



Aménagement de base / Aménagement du locataire (AB/AL)

Objets de placement – surface commerce

Campus Pictet de Rochemont

État	30 octobre 2024
Statut	Version Exécution
Version	1.0



Informations sur le document

Valable jusqu'au	Durée indéterminée
Statut	Version Exécution
Auteurs	HRS
Droits d'auteur	Le présent document est protégé par la législation sur les droits d'auteur. Toute exploitation commerciale requiert au préalable l'approbation expresse de HRS.

Date, auteur	Version	Modifications	Pages
30.10.2024 - HRS	1.0	Création du document	Toutes

Table des matières

1.	Objet	4
2.	Délimitation et règlement des divergences	4
3.	Approbation de l'aménagement du locataire	4
4.	Autorisations et conditions administratives	4
5.	Modifications du gros œuvre	5
6.	Généralités aménagements intérieurs	5
6.1	Revêtements de sol	5
6.2	Revêtements de plafond	5
6.3	Revêtements muraux	5
6.4	Enveloppe extérieure	5
7.	Généralités techniques	5
7.1	Points de raccordement réseaux AB/AL (CVCSE)	5
7.2	Gaines et locaux techniques	6
7.3	Concept hydraulique	6
7.4	Concept aéraulique	7
7.5	Concept sanitaire	8
7.6	Concept électrique	8
8.	Charges utiles	10

1. Objet

La structure de ce document relatif à la répartition des coûts de construction (aménagement de base/aménagement du locataire). Le présent document a pour vocation de décrire la délimitation entre les prestations du bailleur (AB - aménagement de base) et celles du locataire (AL – aménagement du locataire). Dans le présent document, le terme « locataire » désigne exclusivement l'utilisateur des surfaces d'activités. Ces prescriptions s'appliquent tant aux nouvelles constructions qu'aux transformations du locataire survenant pendant la durée du bail (le cas échéant).

2. Délimitation et règlement des divergences

Le présent document ne constitue pas un descriptif détaillé de la construction. La conception (type de construction, étendue, qualité, etc.) des parties de l'ouvrage que PICTET doit financer (objet loué) repose sur le contrat de bail et, le cas échéant, sur le descriptif détaillé de la construction.

Les dispositions du présent document font partie intégrante du contrat de bail. Dans la mesure où le même objet est régi dans le contrat de bail et dans ce document, les dispositions de ces derniers s'appliquent en principe de manière cumulative. En cas de divergences, les dispositions du contrat de bail, prévalent sur celles de la présente annexe au dit contrat.

3. Approbation de l'aménagement du locataire

Le locataire est tenu d'effectuer les tâches ci-après.

- Respecter le concept de protection incendie approuvé pour l'AB et clarifier les éléments nécessaires pour l'aménagement du locataire.
- Soumettre à l'approbation de PICTET ou de la direction de travaux (DT) en charge de l'AB les aménagements et équipements entraînant des répercussions sur la technique du bâtiment et/ou la statique (plafonds réfrigérants, groupes auxiliaires, cloisons, carottages, etc.).
- Attribuer la réalisation des adaptations et compléments éventuels de l'aménagement de base (par exemple pour le système MCR, pour les plafonds chauffants/refroidissants, pour le remplissage et purge et équilibrage et mise en service des réseaux, pour la distribution et éléments terminaux de pulsion et reprise d'air, etc...) et des dispositifs pertinents en termes de sécurité (installation de détection d'incendie, installation d'évacuation, sprinklers, etc.) à la DT désignée par PICTET.
- Indiquer si son activité sera source de nuisances telles des odeurs, de la fumée ou autres, ou si des substances stockées nécessiteront des mesures particulières au niveau prévention et extinction d'incendie.
- Garantir l'accessibilité à toutes les gaines techniques y. c. dans les surfaces louées.
- Garantir l'accessibilité aux gaines techniques, aux équipements de sécurité et aux compteurs au sein de la surface louée.

Indépendamment des autorisations de PICTET mentionnées ci-dessus, le locataire est seul responsable de la planification et de la construction de son aménagement. Il est également responsable de la parfaite conformité des travaux à l'AB et aux normes et règlements techniques suisses en vigueur. En particulier dans le domaine de la ventilation les prescriptions AEAI seront à observer. Le contrôle des différentes données techniques des locaux n'est pas dû par la DT.

4. Autorisations et conditions administratives

Le locataire doit obtenir à ses frais les autorisations nécessaires à son aménagement, à l'exploitation de ses espaces d'activités et, à ses frais également, les prescriptions et conditions administratives en vigueur, notamment la nécessaire *preuve du besoin* auprès de l'OCEN pour le rafraîchissement éventuel des locaux. Le locataire assume seul les risques liés à un refus d'autorisation ou aux exigences et conditions des autorités.

Il incombe au locataire que les installations ci-dessous (si existantes) soient fonctionnelles et prêtes à être réceptionnées au moins cinq semaines avant la réception par les autorités compétentes et d'en réaliser le contrôle par le biais du test intégral de l'AB :

- Installations de détection d'incendie ;
- Installation sprinkler ;
- Éclairage de secours (et/ou respect de toutes les prescriptions de protection incendie) ;

- Installation de ventilation.

Le plan de protection incendie approuvé pour l'AB doit être respecté. À chaque étage, des compartiments coupe-feu reliés aux cages d'escalier sécurisés et ascenseurs pour sapeurs-pompiers doivent être mis en place.

Le locataire doit éviter impérativement tout ajournement de la mise en service des installations de l'AB consécutif à un retard de réalisation de ses travaux. Le locataire est seul responsable des dommages financiers et des éventuels retards (par ex. report de l'ouverture ou de la mise en service) dus au non-respect des délais. Toute indemnisation de loyer est expressément exclue par le bailleur.

5. Modifications du gros œuvre

Toute modification du gros œuvre demandée par le locataire en raison de son aménagement requiert l'accord écrit préalable de PICTET. Les coûts relatifs à ces modifications sont intégralement à la charge du locataire.

6. Généralités aménagements intérieurs

6.1 Revêtements de sol

L'ET ne met à disposition aucun revêtement de sol. Les surfaces seront rendues brutes. Les éventuels faux-plancher ou chape seront à charge du locataire, de même que les finitions

6.2 Revêtements de plafond

L'ET ne met à disposition aucun revêtement de plafond. Les surfaces seront rendues brutes. Les éventuels faux-plafonds seront à charge du locataire.

6.3 Revêtements muraux

L'ET ne met à disposition aucun revêtement mural. Les surfaces seront rendues brutes et seuls les murs porteurs seront réalisés. Les éventuels cloisonnements légers et séparation entre commerces seront à charge des locataires.

6.4 Enveloppe extérieure

L'ET doit dans son marché la fermeture des façade par éléments vitrés métalliques et l'enveloppe thermique et étanche. Les surfaces seront rendues brutes hors d'eau et hors d'air. Des portes doubles battants sont situées en façade selon les plans annexés. Ces portes seront vitrées avec 2 vantaux de 80cm environ chacun. Les poignées sont prévues de même qu'une poignée antipanique côté intérieur. Pas de mesure de sûreté ou anti-effraction prévue. Le locataire aura à sa charge la mise en passe de ces locaux et la fourniture et pose des cylindres de portes.

7. Généralités techniques

Le bâtiment est conçu et construit selon les normes et recommandations actuelles de la SIA en vigueur ainsi qu'en conformité aux prescriptions de construction et selon les règles de l'art applicables au moment de sa réalisation. Font notamment partie de ces normes la SIA 380/1 (L'énergie thermique dans le bâtiment), la SIA 380/4 (L'énergie électrique dans le bâtiment), la SIA 382/1 (Installations de ventilation et de climatisation – Bases générales et performances requises) et la norme SIA 181 (Protection contre le bruit dans le bâtiment, exigences minimales).

7.1 Points de raccordement réseaux AB/AL (CVCSE)

En l'absence d'indications contraires, le point de raccordement de l'AB pour l'AL concernant le chauffage, la ventilation et les sanitaires se situe en sortie des gaines techniques ou après le passage du mur au P00 des cages d'escaliers des logements.

La coordination des conduites est effectuée en accord avec les locataires concernés, qui doivent concéder le passage des conduites (de l'AB et d'autres locataires) à travers leurs surfaces louées.

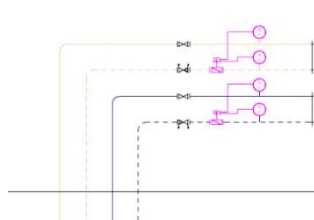
7.2 Gaines et locaux techniques

L'emplacement précis et les dimensions exactes des gaines techniques, des locaux techniques ainsi que la distribution horizontale des réseaux figurent dans les plans d'exécution correspondants transmis sur demande auprès de l'ET.

7.3 Concept hydraulique

- Arcade NORD – 350m² :

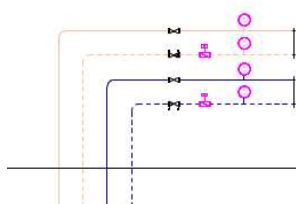
- Il est prévu une attente pour le réseau chauffage, en DN 32 en sortie de courette technique avec une puissance à disposition de 10 [kW], un débit de 862 [l/h] ainsi qu'un régime de température de 40 / 30 [°C].
- Il est prévu une attente pour réseau de froid, en DN 65 en sortie de courette technique avec une puissance froid à disposition de 25 [kW], un débit de 4'307 [l/h] ainsi qu'un régime de température de 14 / 19 [°C].
- Les organes de comptage seront à la charge du preneur.
- Plusieurs déviations de réseaux au plafond raccordant les appartements des étages seront en place avant prise de possession des locaux du P00.
- Les réseaux hydrauliques seront en attente jusqu'aux vannes (Départ = vanne d'arrêt / Retour = vanne de réglage, voir schéma ci-dessous) :



P00 MGA-L-P00-01 Activité / 350.00 m ²						
	W	l/h	Elements régulant	Nombre	Type d'émetteur	Nbr d'émetteur
Total CH	10000 W	862 l/h	Vanne de réglage	1	Vannes en ATT	1
Total FR	25000 W	4307 l/h	Vanne de réglage	1	Vannes en ATT	1

- Arcade SUD – 400m² :

- Il est prévu une attente pour le réseau chauffage, en DN 50 en sortie de courette technique avec une puissance à disposition de 30 [kW], un débit de 2'584 [l/h] ainsi qu'un régime de température de 40 / 30 [°C].
- Il est prévu une attente, pour le réseau de froid, en DN 65 en sortie de courette technique avec une puissance à disposition de 35 [kW], un débit de 6'029 [l/h] ainsi qu'un régime de température de 14 / 19 [°C].
- Les organes de comptage seront à la charge du preneur.
- Plusieurs déviations de réseaux au plafond raccordant les appartements des étages seront en place avant prise de possession des locaux du P00.
- Les réseaux hydrauliques seront en attente jusqu'aux vannes (Départ = vanne d'arrêt / Retour = vanne de réglage, voir schéma ci-dessous).

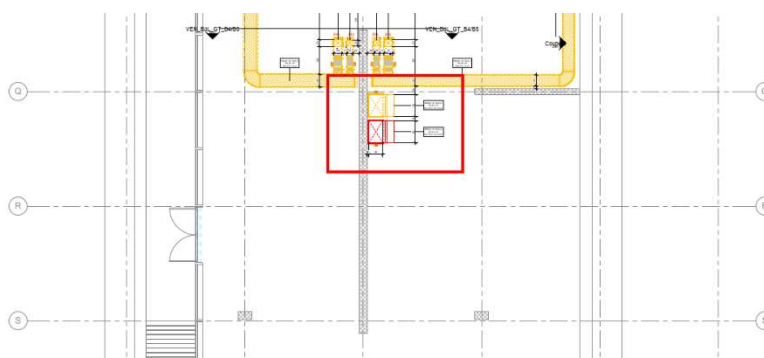


P00 RES-L-P00-01 Restaurant Activité / 400.00 m ²						
	W	l/h	Elements régulant	Nombre	Type d'émetteur	Nbr d'émetteur
Total CH	30000 W	2584 l/h	Vanne de réglage	1	Vannes en ATT	1
Total FR	35000 W	6029 l/h	Vanne de réglage	1	Vannes en ATT	1

7.4 Concept aéraulique

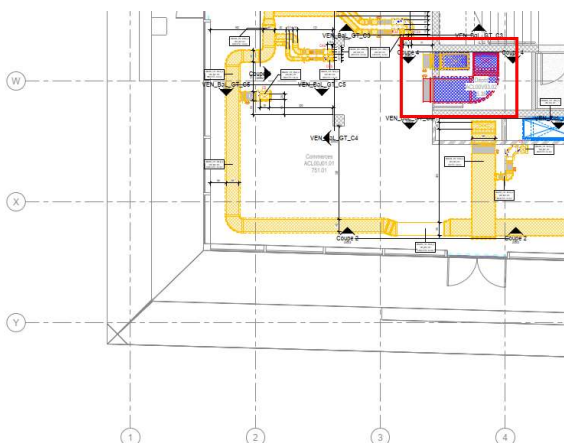
- Arcade NORD – 350m² :

- Un réseau de ventilation (gaine pulsion et gaine reprise) avec un débit d'air de 4'000 [m³/h] sera en attente en sortie de courette technique.
- Le débit de 4'000 [m³/h] sera fourni par un monobloc à la charge du preneur, il ne sera ni fourni ni posé par l'ET, le monobloc devra être installé dans un local dédié au sous-sol (PS1).
- Pour des raisons de sécurité conformément aux normes AEAI, ce dernier ne pourra pas excéder les 10'000 m³/h dimensionnés au projet.
- Plusieurs déviations de réseaux au plafond raccordant les appartements des étages seront en place avant prise de possession des locaux du P00.
- Le preneur devra se raccorder aux clapets de réglage en attente en sortie de courette, voir extrait de plan ci-dessous :



- Arcade SUD – 400m² :

- Un réseau de ventilation (gaine pulsion et gaine reprise) avec un débit d'air de 10'000 [m³/h] sera en attente en sortie de courette technique.
- Le débit de 10'000 [m³/h] sera fourni par un monobloc à la charge du preneur, il ne sera ni fourni ni posé par l'ET, le monobloc devra être installé dans un local dédié au sous-sol (PS1).
- Pour des raisons de sécurité conformément aux normes AEAI, ce dernier ne pourra pas excéder les 10'000 m³/h dimensionnés au projet.
- Plusieurs déviations de réseaux au plafond raccordant les appartements des étages seront en place avant prise de possession des locaux du P00.
- Le preneur devra se raccorder aux clapets de réglage en attente en sortie de courette, voir extrait de plan ci-dessous :



7.5 Concept sanitaire

- Arcades NORD – 350m2 et SUD - 400m2 :

- Les organes de comptage seront à la charge du preneur.
- Sept réseaux S_EF_BP_EAU_FROIDE_BASSE_PRESSION sont en attente, les diamètres des conduites sont les mêmes que les colonnes (voir plans en annexe).
- Sept réseaux S_ECH_EAU_CHAUDE sont en attente, les diamètres des conduites sont les mêmes que les colonnes (voir plans en annexe).
- Plusieurs déviations de réseaux au plafond raccordant les appartements des étages seront en place avant prise de possession des locaux du P00.
- Pour une affectation type restaurant, la nécessité d'installer un séparateur à graisse supplémentaire dépendra du nombre de repas/jour.
- Dès 300 repas/jour il faudrait un séparateur à graisse.
- Aucune production d'eau chaude indépendante n'est prévue par l'ET.
- Un ou des départs dédiés sont à prévoir en centrale avec sous-comptage sur la production logements.
- Chaque activité aura des compteurs indépendants mais le nombre exact de surfaces commerciales n'est pas identifié. Pour rappel les compteurs seront à leur charge.
- Aucun groupe sanitaire n'est prévu par l'ET. Les preneurs devront installer les groupes sanitaires (fitness, cuisines, etc.) là où des écoulements sont disponibles.
- Si des cuisines professionnelles sont installées, les locataires devront prévoir une production d'eau adoucie ou eau osmosée selon leurs besoins.

7.6 Concept électrique

- Hydraulique :

- **Arcades NORD – 350m2 et SUD - 400m2 :**
- La pose de canalisations électriques apparentes, tirages de câbles depuis les attentes ainsi que les raccordements des organes de comptage seront à la charge du preneur.

- Aéraulique :

- **Arcades NORD – 350m2 et SUD - 400m2 :**
- Le tirage de câbles depuis les terminaux jusqu'au local technique de ventilation sera à charge du preneur. Ce tirage se fera via les différentes verticalités techniques contre les cages d'escaliers.
- Le tirage de câbles depuis le monobloc de ventilation situé au sous-sol, la pose de canalisations électriques apparentes dans le commerce ainsi que les raccordements des clapets coupe-feu de ventilation seront à la charge du preneur.
- La modification de programmation des installations d'asservissement de la détection d'incendie ainsi que toutes les démarches administratives seront à la charge du preneur.

- Sanitaire :

- **Arcades NORD – 350m2 et SUD - 400m2 :**
- La pose de canalisations électriques apparentes, tirages de câbles depuis les attentes ainsi que les raccordements des organes de comptage seront à la charge du preneur.

- Détection incendie :

- **Arcades NORD – 350m2 et SUD - 400m2 :**
- Le tirage de câbles depuis les terminaux jusqu'au local technique sera à charge du preneur. Ce tirage se fera via les différentes verticalités techniques contre les cages d'escaliers.
- Les installations intérieures seront réalisées à la charge du preneur, y.c la connexion et la modification de programmation des installations de détection d'incendie du bâtiment.

- Sonorisation :

- **Arcades NORD – 350m2 et SUD - 400m2 :**
- Le tirage de câbles depuis les terminaux jusqu'au local technique sera à charge du preneur. Ce tirage se fera via les différentes verticalités techniques contre les cages d'escaliers.
- L'ensemble des installations de sonorisation intérieures seront réalisées en apparent et seront à la charge du preneur, y.c la connexion et la modification de programmation des installations de sonorisation du bâtiment.

- Alimentations électriques :

- **Arcades NORD – 350m2 :**
- Le tirage de câbles CFO et CFA jusqu'aux locaux techniques sera à charge du preneur. Ce tirage se fera via les différentes verticalités techniques contre les cages d'escaliers.
- Pour le CFO il est prévu les réserves suivantes sur le TGBT du bâtiment Logement :
Cage A : 2 commerces en 3x25A chacun
Cage B : 2 commerces en 3x25A chacun
- **Arcades SUD – 400m2 :**
- Le tirage de câbles CFO et CFA jusqu'aux locaux techniques sera à charge du preneur. Ce tirage se fera via les différentes verticalités techniques contre les cages d'escaliers.
- Pour le CFO il est prévu les réserves suivantes sur le TGBT du bâtiment Logement :
Cage C : 3 commerces en 3x25A chacun
- Une éventuelle fourniture d'une cellule de comptage indirect dans le local BT, permettant l'alimentation future du restaurant pour une intensité supérieure ou égale à 80A sera à la charge du preneur.

- Installations électriques :

- **Arcades NORD – 350m2 :**
- L'ensemble de l'installation électrique de la surface du restaurant, y.c la liaison d'alimentation entre le commerce et le local BT sera à la charge du preneur.
- Toutes les démarches ainsi que la pose du compteur seront à la charge du preneur.
- Un complément de taxes de raccordement SIG sera à prévoir pour l'alimentation d'un éventuel restaurant selon l'intensité souhaitée et sera à la charge du preneur.
- Le balisage de secours et l'éclairage de sécurité seront également à la charge du preneur
- **Arcades SUD – 400m2 :**
- Le tirage de câbles CFO et CFA jusqu'aux locaux techniques sera à charge du preneur. Ce tirage se fera via les différentes verticalités techniques contre les cages d'escaliers.
- Pour le CFO il est prévu les réserves suivantes sur le TGBT du bâtiment Logement :
Cage C : 3 commerces en 3x25 A chacun
- Une éventuelle fourniture d'une cellule de comptage indirect dans le local BT, permettant l'alimentation future du restaurant pour une intensité supérieure ou égale à 80A sera à la charge du preneur.

- Alimentations téléphoniques/informatiques :

- **Arcades NORD – 350m2 et SUD – 400m2 :**
- Le tirage de câbles depuis les terminaux jusqu'au local technique sera à charge du preneur. Ce tirage se fera via les différentes verticalités techniques contre les cages d'escaliers.
- L'ensemble de l'installation téléphonique/informatique dans chaque commerce, y.c la liaison avec le local BT sera à la charge du preneur.
- Les démarches administratives auprès des opérateurs seront à la charge du preneur.

8. Charges utiles

Les indications de la convention d'utilisation de l'ingénieur civil ou les normes SIA font foi pour les affectations et les charges utiles.

Extrait de la convention d'utilisation de l'ingénieur civil.

Charges d'exploitation par type de surface					
Cat.	Désignation	q_k	U	Description	Normes
A1	Logement	2	kN/m ²		SIA 261 (2014)
A2	Balcons	3	kN/m ²		SIA 261 (2014)
A3	Circulation	4	kN/m ²	Escaliers, communs, paliers	SIA 261 (2014)
C3	Surface librement accessible	5	kN/m ²	Balade architecturale	SIA 261 (2014)
D	Commerce	5	kN/m ²		SIA 261 (2014)
E	Locaux techniques	3.5	kN/m ²	y.c sous-sols	SIA 261 (2014)
F	Parking	2	kN/m ²	y.c sous-sols	SIA 261 (2014)

9. Annexes

- Annexe 1 : Plan d'installations hydrauliques P00 – Arcade NORD
- Annexe 2 : Plan d'installations hydrauliques P00 – Arcade SUD
- Annexe 3 : Plan d'installations ventilation P00 – Arcade NORD
- Annexe 4 : Plan d'installations ventilation P00 – Arcade SUD
- Annexe 5 : Plan d'installations sanitaire P00 – Arcade NORD
- Annexe 6 : Plan d'installations sanitaire P00 – Arcade SUD
- Annexe 7 : Plan d'étage – Arcade NORD
- Annexe 8 : Plan d'étage – Arcade SUD
- Annexe 9 – Plan de repérage de l'enveloppe thermique au plafond NORD + SUD