

RAPPORT DE VISITES

EPF D'Occitanie

9-10 JANVIER 2025



DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

SOMMAIRE

1. Synthèse	3
■ Personnes rencontrées :	3
2. Présentation du site & Expositions	4
■ Description générale	4
■ Principaux chiffres de production	4
■ Situation et Environnement	4
■ Expositions Externes	5
3. Description et implantation des bâtiments / unités	9
■ Implantation	9
■ Description des constructions	9
■ Compartimentage et ignifugeage	10
4. Process & Stockage	11
5. Utilités & Energies	12
■ Electricité	12
■ Transformateurs	12
■ Servitudes & Fluides	12
6. Moyens de lutte contre l'incendie	13
■ Moyens de protection et de détection incendie	13
7. Management de la sécurité	14
■ Organisation	14
■ Management de la Sécurité	14
8. Maintenance	16
■ Organisation du service	16
■ Missions et Philosophie	16
9. Estimation des Sinistres	17
■ Définition des différents Scenarii de Pertes	17
■ Sinistre Maximum Possible (SMP)	18
■ Sinistre Raisonnablement Escomptable (SRE)	18

1

Synthèse

L'objectif de ce rapport est de présenter les différents sites visités en décrivant leurs caractéristiques principales (construction, utilités, process) et d'évaluer la politique de gestion des risques (organisation humaine, moyens matériels), sous l'angle Dommages Aux Biens - Pertes d'Exploitation.

Nous remercions l'ensemble des participants pour leur disponibilité et la qualité des informations transmises.

Personnes rencontrées :

Julien Pereira, gestionnaire immobilier, EPF D'OCCITANIE

Activité

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie) est un organisme public créé en 2008, dont la mission principale est de faciliter l'aménagement du territoire dans la région Occitanie. Ses activités incluent l'acquisition de terrains pour des projets d'aménagement, tels que des logements et des infrastructures. Entre 2010 et 2016, l'EPF a acquis des terrains pour un montant de 116,2 millions d'euros et a cédé des terrains totalisant 19,8 millions d'euros. L'EPF s'engage également à soutenir le développement durable et collabore avec les collectivités locales pour optimiser l'utilisation des ressources foncières.

Construction

Les constructions gérées par l'EPF d'Occitanie sont principalement incombustibles. Le site de La Mosson comprend deux bâtiments en béton totalisant 24 408 m². Les immeubles de Lunel sont de construction traditionnelle, avec une superficie totale de 2 750 m². Les sites de La Poste et Léone sont entièrement métalliques, couvrant 21 465 m². Les Studios de Sète se composent de quatre bâtiments totalisant 9 124 m², dont la plupart sont incombustibles, à l'exception de certains hangars en panneaux sandwich combustibles.

Contrôle Réglementaire des Utilités et de l'Énergie

Les sites sont alimentés en basse et haute tension, avec des vérifications effectuées lors de l'acquisition. Les installations électriques des bâtiments sont contrôlées, et celles des Studios de Sète sont inspectées annuellement. Tous les sites disposent d'au moins un poteau incendie et d'extincteurs, à l'exception des bâtiments vacants de Lunel. Les Studios de Sète sont les seuls à avoir un système de détection incendie, vérifié deux fois par an.

Prévention

La gestion des risques est une priorité pour l'EPF d'Occitanie. Une équipe de maintenance est chargée de vérifier et de remettre en état les installations techniques. La prévention des incendies est supervisée par des gestionnaires immobiliers, et une politique d'interdiction de fumer est en place sur tous les sites. Les secours sont à proximité, et les Studios de Sète suivent une procédure de permis de feu.

Protection

Tous les sites sont équipés de mesures de protection incendie, y compris des poteaux incendie et des extincteurs. Les Studios de Sète disposent d'un système de détection automatique d'incendie, vérifié régulièrement. Les installations de sécurité sont en place pour garantir la protection des biens et des personnes.

Catastrophes Naturelles

Les sites sont dans des zones inondables en cas de pluies diluviennes. Les autres risques de catastrophes naturelles sont faibles à modérés.

2

Présentation du site & Expositions

Description générale

Activité	Les activités de l'EPF Occitanie comprennent : Immeubles HLM : Destinés à la destruction, ces immeubles sont rachetés par groupe de lots, comme le site visité à La Mosson. Bâtiments en centre-ville : Prévus pour rénovation, ils comprennent des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et des logements aux premier et deuxième étage, comme les bâtiments visités à Lunel. Bâtiments industriels : Soit vacants, soit destinés à la location avant destruction, comme ceux visités à Nîmes. Location de site économique : Cela inclut le studio TF1 pour l'émission "Demain nous appartient".		
Effectifs	Les bâtiments sont essentiellement inoccupés. Seul Les Studios de Sète sont occupés par les effectifs du locataire. Ils sont environ 250 personnes sur site.		
Horaires de travail	Equipes/jour	Jours / semaine	Semaines / an
	1	5	7
Tierce partie sur site	Les studios de Sète sont loués par TF1.		

Principaux chiffres de production

Absence de production, il n'y a pas d'activité de transformation.

Situation et Environnement

La Mosson

L'ensemble immobilier se situe dans le quartier de La Mosson à Montpellier (34). Le voisinage est composé d'immeuble d'habitation, tous à plus de 10 m. La particularité de ce site est que les lots repris par l'EPF correspondent à des parties privatives. Les espaces communs sont encore couverts et gérés par le syndic de l'immeuble.

Centre-ville de Lunel

Les immeubles de Lunel (34) se trouvent au centre-ville. Le voisinage est composé d'immeuble d'habitation qui sont mitoyens aux bâtiments d'EPF. Ces immeubles auront vocation à être cédés à des entreprises qui rénoveront ces espaces pour des activités futures.

La Poste et Leone

Le voisinage du site de la Poste est composé de bâtiments industriels et du SDIS 34, tous à plus de 20 m. Ils ne présentent pas d'aggravation. Ces bâtiments sont maintenus en l'état ou font l'objet de travaux de réhabilitation pour pouvoir ensuite les louer.

Les studios de Sète

Le voisinage des Studio de Sète est composé d'immeubles d'habitation, un des bâtiments exploités par le locataire pour du stockage n'appartient pas à EPF. Il est donc considéré comme un voisin mitoyen. Autrement on retrouve une voie ferrée qui n'est plus utilisée et le port de Sète.

Le site est loué et l'occupant gère tout le management de la sécurité du site.

Expositions Externes

















NATHAN Hazards	Score	Low Hazard	High Hazard
 Earthquake	Zone 0 (MM V and below)	0	
 Volcanoes	No Hazard	-1	
 Tsunami	Zone 0 (minimal flood risk)	0	
 Tropical Cyclone	No Hazard	-1	
 Extratropical Storm	Zone 2 (121 - 160 km/h)		2
 Hail	Zone 4		4
 Tornado	Zone 2 (0.6 - 2.0 (per 10.000 km² and year))		2
 Lightning	Zone 3 (4.1 - 10.0 (per km² and year))		3
 River Flood	Zone 0 (minimal flood risk)	0	
 Flash Flood	Zone 4		4
 Storm Surge	No Hazard	-1	
 Wildfire	No Hazard	-1	
Solid-mass Hazards	Score	Low Hazard	High Hazard
 Subsidence	Zone 5 (High)		5
 Avalanche	Zone 1 (No or Very Low)	1	
 Landslide	No Information		
Supplementary Hazards	Score	Low Hazard	High Hazard
 Peak Ground Acceleration	Zone 4 (0.031 - 0.050)	4	

Figure 1 : Exposition Studios de Sète

NATHAN Hazards	Score	Low Hazard	High Hazard
 Earthquake	● Zone 0 (MM V and below)	0	
 Volcanoes	● No Hazard	-1	
 Tsunami	● No Hazard	-1	
 Tropical Cyclone	● No Hazard	-1	
 Extratropical Storm	● Zone 2 (121 - 160 km/h)		2
 Hail	● Zone 4		4
 Tornado	● Zone 2 (0.6 - 2.0 (per 10.000 km² and year))		2
 Lightning	● Zone 3 (4.1 - 10.0 (per km² and year))		3
 River Flood	● Low Geoquality (Too Low Geoquality Error)		
 Flash Flood	● Zone 4		4
 Storm Surge	● Low Geoquality (Too Low Geoquality Error)		
 Wildfire	● Zone 1 (Low)	1	

Solid-mass Hazards	Score	Low Hazard	High Hazard
 Subsidence	● Zone 5 (High)		5
 Avalanche	● Zone 1 (No or Very Low)	1	
 Landslide	● Zone 1 (Very Low)	1	

Figure 2 : Exposition sites de Lunel



Figure 3 : Exposition de La Poste et Leone



Figure 4 : Exposition de La Mosson

Projets importants / Investissements

EPF n'a pas de projet ou d'investissement majeurs à venir (hormis leurs acquisitions de sites).

3

Description et implantation des bâtiments / unités

Implantation

Les différents sites visités se répartissent sur les villes de Montpellier, Lunel et Sète.

Description des constructions

Bâtiment / unité	Activité	Surface (unité))	Nombre de niveaux	Année de construction	Construction
La Mosson	Immeubles d'habitation	9640 m² 10400 m² 4369 m²	-1 + R + 8 - 1 + R + 14 R + 6	NC	Bâtiment entièrement en béton
30 et 172-178 rue de la Libération, Lunel	Immeubles d'habitation vacants	1400 m² 1350 m²	R+3 R+3	NC	Ossature et maçonnerie Charpente en bois Murs extérieurs en maçonnerie Toiture en tuiles sur supports combustibles Planchers en bois Aménagements non combustibles
La Poste	Ancien centre de tri – actuellement vacant	14 000 m²	R + 3	NC	Ossature et charpente métalliques Murs extérieurs en maçonnerie Toiture en béton Aménagements non combustibles
Leone	Anciens bâtiments industriels réhabilités	7 465 m²	2 bâtiments de plein pieds	NC	Bâtiments entièrement métalliques
Les Studios de Sète	Bâtiments loués – studios de tournage	9 124 m²	Bureaux post production en -1 + R +1 Le reste des bâtiments sont de plains pieds	NC	Hangars : ossature et charpente métalliques, murs extérieurs en panneaux sandwichs, toiture en panneaux sandwichs. Les installations électriques sont

Bâtiment / unité	Activité	Surface (unité))	Nombre de niveaux	Année de construction	Construction
					décollées des panneaux. Les bâtiments post- production

Compartimentage et ignifugeage

Il n'y a pas de compartimentage coupe-feu interne aux bâtiments, à l'exception des locaux techniques.

Process & Stockage

Les Studios de Sète sont loués à TF1 pour le tournage d'une série télévisée. La charge calorifique est importante car les décors sont essentiellement en bois. Les occupants ont mis en place une menuiserie et serrurerie pour leurs activités. Les machines présentes pour la menuiserie sont : une scie à format, une raboteuse, une dégauchisseuse et une scie à panneaux. Toutes ces machines sont sous aspiration centralisée et les sciures sont stockées dans un filtre à manches. Les gaines d'aspiration sont mises à la terre et équipotentialement. Le locataire a pour projet de refaire le local pour la serrurerie.

Les sites de La Poste et Leone sont vides et vacants. La charge combustible présente sur ces sites est donc limitée.

Les immeubles de Lunel ont quelques stockages, issus des mobiliers laissés par les anciens occupants ou lors des travaux, ces derniers seront évacués très prochainement.

Pour les lots qui sont rachetés petit à petit à la Mosson, les appartements sont récupérés en l'état et peuvent contenir du mobilier abandonné, en quantité limitée. Les appartements sont propres.

Des portes anti-squat sont ensuite mises en place.

4

Utilités & Energies

Electricité

Fournisseur	Public	Alimentation	Inconnue
Puissance	630 kVA pour La Poste 1000 kVA pour les Studios de Sète	Distribution sur site	NC
Back-up	Absence de secours électrique		

Transformateurs

Nom	Objet	Type	Puissance	Organes de sécurité
La Poste	Alimentation électrique	A huile	630 kVA	DGPT 2
Studios de Sète	Alimentation électrique	A huile	1000 KVA	DGPT2

Sécurité :

Les transformateurs se trouvent dans des compartiments à l'épreuve du feu. Ils sont sur rétention métallique. Les deux transformateurs disposent d'un DGPT2.

Servitudes & Fluides

Seuls les bâtiments de La Poste et les Studios de Sète sont alimentés en haute tension. Les autres sites sont directement alimentés en basse tension. Les installations électriques sont vérifiées à chaque acquisition par le service travaux de l'EPF D'Occitanie.

Le chauffage est essentiellement assuré par des climatisations réversibles. Sauf les immeubles de La Mosson, une chaufferie centrale assure le chauffage des appartements. Cette chaufferie est alimentée en gaz de ville et est entretenue par la copropriété.

5

Moyens de lutte contre l'incendie

Moyens de protection et de détection incendie

Moyens	Type(s)	Bâtiment / Zone protégée
Détections & Alarmes	Flammes	Non
	Gaz	Non
	Hydrocarbures liquides	Non
	Fumée : optique ponctuelle / linéaire / DFHS	Studios de Sète
	Chaleur : ponctuel / thermo vélocimétrique	Non
Sprinklers	<i>Règle de design : APSAD, NFPA, FM ?</i> <i>Sous eau</i> <i>Préaction</i> <i>Sous air</i>	Absence de sprinkler, non requis
Extinction gaz	Agent extincteur (IG55, IG 541)	Absence d'IEAG, non requis
Déluge	Eau Eau / mousse	Absence de protection déluge, non requis.
Rideaux d'eau		Sans objet.
Déversoirs à mousse		Sans objet.
Moyen de Protection Manuelle	Lance Monitor	Sans objet.
	Hydrant / BI	Chaque site dispose d'au moins 1 poteau incendie public à proximité
	Extincteurs	Tous les sites sont équipés d'extincteurs, vérifiés annuellement. A l'exception des sites vacants.
	RIA	Seul les Studios de Sète disposent de RIA. Ils sont vérifiés annuellement et le compte rendu de vérification mentionne des pressions dynamiques de 2 bar minimum.
Moyens mobiles	Camions pompe incendie	Sans objet
	Réserves eau mobiles	Sans objet
	Réserves émulseur mobiles	Sans objet
	Remorques diverses	Sans objet

6

Management de la sécurité

Organisation

Organisation du service HSE	Oui	La sécurité est supervisée par les gestionnaires immobiliers des sites. Ils s'assurent que les lots acquis soient en bon états et qu'il n'y ait pas de risque particulier. Celle des Studios de Sète est supervisée par le directeur de site.
Plan d'Urgence	Non	Aucun plan d'urgence n'est spécialement en place.
Connaissance du site par les pompiers (exercices, visites, etc.)	Non	Les pompiers ne connaissent pas particulièrement les différents sites.
Organisation interne de lutte contre l'incendie – formation du personnel	Oui	Le personnel de TF1 est formé au maniement des extincteurs. Les autres bâtiments sont vacants, donc absence de personnel à former.

Management de la Sécurité

Catégorie	Commentaires
Audit Interne / inspection	Il n'y a pas d'inspection interne formalisée, toutefois les gestionnaires immobiliers réalisent des rondes informelles sont réalisées régulièrement, notamment pour les problématiques de squat.
Gestion des fumeurs	L'interdiction de fumer est en place. Des zones fumeurs sont mises en place pour les zones occupées.
Permis de feu / Permis de travaux	La procédure de permis de feu est connue, les opérations par points chauds restent limitées et rares.
Tenue des lieux	Les sites sont bien tenus.
Formation des nouveaux embauchés	Sans objet
Gestion des entreprises extérieures	Il n'y a pas de prestataire à demeure
Gestion des incidents/accident – REX	Les incidents sont suivis et investigués afin d'identifier les causes et adapter leur prévention.
Gestion des produits dangereux	Absence de produit dangereux.
Plan de Continuité d'Activité	Aucun plan de continuité d'activités n'est en place. Ce point sera mis en place.

Catégorie	Commentaires
Sûreté & Malveillance	<p>Tous les sites sont clos dans leur intégralité.</p> <p>L'accès aux immeubles de la Mosson se fait par code et Vigik individualisés.</p> <p>Les bâtiments de Lunel sont maintenus fermés. Le personnel de la mairie réalise des rondes régulièrement pour contrôler l'absence de squat.</p> <p>Les bâtiments de La Poste et Leone disposent de robots équipés de caméras de surveillance qui détectent toute intrusion. En cas de déclenchement, les alarmes sont reportées en télésurveillance et sur les téléphones du gestionnaire immobilier (une astreinte est en place).</p> <p>Les Studios de Sète disposent de 2 PC sécurité occupés en permanence par des agents SSIAP. Ils réalisent des rondes pointées toutes les heures. Un réseau d'environ 150 caméras de vidéosurveillance couvre les intérieurs et extérieurs du site. Les images sont reportées aux PC sécurité et enregistrées pour une durée de 30 jours. Une détection anti-intrusion est en place basée sur de la détection volumétrique et périmétrique. En cas de déclenchement, les alarmes sont reportées vers la société de télésurveillance.</p>

7

Maintenance

Organisation du service

EPF d'Occitanie dispose d'un service travaux qui supervise les travaux de maintenance.

Missions et Philosophie

Seul le site des Studios de Sète dispose d'un système de détection

Détection	Réalisation	Fréquence
Détection Incendie	Par un prestataire	2x / an

Extinction	Réalisation	Fréquence
Hydrant (poteaux ou bouches d'incendie)	Par un prestataire extérieur	Les poteaux incendies publics sont vérifiés par la mairie ou les pompiers, les caractéristiques hydrauliques ne sont pas connues par EPD d'Occitanie.
Extincteurs	Par un prestataire	Les extincteurs sont vérifiés annuellement.
Robinetts d'Incendie Armés	Par un prestataire	Seul le site des Studios de Sète est équipé de RIA. D'après le compte rendu de vérification annuelle, la pression dynamique au poste le plus défavorisé est suffisante.

Electricité	Réalisation	Fréquence
Contrôles réglementaires	Par un prestataire	Les installations électriques sont vérifiées lors de l'acquisition de nouveaux biens par le service travaux. Seuls les bâtiments occupés ont leurs installations électriques qui sont vérifiées annuellement.
Batteries de condensateurs	Sans objet	Absence de batterie de condensateur.
Dépoussiérage des postes et maintenance des disjoncteurs HT et BT (graissage et injection de courant)	Par un prestataire	Le poste HT des Studios de Sète fait l'objet d'une maintenance annuelle, avec dépoussiérage des cellules et analyses d'huile régulières.
Analyses d'huile	Par un prestataire	Analyse d'huile du transformateur réalisées régulièrement.

8

Estimation des Sinistres

Les scénarios de Pertes proposés dans ce Chapitre sont considérés comme raisonnables et sont basés sur notre retour d'expérience industriel et sur les informations fournies par le Client. Le calcul de pertes attendues est basé sur l'analyse des dispositions constructives, des activités, des systèmes de protection incendie, et sur les caractéristiques des équipements de protection incendie le jour de la visite.

Par leur propre nature, ces estimations comportent une part de subjectivité. Ainsi, ces estimations ne peuvent pas être considérées comme irréfutables et les pertes effectives peuvent donc être plus importantes, notamment à cause des modifications physiques du site, ou à une plus grande sévérité de l'événement initiateur ou de ses effets attendus.

Tous les calculs de pertes et de dommages potentiels causés directement par un incendie ou une explosion, définis dans notre estimation, concernent uniquement les dommages aux biens, aux contenus associés ainsi que la perte d'exploitation résultante.

Définition des différents Scénarii de Pertes

Scénario	Définition et élaboration des différents scénarii de pertes
SRE	<p><u>Un scénario SRE prend en compte les hypothèses suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les systèmes de protection incendie sont en services et fonctionnent comme prévu lors de leur dimensionnement ; • L'équipe d'intervention du site (EPI et/ou ESI) et les pompiers interviennent dans délai acceptable ; • Toutes les séparations coupe-feu sont convenablement maintenues et fonctionnent comme prévu ; • Les structures bâtementaires jouent leur rôle. <p>En condition normale, le dommage total serait confiné à une surface relativement réduite. Lorsqu'une protection est inadéquate ou que l'on est en présence de facteurs aggravants (ex : dommages dus à la fumée, écoulement de liquides enflammés, etc.), le sinistre pourrait être plus important et alors s'approcher du scénario SMP.</p>
SMP	<p><u>Aucun système de protection n'est en service : aucun crédit n'est donné à l'intervention manuelle :</u></p> <p>Un scénario de SMP prend en compte les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les systèmes de protection incendie du site sont hors service ; • Aucun crédit n'est donné à l'intervention manuelle (équipes internes, pompiers externes) ; • Les dommages sont limités uniquement par des séparations adéquates et/ou des murs coupe-feu 4 heures autoporteurs, ou équivalents (les équivalences devront être correctement définies et attestées) ; • Une toiture combustible (incluant des matériaux combustibles ou des bardages métalliques de composition inconnue) engendre une perte totale de la structure. <p>Le volume de cette perte peut s'approcher de la valeur du bâtiment d'origine ou d'une usine entière, en fonction de la disposition du site.</p>

Sinistre Maximum Possible (SMP)

Les Studios de Sète représentent le centre économique d'EPF d'Occitanie, ainsi il sera retenu dans le cadre du scénario SMP. Le site est composé de 4 bâtiments, dont la distance séparative est inférieure à 20 m libres de tout stockages combustibles. Ainsi dans le cadre d'un scénario SMP l'intégralité du site et son contenu est à prendre en compte.

Le SMP correspond alors à 100% des capitaux du site.

Sinistre Raisonnablement Escomptable (SRE)

Un feu d'origine électrique naissant dans un des hangars pourrait se propager aux hangars voisins, solidaires par la toiture en panneaux sandwichs. La détection incendie associée à la présence de personnel permanent formé à la défense contre l'incendie, la propagation aux autres bâtiments (bureau post-prod, commissariat et réfectoire) serait donc limitée. Les hangars étant en panneaux sandwichs à isolation combustible, les dommages liés aux flammes et aux fumées seraient importants.

Le SRE correspond à 79% des capitaux du site.

Marsh

Tour ARIANE
92088 Paris La Défense Cedex
www.marsh.com

This document and any recommendations, analysis, or advice provided by Marsh (collectively, the “Marsh Analysis”) are not intended to be taken as advice regarding any individual situation and should not be relied upon as such. The information contained herein is based on sources we believe reliable, but we make no representation or warranty as to its accuracy. Marsh shall have no obligation to update the Marsh Analysis and shall have no liability to you or any other party arising out of this publication or any matter contained herein. Any statements concerning actuarial, tax, accounting, or legal matters are based solely on our experience as insurance brokers and risk consultants and are not to be relied upon as actuarial, tax, accounting, or legal advice, for which you should consult your own professional advisors. Any modeling, analytics, or projections are subject to inherent uncertainty, and the Marsh Analysis could be materially affected if any underlying assumptions, conditions, information, or factors are inaccurate or incomplete or should change. Marsh makes no representation or warranty concerning the application of policy wording or the financial condition or solvency of insurers or reinsurers. Marsh makes no assurances regarding the availability, cost, or terms of insurance coverage. Although Marsh may provide advice and recommendations, all decisions regarding the amount, type or terms of coverage are the ultimate responsibility of the insurance purchaser, who must decide on the specific coverage that is appropriate to its circumstances and financial position.

Copyright © 2023 Marsh USA Inc. All rights reserved.