

Espace commercial
« Espace du Palais »
à
ROUEN (76)

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES,
ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivi des modifications :
V.4 : Modification du Bailleur

1. Conditions générales des locaux

1.1. Présentation Générale du site

Le centre commercial de l'Espace du Palais est implanté dans un ensemble immobilier situé à ROUEN (Seine - Maritime) 8 allée Eugène Delacroix, délimité par les rues Saint-Lô, de la Poterne, Socrate et des Fossés Saint-Louis.

Le centre commercial « Espace du Palais» se répartit sur trois niveaux (RDC, SS-1, Mezzanine) , et fait partie d'une copropriété comprenant un parking, une bibliothèque, des bureaux et des logements (sous-sols, R+1 à R+4).

Le Centre Commercial fait l'objet d'études ayant pour objectif d'offrir un lieu agréable, convivial qui soit un espace de destination et de rencontre.

Le centre commercial est classé ERP de 1er catégorie de type M.

1.2. Description Architecturale et Technique

1.2.1. Travaux Réalisés par le Bailleur

Le programme comprend :

- Des parties privatives livrées à l'état de coque en l'état par le bailleur selon définition ci-après.
- Des parties communes livrées finies par le bailleur (locaux techniques et gestion, mails couverts).

Les charges communes sont à prévoir (Sécurité, égouts, nettoyage de la verrière et des terrasses etc...).

1.2.2. Abords et Raccordements

Les travaux d'aménagements des parties publiques à la périphérie du site commercial ainsi que les raccordements fluides et réseaux nécessaires.

Ces travaux et prestations comprendront :

- Les alimentations en puissance électrique, eau sanitaire, eau incendie et les lignes téléphoniques nécessaires,
- Les réseaux E.U. et E.P.

1.2.3. Accès piéton

Les accès piétons du Centre seront par :

- Accès principal : A l'angle de la rue Socrate et de la rue Saint Lô,
- Accès à la place centrale : par des porches rue des Fossés Louis VII et rue de la Poterne,
- Accès au mail depuis la place par la passerelle au niveau de la verrière.

Certaines boutiques et moyennes surfaces du rez-de-chaussée ont un accès direct de la voie publique.

1.2.4. Mails

Les mails sont desservis, en fonction du plan de merchandising, par des escaliers, des escalators ou des ascenseurs handicapés, et une passerelle depuis la place centrale.

Les mails reçoivent de la lumière naturelle grâce à une verrière architecturale.

Les mails recevront un traitement architectural de qualité, compatible pour un grand trafic et conçu pour faciliter le nettoyage et la maintenance, avec :

- Revêtement de sol de type grès cérame,
- Finition murale décorative, y compris les têtes de murs,
- Plafonds suspendus décoratifs en bois ou équivalent selon projet de décoration de l'architecte associé à un éclairage décoratif,
- Des espaces détentes et connectés et la signalétique principale.
- Revêtement de sol au droit des espaces de détente en parquet bois massif
- Ecrans de signalétique
- Habillage des poteaux existants du mail en verre laqué
- Bandeau continu vertical en bois permettant l'accrochage des enseignes

1.2.5. Sanitaires publics

Des toilettes sont mises à la disposition du public.

Chaque Preneur est tenu d'installer à ses frais des sanitaires pour ses propres besoins et conformes à la réglementation du code du travail.

1.2.6. Le Stationnement

Le centre commercial ne bénéficie pas d'un parking dédié.

Cependant, un parking public payant d'environ 1 400 places situé sous le centre commercial permet un accès direct au mail du 1^{er} sous-sol et à la place centrale.

1.2.7. Livraisons :

Les livraisons se font par l'entrée principale à l'angle des rues Socrate et Saint-Lô.

Les livraisons se font sous la responsabilité du Preneur, notamment en ce qui concerne le respect des règles de circulation, du code de la route et des conditions particulières locales.

1.2.8. Evacuation des déchets

Le centre commercial est équipé de deux locaux déchets :

- 1^{er} local situé au SS1 dans la coursive sous la rue Socrate
- 2nd local situé au RDC, et donnant sur l'extérieur de la rue de la Porterne

Le fonctionnement et gestion des déchets seront précisés dans le règlement du centre.

1.2.9. Poste Central de Sécurité

Un service sécurité incendie est présent pendant les heures d'ouverture au public.

2. Prescriptions environnementales

2.1. Locaux sociaux :

2.1.1. Zone de travail

2.1.1.1. Protections solaires

Le cas échéant, afin d'assurer le confort des usagers, le preneur installera des protections solaires **sur l'ensemble des ouvertures** donnant sur des postes de travail (bureaux et salles de réunion).

Ces protections solaires devront être **manœuvrables par les occupants**.

Exemples de protections solaires :

- Stores intérieurs de type vénitien ou tissus
- Brise-soleils orientables
- Etc.

Pour aller plus loin :

- Les protections solaires pourront être **automatiques**.

2.1.1.2. Commandes de chauffage, de climatisation et de ventilation

Le preneur devra s'assurer que les occupants ont la possibilité de **gérer leur confort thermique (chaud/froid et ventilation)**.

Exemples de dispositifs de commande chaud/froid

- Commandes (thermostats) permettant de faire varier la température (dans une plage de température limitée de +2/-2°C)
- Des radiateurs équipés de thermostats

Exemple commande ventilation

- Commandes (thermostats) permettant de faire varier la ventilation (plusieurs débits disponibles)

Ce pilotage du confort devra être fait par zones, c'est-à-dire qu'une distinction de pilotage devra être assurée entre les zones centrales et les zones proches des fenêtres (valable pour les vastes zones de postes de travail).

Le preneur devra **maintenir la possibilité d'ouvrir les fenêtres** pour ventiler naturellement.

2.1.1.3. Eclairage

Pour limiter la consommation des équipements d'éclairage dans les espaces de travail, le preneur veillera à choisir des luminaires de type LED ou basse consommation.

Toutes les lampes fluorescentes seront équipées de **ballasts électroniques haute fréquence**.

Des mesures d'éclairement devront justifier le respect de la norme NF EN 12464. Il faudra par ailleurs installer dès que l'usage le permet, des équipements de détection de présence. La **détection de présence** sera prévue systématiquement **dans les circulations**.

Pour aller plus loin :

- Prévoir de la détection de luminosité sur les zones de premier jour, à proximité des fenêtres dans les zones de travail voire dans les circulations.

2.1.2. Sanitaires / Vestiaires

2.1.2.1. Equipements sanitaires

Lors du choix des équipements sanitaires et afin de limiter les consommations d'eau, le preneur devra mettre en place selon ces besoins les **équipements sanitaires** suivants :

- WC double chasse avec débits maximum de 3/6 litres ;
- Urinoirs avec une chasse à détection automatique et un débit inférieur à 1.2 litres / chasse ;
- Mitigeurs de lavabos avec un système de détection automatique ou d'extinction automatique (type presto) et un débit inférieur à 6 litres / minute ;
- Mitigeur de douche avec un débit inférieur à 6 litres / minute

Pour aller plus loin :

- Installer :
 - des urinoirs sans eau pour les sanitaires hommes.
 - des WC double chasses 2/4 litres

2.1.2.2. Vannes d'isolement, détection de fuite

L'ensemble des équipements devra être équipé de **vannes d'isolement permettant de couper l'alimentation en eau de chaque appareil** (y compris les ballons d'eau chaude sanitaire).

Pour aller plus loin :

- En complément, pour éviter les fuites non détectées, le preneur pourra équiper ses sanitaires d'électrovannes couplées à une détection de présence permettant l'extinction de l'alimentation en eau du bloc sanitaire en cas d'absence.

2.1.2.3. Commandes d'éclairage

Pour limiter les consommations d'énergie, le preneur installera un système de gestion de l'éclairage par **détection de présence** dans les sanitaires et vestiaires. Cela permettra d'adapter l'éclairage aux besoins réels tout en assurant le confort des occupants.

2.1.3. Espace de repos / Salles de pause

2.1.3.1. Installation de zones de repos pour le personnel

Pour assurer le confort des occupants, le preneur installera pour ses collaborateurs des zones de repos (salle de pause, tisanerie,...). Ces zones devront :

- Contenir des sièges représentant au moins 10% des occupants
- Être protégées de tout désagrément pour les occupants : bruits des équipements techniques, parkings, aires de livraison...
- Être accessibles à tous les collaborateurs durant les heures de travail.
- En cas de zone de repos extérieure, elle devra être protégée de la pluie et du vent et être à plus de 10 mètres de toutes sources de pollution (routes, extractions d'air vicié, parkings...)

2.1.3.2. Accès à un point d'eau potable

Pour assurer le confort des occupants, le preneur installera pour ses collaborateurs des points d'eau sur le site. Ils devront :

- Être raccordés au réseau (par exemple évier dans une cuisine ou fontaine à eau réfrigérée raccordée au réseau)
- Être installées dans un espace adapté (cuisine, salle de pause, tisanerie). Des lavabos dans des sanitaires ne sont pas suffisants.

Le preneur devra assurer l'entretien et la maintenance ces équipements (nettoyage, maintenance, analyses réglementaires de type légionnelle, etc.).

2.1.3.3. Équipements électroménagers

En cas d'installation d'équipements électroménagers consommateurs d'eau, le locataire devra choisir les équipements les moins consommateurs, avec les limites suivantes :

- Machine à laver la vaisselle industrielle : 7 litres par rack
- Machine à laver la vaisselle domestique : 13 litres par cycle de lavage
- Machine à laver le linge domestique : 60 litres par cycle de lavage

En complément, l'ensemble des équipements consommateurs d'eau dans ces zones devront être équipés de vannes d'isolement.

Exemple de dispositions pouvant répondre à l'exigence :

- Kitchenette avec évier
- Fontaines à eau raccordées au réseau

2.2. Zones livraison et réserves :

En cas de présence d'une zone de livraison, celle-ci devra être aménagée de manière à assurer la sécurisation des accès : mise en place d'avertissement (alarme visuelle de type gyrophare) pour éviter les accidents de personnes, signalétique au sol pour délimiter les cheminements piétons.

2.2.1. Protection du bâtiment

Dans la zone livraisons et les locaux de réserves, installer des protections sur les murs, poteaux et portes, monte-charge afin de protéger le bâtiment des chocs engendrés par la manipulation de marchandises, chariots.

2.2.2. Commandes d'éclairage

Pour limiter les consommations d'énergie, il devra être installé un système de gestion de l'éclairage par détection de présence et/ou minuterie.

2.3. Locaux déchets :

2.3.1. Gestion globale des déchets sur le site

Dans le cas où l'enlèvement des déchets est géré de manière centralisée pour l'ensemble immobilier, le preneur devra mettre en œuvre et respecter la politique de gestion et de tri des déchets du site.

En cas de zone de stockage tampon des déchets dans les parties privatives, cette zone devra respecter les prescriptions détaillées ci-dessous.

2.3.2. Gestion des déchets par le preneur

Cette zone devra être :

- Facile d'accès pour le dépôt des déchets et l'évacuation des bacs
- Ventilée
- Équipée d'un point d'eau et d'un siphon de sols permettant le nettoyage des bacs et du local
- Rafraichie en cas de stockage de déchets fermentescibles, conformément à la réglementation

De plus, elle devra être suffisamment dimensionnée (2m² par tranche de 100m² avec un maximum de 10 m²)

Pour limiter les consommations d'énergie, l'installation d'un système de gestion de l'éclairage par détection de présence et/ou minuterie sera réalisée.

2.4. Locaux techniques :

Dans les locaux techniques sont couramment stockés des produits d'entretien ou de maintenance. Pour éviter l'impact d'éventuelles fuites et limiter leur impact sur la qualité de l'air, ces produits devront être stockés :

- Dans des bacs de rétention dont la contenance est d'au moins 110 % la contenance des produits stockés,
- Dans des locaux bénéficiant d'une ventilation mécanique.

3. Descriptif technique des locaux livrés

3.1. Principes

Le présent descriptif concerne l'état de livraison des locaux mis à disposition par le Bailleur au Preneur lors de l'entrée en jouissance. Les locaux sont livrés en l'état, murs et sol peints, vitrines à modifier par le Preneur selon son projet d'aménagement à valider par le bailleur.

Au cours de l'exploitation du Centre Commercial et pendant cette phase de travaux, le Bailleur pourra apporter, sans pour autant que le Preneur puisse élever une quelconque réclamation, toutes adaptations imposées par une modification des normes de sécurité, une réglementation nouvelle ou par des prescriptions nouvelles des organismes de contrôle et de sécurité.

Cependant, le Bailleur s'engage à rechercher en collaboration avec le Preneur les solutions les moins gênantes pour ce dernier. Les matériaux décrits pourront être remplacés par des matériaux équivalents.

Des canalisations communes avec le Centre Commercial pourront traverser les volumes loués, notamment des canalisations de fluides et gaines d'extraction, des descentes d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eaux vannes, des câbles électriques et téléphoniques, des canalisations d'évacuation, des canalisations du réseau de protection incendie, des câbles de télévision, etc...

Le Preneur s'engage à laisser libre l'accès de ces réseaux pour entretien. Les surfaces indiquées dans le Bail sont des surfaces GLA.

Les surfaces stipulées dans le Bail sont considérées valides, avec une tolérance de 5%.

Tous les travaux exécutés par le Bailleur sont énumérés limitativement ci-après. Aucune dérogation n'est donc susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité, les besoins de l'exploitation ou les servitudes administratives, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

3.2. Structure, Clos et couvert

3.2.1. Structure - Sols

Toutes les structures sont en béton armé et de résistance au feu compatible avec les règlements de sécurité.

L'entraxe des poteaux est de 7,5 m dans chaque sens, sauf cas particuliers.

Aucune surcharge ne pourra être appliquée au plafond au-delà de 50 Kg/ m² et ce compris toutes les canalisations, gaines, faux- plafonds, appareils d'éclairage, sprinklers, appareils de climatisation etc...

Les planchers sont calculés pour supporter les charges suivantes :

- Exploitation : 500 Kg/m²
- Permanentes : 150 Kg/m² (y compris cloisonnements éventuels non-porteurs)

Aucune saignée n'est autorisée dans les dalles sauf accord express et écrit du Bailleur.

Les réservations de sols sont les suivantes :

Les niveaux des sols des boutiques sont livrés bruts à une altitude par rapport aux sols finis entre 13 et 20 cm.

Le complexe de revêtement de sol doit assurer l'étanchéité du local par rapport à celui du dessous et est à la charge du Preneur.

3.2.2. Sous-face de plafond

La sous-face de plafond est livrée sans faux-plafonds..

La sous-face de plafond pourra être floquée pour assurer le degré coupe-feu entre les tiers. Il appartient au Preneur de maintenir en état l'élément de construction pare-flamme installé.

La hauteur libre minimum sous poutre variera en fonction de la localisation et est précisée sur les plans ci-annexés. Ces hauteurs sont calculées de sol fini à sous-face de poutre brute, et ne tiennent pas compte des passages des différentes canalisations, gaines, chemins de câble etc...

3.2.3. Murs et cloisons

Les murs et cloisons séparant les locaux privatifs des parties communes ou des autres locaux privatifs sont édifiés, en principe, en aggloméré de ciment. Les faces intérieures des murs, dans l'emprise des locaux privatifs, sont peints.

3.2.4. Façades et enseignes

Les façades extérieures vitrées du local du Preneur seront réalisées par le Bailleur dans le respect des déclarations administratives, ou du projet de décoration, de même que les portes d'issues de secours sur l'extérieur du bâtiment. Reste à la charge du Preneur l'entretien ultérieur de ces ouvrages.

Les vitrines donnant sur mail restent à la charge des Preneurs.

Les portes donnant sur le mail et le ou les rideau(x) métallique(s) de fermeture des devantures restent à la charge du Preneur.

Aucune façade ne devra dépasser les limites sur rues et sur mail.

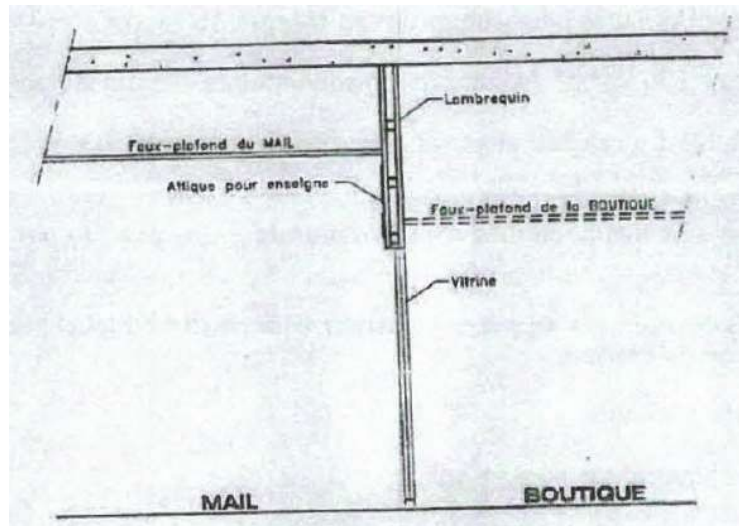
La partie supérieure des baies ouvertes sur les façades sur le mail sera réalisée par le Preneur en prévoyant un lambrequin coupe-feu. Les devantures devront se raccorder sur le lambrequin, le revêtement de sol et sur les séparations standardisées entre les boutiques.

L'étanchéité sous les vitrines situées au niveau place et niveau entrée, sera assurée par le Preneur. En cas de modification par le Preneur, les reprises d'étanchéité, de relevés d'étanchéité seront à la charge du Preneur.

Les enseignes, graphismes, sigles, signalant les magasins des Preneurs à l'extérieur et tout au long du mail jouent un grand rôle dans l'expression de l'ensemble commercial du Centre Commercial. A ce titre les Preneurs rechercheront tous les moyens pouvant contribuer au succès de la décoration de l'ensemble.

Le Bailleur dans un souci d'unité et de coordination est amené à faire respecter les impératifs énumérés ci-après.

Elles seront implantées dans la hauteur disponible du lambrequin à partir de l'arase supérieure de la porte (voir croquis ci-dessous).



Les caissons lumineux (autres que les lettres séparées) sont à éviter.

Les lettres ne devront pas dépasser 60 cm de hauteur dans le mail afin de rester lisibles.

Les enseignes ne pourront indiquer que la désignation, le sigle ou logotype et la spécialité du Preneur.

Il ne sera mis dans le mail aucune lampe nue, aucun tube néon fluorescent ou incandescent, aucune boîte à ballast, transformateur électrique, boîte à jonction, câbles ou tubes, coffret si ces appareils ne sont pas protégés ou dissimulés.

Il ne sera admis aucun éclairage mobile, intermittent, clignotant, vibrant, lampes pivotantes, projecteurs, défilement des points, changement des couleurs, etc ...

Le nom, la marque de fabricant de l'enseigne ou de l'installateur ne seront pas exposés. Aucune enseigne ne sera approuvée si elle risque de créer une confusion avec les inscriptions réglementaires de sécurité, les signalisations des parties communes ou les publicités permanentes intéressant le Centre Commercial.

Aucune enseigne dans le mail ne dépassera l'intensité lumineuse de 28 candelas par cm².

Les enseignes et stores, à la charge du Preneur, doivent être compatibles avec les dispositions énoncées dans le Cahier des Charges Vitrites. Leurs dimensions, emplacement et leur nature feront l'objet d'une étude conjointe entre le Preneur et le Bailleur dans le respect des obligations administratives et des prescriptions énoncées dans le Cahier des Charges Vitrites. Le projet du Preneur devra obligatoirement comprendre tous les renseignements détaillés sur les enseignes (dimensions, emplacement, graphisme, matériaux, couleur, etc.).

Pour les enseignes sur devantures extérieures, il est prévu un examen particulier fait dans le cadre de l'étude des façades et des enseignes des commerces avoisinants. Leur acceptation dépendra donc

de cet examen, ceci en plus de l'observation des règles énoncées ci-dessus. Les types d'enseignes suivants sont interdits :

- En papier ou en adhésif
- Enseigne dans un but temporaire ou d'un matériau provisoire à l'exception d'affichage placés par le Bailleur
- Les enseignes imprimées, autres que celles qui pourront être apposées sur la partie vitrée de la façade sous condition de ne pas dépasser 5 % de la surface de la vitrine
- Les enseignes mobiles.

3.3. Equipements techniques

De façon générale, les locaux sont livrés en l'état approvisionnés en fluides (Electricité, EU, EF et courant faible).

3.3.1. Alimentation eau potable

L'eau potable est fournie au Preneur à la pression dynamique de réseau d'alimentation, par le Bailleur, sur une vanne en attente en limite intérieure des locaux du Preneur. L'eau chaude sanitaire n'est pas fournie.

Un sous compteur indiquera les consommations d'eau de chaque local et sera posé par le Bailleur.

Le Bailleur ne peut garantir les débits et les pressions dépendant du concessionnaire.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour pouvoir respecter ses besoins.

3.3.2. Evacuation Eaux usées

Chaque local comportera une attente, culottes (EU-EV) et/ou embranchements (EU) bouchonnés placés sur des chutes.

Ils seront raccordés sur les réseaux communs d'évacuation et situés à un endroit déterminé par le Bailleur.

Les Preneurs devront laisser accessible en permanence l'accès aux regards ou autres tés de réseaux aux entreprises du Bailleur pendant la phase d'exploitation.

Pour toute activité spécifique, les eaux vannes et eaux usées des locaux du Preneur, seront évacuées après traitement préalable (à la charge du Preneur s'il y a lieu : débourbeur, dégraisseur, et canalisation en fonte avec traitement anti-graisse), dans le réseau EU du centre commercial.

Tous les réseaux internes à la coque, eaux vannes, eaux usées et eaux froides seront réalisés par le Preneur.

3.3.3. Alimentation électrique

Deux postes de transformation sont existants :

- un poste privé alimentant les services généraux du centre commercial
- un poste public associé à un local comptage (coursive Socrate) où sont installés les compteurs tarif bleu et jaune sur lesquels les boutiques sont raccordées

Les Preneurs feront toutes les démarches nécessaires auprès d'ERDF pour le raccordement, auprès d'un fournisseur d'énergie électrique et du Consuel pour la validation de la mise en service de l'installation.

L'attention des Preneurs est attirée sur le fait que ces démarches peuvent prendre plusieurs mois et qu'il est donc vivement conseillé aux Preneurs de commencer ces démarches dès signature du bail.

Un câble d'alimentation électrique venant du local comptage sera tiré en attente pour chaque boutique à l'intérieur de la coque.

Le Preneur fera son affaire de la distribution intérieure à sa coque d'un circuit de terre.

3.3.4. Courant faible

Un câble téléphonique de 8 paires est en attente pour chaque coque.

Les demandes administratives pour l'obtention finale de la (ou des) ligne(s) resteront à la charge du Preneur.

3.3.5. Conditionnement d'Air

Les besoins en chauffage et en climatisation des commerces sont assurés par des Pompes à Chaleur (PAC) raccordées sur une boucle d'eau dite à température constante permettant d'évacuer les calories à l'extérieur l'été et les frigories l'hiver.

Cette boucle dessert chaque commerce par des attentes Aller/Retour sous forme de vannes d'isolement en limite de coque permettant d'alimenter les climatiseurs réversibles privatifs (PAC).

Régime d'eau de boucle en attente :

➔ + 34° C / 41 ° C

La mise en œuvre des PAC, de la distribution hydraulique et de la distribution aéraulique dans le commerce sont à la charge du Preneur.

3.3.6. Ventilation et Extraction

L'amené d'Air neuf est assuré par des grilles en façade de chacune des boutiques mise à disposition du Preneur.

Il appartient au Preneur de réaliser son installation complète intérieure et le renouvellement d'air réglementaire dans le cadre de son installation.

3.3.7. Lutte contre l'Incendie

Des installations et réseaux généraux sont réalisés par le Bailleur pour permettre au Preneur de faire ses propres installations.

Le Bailleur installera les bus du CMSI du centre commercial en attente dans chaque coque.

Les travaux de raccordement sur ces bus et d'équipements de système de sécurité incendie dans les coques seront à la charge du Preneur.

Le centre commercial possède un service de sécurité qui devra être en possession des clés des locaux privatifs des Preneurs afin de permettre des interventions urgentes lors de la fermeture.

- Alarme

Le Preneur devra respecter les règles de sécurité ERP (arrêté du 25 juin 1980 et type M) et devra installer des déclencheurs manuels d'alarme, des diffuseurs sonores et lumineux si besoin .

- Détection Incendie

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions des services de sécurité et notamment installer (si besoin) des détecteurs incendie.

- R.I.A.

Lorsqu'un **R.I.A.** est nécessaire, l'alimentation se fera par une canalisation laissée en attente par le Bailleur en limite du local interne.

- Sprinklers

Le Bailleur réalisera la nappe haute dans les lieux loués. Chaque Preneur fera réaliser à ses frais et par l'entreprise du Bailleur les compléments éventuels de l'installation nécessités par son aménagement (nappe haute ou autre).

Il est rappelé qu'une commission de sécurité peut venir avant l'ouverture au public des boutiques. Dans ce cas, les rapports finaux des bureaux de contrôles sans remarques devront être communiqués, via le Bailleur aux autorités, 15 jours avant le passage de la commission de sécurité.

4. Conditions administratives d'exécution des travaux Preneurs

Le Preneur est responsable de ses propres travaux, il doit notamment respecter toutes les règles en vigueur au niveau des techniques de construction ainsi que par rapport aux règles d'exécution de ces travaux.

Le Preneur devra assurer la direction de ses travaux et coordonner ses entreprises en fonction des contraintes d'exploitation du Centre Commercial. A cet effet, il devra être présent ou représenté par son Maître d'œuvre, à toutes les réunions provoquées par le Bailleur ou son représentant.

Il est précisé que tous les frais (honoraires, assurances, contrôle, taxes et autre) liés aux travaux sont mis à la charge financière du Preneur suivant le présent bail.

4.1. Autorisations administratives

Conformément aux dispositions du bail, le Preneur doit respecter les règles d'autorisation administrative et notamment celles concernant les Etablissements Recevant du Public, les aménagements extérieurs, les poses d'enseignes et le règlement de circulation des poids lourds.

Tout dossier doit être établi par le Preneur et présenté pour validation au Bailleur avant dépôt. Le Preneur assurera toutes les démarches auprès des autorités afin d'obtenir les autorisations. Le Preneur doit vérifier que son projet est compatible avec les autorisations éventuelles déjà obtenues par le Bailleur.

Le Preneur n'entreprendra ses travaux qu'à l'issue de l'obtention de ces autorisations.

Il est rappelé que le délai d'instruction maximum pour les autorisations de travaux d'aménagement de locaux ERP est de 4 mois.

4.2. Pilotage coordination des travaux Preneurs

Le Preneur s'entoure d'un maître d'œuvre et d'un pilote pour ses propres travaux.

Il communiquera au Bailleur le nom et coordonnées du maître d'œuvre en charge des études et de celui en charge de la direction des travaux.

4.3. Contrôle technique et coordination

Les missions de Bureau de contrôle et de Coordination de Sécurité et de Protection de la Santé sont obligatoires pour tous les travaux Preneurs.

Un bureau de contrôle (Cf Chap 6) a été choisi par le Bailleur pour les missions L/ LE, SEI et HAND. Le Preneur doit utiliser celui-ci.

Un coordonnateur CSPS (Cf Chap 6) a été choisi par le Bailleur pour la mission CSPS.

Le Preneur peut utiliser celui-ci ou un coordinateur de son choix.

Le Preneur devra remettre au Bailleur tous les rapports établis par ces bureaux de contrôle et coordonnateurs.

4.4. Diagnostics

Le Bailleur remettra aux Preneurs le Dossier Technique Amiante pour la signature du bail.
Le Preneur devra prendre en charge les diagnostics complémentaires avant travaux si nécessaire.

Il devra remettre une copie de ces rapports dès réception.

4.5. Mise à disposition des locaux

La mise à disposition de la coque se fera suivant les dispositions du bail.

Une réception de mise à disposition des locaux sera organisée par le bailleur

Le Preneur devra remettre à cette réception les documents demandés dans le bail avec notamment:

- Les attestations d'assurance RCP, CNR et TRC
- Les contrats de bureau de contrôle, coordination SPS et SSI
- Le nom du maître d'œuvre et/ou pilote des travaux du Preneur

La mise à disposition des locaux sera effective après paiement des obligations prévues au bail.

4.6. Travaux modificatifs

Le Preneur peut demander des travaux modificatifs par rapport au projet initial. Il soumettra un dossier détaillant les travaux envisagés au Bailleur pour validation avant exécution des travaux à la charge du Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit d'accepter ou non ces dits travaux au regard de la configuration des locaux prévue initialement et du respect du planning et des coûts.

4.7. Réception des travaux du Preneur

Les travaux du Preneur devront être réceptionnés conformément aux règles des marchés de travaux.

Les documents suivants devront être communiqués au bailleur lors de cette réception :

- PV de réception des travaux visé par le Maître d'œuvre du Preneur et par le Preneur, maître d'ouvrage de ces opérations
- Rapport final du bureau de contrôle sans réserve (mission L/LE, SEI et Hand)
- DIUO du coordonnateur sécurité et protection de la santé
- DOE Dossier des ouvrages exécutés

4.8. Assurances

Le Preneur s'engage à contracter toutes les assurances nécessaires pour l'exécution des travaux et à fournir tous les justificatifs d'attestation à la mise à disposition des locaux.

Il s'agit notamment des assurances suivantes sans que cette liste soit nominative :

- Assurance dommage ouvrage
- Assurance Responsabilité Civile Professionnelle
- Assurance Tous Risques Chantier
- Assurance Constructeur Non Réalisateur

Par ailleurs, le Preneur doit s'engager à vérifier que les entreprises qu'elle fait travailler sont en règle pour ce qui concerne leurs propres assurances ainsi que vis-à-vis des règles du code du travail (Urssaf, personnel régulièrement déclaré, emploi de travailleur étranger, régularité fiscale ...).

Le Preneur reste seul et unique maître d'ouvrage de ses propres travaux et le Bailleur ne peut en aucun cas être recherché en responsabilité pour ces dits travaux.

4.9. Communication des documents

Tous les documents que le Preneur doit remettre au Bailleur, doit se faire suivant les conditions suivantes :

- 2 exemplaires papiers
- 1 exemplaire numérique (format PDF et dwg)

5. Conditions techniques d'exécution des travaux Preneurs

Les plans du local existant sont joints au bail.

Toutes les cotes et dimensions transmises par le Bailleur doivent être vérifiées par le Preneur. En aucun cas elles n'engagent la responsabilité du Bailleur.

5.1. Dispositions générales

Le Preneur sera responsable de l'ensemble de ses travaux et notamment en ce qui concerne la sécurité et la sûreté des locaux, de la protection et de la santé des intervenants, des nuisances par rapport à l'environnement et du respect de toutes les règles de construction en vigueur.

5.2. Travaux de structure et d'étanchéité

Tous les travaux modifiant la structure et/ou l'étanchéité du bâtiment devront faire l'objet d'un dossier spécial d'autorisation du Bailleur.

Ce dernier se réserve le droit de gérer ces travaux qui seront intégralement refacturés au Preneur.

5.3. Travaux de Chauffage, Ventilation, Climatisation

5.3.1. Equipements de production de chaud

Les équipements de production chaleur du preneur ne devront pas utiliser de combustibles émettant des NOx ayant des impacts sur le climat. Pour ces équipements, préférer une alimentation électrique.

En cas d'installation d'une chaudière par le preneur, elle devra bénéficier du meilleur rendement possible (minimum 95%).

En cas d'installation de pompes à chaleur par le preneur, elles devront bénéficier du meilleur rendement possible en chaud (COP minimum de 3) comme en froid (EER minimum de 2.75).

En cas d'installation de VRV, ils devront bénéficier du meilleur rendement possible en chaud (COP minimum de 3.9) comme en froid (EER minimum de 3.4).

5.3.2. Equipements de production de froid

Pour prévenir les risques de pollution, les équipements installés devront être équipés de détecteurs de fuite de fluide frigorigène, avec une alarme lumineuse et/ou sonore.

Pour aller plus loin :

Les équipements de production de froid du preneur ne devront pas utiliser de fluides frigorigènes dont le potentiel de réchauffement climatique (GWP) > 10 (par exemple : propane, butane, ammoniac, eau, CO2...).

5.3.3. Equipements de ventilation

Les installations de ventilations du preneur devront tenir compte des prises d'air neuf et des rejets d'air vicié du bâtiment et des sources de pollution environnantes.

Ainsi, en cas de :

- Ventilation naturelle :
 - o Prises d'air et/ou fenêtres situées à plus de 10 mètres de toutes sources de pollution (parking, routes et toutes autres sources de pollution)
 - o Rejets d'air vicié à plus de 10 mètres de tout ouvrant pour limiter le risque de recirculation d'air vicié dans le bâtiment
- Ventilation mécanique :
 - o Prises d'air à plus de 20m de toutes sources de pollution (parking, routes et toutes autres sources de pollution)
 - o Rejets d'air vicié éloignées de ces prises d'air de plus 10 mètres pour limiter le risque de recirculation d'air vicié dans le bâtiment

Les installations de ventilation mécanique devront privilégier les équipements avec le meilleur rendement, en visant une puissance des ventilateurs inférieure à 3 W/l.s.

5.4. Travaux de Plomberie

Les ballons d'eau chaude électriques seront équipés de thermostats et permettront de réaliser des chocs de température afin de prévenir tout risque de légionnelle.

Les compteurs d'eau devront pouvoir être liaisonné ou télérelevé. En complément, un système de détection de fuites d'eau raccordé à une alarme devra être installé.

En complément, un système de détection de fuites d'eau raccordé à une alarme devra être installé.

5.5. Travaux d'Electricité

5.5.1. Choix des équipements d'éclairage

Pour limiter la consommation des équipements d'éclairage, il sera privilégié des éclairages faiblement consommateurs d'énergie, adaptés aux différents espaces.

- Espaces de bureaux : Tubes T5 ou LED avec détection de présence et de luminosité
- Circulations : LED avec détection de présence voire de luminosité
- Sanitaires, vestiaires : LED avec détection de présence
- Salles de pause : Tubes T5 ou LED avec détection de luminosité en façade
- Locaux techniques / Déchets / livraisons : Tubes T5

Pour tous les luminaires de type lampes fluorescentes, il faudra choisir des systèmes avec des **ballasts électroniques à haute fréquence**.

Pour aller plus loin :

L'installation d'éclairage pourra être zoné et raccordé sur la GTB du bâtiment (si le bâtiment est équipé) tout en laissant la possibilité aux occupants d'avoir la main dessus (relance).

5.5.1. Niveau d'éclairement

Pour assurer le confort des occupants, le preneur mettra en place des équipements permettant d'assurer un niveau d'éclairement élevé. Il est ainsi demandé d'atteindre les niveaux demandés par la norme européenne : EN 12464-1 Light and lighting of worksapce, 2011, et EN 12464-2 Lighting of work places - Part 2 : Outdoor work places, 2007.

5.6. Travaux de Télésurveillance / Anti-intrusion et sécurité incendie

5.6.1. Pour la sécurité anti-intrusion :

Système anti-intrusion respectant les normes nationales (type APSAD) et raccordé à un système à distance pour le report des alarmes

Pour aller plus loin :

Faire réaliser une étude sûreté par un prestataire externe et installer les équipements en cohérence avec les préconisations de cette étude.

5.6.2. Pour la sécurité incendie

Système incendie raccordé à un système à distance pour le report des alarmes

5.6.3. Gestion des risques

Identifier les risques naturels auxquels sont soumis les locaux (inondation, mouvement de terrain, etc.) et mettre en place des procédures d'urgence prenant en compte ces risques.

5.7. Dossier d'exécution des travaux

Avant tout début de travaux, le Preneur remettra au Bailleur, un dossier complet des travaux d'aménagement qu'il envisage avec plans, descriptifs techniques, planning, liste des entreprises et sous-traitants accompagné de l'engagement du Preneur de respecter les règles en matière de passation de marchés de travaux dans le bâtiment (assurances, respect code du travail ...).

5.8. Répartition des tâches suivant lots techniques

L'ensemble des travaux de mise à disposition des locaux et d'aménagement des Preneurs fait l'objet d'une liste détaillée (en annexe B) indiquant qui réalise et qui finance quoi.

Cette liste est à respecter dans son intégralité.

5.9. Spécifications techniques

Le Preneur devra vérifier et respecter les surcharges maximum admissibles au niveau des planchers et du plafond.

Le Preneur doit concevoir et réaliser des équipements qui n'apportent pas de nuisances olfactives ou acoustiques pour les avoisinants, en y ajoutant si nécessaire, des filtres appropriés.

5.10. Raccordement et abonnement des réseaux publics

Le Preneur sera responsable de la demande de raccordement et de la prise d'abonnement des réseaux publics comme l'électricité, le téléphone et les transmissions de données.

6. Liste des intervenants

Maitre d'ouvrage Bailleur :

REDEVCO EUROPEAN VENTURES ROUEN

14, rue AUBER

75009 PARIS

Bureau de Contrôle :

Qualiconsult

Agence Rouen - Mach 8

Avenue des hauts de Grignieux

76420 Bihorel

Représentée par Issam Abdellah

Email : issam.abdellah@qualiconsult.fr

Tél : 06 47 57 20 44

7. Annexes

Annexe A : Plan du local

Annexe B : Liste des travaux réalisés et financés par le Preneur (dans limite de 228.655€ HT, outre les honoraires de maîtrise d'œuvre pour 18.005 € HT