Copie n° 2 - CASPER
 le 15/05/09
 B

PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE

DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES
 ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Marseille, le

11 09 2006

BUREAU DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR
 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dossier suivi par : M ARGUIMBAU
 ☎ 04.91.15.69.35
 n° 161-2009-PPRT/1

ARRETE

imposant la prescription du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) pour la société
 ARKEMA France située sur la commune de Marseille (11^{ème})

LE PREFET DE LA REGION PROVENCE, ALPES, COTE D'AZUR,
 PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE,
 CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
 OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L-515.15 à L-515.25 et R.515-39 à R.515-46,

VU l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation,

VU l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation,

VU la circulaire ministérielle du 26 avril 2005 relative aux comités locaux d'information et de concertation,

VU la circulaire interministérielle du 27 juillet 2005 relatif au rôle des services de l'équipement dans les domaines de la prévention des risques technologiques et naturels,

VU la circulaire du 29 septembre 2005 modifiée, relative aux critères d'appréciation de la démarche de maîtrise des risques d'accidents susceptibles de survenir dans les établissements dits « SEVESO », visés par l'arrêté du 10 mai 2000 modifié,

VU la circulaire ministérielle du 3 octobre 2005 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques technologiques, et notamment son annexe 2, définissant les critères d'exclusion de certains phénomènes dangereux du PPRT,

VU les arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation régulière de l'usine ARKEMA France située à Marseille 123 Boulevard de la Millière BP 6, Marseille (11^{ème}),

VU l'arrêté préfectoral n°34-2005 du 12 avril 2006 modifié, portant création du Comité Local d'Information et de Concertation autour des établissements CEREXAGRI, SBM Formulation et ARKEMA à Marseille,

VU le rapport du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement en date du 4 mars 2009,

IAL/DCI 13055-03

VU l'avis du conseil municipal de la commune de La Penne-sur-Huveaune en date du 30 mars 2009 relatif aux objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation autour du projet,

VU la lettre du Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM) en date du 20 avril 2009,

CONSIDERANT que la société ARKEMA France est autorisée, au travers plusieurs arrêtés, à exploiter une usine de produits chimiques située sur la commune de Marseille (11^{ème}),

CONSIDERANT que, conformément à l'article L.515-8 du Code de l'Environnement, cette société est classée AS au regard de la nomenclature définie en annexe de l'article R.511-9 du même code,

CONSIDERANT par ailleurs qu'elle relève également des dispositions de l'arrêté ministériel du 10 mai 2000, relatif à la prévention des risques majeurs dans les établissements dits « SEVESO »,

CONSIDERANT que l'aboutissement de la démarche de maîtrise des risques (MMR) engagée au sein de cet établissement, et acté par l'arrêté préfectoral du 17 mars 2009, n'a pu totalement écarter les risques, de type toxique, thermique et/ou de surpression, pour la maîtrise de l'urbanisation selon les critères en vigueur au niveau national,

CONSIDERANT que plusieurs phénomènes dangereux restent susceptibles d'impacter le territoire des communes de Marseille et de La Penne-sur-Huveaune, respectivement membres de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM) et de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE),

CONSIDERANT ainsi, que pour limiter l'exposition des populations, voisines de l'établissement ARKEMA France, des ces phénomènes dangereux résiduels, il y a lieu de prescrire l'élaboration d'un PPRT conformément à l'article L.515-15 du Code de l'Environnement,

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la préfecture des Bouches-du-Rhône

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Périmètre d'étude

L'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques est prescrite sur le territoire des communes de Marseille et La Penne-sur-Huveaune.

Le périmètre d'étude du plan est délimité sur la carte annexée au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Nature des risques pris en compte

Le territoire inclus dans le périmètre d'étude est susceptible d'être impacté par des effets toxiques, thermiques et de surpression.

ARTICLE 3 : Services instructeurs

Sous l'arbitrage du Préfet, et en association avec les personnes et organismes désignés à l'article 5, l'équipe de projet interministérielle composée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région PACA et par la Direction Départementale de l'Équipement des Bouches-du-Rhône, élabore le plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article 1.

ARTICLE 4 : Modalités de concertation

La concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée pendant toute la durée d'élaboration du PPRT selon les modalités suivantes :

La concertation débute dès notification du présent arrêté et s'achève 1 mois après la saisine officielle des personnes et organismes associés sur le projet de PPRT.

Le CLIC constituera l'un des vecteurs principal de cette concertation.

Les documents d'élaboration du projet de PPRT sont tenus à la disposition du public dans les mairies des 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements de Marseille et dans la mairie de la commune de la Penne sur Huveaune. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône et sur le site internet régional des PPRT (www.pprt-paca.fr).

Les observations du public sont recueillies sur un registre prévu à cet effet dans les mairies de la Penne sur Huveaune et des 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements de Marseille.

Une réunion publique d'information est organisée dans chacune des communes associées. Le cas échéant, d'autres réunions publiques d'information seront organisées.

Le bilan de la concertation est communiqué aux personnes et organismes associés (définis à l'article 5 du présent arrêté), et mis à disposition du public à la préfecture des Bouches-du-Rhône (sur place ou site internet) et dans les mairies des 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements de Marseille et de la Penne sur Huveaune.

ARTICLE 5 : Personnes et organismes associés

1. Sont associés à l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques :

▪ **LA SOCIETE ARKEMA**

Adresse du siège social : ARKEMA
420 rue d'Estienne d'Orves
92705 Colombes Cedex

Adresse de l'établissement : 123, Bd de la Millière BP 06 13067 Marseille

- Le maire de la commune de Marseille ou son représentant ;
- Le maire de la commune de la Penne sur Huveaune ou son représentant ;
- Le président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou son représentant ;
- Le président de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- Le Comité Local d'Information et de Concertation ou son représentant ;
- Le président du Conseil Général des Bouches-du-Rhône ou son représentant ;
- Le président du Conseil Régional de la région PACA ou son représentant ;
- Le directeur régional de la SNCF ;
- Le directeur régional de Réseau Ferré de France ;
- Le directeur Interrégional des routes Méditerranée ;

3. Une réunion d'association à l'initiative des personnes et organismes visés au 1. du présent arrêté, est organisée dès le lancement de la procédure. Le cas échéant, d'autres réunions peuvent être organisées soit à l'initiative de l'équipe de projet interministérielle, soit à la demande des personnes et organismes associés.

Les réunions d'association, convoquées au moins 15 jours avant la date prévue :

- présentent les études techniques du PPRT ;
- présentent et recueillent les différentes propositions d'orientation du plan, établies avant enquête publique ;
- déterminent les principes sur lesquels se fondent l'élaboration du projet de plan de zonage réglementaire et de règlement ;

Les comptes-rendus des réunions d'association sont adressés aux personnes et organismes visés au 1. du présent article, qu'ils soient ou non présents aux réunions.

Le projet de plan, avant enquête publique, est soumis aux personnes et organismes associés. A défaut de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la saisine, leur avis est réputé favorable.

ARTICLE 6 : Mesures de publicité.

Un exemplaire du présent arrêté est notifié aux personnes et organismes associés définis dans l'article 5.

Il doit être affiché pendant un mois dans les mairies des 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements de Marseille, dans la mairie de la commune de La Penne sur Huveaune, ainsi qu'aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale concernés, en tout ou partie, par le PPRT. Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Un avis concernant la prescription de ce PPRT sera inséré :

- par les soins du Préfet, dans deux journaux diffusés dans tout le département ;
- par les soins des maires, dans leur journal local d'information.

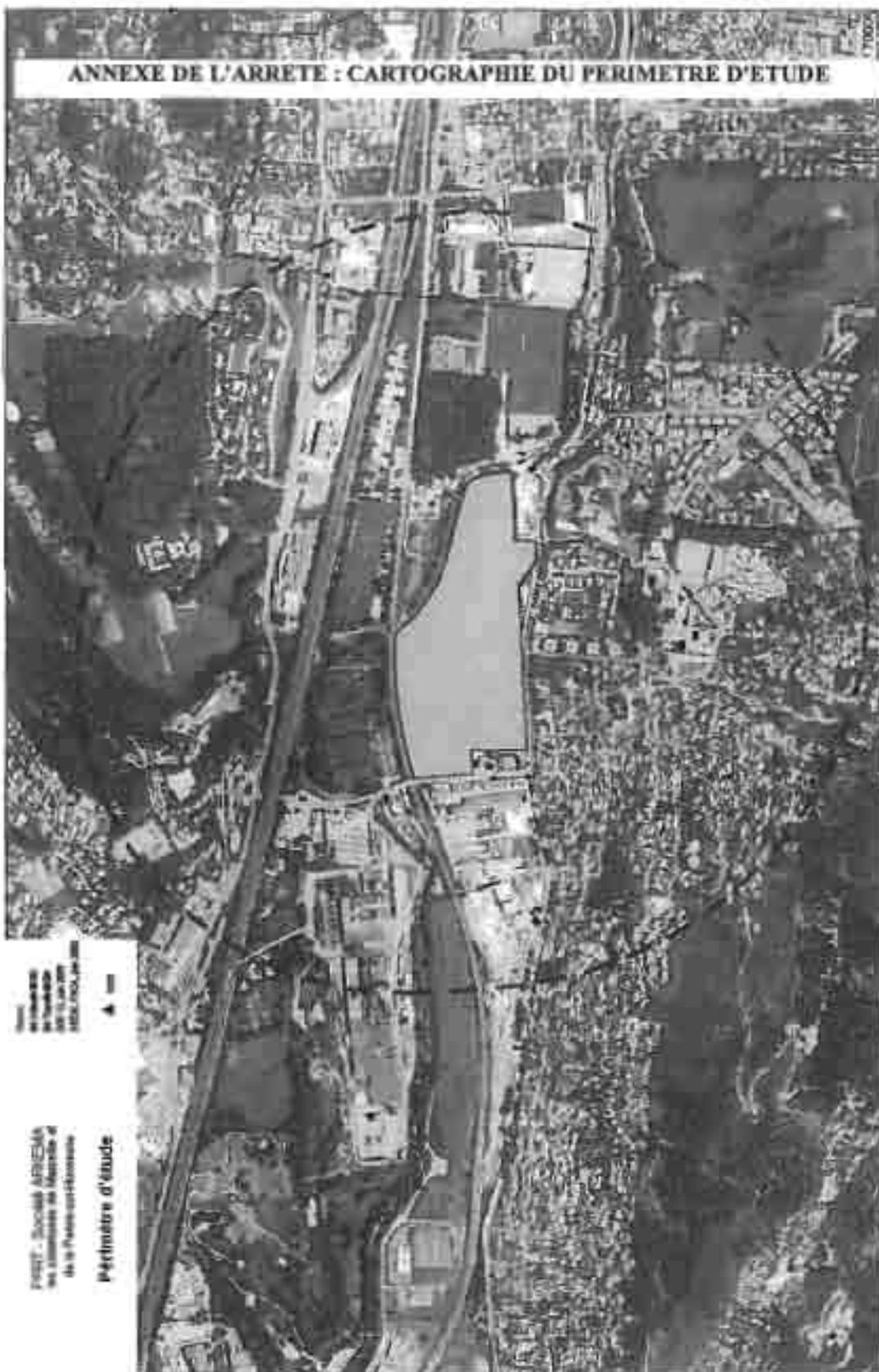
ARTICLE 7 : Exécution

- Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,
 - Le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole,
 - Le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,
 - Le Maire de Marseille,
 - Le Maire de La Penne-sur-Huveaune,
 - ~~X~~ Le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
 - Le Directeur Départemental de l'Équipement des Bouches du Rhône,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.



Marseille le 22 MAI 2009

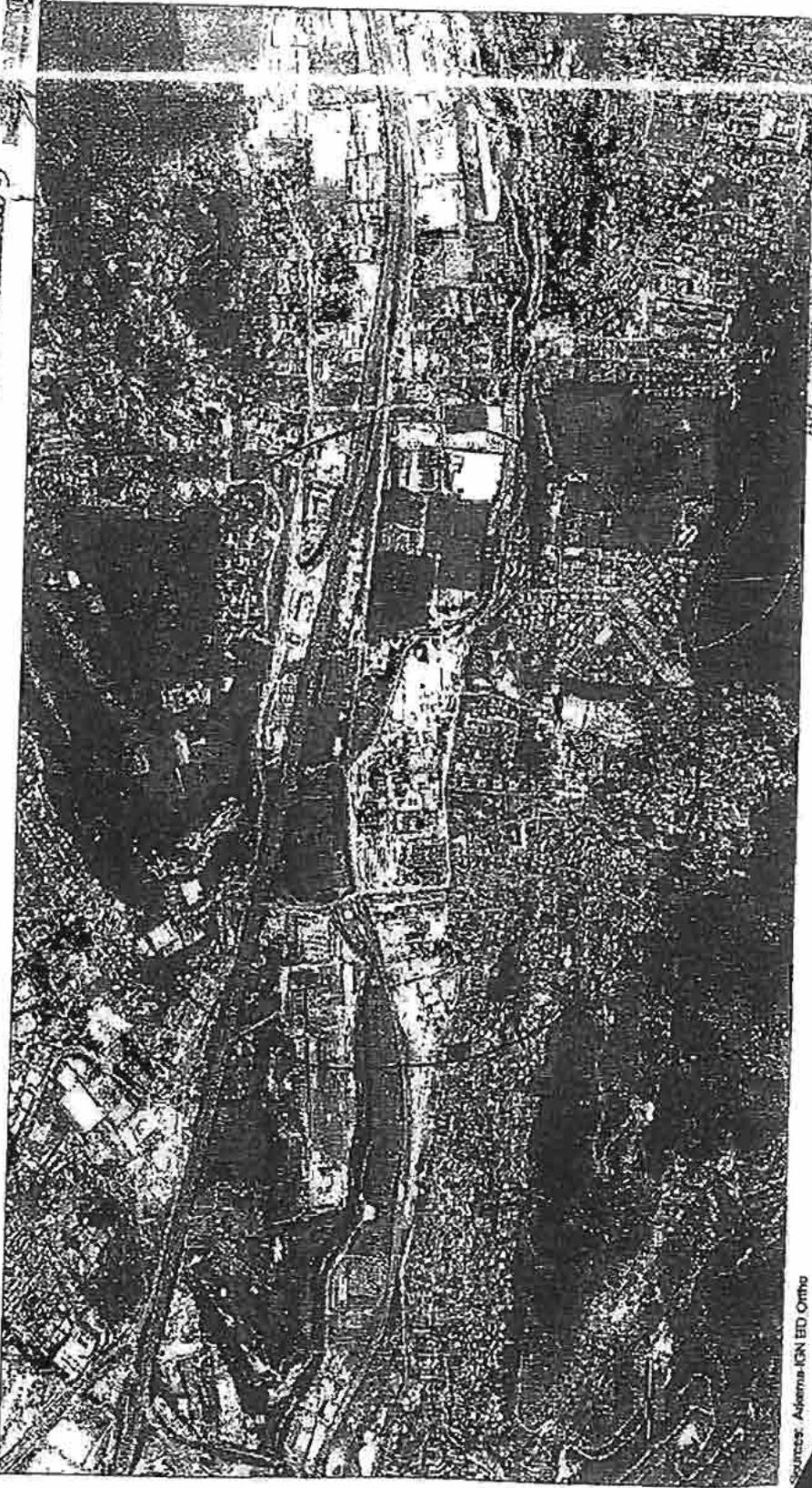
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
DIDIER MOUTIN



2

PPRT de Marseille-La Penne sur Huveaune-Aubagne (ARKEMA)
Périmètre d'étude

à l'arrêté n° 164 du 20 mai 2009
du 20 mai 2009



SIGRA 8A

Source: Arkena IGN BD Ortho
SIGALEAG V 3.0.0 - BINAIS 2008

ANNEXE 7 : ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

LA MARSEILLAISE

Immeuble situé 2 Quais d'Arenc – 13002 MARSEILLE (ci-après l'Immeuble)

Préambule

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit l'obligation d'insérer une annexe environnementale aux baux des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces. Le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 publié au Journal Officiel le 31 décembre 2011 précise le contenu de cette annexe.

Exposé des motivations des parties :

L'un des éléments déterminant de la construction de l'Immeuble (dans lequel se trouvent les locaux loués) est la qualité de ses performances environnementales.

A cet effet, il a été fixé comme objectif de poursuivre les critères nécessaires à l'obtention de la labellisation BBC EFFINERGIE 2005. L'Immeuble fera également l'objet d'une certification environnementale HQE, voire LEED ou BREAM.

Le Preneur adhère à cette démarche, qui s'inscrit dans une politique de responsabilité sociale de l'entreprise.

Pour maintenir les performances environnementales de l'Immeuble tout au long de la vie du bail, les parties sont convenues d'une démarche commune.

C'est pourquoi, les parties se sont accordées sur les termes de la présente annexe et sont convenues des dispositions suivantes :

1. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE, DE SES EQUIPEMENTS ET DE SES AMENAGEMENTS

1.1. Eléments fournis par le Bailleur (article R136-1 du Code de l'environnement)

L'Immeuble est un ensemble de bureaux neuf répondant à des critères environnementaux.

- **Labellisation BBC :**

Le Bailleur souhaite obtenir une labellisation (BBC EFFINERGIE 2005 auprès de CERTIVEA, calculée selon la RT2005 : $Cep \leq Cep \text{ ref} - 50\%$, conformément à l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » ; il est rappelé que ce label porte sur les caractéristiques intrinsèques du bâtiment et de ses équipements définis autour de cinq postes de consommation : chauffage, climatisation, ventilation, eau chaude sanitaires et éclairage des locaux.

- **Equipement de l'Immeuble :**

- Chauffage, rafraichissement, ventilation

- Température théorique de chauffage : 19°C pour une température extérieure de - 5°C,
 - Température théorique de rafraîchissement : 27°C pour une température extérieure de 34°C,
 - Pilotage de l'installation par GTB et commande locale avec sélecteur de vitesse,
 - Production thermo-frigorifique assurée par des pompes à chaleur air/eau en terrasse ou réseau mutualisé,
 - Traitement des bureaux en chauffage et rafraîchissement par plafond rayonnant mixte, ventilo-convecteurs ou poutres froides,
 - Débit de renouvellement d'air amélioré par rapport à la réglementation : 25 m³/h/pers,
 - Centrales de traitement d'air,
 - Production d'eau chaude sanitaire assurée par panneaux solaires et ballons de stockage ou réseau mutualisé,
 - Poste de gestion technique situé dans le PC sûreté permet la supervision, la conduite, la gestion et le paramétrage des installations ainsi que l'optimisation des consommations.

- Electricité

- Locaux électriques en sous-sol,
 - Alimentation et comptage séparés pour les bureaux, les services généraux et le RIE,
 - 2 tableaux divisionnaires à chaque étage (possibilité de comptage pour 2 preneurs par niveau),
 - Distribution des postes de travail en faux-plancher par câbles souples et boîtier de connexion,
 - 1 nourrice pour 10 m² de bureaux comprenant 4 PC 10/16 A+T dont 2 sur réseau ondulé.

Téléphonie, informatique

- Raccordement au réseau France Télécom et à un réseau fibre optique.

Sécurité, sûreté

- 2 groupes électrogènes de sécurité en sous-sol de puissance nominale 1 000 kVA,
- Poste de sécurité aux pieds de la tour regroupant l'ensemble des installations de sécurité de l'IGH,
- Poste de sûreté contrôlant les accès extérieurs de la Tour,
- Système de contrôle d'accès au niveau du hall et de l'accès livraison,
- Détection d'ouverture de l'ensemble des ouvrants donnant au RDC sur l'extérieur,
- Système de vidéosurveillance au niveau du hall et de l'accès livraison.

Ascenseurs

- Une batterie basse de 4 ascenseurs à 4 m/s,
- Un ascenseur pour la communication inter-batteries,
- Une batterie haute de 4 ascenseurs à 7 m/s,
- Système de gestion du trafic par sélection de destination,
- Desserte du RIE et des parkings indépendante,
- Un monte-charge d'une capacité de 2 500 kg (et l'ascenseur inter-batteries à vocation monte-charge d'une capacité de 1 600 kg). Ces ascenseurs sont prioritaires pompiers, ils desservent la totalité des niveaux.

- **Prévisions de consommations annuelles :**

A ce stade, le Bailleur ne dispose pas de précision sur les consommations annuelles réelles de l'Immeuble.

1.2. Eléments fournis par le Preneur

L'activité du Preneur ne présente pas de particularités ayant un impact sur les performances environnementales de l'Immeuble. Dès lors, les locaux loués seront utilisés comme des locaux de bureaux standards, sans particularité méritant d'être signalée.

A ce stade, le Preneur ne dispose pas de précisions sur les consommations annuelles des locaux loués et des équipements qu'il fera installer.

2. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Les parties déclarent se fixer comme objectif, au titre de la présente annexe, de maintenir les performances environnementales d'origine de l'Immeuble et dans les mesure du possible de les optimiser.

Le Bailleur se réserve la possibilité de poursuivre l'obtention d'une certification HQE Exploitation.

S'il devait donner suite à ce projet, les modalités de sa mise en œuvre seraient prises dans le cadre du comité de développement durable visé à l'article 5, de la présente annexe, et le Preneur s'engage d'ores et déjà à adhérer à cette démarche, reconnaissant que l'obtention et le maintien pendant la durée du bail de cette certification suppose une coopération constante et sincère entre les parties.

De nouveaux objectifs pourront à tout moment être pris d'un commun accord entre les parties dans le cadre du comité environnemental visé à l'article 5.

3. MISE EN ŒUVRE

Les parties conviennent de mesurer ou d'évaluer dans les trois mois de la prise d'effet du bail, les performances, et notamment les consommations réelles, des parties privatives et communes de l'Immeuble.

Elles procéderont par la suite à un bilan annuel permettant de vérifier l'évolution de la performance énergétique et environnementale des locaux loués et de l'Immeuble.

Pour y procéder, le Bailleur aura installé les outils de mesurage suivants :

- Un ou plusieurs compteurs généraux permettant de relever la totalité des consommations de l'Immeuble pour l'électricité et l'eau,
- Des compteurs preneurs permettant de relever les consommations de chaque utilisateur pour chacun des postes ci-dessus.

Tout au long du bail, les parties suivront la performance énergétique et environnementale réelle de l'Immeuble et des locaux loués, l'analyseront et transmettront les résultats et analyses au comité environnemental visé à l'article 5.

4. ENGAGEMENTS DES PARTIES

- Les parties s'obligent, l'une envers l'autre, à coopérer loyalement en vue d'optimiser les performances environnementales de l'Immeuble.
- Pour ce faire, elles se communiqueront mutuellement les éléments d'information utiles à la poursuite des objectifs visés à l'article 2 ci-dessus (ci-après les « Objectifs ») et en particulier les éléments d'information relatifs aux consommations des parties communes pour le Bailleur et aux consommations des parties privatives des locaux loués pour le Preneur.
- Les parties conviennent par ailleurs de :
 - signer tous documents et effectuer toutes démarches et formalités qui pourraient être nécessaires ou utiles à la réalisation des Objectifs et notamment à l'obtention ou au

maintien de la certification HQE Exploitation le cas échéant et ce, dans les meilleurs délais et dans les conditions optimales pour leurs intérêts communs ;

- réaliser tous les audits préconisés, par le Preneur pour ses parties privatives, par le Bailleur sur les parties communes.
- Les parties s'obligent à prendre connaissance de la notice descriptive de l'Immeuble et de tous documents techniques permettant d'en connaître le fonctionnement et d'en optimiser les prestations et de leurs évolutions dans le temps.
- La partie en charge de la gestion technique de l'Immeuble s'oblige à la confier à un prestataire reconnu pour sa maîtrise de systèmes performants de GTB et pour son implication dans le développement durable.
- Le Bailleur en particulier s'oblige à tenir à jour et à faire évoluer la documentation technique de l'Immeuble et de ses équipements, à la mettre à la disposition du Preneur et à lui assurer, à chaque changement, une formation suffisante.
- Le Preneur réalisera ses travaux d'aménagement en optant pour des solutions et des matériaux durables chaque fois que ce sera raisonnablement possible, et d'une manière générale en s'efforçant de limiter l'impact de ses travaux sur les caractéristiques performantielles de l'Immeuble dont il dépend. Dans la mesure où les travaux du Preneur auraient un impact négatif sur les caractéristiques performantielles de l'Immeuble, il proposera la réalisation de travaux ou de solutions compensatoires et les mettra en œuvre.
- Le Preneur s'oblige à prendre connaissance de la documentation technique de l'Immeuble et en particulier de la notice descriptive de l'Immeuble, à la faire étudier par ses gestionnaires et à en respecter les préconisations ainsi que leurs évolutions ultérieures.
- Il s'oblige à donner accès aux locaux loués, au Bailleur, ses auditeurs, et à ses représentants, pour toute intervention nécessitée par la réalisation des Objectifs et selon les modalités organisées par le comité environnemental.
- Il attachera une importance toute particulière à la sensibilisation de son personnel à la démarche environnementale et procédera à cette fin aux actions qu'il jugera utiles, par exemple, communications de la direction, affichage des Objectifs dans des espaces dédiés ou organisation de sessions périodiques de formation de l'ensemble du personnel. De la même façon, les mesurages effectués périodiquement pourront être portés à la connaissance de son personnel.

5. CREATION D'UN COMITE ENVIRONNEMENTAL

- La réussite des Objectifs et l'optimisation des performances environnementales de l'Immeuble dépendent de la qualité des échanges entre le Bailleur et le Preneur.

Ces échanges se feront dans le cadre d'un comité environnemental, composé de membres permanents, assistés ou non des tiers qu'ils jugeront utile de convier.

Le premier responsable environnemental sera :

Pour le Bailleur : M. _____

Pour le Preneur : M. _____

Les parties se tiendront mutuellement informées de tout changement dans les responsabilités ainsi attribuées.

- Le rôle de ce comité environnemental sera de favoriser la réalisation des Objectifs ; pour ce faire, il fera toutes propositions qui lui paraîtront judicieuses, étudiera les options qui lui seront présentées et formulera des recommandations.

Il pourra arrêter de nouveaux objectifs, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir, si les parties en conviennent.

- Il organisera les mesurages et évaluations périodiques, contrôlera la progression des résultats, analysera les écarts par rapport aux prévisions, et le cas échéant, proposera les correctifs à apporter et les moyens nouveaux à mettre en œuvre pour améliorer les performances environnementales de l'immeuble et parvenir aux Objectifs fixés.
- Le comité environnemental organisera lui-même la fréquence et les modalités de ces rencontres, qui devront se tenir pendant la première année de prise d'effet du bail, au moins une fois par mois, et par la suite une fois par an au moins.
- Le comité environnemental étudiera la nature et le coût des mesures qui pourront être prises pour améliorer les performances environnementales de l'immeuble et en proposera la répartition entre Bailleur et Preneur.
- Il traitera de tout désaccord surgissant entre les parties et s'efforcera de trouver une solution acceptable par chacune d'elle.

6. DUREE DE L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Le présent accord est conclu pour une durée de douze années.

Les parties s'obligent à y apporter, sur proposition du comité environnemental, tous les correctifs et modifications qui paraîtront utiles à l'efficacité des Objectifs.

Le présent accord sera renouvelé à son terme ainsi que dans l'hypothèse du renouvellement du bail en apportant tous les infléchissements et correctifs justifiés par l'expérience et le contexte réglementaire et technique.

A défaut d'accord sur l'annexe amendée, l'annexe d'origine sera renouvelée aux mêmes clauses et conditions pour une durée identique à celle du bail renouvelé.

7. FORCE OBLIGATOIRE DE L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

En raison du caractère expérimental des Objectifs et des moyens à mettre en œuvre pour optimiser les performances de l'Immeuble, les parties souscrivent aux engagements de la présente annexe et s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour parvenir aux Objectifs, sans que ceci ne s'apparente toutefois à une obligation de résultat.

En cas de conflit entre le bail et l'annexe environnementale, le bail prévaudra sauf dispositions expressement contraires dans l'annexe environnementale ou ses amendements à venir.

8. TRAITEMENT DES POINTS DE MESENTENTE

Tout différend survenant dans l'application de la présente annexe, devra être soumis au comité environnemental.

S'il ne parvient pas à résoudre ce différend, celui-ci devra à peine d'irrecevabilité de la procédure, être soumis, préalablement à toute démarche contentieuse, par la partie la plus diligente, à un médiateur reconnu pour son implication et sa compétence en matière de développement durable.

Ce médiateur sera choisi d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par le juge des référés du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.