

Unité départementale des Alpes Maritimes et du Var  
98 rue Montebello  
BP 50520  
83000 Toulon

Toulon, le 21/07/2026

## **Rapport de l'Inspection des installations classées**

Visite d'inspection du 17/06/2026

### **Contexte et constats**

Publié sur  **GÉORISQUES**

#### **KLEPIERRE MANAGEMENT**

1 RUE DU MURIER  
C.C. MAYOL  
83000 Toulon

Références : D-UD83-2026-0288  
Code AIOT : 0006402248

#### **1) Contexte**

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 17/06/2026 dans l'établissement KLEPIERRE MANAGEMENT implanté 1 RUE DU MURIER C.C. MAYOL 83000 Toulon. L'inspection a été annoncée le 04/06/2026. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques ( <https://www.georisques.gouv.fr/> ).

Cette inspection s'inscrit dans le cadre d'une opération de contrôle menée sur l'ensemble de la région Provence-Alpes Côte d'Azur par l'Inspection des Installations Classées et concerne la gestion du risque légionelle associée à l'exploitation des tours aéroréfrigérantes. L'objet de cette inspection est de contrôler le respect de certaines prescriptions réglementaires applicables à ce type d'installations et de rappeler aux industriels les enjeux sanitaires liés à leur exploitation.

**Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :**

- KLEPIERRE MANAGEMENT
- 1 RUE DU MURIER C.C. MAYOL 83000 Toulon
- Code AIOT : 0006402248
- Régime : Enregistrement
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

Le centre commercial Mayol est équipé de 4 Tours Aéroréfrigérantes (TAR) placées en toiture du bâtiment qui relèvent du régime de l'enregistrement de la rubrique 2921 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

**Thèmes de l'inspection :**

- AR - 8
- Légionelles / prévention légionellose

**2) Constats**

**2-1) Introduction**

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'Inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
  - ◆ le constat établi par l'Inspection des installations classées ;
  - ◆ les observations éventuelles ;
  - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
  - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'Inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
  - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;

- ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

## 2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

**Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :**

| N° | Point de contrôle                      | Référence réglementaire                                 | Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente</u> inspection <sup>(1)</sup> | Proposition de délais |
|----|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 3  | Prévention des accidents et pollutions | Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Art.26 I-1 a) | Demande d'action corrective                                                                                                | 1 mois                |
| 5  | Prévention des accidents et pollutions | Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Art.26 II 1)  | Demande de justificatif à l'exploitant                                                                                     | 1 mois                |

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

**Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :**

| N° | Point de contrôle              | Référence réglementaire                                 | Autre information |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 1  | Informations générales du site | Autre du 17/07/2025, article Néant                      | Sans objet        |
| 2  | Implantation, aménagement      | Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article 5             | Sans objet        |
| 4  | Surveillance de l'installation | Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Art.26 I-2 e) | Sans objet        |
| 6  | Produits Chimiques             | Arrêté Ministériel du 19/05/2024, article Art 10        | Sans objet        |

## 2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

La société Klepierre a été inspectée en novembre 2024 et a mis en place les actions correctives demandées par l'inspection, cependant, le suivi de la *Legionella pneumophila* doit encore être amélioré sur deux points : améliorer la réactivité et diminuer le délai d'information du laboratoire lorsque la concentration en *Legionella pneumophila* mesurée dépasse les 1000 UFC/l. L'exploitant doit également assurer un suivi de la mise en œuvre du plan d'amélioration élaboré dans son AMR

notamment lorsque le risque identifié est important.

## 2-4) Fiches de constats

### N° 1 : Informations générales du site

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Référence réglementaire :</b> Autre du 17/07/2025, article Néant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Thème(s) :</b> Situation administrative, Informations générales de l'installation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Prescription contrôlée :</b><br><br>La situation administrative de l'installation relevant de la rubrique 2921                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Constats :</b><br><br>L'exploitant a confirmé les informations dont dispose l'administration concernant le contact administratif, les coordonnées XY de l'établissement, le nombre et les noms des quatre TAR nommées TAR1, TAR2, TAR3 et TAR4. Les TAR sont en fonctionnement et leur puissance est de 1275 kW chacune. L'installation relève de la rubrique 2921-1.a et elle est soumise au régime de l'enregistrement des ICPE. |
| <b>Type de suites proposées :</b> Sans suite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### N° 2 : Implantation, aménagement

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Règles d'implantation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Prescription contrôlée :</b><br><br>a) Les rejets d'air potentiellement chargé d'aérosols ne sont effectués ni au droit d'une prise d'air, ni au droit d'ouvrants. [...] ;<br>b) L'installation est implantée à une distance minimale de 8 mètres de toute ouverture sur un local occupé.                                                                                                                         |
| <b>Constats :</b><br><br>L'inspection constate lors de sa visite que les 4 TAR sont installées en toiture de la chaufferie au troisième étage du bâtiment et à une distance de plus de 8 mètres de toute ouverture sur un local occupé (en proximité du stade Mayol et d'habitations). Les rejets d'air potentiellement chargés en aérosols ne sont effectués ni au droit d'une prise d'air, ni au droit d'ouvrants. |
| <b>Type de suites proposées :</b> Sans suite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### N° 3 : Prévention des accidents et pollutions

|                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Art.26 I-1 a)                                              |
| <b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Analyses Méthodiques des Risques                                                                |
| <b>Prescription contrôlée :</b><br><br>Une analyse méthodique des risques de prolifération et de dispersion des légionelles (AMR) est |

menée sur l'installation. Cette analyse consiste à identifier tous les facteurs de risques présents sur l'installation et les moyens de limiter ces risques. [...]

L'AMR analyse de façon explicite les éléments suivants :

- la description de l'installation et son schéma de principe, ses conditions d'aménagement ;
- les points critiques liés à la conception de l'installation ;
- les modalités de gestion des installations de refroidissement, les différents modes de fonctionnement et configurations hydrauliques de l'installation : conduite en fonctionnement normal ou intermittent, arrêts complets ou partiels, redémarrages, interventions relatives à la maintenance ou l'entretien, changement dans le mode d'exploitation, incidents, etc. ;
- les situations d'exploitation pouvant conduire à un risque de concentration élevée en légionelles dans l'eau du circuit de refroidissement, [...]

Dans l'AMR sont analysés les éventuels bras morts de conception ou d'exploitation, et leur criticité évaluée notamment en fonction de leur volume, et du caractère programmé ou aléatoire du passage en circulation de l'eau qu'ils contiennent. Le risque de dégradation de la qualité d'eau dans le circuit d'eau d'appoint est également évalué.

[...]

Sur la base de l'AMR sont définis :

- les actions correctives portant sur la conception ou l'exploitation de l'installation à mettre en œuvre pour minimiser le risque de prolifération et de dispersion des légionelles, les moyens mis en œuvre et les échéances de réalisation associés ;
- un plan d'entretien et un plan de surveillance adaptés à la gestion du risque pour l'installation ;
- les procédures spécifiques d'arrêt et de redémarrage, telles que définies au point c ci-dessous.

En cas de changement de stratégie de traitement ou de modification significative de l'installation, ou encore dans les cas décrits au point II.1 et II.2 b, et a minima une fois par an, l'analyse méthodique des risques est revue par l'exploitant, pour s'assurer que tous les facteurs de risque liés à l'installation sont bien pris en compte, suite aux évolutions de l'installation ou des techniques et des connaissances concernant les modalités de gestion du risque de dispersion et de prolifération des légionelles.

#### **Constats :**

Lors de l'inspection, l'exploitant a présenté une version à jour de l'AMR, datée du 10/09/2025.

L'exploitant a informé l'IIC qu'il y a eu une modification dans les stratégies de traitement de l'eau utilisée dans le circuit de refroidissement pour se prémunir du développement de la *Legionella pneumophila* depuis sa version antérieure datée de 2024. Ce changement de stratégie a fait suite à l'inspection menée en novembre 2024, lorsqu'il a été demandé à l'exploitant de mettre en œuvre une stratégie de traitement alternative à l'utilisation préventive des Biocides Non Oxydant, Aquaprox TM 6000 DC et Aquaprox TM 9001 en injections choc hebdomadaire, et d'opter pour une utilisation exclusive de biocide oxydant en mode préventif. L'exploitant n'utilise désormais plus les produits Aquaprox TM 9001 et TM 6000 DC et utilise désormais le produit oxydant

TM9013DC dont le principe actif est le DBNPA Brome depuis le 01/10/2025, dont l'injection automatique est asservie à un analyseur SWAN AMI CODES -II, une consigne a été fixée à 0,5 mg/l.

Il avait également été mentionné dans le rapport de l'inspection du 14/11/2024 de mettre en marche forcée les pompes de circulation dans les groupes froids non utilisés pour pallier au risque de contamination. Il a été vérifié sur le cahier d'exploitation que les pompes ont bien été enclenchées chaque semaine.

Dans l'AMR datée du 10/09/2025 sont bien présentées :

- la description de l'installation et son schéma de principe,
- la liste des point critiques (plan d'amélioration dans le rapport en p.16),
- l'identification des bras morts et un plan d'action pour les supprimer au sein du plan d'améliorations (par exemple l'identification d'une vanne trois voies considérée non opérationnelle créant un bras mort donnant lieu à un niveau de criticité 6).

L'identification des situations d'exploitation pouvant conduire à un risque de concentration élevée en légionelles dans l'eau du circuit de refroidissement ne sont pas clairement explicitées.

**Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :**

Dans un délai de 1 mois, l'exploitant assure un suivi de la mise en œuvre de son plan d'amélioration élaboré dans son AMR en indiquant la date de réalisation des actions à entreprendre, notamment au regard du plus haut niveau de risque évoqué.  
Il identifie les situations d'exploitation pouvant conduire à un risque de concentration élevée en légionelles dans l'eau du circuit de refroidissement.

**Type de suites proposées :** Avec suites

**Proposition de suites :** Demande d'action corrective

**Proposition de délais :** 1 mois

**N° 4 : Surveillance de l'installation**

**Référence réglementaire :** Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Art.26 I-2 e)

**Thème(s) :** Risques chroniques, Transmission des résultats à l'IIC

**Prescription contrôlée :**

Les résultats d'analyses de concentration en *Legionella pneumophila* sont transmis à l'inspection des installations classées dans un délai de trente jours à compter de la date des prélèvements.

**Constats :**

L'inspection a constaté que tous les bulletins d'analyses de concentration en *Legionella pneumophila* sont bien téléversés sur GIDAF tous les mois depuis 2014, l'exploitant transmet les rapports de seulement 2 TAR sur les 4 TAR par mois, en changeant les 2 TAR tous les mois, ainsi, les analyses sur chaque TAR sont réalisées tous les deux mois.  
Ce choix a été fait par l'exploitant car il justifie que toutes les TAR sont disposées en parallèle,

que les 4 circuits d'eau sont ouverts en permanence même lorsque certaines TAR ne sont pas en ventilation et que la boucle d'eau est suivie tous les mois via le filtre cyclonique en amont des 4 TAR.

En cas de traitement continu à base de biocide oxydant, l'action du biocide dans l'échantillon doit être inhibée par un neutralisant présent dans le flacon d'échantillonnage en quantité suffisante. L'exploitant veillera à prouver de l'inhibition de l'action du biocide dans les bulletins d'analyse transmis.

L'inspection a constaté que les points de prélèvements ont bien été modifiés suite à l'inspection ayant eu lieu en 2024 et qu'un piquage a été réalisé en amont de la dispersion de l'eau pour chaque TAR.

**Type de suites proposées :** Sans suite

#### N° 5 : Prévention des accidents et pollutions

**Référence réglementaire :** Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Art.26 II 1)

**Thème(s) :** Risques chroniques, Actions à mener en cas de prolifération de légionelles (100 000 UFC/L)

**Prescription contrôlée :**

a) Dès réception de ces résultats, l'exploitant en informe immédiatement l'inspection des installations classées par télécopie et par courriel avec la mention : "Urgent & important, tour aérorefrigérante, dépassement du seuil de 100 000 unités formant colonies par litre d'eau".

[...] En application de la procédure correspondante, il arrête immédiatement la dispersion via la ou les tours dans des conditions compatibles avec la sécurité [...], et met en œuvre des actions curatives [...]. Il procède également à la recherche de la ou des causes de dérive et à la mise en place d'actions correctives correspondantes, avant toute remise en service de la dispersion. Les conclusions de cette recherche et la description de ces actions sont tenues à la disposition de l'inspection des installations classées.

[...] Si la cause de dérive n'est pas identifiée, l'exploitant procède à la révision complète de l'AMR, dans un délai de quinze jours ;

b) A l'issue de la mise en place de ces actions curatives et correctives, l'exploitant en vérifie l'efficacité, en réalisant un nouveau prélèvement pour analyse de la concentration en *Legionella pneumophila* selon la norme NF T90-431 (version 2020). Un délai d'au moins quarante-huit heures et d'au plus une semaine par rapport à la mise en œuvre de ces actions est respecté ;

c) Dès réception des résultats de ce nouveau prélèvement, ceux-ci sont communiqués à l'inspection des installations classées.

Des prélèvements et analyses en *Legionella pneumophila* selon la norme NF T90-431 (version 2020)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>sont ensuite effectués tous les quinze jours pendant trois mois ;</p> <p>d) L'AMR, les plans d'entretien et de surveillance sont remis à jour, [...] ;</p> <p>e) Un rapport global sur l'incident est transmis à l'inspection des installations classées dans les meilleurs délais et en tout état de cause ne dépassant pas deux mois à compter de la date de l'incident, [...].</p> <p>Si le dépassement est intervenu dans une situation de cas groupés de légionelloses telle que décrite au point III du présent article, le délai de transmission du rapport est ramené à dix jours. Les plans d'entretien, de surveillance et l'analyse méthodique des risques actualisés sont joints au rapport d'incident ainsi que la fiche de la stratégie de traitement définie au point I. [...]</p> |
| <p><b>Constats :</b></p> <p>Le seuil des 100000 UFC/l de <i>Légionella pneumophila</i> n'a jamais été dépassé.</p> <p>Le seuil des 1000 UFC/l de <i>Légionella pneumophila</i> a été dépassé une fois sur les 2 dernières années pour la TAR 4, avec 8500 UFC/l en mai 2026.</p> <p>L'analyse correspondante à ce dépassement a été réalisée le 11/05/2026 à partir du point de prélèvement. Le rapport a été finalisé 10 jours après le 22/05/2026.</p> <p>Dès sa réception, l'exploitant a transmis un courrier au personnel informant du dépassement des 1000 UFC/l. L'exploitant a justifié avoir réalisé un nettoyage complet le 27/05/2026.</p>                                                                                                                                                |
| <p><b>Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :</b></p> <p>L'exploitant s'assure que le laboratoire l'informe des résultats provisoires confirmés et définitifs de l'analyse par des moyens rapides (télécopie, courriel) si le résultat provisoire confirmé ou définitif de l'analyse dépasse le seuil de 1 000 UFC/l. Le délai de 10 jours observé en mai 2026 doit être réduit. L'exploitant justifie à l'inspection des installations classées avoir contacté son prestataire pour demander à réduire les délais.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Type de suites proposées :</b> Avec suites</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Proposition de suites :</b> Demande de justificatif à l'exploitant</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Proposition de délais :</b> 1 mois</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

#### N° 6 : Produits Chimiques

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Ministériel du 19/05/2024, article Art 10</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Produits Chimiques</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Prescription contrôlée :</b></p> <p>L'étiquette d'un produit biocide doit porter de manière lisible et indélébile les indications suivantes rédigées en français :</p> <p>a) L'identité de toute substance active biocide contenue dans le produit et sa concentration en unités métriques ; [...]</p> <p>d) Les utilisations autorisées du produit biocide ;</p> <p>e) Les instructions d'emploi et la dose à appliquer pour chaque usage autorisé, exprimée en unités</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>métriques ; [...]</p> <p>h) Des instructions pour l'élimination en toute sécurité du produit biocide et de son emballage, comportant le cas échéant une interdiction de réutiliser l'emballage ; [...]</p> <p>l) Des indications concernant les mesures de précaution à prendre pendant l'utilisation, le stockage et le transport ;</p> <p>[...]</p> <p>Les indications requises aux points a, b, d et, le cas échéant, g et m, doivent figurer sur l'étiquette du produit. Les indications requises aux points c, e, f, h, i, j, k, l et n peuvent figurer sur un autre endroit de l'emballage ou faire l'objet d'une notice explicative qui accompagne l'emballage et en fait partie intégrante.</p> |
| <p><b>Constats :</b></p> <p>L'inspection a constaté dans le local technique la présence des différents produits chimiques suivants : AQSlime 4730, Aquaprox - Cor 3701, Aquaprox TM 9013 DC, Aquaprox TM 6000 DC, placés sur des bacs de rétention.</p> <p>L'étiquetage sur tous les bidons plastiques est lisible avec les indications concernant les mesures de précaution à prendre pendant l'utilisation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Type de suites proposées :</b> Sans suite</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |