Janvier 2015

Contrat de Partenariat pour la réalisation du Pôle d'Echange Multimodal Montpellier – Sud de France

Annexe 14

Assurances

SNCF RÉSEAU

Sommaire Annexe 2

1. Synthèse de l'offre technique
2.1 Note de présentation du parti architectural
3 Chapitre urbain – notices
3.1 Note de présentation de l'insertion urbaine
3.2 Note de présentation du parti général sur les espaces extérieurs
3.3 Traitement des interfaces_V1
3.3.1 Liste des interfaces
3.4 Eléments graphiques
4.1 Notice fonctionnelle et architecturale
4.1.2 Annexes Notice architecturale et fonctionnelle
4.3 Notice sécurité des personnes OF
4.4 Notice accessibilité personnes en situation de handicap OF
4.5 Cahier de flux
4.6.1.1 Note d'hypothèses_ind C
4.6.1.2 Note DDC interface OCVIA_ind C
4.6.2 Annexes graphiques
4.7 Plans d'organisation fonctionnelle par niveau
4.8 Notice descriptive TCE OF_V1
4.8.1 Plan d'interfaces niveau 28,50NGF
4.8.2 Plan d'interfaces au 1/2000
4.9 Annexe 1 au planning Phasage Construction
4.9 Annexe 2 au planning PIC par phases OF
4.9 Annexe 3 Jalons CNM PEM OF
4.9 Planning de conception et réalisation version globale OF
4.10 Note traitant de la gestion des interfaces OF
4.11 Schémas de principe des installations
4.12 Plans équipements de sécurité incendie et de sûreté
4.13 Cadre n°1 Tableau de surfaces
5.2 Pièces graphiques des espaces de commercialisation du pôle – perspectives
6.3 Note sur les dispositions acoustiques OF
6.4 Note sur la mise en place d'un Chantier Vert OF
6.5 Plan d'Assurance Environnement chantier OF

Annexe 14. ASSURANCES

ASSURANCES DE LA PHASE DE CONSTRUCTION

1- Assurance RC Promoteur :

1.1 - ICADE :

La police RC du groupe ICADE, dont ICADE PROMOTION (ICADE promotion tertiaire) est bénéficiaire, couvre l'activité de promoteur, ainsi que la maîtrise d'ouvrage pour laquelle l'assuré intervient dans le cadre de cette activité :
Montant de garanties : Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non confondus : 19.818.450 € par sinistre et par an, avec certaines sous-limitations.

2- Assurance RC Maître d'Ouvrage :

Il sera mis en place une police Responsabilité Civile du Maître de l'Ouvrage ponctuelle pour la phase travaux, couvrant la Société de Projet en tant que Maître d'Ouvrage.

Souscripteur :
Le Promoteur

Assurés :
Le promoteur, la Société de Projet (Le Titulaire), le mainteneur dans les limites des missions qui lui sont dévolues en phase de construction et RFF pour ses activités dans le cadre de son contrat de partenariat.

Bénéficiaires :
Les Tiers (y compris RFF pour ses activités autres que celles relevant de son contrat de partenariat) au contrat victimes d'un préjudice causé par un Assuré.

Il est précisé que les assurés restent tiers entre eux sauf pour les DINC.

Objet / Risques couverts :
Cette police a pour objet de couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité de l'assuré du fait de la réalisation de l'opération de construction objet du Contrat de Partenariat.
Période de garantie :

Cette police couvrira la période de construction (à compter de la DOC ou du début des travaux si ceux-ci débutent avant le dépôt de la DOC) jusqu'à la réception de l'ouvrage augmentée d'une année.

Montants de garantie :

Le montant de garantie de cette police sera de :

Tous Dommages Confondus (corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non) : 30.000.000 EUR épuisables sur la durée de la garantie.

Dont :

- **Dommages Immatériels Non Consécutifs : 10.000.000 EUR par sinistre épuisables sur la durée de la garantie**

- **Pollution accidentelle : 3.000.000 EUR par sinistre épuisable sur la durée du chantier pour la garantie.**

Franchises :
La franchise sera au maximum de :

- 30.000 EUR par sinistre pour les dommages matériels et immatériels consécutifs ou non,
- Néant pour les dommages corporels

Elle sera supportée par le promoteur.

Principales exclusions (liste non exhaustive) :

- Contamination radioactive
- Guerres
- Pénalités de retard
- Accidents du travail et/ou maladie contractés par les employés des assurés pendant leur période de travail
- Utilisation de véhicule terrestre à moteur relevant de l'assurance obligatoire
- Perte ou dommage à des biens dont l'assuré à la possession, la garde ou le contrôle
- Responsabilité découlant des articles 1792 et 1792-2 du Code Civil ou des principes dont ces articles s'inspirent
- Responsabilité des mandataires sociaux
- Responsabilité encourue du fait des dommages causés par l'amiante ou tout matériaux en contenant, quelque soit sa forme et/ou sa qualité

Divers :

Il est précisé que la police RCMO ne comportera pas de clause de résiliation suite à sinistre.

Tarification :

Concernant la tarification de cette police RC, sous réserve du dossier technique et de l'évolution du marché de l'assurance, l'on peut avancer un taux :

De 0,30% TTC du coût total de construction (travaux + honoraires) HTVA.

Remarque : Ces conditions seront susceptibles d'être révisées en fonction du périmètre à prendre en considération et des précisions techniques manquantes.

3- Assurances Tous Risques Chantier :

La phase « Chantier » du projet donnera lieu à la souscription d'une police d'assurance Tous Risques Chantier par le promoteur.

Souscripteur :
Promoteur

Assurés :

- Le Souscripteur,
- La SPV, Maître d'Ouvrage
- L'Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- RFF
- L'ensemble des intervenants (concepteurs + entreprises (y compris l'ensemble de leurs sous-traitants) participant sur site au projet ainsi que les fournisseurs pour les activités sur le site de l'opération.

Bénéficiaires :
Les Assurés

Objet / Risques couverts :
Cette assurance couvre toutes pertes ou dommages matériels affectant les travaux et ouvrages objet du présent contrat, dont notamment incendie, foudre, explosion, événement et catastrophes naturelles, attentat, glissement de terrain, effondrement, affaissement, frais de déblais, frais additionnels de réparations (tels travaux de nuit, travaux le dimanche ou pendant la période de congés, fret aérien ou transport de grande vitesse notamment, exposés pour rattraper le planning d'exécution des travaux à la suite d'un sinistre, honoraires d'expert), et tous autres événements qui sont normalement garantis par une police de ce type, à concurrence du coût total de construction H.T.V.A.

Elle permettra de dissocier le financement de la réparation des dommages des responsabilités liées à leurs survenances, en regroupant les différents intervenants (dont les sous-traitants) comme Assurés au sein d'une seule et même police et en prévoyant une renonciation à recours après sinistre tant à leur encontre qu'en direction de leurs Assureurs respectifs.

Compte tenu de la concomitance de nos travaux avec ceux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la TAM (pour la future ligne de Tramway), il sera prévu une renonciation à recours à l'encontre des intervenants (et de leurs assureurs TRC/RC) de l'opération réalisée par la TAM uniquement sous réserve de réciprocité.

Enfin, les effets de la police seront étendus à la période de « maintenance-visite » (pour une période de 12 mois à compter de la réception), au cours de laquelle seront garantis les pertes ou dommages matériels subis par les biens assurés, imputables aux intervenants directs à l'acte de construire lorsqu'ils reviennent sur le chantier pour l'accomplissement des obligations contractuelles qui leur incombent, telles que levée des réserves, visites de contrôles, réparations...

Période de garantie :
Cette police couvrira la période de construction (à compter de la DOC ou du début des travaux si ceux-ci débutent avant le dépôt de la DOC) jusqu'à la réception de l'ouvrage augmentée d'une période de 12 mois correspondant à la garantie « Maintenance-visite ».

Montants de garantie :
Coût total définitif de construction HTVA (travaux + honoraires) épuisable pour la durée de la garantie (Dont sous limitations au titre des extensions de garanties)

Franchise :
La franchise sera au maximum de 100.000 EUR par sinistre. Elle sera supportée par le ou les intervenants responsable(s) des dommages ; dans le cas où le dommage ne pourrait être imputé à un intervenant, la franchise sera supportée par la ou les entreprise(s) dont les ouvrages sont endommagés ; à défaut, elle sera imputée au compte prorata du chantier.

Principales Exclusions :

- Fait intentionnel de la direction de l'Assuré
- Améliorations, Malfaçons
- Dommages consécutif à une violation délibérée des règles de l'Art ou à l'inobservation des réserves du contrôleur technique.
- Dommages Immatériels Consécutifs à Dommages Matériels (Hors pertes financières couvertes par l'extension PEA)
- Perte d'inventaire, d'espèces,...
- Engins et équipements de chantier
- Guerres,
- Contamination radioactive

Divers :
La police TRC comportera une clause de non résiliation de la police par les Assureurs après sinistre.

Tarification :
Concernant la tarification de cette police TRC, sous réserve du dossier technique et de l'évolution du marché de l'assurance, l'on peut avancer un taux de :

0,35 % TTC* sur coût total définitif de construction

* Sans préjudice des taux additionnels pour prorogations successives de la garantie au-delà de la période initialement prévue par la police

Remarque : Ces conditions seront susceptibles d'être révisées en fonction du périmètre à prendre en considération et des précisions techniques manquantes.

4- Pertes d'Exploitation Anticipées suite à sinistre Tous Risques Chantier :

Il sera prévu la mise en place en volet à la police TRC, une garantie des pertes financières anticipées.

Souscripteur :
Le Promoteur

Assurés :

- Le souscripteur
- La SPV, Maître d'Ouvrage, titulaire du contrat de PPP ou tout autre bénéficiaire que celui-ci entendrait se substituer

Bénéficiaires :

- La SPV, Maître d'Ouvrage, titulaire du contrat de PPP ou tout autre bénéficiaire que celui-ci entendrait se substituer

Objet / Risques couverts :
L'assurance PEA permet l'indemnisation de pertes financières consécutives un retard dans la mise en exploitation de l'ouvrage du fait de la survenance d'un sinistre en phase de construction, indemnisé par l'assurance TRC. En effet, pendant le chantier de construction, le maître d'ouvrage se trouve exposé à un risque sensible de pertes financières, ou à l'impossibilité de percevoir tout ou partie des loyers, si la mise en exploitation de l'ouvrage doit être différée.
Ces pertes ne sont couvertes que partiellement par les pénalités de retard contractuelles prévues dans les marchés des entreprises.

Lorsque le retard trouve son origine dans un dommage matériel à l'ouvrage, le financement des frais de réparation de l'ouvrage est normalement pris en compte par l'assurance TRC, mais ces polices excluent classiquement les dommages immatériels consécutifs. Pourront être couverts les frais intercalaires et les frais de portage à régler par l'assuré consécutivement à un retard.

Sous réserve que la garantie TRC se trouve mobilisée pour la réparation du sinistre, la garantie des pertes d'exploitation anticipées replacera le bénéficiaire de l'assurance dans une situation financière aussi proche que possible de celle qui aurait été la sienne si l'ouvrage avait été mis en exploitation à la date prévu.

De plus, la garantie « PEA » prendra en charge les frais supplémentaires supportés par le bénéficiaire de l'assurance pour limiter le retard dans la mise en exploitation de l'ouvrage et les pertes financières y afférentes

Période de garantie :
Cette police couvrira la période de construction (à compter de la DOC ou du début des travaux si ceux-ci débutent avant le dépôt de la DOC) jusqu'à la réception de l'ouvrage

Période d'Indemnisation :
12 mois

Montants de garantie :
Loyers mensuels selon période à convenir.

Franchise :
La franchise sera de 30 jours calendaires par sinistre.

Principales Exclusions :
- Charges variables
- Toute restriction imposée par une autorité Publique
- Toute perte consécutive à un retard qui ne serait pas causé par un dommage matériel lui-même indemnisé par la TRC

Tarification :
Concernant la tarification de cette police TRC, sous réserve du dossier technique et de l'évolution du marché de l'assurance, l'on peut avancer un taux de :

1,50 % TTC applicable sur somme assurée

5- Assurances Décennales :

Il sera mis en place les garanties suivantes :

Polices Dommages Ouvrage – Constructeur Non Réalisateur – Contrat Collectif de Responsabilité Décennale :

5.1. Assurance Dommages-Ouvrage :

Il sera mis en place une police **d'assurance « Dommages-Ouvrage »** contenant des garanties conformes aux dispositions des articles L 111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation et comportant les garanties obligatoires des articles L 242-1, L 241-2 et A 243-1 Annexe I et II, L.243-1-1 du Code des Assurances.

Souscripteur :
Le promoteur

Assurés :
Le propriétaire du bien au moment du versement de l'indemnité

Bénéficiaires :
Le propriétaire du bien au moment du versement de l'indemnité

Objet / Risques couverts :
Les garanties de la police Dommages-Ouvrage garantissent sans recherche préalable de responsabilité le préfinancement à hauteur du coût total de construction (travaux + honoraires), les travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'Article 1792-1 du Code Civil.
Il est clairement précisé que l'ordonnance du 08 juin 2005 s'appliquera à cette opération.

Aussi, nous attirons votre attention sur le fait que conformément à l'article 1792-7 du Code Civil, les éléments d'équipement y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage ne seront pas considérés comme des éléments d'équipements d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4. En conséquence, ils ne seront pas couverts au titre de l'assurance « Dommages-Ouvrage ».

Période de garantie :
Cette garantie s'applique à compter de la date de réception de l'ouvrage et s'achève à l'expiration d'une période de 10 ans à compter de cette réception.

Montant de garantie :
Garantie obligatoire : à hauteur du coût total de construction définitif (travaux + honoraires) ainsi que les ouvrages existants totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent totalement indivisibles (article L 243.1.1 II du Code des Assurances).

Garanties complémentaires :

- Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables (visée à l'article 1792-3 du Code Civil) pour un montant de 3.000.000 EUR épuisables sur la durée de la garantie.

- Garantie des Dommages Immatériels Consécutifs à des dommages relevant des articles 1792 et suivants du Code Civil pour un montant de 2.000.000 EUR épuisables sur la durée de la garantie.
- Garantie des Dommages « en répercussion » pour un montant de 5.000.000 EUR épuisables sur la durée de la garantie.

Franchises :

- Garantie obligatoire : sans franchise.

- Garanties complémentaires : [il sera prévu une franchise qui sera au maximum de 5.000 EUR par sinistre et par garantie]

Principales exclusions :
Les conditions et garantie et exclusions sont définies dans les clauses types fixées par Arrêté et reprises dans le Code des Assurances (A. 243-1 et ses annexes)

5.2 Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (RC Décennale de 2ème ligne des intervenants).

Souscripteur :
Le promoteur

Assurés :
Les constructeurs (concepteurs et entreprises) au sens de l'article 1792-1 du Code Civil ainsi que le contrôleur technique soumis à l'obligation d'assurance de Responsabilité Civile Décennale.
Il est précisé que les sous-traitants ne seront pas assurés dans cette police, mais en contrepartie il sera prévu une renonciation à recours contre eux ainsi que leurs assureurs.

Bénéficiaires :
Les constructeurs (concepteurs et entreprises) au sens de l'article 1792-1 du Code Civil ainsi que le contrôleur technique soumis à l'obligation d'assurance de Responsabilité Civile Décennale.

Objet / Risques couverts :
Cette garantie complémentaire a pour objet le paiement des travaux de réparation, dans la limite du coût total de construction, des dommages affectant l'opération à laquelle les constructeurs, ainsi que leurs sous-traitants, ont participé, lorsque leur responsabilité est engagée sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du Code Civil, et ce **en complément et après épuisement** des montants de la garantie obligatoire de leurs contrats d'assurances de responsabilité décennale de 1ère ligne.

Période de garantie :
Cette garantie s'applique à compter de la date de réception de l'ouvrage et s'achève à l'expiration d'une période de 10 ans à compter de cette réception.

Montant de garantie :
Garantie obligatoire : à hauteur du coût total de construction définitif (travaux + honoraires) ainsi que les ouvrages existants totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent totalement indivisibles (article L 243.1.1 II du Code des Assurances).

Franchises :
Les franchises absolues correspondront aux montants de la garantie obligatoire de responsabilité décennale de 1ère ligne des constructeurs sera au minimum de :

- 10.000.000 EUR par sinistre pour les traitants directs des lots structure, gros œuvre
- 6.000.000 EUR par sinistre pour les traitants directs des autres lots
- 3.000.000 EUR par sinistre pour l'ensemble des concepteurs (Architecte, BET, Maître d'œuvre, Contrôleur technique, géotechnicien,...)

Principales exclusions :
Les conditions et garantie et exclusions sont définies dans les clauses types fixées par Arrêté et reprises dans le Code des Assurances (A. 243-1 et ses annexes)

5.3. Assurance de Responsabilité Civile Décennale « Constructeur Non Réalisateur »

Il sera mis en place une police **d'assurance de responsabilité civile décennale « Constructeur Non Réalisateur »** (C.N.R.) prescrite conformément aux dispositions de l'article L 111-28 du Code de la Construction et de l'Habitation comportant les garanties obligatoires des articles L 241-1, L241-2, L242-2, L243-1-1 et A.243-1 Annexe I et II du Code des Assurances.

Souscripteur :
Le Promoteur

Assurés :
Le promoteur, la Société de Projet, RFF.

Bénéficiaires :
Le promoteur, la Société de Projet, RFF .

Objet / Risques couverts :
Cette police de responsabilité civile décennale des CNR garantit la responsabilité de l'assuré en raison des dommages matériels à la construction au sens des Articles 1792 et 1792-2 du Code Civil, lorsqu'il intervient en qualité de mandataire du maitre d'ouvrage ou de promoteur.

Période de garantie :
Cette garantie s'applique à compter de la date de réception de l'ouvrage et s'achève à l'expiration d'une période de 10 ans à compter de cette réception.

Montant de garantie :
Garantie obligatoire : à hauteur de 3.000.000 EUR (au-delà, le relais est pris par le Contrat Collectif de Responsabilité Décennale)
Garanties complémentaires :

- Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables (visée à l'article 1792-3 du Code Civil) pour un montant de 3.000.000 EUR épuisables sur la durée de la garantie.
- Garantie des Dommages Immatériels Consécutifs à des dommages relevant des articles 1792 et suivants du Code Civil pour un montant de 2.000.000 EUR épuisables sur la durée de la garantie.

Franchises :

- Garanties obligatoire et complémentaires : il sera prévu une franchise qui sera au maximum de 5.000 EUR par sinistre et par garantie.

La franchise sera supportée par le promoteur.

Principales exclusions : Les conditions et garantie et exclusions sont définies dans les clauses types fixées par Arrêté et reprises dans le Code des Assurances (A. 243-1 et ses annexes)

5.4. Assiette de prime de l'Assurance Dommages Ouvrage et du Contrat Collectif de Responsabilité Décennale

L'assiette de prime sera hors taxes et les sinistres seront indemnisés hors taxes.

En cas de résiliation du marché pendant la période de construction, il sera prévu que les indemnités versées à RFF puissent être réglées en TTC.

Dans ce cas, la surprime qui en découlera restera à la charge de la Société de Projet.

5.5. Tarification des polices DO/CNR/CCRD :

Concernant la tarification de cette police DO-CNR-CCRD (y/c garanties complémentaires), sous réserve du dossier technique et de l'évolution du marché de l'assurance, l'on peut avancer un taux :

De 1,45 % TTC du coût total de construction (travaux + honoraires) HTVA.

Remarque : Ces conditions seront susceptibles d'être révisées en fonction du périmètre à prendre en considération et des précisions techniques manquantes.

ASSURANCE EXPLOITATION

1- Assurances RC Exploitation de la Société de Projet :

1.1. RC Exploitation

- Cette assurance permet d'indemniser l'Assuré, des conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il est susceptible d'encourir du fait de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers

- Souscripteur : la Société de Projet.

- Assurés :
  i. la Société de Projet,
  ii. ses salariés,
  iii. les prêteurs,
  iv. Réseau Ferré de France.

- Bénéficiaires :

Les Tiers (y compris RFF pour ses activités autres que celles relevant de son contrat de partenariat) au contrat victimes d'un préjudice causé par un Assuré.

Il est précisé que les assurés restent tiers entre eux sauf pour les DINC.

- Montant des Garanties et Franchises :

o Responsabilité Civile Exploitation y compris RC Propriétaire d'Immeuble

1ère Ligne

Tous dommages confondus par sinistre (corporels, matériels et immatériels consécutifs) : 30.000.000 EUR

Dont :
- Dommages Immatériels Non Consécutifs : 15.000.000 EUR par an
- Pollution soudaine et accidentelle : 3.000.000 EUR par an
- Faute inexcusable : 3.000.000 EUR par an

Franchise :
- Dommages corporels : néant,
- Dommages matériels et immatériels consécutifs ou non : 50.000 EUR par sinistre,

- Principales Exclusions

  - Dommages aux biens confiés,
  - Dommages aux biens propres,

- Amiante, plomb, silice, moisissures toxiques,
- Dommages de Nature Décennale,
- Attentats, actes de terrorisme, sabotage,

➢ Durée du contrat: 1 an avec tacite reconduction

➢ Tarification Hors Taxes : de 60.000 EUR à 80.000 EUR hors taxes.

Commentaire : Le risque de la Société de Projet s'analyse non pas comme un risque de fréquence (ce qui explique le niveau de franchise), mais comme un risque d'intensité, ce qui s'explique en particulier par le risque de perte d'exploitation causé aux tiers notamment en cas d'interruption du trafic sur la Ligne à Grande Vitesse ou de l'autoroute A9 voisine. Nous insistons par conséquent sur l'importance du volet de garantie des dommages immatériels non consécutifs. Nous avons fixé ce montant de garantie à 15.000.000 EUR par an en prenant en considération les capacités du marché pour une société de la taille de cette société de projet ainsi qu'en nous basant sur une estimation de 18.000.000 EUR par an de perte d'exploitation maximale causée à RFF en cas d'interruption du trafic de la LGV.

Il convient également de prendre en considération les renonciations à recours et pactes de garantie consentis au bénéfice de RFF et de SNCF Gare et Connexion.

Compte-tenu de l'intensité potentielle d'un sinistre catastrophique de type effondrement total ou partiel du bâtiment sur une ou deux rames et leurs passagers, nous proposons également d'envisager la souscription d'une seconde ligne excess de 70.000.000 EUR en excess des 30.000.000 EUR de la 1ère Ligne décrite ci-dessus. Une telle seconde ligne peut s'estimer à une fourchette allant de 60.000 EUR à 75.000.000 EUR hors taxes.

Nous rappelons également que les estimations ci-dessus ne constituent en aucun cas un engagement de placement à ces conditions, les conditions de marché tout comme les informations de souscription étant susceptible de changer de manière importante d'ici 2017.

2- Assurance Multirisques :

2.1. Assurance multirisques Propriétaire Non Occupant :

Assurés :

La Société de Projet,
Les propriétaires des biens immobiliers et installations de nature immobilières,
Les sociétés RFF / SNCF pour le contenu

Biens assurés :

- La Gare TGV (biens immobiliers et aménagements de nature immobilière) d'une valeur de l'ordre de 52 000 000 EUR (y compris dalle supérieure) et d'une superficie d'environ 5 900 m² SHON.

- Les biens mobiliers appartenant à la société de projet et/ou à RFF ou la SNCF à Hauteur de 1 000 000 EUR

Les parkings ne sont pas concernés par la présente note dans la mesure ou il s'agit d'un contrat de fermage.

Garanties :

Tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ils sont dotés seront assurés, pour un montant indexé permettant à tout moment leur reconstruction ou remplacement à l'identique, contre tous dégâts, causés par l'incendie, la foudre, les explosions, la tempête, les ouragans, la neige sur toiture, le franchissement du mur du son, la grêle, les chutes d'aéronefs, les chocs de véhicules terrestres, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires.

Les installations techniques nécessaires à l'exploitation de la gare (ascenseur, escaliers mécaniques, chauffage, climatisation...) sont comprises au titre de la présente police avec une extension « Bris de Machines » à concurrence de 1.000.000 EUR par sinistre.

Les biens mobiliers, matériels et marchandises appartenant à l'Assuré à concurrence d'une somme de 1 000 000 EUR.

Une garantie effondrement accordée à concurrence de la valeur de reconstruction de l'immeuble est comprise dans de la police dommage après réception. Les biens assurés sont garantis pour les dommages provoqués par l'effondrement, total ou partiel des fondations, de l'ossature, des planchers, du clos (sauf s'il s'agit des seules parties mobiles) et du couvert, nécessitant le remplacement ou la reconstruction de la partie endommagée.

Toutefois, il convient de préciser que font généralement l'objet d'une exclusion :

- Les dommages dus à l'affaissement, la fissuration, la contraction, l'expansion ou la déformation de tout ou partie d'un ouvrage de bâtiment ou de génie civil (toutefois ces dommages seront garantis s'ils sont la conséquence d'un autre dommage non exclu par ailleurs).
- Les clôtures, les murs de clôture et de soutènement, sauf pour les dommages résultant d'un événement accidentel.
- Les dommages pris en charge au titre de l'assurance construction soumise à la Loi du 04-01-1978.
- Les vérandas, les verrières ainsi que les glaces et verres si l'effondrement est limité à ces objets.
- Les dommages survenus au cours des travaux de réparation, terrassement, consolidation effectuées sur les biens assurés.
- Les dommages résultant d'un vice ou d'un défaut :
    - Existant au moment de la souscription du contrat et qui était connu de l'assuré ou de ses mandataires sociaux lorsqu'il s'agit d'une personne morale.
    - Notifié lors de la réception d'un bien assuré.

Dans le cadre de cette police, seront également garantis les pertes indirectes, les honoraires d'expert, les frais de démolition et de déblai consécutifs à un sinistre ainsi que le montant des primes de la police d'assurance "Dommages Ouvrage", qui serait à souscrire à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état des immeubles.

Ce contrat prévoit également un volet « tous risques sauf » visant à garantir tous les sinistres, non prévus au titre des garanties en périls dénommées et non exclus, et notamment le choc de matériels roulants par exemple.

Seront également garanties les pertes de loyers consécutives à un sinistre garanti (à concurrence de 24 mois de loyers) ainsi que le recours des voisins et des tiers, le recours des locataires / occupants, à concurrence d'une somme globale de 20 000 000 EUR par sinistre.

Concernant la tarification de cette police multirisque Propriétaire Non Occupant, l'on peut avancer un taux de :

2 °/°° TTC applicable sur la valeur des biens à garantir, soit sur la base d'une valeur de 53 000 000 EUR (Biens immobiliers : 52 MEUR – Contenu : 1 MEUR), une prime TTC de l'ordre de 106 000 EUR.

Ce taux a été déterminé à partir des éléments suivants :
- Activités déclarées (Gare TGV, Commerces, bureaux, locaux divers)
- Renonciations à recours et/ou assurances pour compte qui seront validées,
- Complexité technique de l'opération,
- Engagement de l'assureur (Limitation contractuelle d'Indemnité fixée à 100 M€ par sinistre, tous dommages, frais pertes et responsabilités confondus)
- 24 mois de pertes de loyers
- Franchise générale de 7.500 €

Ces conditions seront susceptibles d'être révisées en fonction du périmètre à prendre en considération, des précisions techniques et des données financières manquantes.

SYNTHESE

Nom	Souscripteur	Assurés	Objet	Exclusions principales	Montants et Sous-limites de Garanties	Franchise	Période d'Assurance	Coût
RC Promoteur	Le Promoteur	. Le Promoteur	Cette police couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité du promoteur du fait de ses activités dans le cadre de cette opération	Dommages résultant de : . Incendie/Explosions prenant naissance dans l'immeuble . Retard de livraison . Entretien défectueux . Garanties Décennales . Contamination radioactive . Pénalités de retard . Guerres . Responsabilitié des mandataires sociaux . Dommages du fait de l'amiante	ICADE : 19.818.450€ par sinistre et par avec des sous limitations.	45.000€ par sinistre	1 an tacite reconduction	Police Groupe ICADE
RC Maître d'ouvrage	Le Promoteur	. Le Promoteur . La Société de Projet . RFF . Le mainteneur dans les limites des missions qui lui sont confiées en phase de construction	Cette police couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité du maître d'ouvrage du fait des travaux		30 M€ épuisables sur la durée de la garantie pour Tous Dommages Confondus) dont: 10M€ épuisables sur la durée de la garantie au titre des DINC 1,5M€ épuisables sur la durée de la garantie au titre de la pollution accidentelle	30.000 Euros par sinistre	Durée des travaux de construction + 1 an à compter de la réception	0,30% TTC du coût total prévisionnel de construction HTVA
TRC	Le Promoteur tant pour son compte que pour le compte de la société de projet	. La SPV . Le Promoteur . Les Intervenants . RFF	Cette police vise à garantir les dommages matériels accidentels à l'ouvrage en cours de travaux	. Fait intentionnel . Améliorations . Malfaçons . Conséquences de . violations délibérées des règles de l'art . Dommages trouvant leur origine dans des réserves du contrôleur technique . Dommages immatériels consécutifs (sauf pertes financières indemnisées par la garantie PEA) . Engins et équipements de chantier	Coût total définitif de construction HT	100.000 Euros par sinistre	Durée des travaux de construction + 1 an pour la garantie "Maintenance-visite"	0,35% TTC du coût total prévisionnel de construction HTVA
Perte d'exploitation anticipées (extension contrat TRC)	Le Promoteur tant pour son compte que pour le compte de la société de projet	. La SPV . Le Promoteur	L'assurance PEA permet l'indemnisation de pertes financières consécutives à un retard dans la mise en exploitation de l'ouvrage du fait de la survenance d'un sinistre TRC en phase de construction Garantie des intérêts intercalaires à régler par l'assuré consécutifs à un retard	. Charges variables . Tout perte consécutive à un retard qui ne serait pas causé par un dommage indemnisable au titre la TRC . Toute restriction imposée par une autorité publique	Loyers mensuels Intérêts interclaires	30 jours calendaires par sinistre	Durée des travaux de construction	1,5% TTC du montant du loyer annuel

Nom	Souscripteur	Assurés	Objet	Exclusions principales	Montants et Sous-limites de Garanties	Franchise	Période d'Assurance	Coût
DO/CNR/CCRD	Le Promoteur pour le compte de la société de projet	. Les propriétaires successifs de l'ouvrage	Cette police vise à garantir les dommages de nature décennale affectant l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipements	. Clauses types du code des Assurances	Coût total définitif de construction HT	Sans sur la garantie obligatoire en DO / 5.000 € sur les garanties complémentaires en DO 5.000 € en CNR (pour la garantie obligatoire et les garanties facultatives)	10 ans à compter de la réception	1,45% TTC du coût total prévisionnel de construction HTVA
PNO (multirisques)	Le Titulaire	. La Société de Projet et/ou Les propriétaires des murs et installations . Les sociétés RFF / SNCF en tant qu'assuré additionnel pour les biens mobiliers	Cette police vise à garantir les dommages causés aux aménagements et installation de nature immobilière, ainsi que le mobilier appartenant à la Société de Projet de la Gare TGV de Mntpellier - Bâtiment voyageurs.	. Les vols et détériorations suite à évacuation obligatoire imposée par les pouvoirs publics . Les dommages d'ordre esthétique . Les dommages dus à l'usure normale .Les dommages de nature décennale . Les dommages consécutifs à un manque d'entretien	Limitation Contractuelle d'Indemnité fixée à 100 000 000 EUR par sinistre (dommages et pertes de loyers). Reconstruction / remplacement en valeur à neuf sous réserves de la LCI précitée.	7 500 EUR sur tous dommages matériels.	Renouvellable annuellement pendant la durée du PPP soit 12 ans	2°/°° TTC de la valeur des bâtiments et du contenu à assurer.
RC Exploitation y compris RC Propriétaire d'Immeuble	La Société de Projet	La Société de Projet, ses salariés,RFF.	Cette police couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité du fait de dommages causés aux tiers par la Société de Projet.	. Dommages aux biens confiés .Dommages aux biens propres . Amiante, plomb, silice, moisissures toxiques .Dommages relevant de l'assurance Responsabilité Civile Professionnelle .Dommages de Nature Décennale . Actes de terrorisme, attentats et sabotage	Tous dommages confondus : 30.000.000 EUR par sinistre (corporels, matériels et immatériels consécutifs) . Dont : - Dommages Immatériels Non Consécutifs : 15.000.000 EUR par an - Pollution soudaine et accidentelle : 3.000.000 EUR par an - Faute inexcusable : 3.000.000 EUR par an	Dommages corporels : neant, Dommages matériels et immatériels consécutifs ou non : 50.000 EUR par sinistre,	A compter de la date de livraison, 1 an renouvelable par tacite reconduction	de 60.000 EUR HT à 80.000 EUR HT