

**CONSTRUCTION
D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX NON IGH
A ENERGIE POSITIVE
DANS LE CADRE
D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
ASSORTI D'UN CONTRAT DE LOCATION
AU
BENEFICE
DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
PENDANT LA DUREE DUDIT BAIL
RUE JEAN FLEURET -
BORDEAUX – 33**

**Titulaire du bail emphytéotique : "SOCIETE FLEURET SERVICES",
PARIS (75001), 21 boulevard de la Madeleine**

**AVENANT N° 5
au CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE

A BORDEAUX (33000) 8, cours de Gourgue, au siège de l'Office Notarial ci-après dénommé, pour l'Emphytéote, le

Et Esplanade Charles de Gaulle, au siège de la Communauté Urbaine de BORDEAUX, pour le Bailleur, le

Maître Christelle GRANDIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Daniel CHAMBARIERE, Christelle GRANDIN et Edouard FIGEROU, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (33000), 8, cours de Gourgue,
A reçu le présent acte

ENTRE

LE BAILLEUR :

La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Dont le siège est à Bordeaux (Gironde) Esplanade Charles de Gaulle créée par la loi n° 66-1069 du Trente et un décembre mille neuf cent soixante six et les décrets du onze septembre et du vingt sept novembre mille neuf cent soixante sept Identifiée sous le numéro SIREN 243 300 316, et non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Représentée par Monsieur Vincent FELTESSE, domicilié pour les besoins des présentes au siège de ladite Communauté Urbaine, agissant en qualité de Président de ladite Communauté Urbaine

En vertu de la délibération du 27 octobre 2006 reçu en Préfecture le 14 novembre 2006 et de la délibération n°2009/0481 du 10 juillet 2009 reçue en Préfecture le 21 juillet 2009, dont une copie est demeurée annexée au bail emphytéotique administratif ci-après relaté.

Ci-après dénommée «le Bailleur » et ou «la Communauté» d'une part,

ET

L'EMPHYTÉOTE :

La Société dénommée "**SOCIETE FLEURET SERVICES**",
Société par Actions Simplifiée, au capital de 37.000 euros, dont le siège social est à PARIS
(75001), 21 boulevard de la Madeleine,

Identifiée au SIREN sous le numéro unique 513 954 578 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par Monsieur Frédéric MARTEL, Directeur Général de ladite Société, dûment
habilité,

Domicilié pour les besoins des présentes au siège de ladite Société,

Ci-après désignée « l'Emphytéote » et ou « la Société », d'autre part,

EXPOSÉ DES MOTIFS

A la suite de la signature du contrat de Bail Emphytéotique Administratif (« le Bail » ou « le
BEA ») le 4 septembre 2009, la Société Fleuret Services a déposé conformément à ses
obligations contractuelles le permis de construire de l'immeuble objet du BEA.

Le permis a été accordé le 15 février 2010 après imposition, par les services instructeurs de
modifications techniques et architecturales.

Un premier avenant a permis d'acter l'intégration d'une parcelle non cadastrée initialement
dans le projet.

Parallèlement à l'instruction du permis, la DRAC (Direction Régionale des Affaires
Culturelles) a, par arrêté du 14/12/2009, demandé la réalisation d'un diagnostic préventif
archéologique et interrompu la possibilité de démarrage des travaux à l'issue de la levée des
conditions suspensives du permis. Le diagnostic préventif a conclu à la prescription de
fouilles archéologiques confirmées par l'arrêté du préfet daté du 20/09/2010.

Un second avenant a permis d'acter les modifications techniques (principalement au niveau
des fondations), les modifications de délais et les modifications financières qui résultent de
cette prescription de fouilles archéologiques. Par arrêté du 16 juin 2011, la DRAC a prescrit
la tranche complémentaire prévue et a prolongé l'opération jusqu'au 31 juillet 2011 pour
achever les prélèvements des matériaux périssables découverts.

Un troisième avenant en date du 8 mars 2012 a permis d'acter les modifications techniques,
de délai et financières résultant de la prolongation des fouilles.

Un quatrième avenant en date du 29 et 31 janvier 2013 a entériné de nouvelles adaptations
techniques et intégré les dispositions d'une possibilité de mise à disposition anticipée.

Il convient désormais, par le présent avenant n° 5 (« l'Avenant »), de valider les dernières
modifications techniques, d'acter les conditions financières définitives de la mise à
disposition anticipée et de valider les loyers définitifs.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent Avenant a pour objet d'introduire dans le dispositif contractuel initial, des modifications techniques du projet et les conséquences financières induites par la prise en compte de ces adaptations.

Par ailleurs, il intègre les conditions financières définitives de la mise à disposition anticipée.

Enfin, il valide les loyers définitifs qui seront perçus dans le cadre du Bail.

Article 2 : Consistance des modifications

2.1 Modifications techniques

Les modifications techniques sont reprises dans les fiches navettes 13, 15, 16 et 17 annexées au présent Avenant. Elles sont rendues nécessaires par les évolutions technologiques ou la précision des besoins des utilisateurs. Les modifications financières sont reprises au paragraphe 2.2.

Fiche navette n° 13:

A la suite du dépôt de permis de construire modificatif, la commission de sécurité a imposé de nouvelles règles de sécurité dans le bâtiment.

Elles concernent des recoupements dans les circulations centrales du R-1 et la mise en œuvre de points de coupure sur câblage électrique photovoltaïque.

Fiche navette 15

Afin de mieux répondre aux besoins de charge des nouveaux véhicules électriques acquis par la communauté urbaine de Bordeaux, il a été demandé de modifier les types de borne de charge dans le parking de l'immeuble.

Par ailleurs, à la demande des services aménageant à l'étage R+3, il a été demandé de modifier certaines implantations de cloisons modulaires et de rajouter une porte entre bureaux.

Fiche navette 16

Le bâtiment doit être raccordé ultérieurement au réseau écologique de récupération de chaleur dans les eaux usées.

Afin d'éviter, lors de ce branchement ultérieur, d'avoir à effectuer une saignée dans la nouvelle chaussée qui doit être reprise entièrement devant le bâtiment, et le trottoir neuf, il a été demandé d'anticiper ces travaux et de les réaliser avant les remises à neuf des trottoirs et voirie.

Dans une logique d'un accroissement éventuel limité des effectifs dans ce bâtiment, il a été demandé de compléter le parc des luminaires de bureau de 5 unités complémentaires. Ce stock permettra d'éviter l'achat de produits différents et de conserver ainsi un parc homogène de luminaires.

Fiche navette n° 17 :

La fiche navette 17 reprend les réponses apportées aux questions soulevées dans le cadre des contrôles de prestation et intègre les incidences financières éventuelles.

2.2 Réajustement des sommes à financer

Incidences financières sur le Contrat de Promotion Immobilière signé en date du 4 septembre 2009 et modifié par les avenants 1 à 4.

Fiche navette n° 13 :

Incidence sur le coût du CPI (Contrat de Promotion Immobilière) des modifications liées aux prescriptions de sécurité + 21 963,05 € H.T.
Coût détaillé dans fiche navette n° 13.

Fiche navette n° 15:

Incidence sur le coût du CPI des modifications liées aux bornes de charge et implantations de cloisons modulaires + 0 € H.T.

Fiche navette n° 16 :

Incidence sur le coût du CPI des modifications liées raccordement ultérieur sur le réseau de récupération de chaleur des eaux usées et la fourniture de luminaires sur pied + 7 922,95 € H.T.
Coût détaillé dans fiche navette n° 16.

Fiche navette n° 17 :

Incidence sur le coût du CPI : – 8.293,20 € H.T. (moins-value en faveur de la CUB)

Coût détaillé dans fiche navette n° 17.

Le coût global des modifications techniques pour les fiches navettes FN13, FN15, FN16 et FN17 s'élève à 21 592,80 € H.T.

En conséquence de quoi, le Contrat de Promotion Immobilière qui s'élevait à la somme de 27 932 580,43 € H.T au titre de l'avenant n° 4 est maintenant porté à la somme de 27 954 173,23 €.

. La décomposition du montant du CPI est indiquée à l'article 4 ci-dessous.

Incidences sur le contrat de maintenance

Il n'y a pas d'incidences nouvelles sur le contrat de maintenance.

Article 3 : Conditions financières définitives suite à la mise à disposition anticipée.

3.1 Conséquences financières de la Mise à Disposition anticipée.

La mise à disposition anticipée a été respectée et a eu lieu le 30 avril 2013.
Le recalage du swap a été acté le 22 avril 2013.

Les conséquences financières définitives sont les suivantes :

La soulte du recalage du produit de couverture de taux sur les loyers financiers Ra1 fixée à 53 000 euros en faveur de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été versée à la Communauté Urbaine de Bordeaux par la Société Générale le 24 avril 2013.

3.2 Les loyers définitifs

Le tableau des loyers définitifs est joint en annexe [] du présent Avenant.

Le début du paiement des loyers s'établit au 31 juillet 2013.
Le paiement s'achèvera le 28 février 2031.

Article 4 : Conditions de paiement

4.1 Plus-values sur le CPI liées aux modifications techniques (FN13 , FN 15, 16 et 17)

La Communauté Urbaine de Bordeaux procédera au paiement direct de la plus-value de 21 592.80 € H.T. en faveur de SFS, dont le détail a été donné dans l'article 2.2 sur présentation de la facture, après notification du présent Avenant, conformément à l'article II-10-4 du contrat de Bail.

Article 5 : Montant du CPI pris en compte pour le calcul des loyers.

Le montant du CPI et des frais financiers intercalaires pris en compte pour le calcul des loyers à l'issue de l'Avenant 5 est de 27 276 369,08 € HT.

Article 6 : Autres Clauses du BEA

Les autres clauses du BEA demeurent inchangées dans la mesure où elles ne sont pas contraires au présent Avenant. En cas de contradiction entre les pièces, le présent Avenant prévaut.

Article 7 : Pièces constitutives de l'Avenant :

Le présent Avenant, les fiches navettes FN13, FN15, FN16 et FN17, le tableau détaillé des loyers.

Article 8 : Date d'effet de l'Avenant :

Le présent Avenant prend effet à compter de la date de sa notification

DONT ACTE rédigé sur pages,

Comprenant :

Approuvés :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :
- Blancs barrés :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Pour la Société dénommée "SOCIETE FLEURET SERVICES",
Monsieur Frédéric MARTEL, Directeur Général

Pour la Communauté urbaine de Bordeaux
P/Le Président,
Par délégation,
Le Directeur Général,

BEA LA CUB

IMMEUBLE RUE FLEURET - BORDEAUX (33)



FICHE NAVETTE FN13

TRAVAUX MODIFICATIFS SUITE
A L'AVIS DE LA COMMISSION DE SECURITÉ INCENDIE SUR
L'ARRETE D'OBTENTION DU PCM

MODIFICATIONS DU BEA ET CLND DU 04 SEPTEMBRE 2009
ET SES AVENANTS

BEA LA CUB – IMMEUBLE RUE FLEURET – BORDEAUX

FICHE NAVETTE – MODIFICATION DU PROJET
N°13

EMETTEUR DE LA DEMANDE : Commission Sécurité Incendie de la Ville de Bordeaux
DATE DE LA DEMANDE : 23/10/2012 (Annexe 1)

I/ - OBJET DE LA PRESENTE FICHE NAVETTE :

La présente Fiche Navette fait suite à l'avis de la Commission de Sécurité Incendie de la Ville de Bordeaux sur l'arrêté d'obtention du Permis de Construire Modificatif (Annexe 1).

II/ - DETAILS DES MODIFICATIONS :

Plus value liée à la création d'un recoupement dans les circulations centrale du R-1, et mise en œuvre de points de coupure sur câblage électrique photovoltaïque.

III/- Incidences de l'option sur le CPI et le contrat de maintenance

Le promoteur et le mainteneur ont étudié les modifications souhaitées et ont décrit ici les impacts sur le CPI et le contrat de maintenance afin que la CUB puisse prendre sa décision de retenir ou non les options en toute connaissance.

Impact coût CPI : 21 963,05 € HT

Impact sur le délai de travaux : aucun impact sur la date de Mise à Disposition n'est prévu si la présente fiche navette est validée avant la date indiquée ci-après.

Impact sur le contrat de maintenance : aucun

IV/- REPONSES DU PROMOTEUR (SOMIFA) :

- LA DEMANDE PEUT ETRE INTEGREE AU PROJET dans les conditions précisées ci-après
 LA DEMANDE NE PEUT PAS ETRE INTEGREE AU PROJET pour les raisons exposées ci-après

Observations et incidences sur le projet :

Annexe 2

Pièces jointes : (plans, descriptifs ou notes avec référence du document et date)

Annexe 2

INCIDENCES FINANCIERES SUR LE CONTRAT DE PROMOTION : 21 963,05 € HT

INCIDENCES SUR LES DELAIS DE CONCEPTION : sans incidence

INCIDENCES SUR LES DELAIS DE TRAVAUX : sans incidence, si la présente fiche navette est validée avant le 08/02/2013.

CONDITIONS DE PAIEMENTS :

Paiement : paiement direct par la CUB à la signature de la présente fiche navette sur présentation de facture (en un seul versement)

V/ - REPONSES DU MAINTENEUR (COFELY) :

- LA DEMANDE N'A PAS D'INCIDENCE SUR LE CONTRAT D'ENTRETIEN-MAINTENANCE
 LA DEMANDE A DES INCIDENCES SUR LE CONTRAT D'EXPLOITATION-MAINTENANCE, décrites ci-dessous

Observations et incidences sur l'organisation ou le plan d'entretien maintenance GER :

Annexe 3

Pièce jointe: (plans, descriptifs ou notes avec référence du document et date)

Annexe 3

INCIDENCES FINANCIERES SUR LE CONTRAT DE MAINTENANCE :

- sur l'entretien-maintenance : € HT
- sur le GER : € HT

Les conditions de paiement seront fixées par avenant au BEA.

VI/ - REPONSES DE LA SOCIETE DE PROJET (SFS) :

- LA DEMANDE N'A PAS D'INCIDENCE SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION
 LA DEMANDE A DES INCIDENCES SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION, décrites ci-dessous

Observations et incidences sur les frais financiers et de gestion :

La demande n'a pas d'incidence sur les frais financiers et de gestion dans l'hypothèse d'un paiement direct de la CUB.

Conformément au BEA, les assurances de construction sont refacturées à l'euro l'euro à la CUB et n'entrent pas dans le montant total à financer. SFS tient à rappeler dans la présente fiche navette que des incidences sur les polices sont à prévoir.

Pièce jointe : (note financière, tableau financier, etc...)

Aucune

INCIDENCES SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION : 0 €HT

INCIDENCES SUR LES LOYERS :

Les incidences financières et de délais mentionnés aux articles I, II et III ci-dessus n'ont pas d'incidences sur les loyers, dans le cas d'un paiement direct CUB et en conformité avec le BEA.

Les conditions de paiement seront fixées par avenant au BEA.

DATE DE VALIDITE DE LA PRESENTE OFFRE :

La CUB devra avoir confirmé son accord avant le : **08/02/2013**

A défaut de réponse dans le délai susvisé, la demande de modification sera réputée refusée par la CUB.

VISA DE COFELY:
Date :1.8. MARS 2013

COFELY
Société Garantine
Parc d'activités "La Garçotte"
Rue du Courant 138306 LORMONT Cedex
Tél. 05.57.77.51.00 - Fax 05.57.77.16.31

[Signature]
M. DASSEUX
Directeur

VISA DU PROMOTEUR SOMIFA :
Date :21/02/2013

SOMIFA
S.A.S au Capital de 50.000 €
RCS BORDEAUX N° 485 165 161
21 Rue Nuyens - 33100 BORDEAUX
Tél. 05 56 41 01 59 - Fax 05 56 40 08 59

[Signature]

VISA DE SOCIETE FLEURET SERVICE :
Date :21/02/2013

SOCIÉTÉ FLEURET SERVICES
SAS au Capital de 37.000 €
RCS PARIS N° 519 954 578
21 Boulevard de la Madeleine - 75001 PARIS

[Signature]

VISA DE LA CUB :
Date :21/12/2013

[Signature]
Stéphane PEYRICHOU

VISA ATLANTE GESTION :
Date :27/03/2013

ATLANTE GESTION SAS
RCS Paris 417 685 344
Correspondance : 21 Bd de la Madeleine,
75038 PARIS CEDEX 01
Tél. 01.53.45.95.95 - Fax. 01.53.45.96.11

[Signature]

Annexes :

Annexe 1 : Arrêté PCM du 31/10/2012 (Mairie de Bordeaux) dont avis commission sécurité du 23/10/2012

Annexe 2 : Incidences des modifications sur le CPI

- 2.1 : Plan d'implantation cloison R-1
- 2.2 : Devis

Annexe 3 : Incidences sur le Contrat d'Entretien et de Maintenance

- Mail Cofely

BEA LA CUB

IMMEUBLE RUE FLEURET - BORDEAUX (33)



FICHE NAVETTE FN15

MODIFICATION DES BORNES DE RECHARGE DANS LE PARKING POUR
LES VEHICULES ELECTRIQUES

MODIFICATION DE CLOISONS MODULAIRES AU R+3 ET AJOUT
D'UNE PORTE ENTRE BUREAUX

MODIFICATIONS DU BEA ET CLND DU 04 SEPTEMBRE 2009
ET SES AVENANTS

BEA LA CUB – IMMEUBLE RUE FLEURET – BORDEAUX

FICHE NAVETTE – MODIFICATION DU PROJET
N°15

EMETTEUR DE LA DEMANDE : LA CUB

DATE DE LA DEMANDE : Janvier et Février 2013

I/ - OBJET DE LA PRESENTE FICHE NAVETTE :

La présente Fiche Navette fait suite aux demandes de la CUB de modifier les bornes de recharge dans le parking pour les véhicules électriques (Annexe 1), ainsi que de modifier des cloisons modulaires et d'ajouter une porte entre bureaux.

II/ - DETAILS DES MODIFICATIONS :

- Modification du type de bornes de recharge dans le parking pour les véhicules électriques
- Modification de certaines implantations de cloisons modulaires au R+3 et ajout d'une porte entre bureaux. Le plan du R+3 est joint en Annexe 4.

III/- Incidences de l'option sur le CPI et le contrat de maintenance

Le promoteur et le mainteneur ont étudié les modifications souhaitées et ont décrit ici les impacts sur le CPI et le contrat de maintenance afin que la CUB puisse prendre sa décision de retenir ou non les options en toute connaissance.

Impact coût CPI : 0 € HT

Impact sur le délai de travaux : aucun impact sur la date de Mise à Disposition n'est prévu si la présente fiche navette est validée avant la date indiquée ci-après.

Impact sur le contrat de maintenance : aucun

IV/- REPONSES DU PROMOTEUR (SOMIFA) :

- LA DEMANDE PEUT ETRE INTEGREE AU PROJET dans les conditions précisées ci-après
 LA DEMANDE NE PEUT PAS ETRE INTEGREE AU PROJET pour les raisons exposées ci-après

Observations et incidences sur le projet :

Annexe 2

Pièces jointes : (plans, descriptifs ou notes avec référence du document et date)

Annexe 2

INCIDENCES FINANCIERES SUR LE CONTRAT DE PROMOTION : 0 € HT

INCIDENCES SUR LES DELAIS DE CONCEPTION : sans incidence

INCIDENCES SUR LES DELAIS DE TRAVAUX : sans incidence, si la présente fiche navette est validée avant le 15/03/201315.

CONDITIONS DE PAIEMENTS :

V/ - REPONSES DU MAINTENEUR (COFELY) :

- LA DEMANDE N'A PAS D'INCIDENCE SUR LE CONTRAT D'ENTRETIEN-MAINTENANCE
 LA DEMANDE A DES INCIDENCES SUR LE CONTRAT D'EXPLOITATION-MAINTENANCE, décrites ci-dessous

Observations et incidences sur l'organisation ou le plan d'entretien maintenance GER :

Annexe 3

Pièce jointe: (plans, descriptifs ou notes avec référence du document et date)

Sans objet

INCIDENCES FINANCIERES SUR LE CONTRAT DE MAINTENANCE :

- sur l'entretien-maintenance : € HT
- sur le GER : € HT

Les conditions de paiement seront fixées par avenant au BEA.

VI/ - REPONSES DE LA SOCIETE DE PROJET (SFS) :

- LA DEMANDE N'A PAS D'INCIDENCE SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION
 LA DEMANDE A DES INCIDENCES SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION, décrites ci-dessous

Observations et incidences sur les frais financiers et de gestion :

Aucune

Pièce jointe : (note financière, tableau financier, etc...)

Aucune

INCIDENCES SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION : 0 €HT

INCIDENCES SUR LES LOYERS :

Les incidences financières et de délais mentionnés aux articles I, II et III ci-dessus n'ont pas d'incidences sur les loyers.

Les conditions de paiement seront fixées par avenant au BEA.

DATE DE VALIDITE DE LA PRESENTE OFFRE :

La CUB devra avoir confirmé son accord avant le : 22/03/2013

A défaut de réponse dans le délai susvisé, la demande de modification sera réputée refusée par la CUB.

VISA DE COFELY:

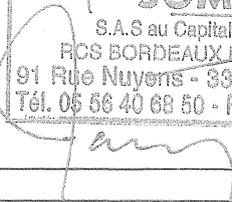
Date : 05/03/2013



VISA DU PROMOTEUR SOMIFA :

Date : 05/03/2013

SOMIFA
S.A.S au Capital de 50.000 €
RCS BORDEAUX N° 485 165 161
91 Rue Nuyens - 33100 BORDEAUX
Tél. 05 56 40 68 50 - Fax 05 56 40 68 59



VISA DE SOCIETE FLEURET SERVICE :

Date : 05/03/2013

SOCIÉTÉ FLEURET SERVICES

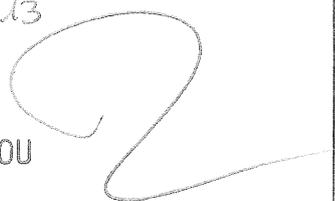
SAS au capital de 37.000 €
RCS PARIS N° 513 954 578
21 Boulevard de la Madeleine - 75001 PARIS



VISA DE LA CUB :

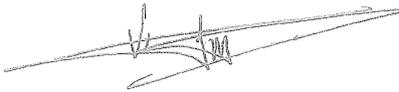
Date : 03/04/2013

Stéphane PEYRICHOU



VISA ATLANTE GESTION :

Date : 05/03/2013



Annexes :

Annexe 1 : Mail CUB du 19/02/2013

Annexe 2 : Incidence des modifications sur le CPI

- 2.1 : Devis pour modification des bornes de recharge dans le parking pour les véhicules électriques ET pour modification de cloisons modulaires au R+3 et ajout d'une porte entre bureaux
- 2.2 : Fiche Technique Borne de charge pour véhicules électriques type « Wallbox »
- 2.3 : Fiche Technique Borne de charge pour véhicules électriques type « Quick Charger AC/DC »
- 2.4 : Plan du R+3 – demande de modification CUB – février 2013

Annexe 3 : Incidence sur le Contrat d'Entretien et de Maintenance

- Mail Cofely

BEA LA CUB

IMMEUBLE RUE FLEURET - BORDEAUX (33)

FICHE NAVETTE FN16

- ❖ MESURES CONSERVATOIRES POUR UN RACCORDEMENT
ULTERIEUR SUR LE RESEAU DE RECUPERATION DE CHALEUR
SUR EAUX USEES.

- ❖ FOURNITURE DE 5 LUMINAIRES SUR PIED IDENTIQUES A CEUX
PREVUS EN BASE

**MODIFICATIONS DU BEA ET CLND DU 04 SEPTEMBRE 2009
ET SES AVENANTS**

BEA LA CUB – IMMEUBLE RUE FLEURET – BORDEAUX

FICHE NAVETTE – MODIFICATION DU PROJET
N°16

EMETTEUR DE LA DEMANDE : LA CUB

DATE DE LA DEMANDE : 11/04/2013

I/ - OBJET DE LA PRESENTE FICHE NAVETTE :

La présente Fiche Navette fait suite aux demandes de la CUB de (i) réaliser des mesures conservatoires pour un raccordement ultérieur sur le réseau de récupération de chaleur sur eaux usées, et (ii) commander des luminaires sur pied supplémentaires.

II/ - DETAILS DES MODIFICATIONS :

- Mesures conservatoires pour un raccordement ultérieur sur le réseau de récupération de chaleur sur eaux usées : réalisation de deux antennes de piquage depuis le réseau sous chaussée jusqu'au local Géothermie situé au R-1.
- Fourniture seule de 5 luminaires sur pied identiques à ceux prévus en base.

III/- Incidences de l'option sur le CPI et le contrat de maintenance

Le promoteur et le mainteneur ont étudié les modifications souhaitées et ont décrit ici les impacts sur le CPI et le contrat de maintenance afin que la CUB puisse prendre sa décision de retenir ou non les options en toute connaissance.

Impact coût CPI : 7 922.95 € HT

Impact sur le délai de travaux : aucun impact sur la date de Mise à Disposition n'est prévu si la présente fiche navette est validée avant la date indiquée ci-après.

Impact sur le contrat de maintenance : aucun

IV/- REPONSES DU PROMOTEUR (SOMIFA) :

- LA DEMANDE PEUT ETRE INTEGREE AU PROJET dans les conditions précisées ci-après
 LA DEMANDE NE PEUT PAS ETRE INTEGREE AU PROJET pour les raisons exposées ci-après

Observations et incidences sur le projet :

Annexe 1

Pièces jointes : (plans, descriptifs ou notes avec référence du document et date)

Annexe 1

INCIDENCES FINANCIERES SUR LE CONTRAT DE PROMOTION : 7 922.95 € HT

INCIDENCES SUR LES DELAIS DE CONCEPTION : sans incidence

INCIDENCES SUR LES DELAIS DE TRAVAUX : sans incidence, si la présente fiche navette est validée avant le 25/04/2013.

CONDITIONS DE PAIEMENTS :

Païement : paiement direct par la CUB à la signature de la présente fiche navette sur présentation de facture (en un seul versement)

V/ - REPONSES DU MAINTENEUR (COFELY) :

- LA DEMANDE N'A PAS D'INCIDENCE SUR LE CONTRAT D'ENTRETIEN-MAINTENANCE
 LA DEMANDE A DES INCIDENCES SUR LE CONTRAT D'EXPLOITATION-MAINTENANCE, décrites ci-dessous

Observations et incidences sur l'organisation ou le plan d'entretien maintenance GER :

Annexe 2

Pièce jointe: (plans, descriptifs ou notes avec référence du document et date)

Sans objet

INCIDENCES FINANCIERES SUR LE CONTRAT DE MAINTENANCE :

- sur l'entretien-maintenance : € HT
- sur le GER : € HT

Les conditions de paiement seront fixées par avenant au BEA.

VI/ - REPOSES DE LA SOCIETE DE PROJET (SFS) :

- LA DEMANDE N'A PAS D'INCIDENCE SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION
 LA DEMANDE A DES INCIDENCES SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION, décrites ci-dessous

Observations et incidences sur les frais financiers et de gestion :

La demande n'a pas d'incidence sur les frais financiers et de gestion dans l'hypothèse d'un paiement direct de la CUB.

Conformément au BEA, les assurances de construction sont refacturées à l'euro l'euro à la CUB et n'entrent pas dans le montant total à financer. SFS tient à rappeler dans la présente fiche navette que des incidences sur les polices sont à prévoir.

Pièce jointe : (note financière, tableau financier, etc...)

Aucune

INCIDENCES SUR LES FRAIS FINANCIERS ET DE GESTION : 0 €HT

INCIDENCES SUR LES LOYERS :

Les incidences financières et de délais mentionnés aux articles I, II et III ci-dessus n'ont pas d'incidences sur les loyers, dans le cas d'un paiement direct CUB et en conformité avec le BEA.

Les conditions de paiement seront fixées par avenant au BEA.

DATE DE VALIDITE DE LA PRESENTE OFFRE :

La CUB devra avoir confirmé son accord avant le : 25/04/2013

A défaut de réponse dans le délai susvisé, la demande de modification sera réputée refusée par la CUB.

VISA DE COFELY:

Date :



VISA DU PROMOTEUR SOMIFA :

Date :11/04/2013

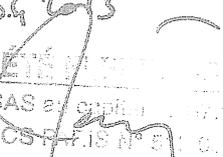
SOMIFA
S.A.S au Capital de 50.000 €
RCS BORDEAUX N° 486 165 161
21 Rue Nuyens - 33100 BORDEAUX
Tel. 05 56 40 68 50 - Fax 05 56 40 68 59



VISA DE SOCIETE FLEURET SERVICE :

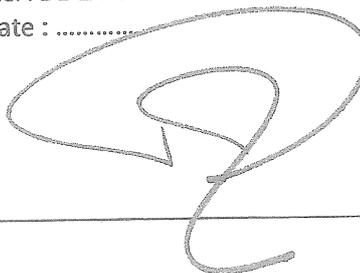
Date : ...12.04.2013

SOCIÉTÉ FLEURET SERVICES
SAS au Capital de 100.000 €
RCS PARIS N° 511 011 111
21 Boulevard de la Madeleine - 75001 PARIS



VISA DE LA CUB :

Date :



VISA ATLANTE GESTION :

Date :



Annexes :

Annexe 1 : Incidence des modifications sur le CPI

- Devis détaillé

Annexe 2 : Incidence sur le Contrat d'Entretien et de Maintenance

- Mail Cofely

FICHE NAVETTE 17

PRECISIONS A APPORTER A LA CUB

LA CUB a demandé à SFS de préciser la réalisation des points suivants (cf. annexe 6 au PV de MAD du 30/04/2013) :

En noir, réponses de SOMIFA.

1. Rappeler l'historique de la pose des stores manuels (il était proposé des stores motorisés dans l'offre concours jointe au BEA (référence BEA : Objectif 1)).

Lors de l'instruction du permis de construire initial, l'Architecte Conseil de la Ville de Bordeaux nous a demandé d'intégrer des modifications de façades et du projet paysager – cf. comptes-rendus des commissions d'avant projet joints en Annexe 7.

Ces modifications ont été validées dans le cadre de l'avenant 2 au BEA, cf. annexe 2.

Il a notamment été demandé de modifier les façades courantes par rapport à notre proposition annexée au BEA :

- Choix de châssis isolés avec allèges vitrées à la place de bandes filantes avec allèges pleines ;
- Calepinage des parties pleines et vitrées de la façade de manière aléatoire, à la place d'un rythme régulier (bandes filantes) ;
- Modification du principe de structure béton de façade et du calepinage de vêtue, à la place d'une structure béton simplifiée.

Ces modifications ont occasionné des surcoûts très importants, présentés dans l'avenant 2 au BEA : les façades initialement prévues en bande filante de hauteur 1m représentaient 687 m² ; les façades demandées ont une hauteur de 1.90m et représentent une surface de 959 m².

Nous avons donc recherché à minimiser au maximum l'impact financier en proposant des moins-values qui répondaient aux mêmes exigences techniques, notamment pour la protection solaire (confort contre l'éblouissement, commande individuelle...). C'est ainsi que nous avons proposé une modification de prestation sur les stores : choix de stores manuels à la place de motorisés.

Ce choix prenait aussi tout son sens étant donné l'objectif de réduction des consommations énergétiques et l'image d'un bâtiment à énergie positive, où les utilisateurs sont acteurs de la démarche de développement durable.

Dans l'avenant 2 au BEA, le détail concernant le passage des stores motorisés aux stores manuels n'avait pas été fourni (poste g de l'annexe 2 à l'avenant 2 au BEA). Il est détaillé en Annexe 1 (devis « Poste g-Modifications des Façades Courantes »).

Ce choix de non motorisation des stores a été confirmé par le DCE transmis à la CUB le 24 février 2010 décrivant la non motorisation des stores des façades courantes qui n'a pas fait l'objet de remarque particulière de la CUB sur ce point. Le témoin de façade présenté à la CUB en décembre 2011, mettait en œuvre les stores identiques à ceux posés sur l'immeuble et n'a pas non plus fait l'objet d'observations de la part de la CUB.

2. Il était proposé un mur lumineux le long de la circulation publique au R-1 (référence BEA : Notice architecturale).

Le projet de décoration des circulations publiques RDC et R-1 a évolué entre la phase concours (documents joints au BEA) et la réalisation des travaux.

Ainsi, la présence forte du bois prévue initialement dans la circulation du R-1 a été finalement privilégiée au RDC dans le hall. En effet, le couloir au R-1 n'étant pas éclairé naturellement, l'architecte a préféré laisser les murs blancs, afin de privilégier le reflet de la lumière et de ne pas alourdir l'ambiance, sachant que le bois était déjà présent au sol (parquet).

A contrario, le hall est baigné de lumière, venant des patios Est et Ouest et de la façade sud. La mise en œuvre de parement bois lui donne une ambiance chaleureuse et douce. En outre, le caractère d'absorbant acoustique de ces panneaux bois contribue au confort de ce lieu de passage, alors même que le plafond ne pouvait assurer complètement ce rôle du fait du motif de l'arbre.

Le projet d'éclairage artificiel a évolué en parallèle, dans une logique identique : l'intégration de corniches lumineuses reproduisant le dessin de l'arbre en plafond du hall à RDC et le traitement du creux en plafond tendu donne une impression de hauteur qui contribue fortement au confort et à l'ambiance de ce lieu. Il était important de donner un effet de volume à cet espace pourtant assez bas de plafond.

Au global, l'expression de ces évolutions architecturales a pu être réalisée sans surcoût en équilibrant les prestations des circulations du niveau R-1 et RDC, cf. Annexe 2 ci-après (devis arrondi à 0€).

Ces modifications sont traitées dans le cadre de l'article xx du BEA relatif aux modifications mineures.

3. Il était proposé que la récupération d'eau pluviale alimente les sanitaires et l'arrosage des espaces verts (référence BEA : Notice architecturale).

La récupération d'eau pluviale alimente finalement uniquement les sanitaires.

En effet, lors de l'instruction du permis de construire, l'Architecte Conseil de la Ville de Bordeaux a demandé une reprise complète du projet paysager – cf. point 1. ci-dessus et avenant 2 au BEA.

Il nous a notamment été demandé une résille végétalisée pour habiller le niveau 1 en façade sud.

Le type de certaines plantations prévues initialement sur les terrasses sud à R+2 a aussi changé et certaines ont été supprimées, le tout nécessitait donc moins d'arrosage. De ce fait, les consommations d'arrosage des espaces verts sont devenues sans commune mesure avec les consommations des sanitaires : environ 9.300 L/jour pour les sanitaires, avec un besoin toute l'année, contre +/- 50 L/jour pour les espaces verts en saison sèche uniquement, soit quelques mois par an.

En outre les espaces paysagers présentent une grande dispersion géographique des zones à alimenter (patios Est et Ouest aux niveaux R-1 et RDC, terrasses sud-est et sud-ouest, nord-est et nord-ouest au R+2) et donc un coût important d'investissement pour un besoin minime par rapport aux sanitaires.

Le bilan économique des modifications demandées sur le lot Paysage lors de l'instruction du PC (modifications des plantations et ajout d'une végétalisation en façade sud) et le manque de pertinence économique du choix d'un arrosage des espaces verts par l'eau pluviale nous a amené à supprimer cette prestation, en conservant uniquement l'usage pour les sanitaires. Ainsi le bilan économique en plus- et moins-values était neutre.

NB : la seule plus-value des demandes de l'Architecte Conseil de la Ville soumise à la CUB dans l'avenant 2 au BEA était les honoraires du paysagiste demandés pour reprendre le projet. Nous vous joignons pour information en Annexe 3 le détail des plus et moins-value sur le lot Aménagements Paysagers et Plomberie, ramené finalement à 0€ après négociation.

4. Il était proposé la mise en œuvre d'enduit sur les murs parpaings de la cage d'escalier de secours du parking et dans le local archives (référence BEA : mémoire technique lot 2-structure).

Les enduits réalisés couvrent la grande majorité des maçonneries prévues initialement au BEA. Seules des zones ponctuelles sont laissées visibles suite au choix architectural d'homogénéiser les différents aspects de finition des murs du parking (paroi moulée, voiles béton, murs maçonnes).

En outre, des enduits non prévus initialement ont aussi été réalisés, notamment en haut de rampe du parking, toujours dans ce souci esthétique d'homogénéiser les finitions de murs. Enfin, des voiles béton ont aussi été réalisés à la place de maçonnerie enduite, notamment dans les locaux archives et les noyaux centraux des étages de bureaux.

Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif de ces évolutions de traitement esthétique, neutre financièrement pour la CUB :

- Zones ponctuelles sans enduit : escalier de secours N°3 environ 235 m2 et l'escalier central est non enduit mais réalisé en joint soigné sur demande architecte finition peinture.
- Zones non prévues initialement : le mur séparatif de la rampe d'accès au parking et des circulations du rez-de-chaussée est réalisé en enduit finition taloché fin cette surface supplémentaire est de 60 m2.
- Zones décrites en enduit mais réalisées en béton : les locaux archives sont entièrement réalisés en voile béton armé au lieu de parpaing + enduit (à l'exception de la protection mécanique des gaines d'air frais du parking). La surface correspond à 114 m2 de mur béton au lieu de maçonnerie + enduit.

9

Ces modifications sont traitées dans le cadre de l'article xx du BEA relatif aux modifications mineures.

5. Il était proposé la mise en œuvre de bacs perforés métalliques en plafond des circulations de bureaux (référence BEA : mémoire technique lot 5 – second œuvre)

Lors du concours, nous avons en effet décrit la mise en œuvre d'un bac perforé métallique dans les circulations de bureaux, sans préciser ses performances acoustiques.

Lors du développement de nos études, l'atteinte des niveaux de performance requis par le niveau TP de la cible HQE® n°9-acoustique et le programme BEA (en particulier absorption acoustique) nous a contraints à améliorer les qualités du plafond proposé au concours.

Pour compenser les surcoûts occasionnés, nous avons proposé la mise en œuvre d'un plafond plâtre avec dalles minérales au centre, pour permettre l'accessibilité aux installations techniques. Cette proposition a été validée dans le cadre de l'Avenant 2 au BEA, détail joint en annexe 2 de l'avenant 2 précisant que la modification ne s'accompagnait pas d'incidences financières.

Ces modifications sont traitées dans le cadre de l'article xx du BEA relatif aux modifications mineures.

6. Il était proposé la mise en œuvre d'un réseau fermé situé sous dalle du dernier niveau et dans la nappe (référence BEA : mémoire technique lot 6 – CVC)

Cette solution avait été imaginée pour répondre aux besoins ponctuels de froid lors des pics de chaleur d'été. Cependant, les études menées ensuite par l'équipe de maîtrise d'œuvre ont montré que le niveau variable de la nappe en été ne permettait pas d'assurer à coup sûr le besoin en froid. Il a finalement été retenu à la place une solution plus classique de Pompe à Chaleur (non prévue dans le BEA initialement), bien que plus onéreuse.

Nous joignons en Annexe 4 ci-après le détail du devis en plus et moins-value. La plus-value résiduelle a été prise en charge par le Promoteur.

7. Il était proposé des réseaux EF et EC en cuivre écroui calorifugés, sauf réseau apparent (référence BEA : mémoire technique lot 7 – Plomberie)

Le mémoire technique lot 7 – Plomberie décrivait la prestation suivante : « en tube cuivre écroui anti-corrosion type SANCO ou équivalent approuvé ».

Les matériaux mis en œuvre sur les réseaux eaux froides et eaux chaudes sont équivalents à un réseau réalisé en cuivre écroui. Nous avons fait valider nos fiches produit par la maîtrise d'œuvre et le bureau de contrôle - cf. fiche technique dans DOE. L'installation est réalisée en tube PVC pression cis calorifugé pour la distribution générale et en tube cuivre apparent pour la distribution secondaire.

8. Il était proposé un paratonnerre sur l'immeuble (référence BEA : mémoire technique lot 8 – Electricité)

Après une étude précise du site jointe en Annexe 5a, il s'avère que les immeubles mitoyens possèdent déjà une protection contre la foudre. Cette prestation n'était donc finalement pas nécessaire. La moins-value générée sera donc restituée à la CUB, dans le cadre de l'Avenant 5 au BEA à régulariser – cf. détail en Annexe 5b ci-après.

9. Il était proposé des briques de terre cuite de 7cm pour le cloisonnement des locaux humides (référence BEA : mémoire technique, lot 5 - second œuvre).

Après consultation par l'entreprise de son service SAV et de nombreux retours d'expérience, nous avons fait le choix de mettre en œuvre un procédé plus onéreux mais plus pérenne (meilleure garantie de durabilité) : contre cloison des salles de réunion : nous avons mis en œuvre une contre cloison acoustique avec ossature métallique posé sur résilient hydrofuge. Celle-ci est revêtue d'un parement en plaque de plâtre perforée avec un traitement hydrofuge permettant ainsi de mieux supporter les éventuelles venues d'eaux sachant que cette disposition est doublée d'un cuvelage toute hauteur cis retour en plafond et au sol de l'ensemble des murs extérieurs du R-1.

Ces modifications sont traitées dans le cadre de l'article xx du BEA relatif aux modifications mineures.

10. Il était décrit un parquet massif (23mm sur lambourde, sous couche désolidarisante, matelas de laine de verre) au niveau R-1 (référence BEA : mémoire projet p23).

Deux raisons ont guidé le choix de cette variante :

1. Le parquet posé au R-1 est un parquet flottant contre-collé en chêne massif verni en usine, sur sous-couche acoustique. Ses performances sont équivalentes et permettent de répondre parfaitement aux exigences d'usage, de trafic et de fréquence d'utilisation - cf. fiche technique dans DOE.

Ce choix a aussi été guidé dans un souci d'offrir à l'usager la plus grande hauteur libre sous plafond au niveau du R-1.

Ce choix a généré une moins-value par rapport au parquet massif sur lambourde.

2. Par ailleurs, dans le cadre de la démarche environnementale ambitieuse de ce projet, l'équipe de conception a imaginé des choix incitatifs pour que les usagers s'approprient les escaliers à la place des ascenseurs pour les échanges inter-étages.

Ces choix ont été d'une part la mise en œuvre de baies avec vue sur l'extérieur pour l'un des escaliers, d'autre part un bon confort acoustique dans les escaliers, en limitant les nuisances pour les plateaux de bureaux. Il a donc été choisi de poser un sol PVC dans les deux escaliers de secours des bureaux à la place de la peinture de sol imaginée initialement.

Ce choix a généré une plus-value.

En conclusion, pour le lot Revêtements de sol, ces deux évolutions de prestations se sont équilibrées – cf Annexe 6 ci-après (devis négocié à 0€).

Ces choix ont été validés par la CUB lors des réunions d'échantillons.

11. Il était prévu une salle de réunion de plus grande surface à RDC au-dessus de la rampe, et des locaux de stockage de plus grande surface au R-1 au niveau de la rampe.

Le tableau comparatif ci-dessous résume les différences de surface pour la salle de réunion RDC et les locaux de stockage du R-1, entre le BEA et la réalisation :

	BEA	Réalisé	Différence (Réalisé – BEA)
Locaux stockage R-1 au niveau de la rampe	Prévu dans le prolongement de la rampe : 2 locaux de 32 m ² , soit 64 m ²	Réalisé : 4 locaux de stockage répartis dans le R-1, totalisant 35 m ²	- 29 m ²
Salle de réunion RDC au niveau de la rampe	Prévu dans le prolongement de la rampe, une salle sur deux niveaux totalisant 28+37 m ²	Réalisé : une salle sur 1 seul niveau totalisant 28 m ²	- 37 m ²

Explication :

Lors du développement des études PRO-DCE, après signature du BEA, les contraintes d'inondation (+ 30cm au seuil de la rampe par rapport à la voirie) et d'exécution de la rampe du parking (respect normatif des pentes d'entrée dans un parking) nous ont obligé à affiner son profil.

Ces précisions nous ont amenés à travailler l'encombrement de la rampe pour laisser l'échappée nécessaire aux niveaux RDC et R-1, nous imposant de réduire les surfaces de certains locaux de stockage au R-1 et d'une salle de réunion à RDC.

Enfin, ces réductions de surface sont aussi nées d'une demande la CUB lors du développement des études d'augmenter la largeur de la rampe à 5.50m au lieu de 5m, pour un meilleur confort de circulation.

Par ailleurs, au global sur l'immeuble, les surfaces utiles mesurées par la CUB à la fin du chantier sont quasiment celles annoncées au concours. En effet, des surfaces supplémentaires ont pu être dégagées dans les niveaux RDC et mezzanine, créant plus de surface utile de bureaux que prévu initialement – cf. tableau ci-dessous.

Ainsi, les surfaces utiles hors circulation sont comparées ci-dessous pour les niveaux RDC et mezzanine :

<i>surfaces utiles hors circulation</i>	BEA	Réalisé	Différence (Réalisé – BEA)
RDC	Prévu 547 m ²	Réalisé 618 m ²	+ 71 m ²
Mezzanine	Prévu 364 m ²	Réalisé 435 m ²	+ 71 m ²

Ceci bénéficie directement à la CUB et a généré des travaux de traitement de ces espaces plus qualitatifs que les locaux de stockage prévus initialement.

VISA DE SOCIETE FLEURET SERVICE :

Date :

VISA DE LA CUB :

Date : 4 SEP. 2013

Stéphane PEYRICHOU

VISA DU PROMOTEUR SOMIFA :

Date : ... 26/08/2013

[Signature]