



CABINET ROUX

102-104 avenue Édouard Vaillant
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Tél. : +33 (0)1 48 07 30 00

Fax : +33 (0)1 48 07 30 01

www.cabinet-roux.com

**CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS
ILE DE FRANCE
CCI de PARIS IDF : ESIEE
2, boulevard Blaise Pascal**

93162 NOISY LE GRAND (FR)
Expertise Préalable en Valeur d'Assurance
Dossier descriptif et évaluation



N° de Dossier : PAR 294375 0006
Expert(s) : Joseph NOEL
Assistante : Adeline LETUTOUR (+33 (0)2 28 25 05 25)
Périmètre de la mission : Bâtiment
Valeurs saisies en : Euros
Valeurs au : 01/01/2016 - Hors Taxes
Date d'intervention : février 2016
Date de dernière révision : 10/02/2016

Siège social : 1, rue Benjamin Franklin – CS 10365 – 44816 Saint Herblain Cedex
Société Anonyme au capital de 6 013 204,60 euros – 345 375 604 RCS NANTES – APE 6621Z
+33 (0)2 28 01 10 10 / www.cabinet-roux.com

Nantes ■ Paris ■ Bordeaux ■ Strasbourg ■ Lyon

Sommaire

Page de garde	1
Introduction	3
Définition des éléments retenus dans ce rapport	4
Récapitulation générale des valeurs	9
Plan	10
Récapitulation détaillée des valeurs	11
Bâtiment : 0001 - Grande École Esiee	12
Bâtiment : 0002 - Gymnase Toile	14

Introduction

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

La présente expertise a pour objet la détermination des valeurs des bâtiments et ceci plus particulièrement en vue de l'assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux et autres événements.

Elle a été réalisée en conformité avec les définitions figurant aux Conditions Générales des Polices d'Assurances Dommages et Conventions Spéciales (CSI) éditées par la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA) ainsi qu'avec les procédures et usages adoptés par les Experts dans le cadre de l'Expertise Amiable Contradictoire lors du règlement des sinistres.

L'expertise préalable d'assurance réalisée par Cabinet Roux ne peut être interprétée que dans un contexte d'assurance aux biens (hors bris de machine). Les valeurs produites dans nos rapports ne doivent pas être utilisées pour tout autre usage, dont financiers ou comptables (réévaluation de bilan, d'actifs, en vue de cession, fusion, acquisition, apport, audit, ...), patrimonial (partage, succession, valeur vénale, ...), fiscal (expropriation, calcul de base d'imposition, ...).

Cabinet Roux décline toute responsabilité concernant l'usage de ses rapports en dehors des contextes pour lesquels ils sont prévus.

Elle comprend :

- des tableaux récapitulatifs donnant les valeurs d'assurance : d'une part les valeurs à neuf et d'autre part les valeurs à neuf vétusté déduite,
- le descriptif et l'évaluation des bâtiments et des installations générales,
- le plan de masse de chaque établissement.

Définition des éléments retenus dans ce rapport

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Origine et nature de la mission

Nous avons reçu mission d'exprimer notre avis d'expert quant à la valeur à prendre en compte en vue de l'assurance contre l'incendie des biens décrits ci-après.

Pour ce faire, nous avons procédé à toutes constatations utiles et recueilli tous renseignements nécessaires à l'élaboration du présent rapport.

Qualité juridique

Notre compétence ne porte ni sur l'authentification des titres de propriété ou des baux, ni sur l'audit des immobilisations ; les notions de propriété indiquées dans notre dossier ne sont que le reflet des renseignements qui nous ont été communiqués.

Biens estimés

Sont inclus dans notre rapport tous les biens immeubles, propriété de l'ASSURÉ, entrant dans le cadre de notre mission ; de même que tous les biens immeubles dont la situation juridique découle de contrats de dépôts, de location ou de crédit-bail et plus généralement appartenant à des tiers et dont il est dépositaire.

Sont estimés au titre des installations générales les biens relatifs aux fonctions suivantes :

- téléphonie, interphonie, sonorisation,
- distribution pneumatique des documents,
- distribution de l'heure,
- système de surveillance,
- distribution électrique toutes tensions,
- chauffage,
- conditionnement d'air, climatisation, ventilation,
- aération mécanique contrôlée,
- distribution d'eau industrielle,
- distribution d'air comprimé,
- distribution de fluides divers,
- détection et lutte contre l'incendie (sauf extincteurs),
- escaliers roulants, ascenseurs, monte-charges.

Définition des éléments retenus dans ce rapport

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Valeurs Conventionnelles

Du fait des principes énoncés ci-dessus, il ne saurait être question de prendre en compte dans nos estimations des valeurs conventionnelles.

Si pour convenances personnelles les souscripteurs souhaitaient garantir un ou plusieurs biens pour des montants inférieurs à ceux que nous avons déterminés, ils devraient communiquer les dites valeurs directement à leur assureur et souscrire un contrat d'assurance spécifique.

Exclusion à la demande du client

De même, nous ne pouvons pas faire abstraction d'un bien présent lors du passage de nos experts ; si les souscripteurs désiraient qu'il ne figure pas dans les valorisations, la mention :

« exclus à la demande de ... »

serait portée à la suite du descriptif du bien ou des biens considérés et une annexe faisant état de cette ou de ces exclusions serait jointe aux récapitulations.

Bâtiments

On entend par bâtiments les bâtiments eux-mêmes ainsi que tous leurs aménagements et installations qui ne peuvent en être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.

Surface développée

On entend par surface développée d'une construction, la somme des surfaces de plancher de chaque niveau calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis ; elle comprend les étages techniques, les combles, les sous-sols - aménageables ou non - ainsi que les loggias et les oriels. Les toitures-terrasses accessibles et les balcons ne sont pas pris en compte (il s'agit de la surface hors œuvre brute - SHOB - telle que définie par le Code de l'Urbanisme - article R112.2 - après déduction des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses accessibles et des balcons).

Définition des éléments retenus dans ce rapportExpertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes**Nombre de niveaux**

On entend par niveau, même partiels, les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages du bâtiment y compris greniers et combles.

Pour la détermination du nombre de niveaux il n'est pas tenu compte des planchers partiels si leur surface n'excède pas 10% de celle du rez-de-chaussée.

Par contre les surfaces n'excédant pas 10% de celles du rez-de-chaussée entrent dans le calcul de la superficie développée du bâtiment.

Aménagements dans les lieux loués

Il appartient au bailleur (propriétaire ou copropriétaire) de prévoir dans les garanties des bâtiments :

- les aménagements tels que définis ci-dessus,

- ainsi que, même s'ils ne répondent pas à cette définition, les aménagements mobiliers ou immobiliers tels que les installations privatives de chauffage et de climatisation, ainsi que tout revêtement de mur, de sol et de plafond qu'il a réalisé à ses frais.

Selon les clauses du bail, c'est soit au bailleur soit au locataire (ou occupant) qu'il appartient de garantir ces mêmes aménagements, réalisés aux frais du locataire en cours de bail :

A) Le bail peut prévoir qu'au fur et à mesure de leur incorporation aux bâtiments, les aménagements deviennent la propriété du bailleur. Dans ce cas, il appartient au bailleur de les prévoir dans la garantie des bâtiments. Quant au locataire, il a la possibilité de souscrire la garantie de la PERTE FINANCIÈRE.

B) Le bail peut être muet sur ce point. Dans ce cas, ces mêmes aménagements, ainsi que ceux que le locataire (ou occupant) pourrait avoir rachetés au locataire précédent avec un bail en cours, demeurent la propriété du locataire (ou occupant) jusqu'à expiration ou rupture du bail. C'est donc au locataire (ou occupant) qu'il appartient d'assurer les aménagements au titre de son mobilier ou de son matériel ; mais c'est aussi l'intérêt du propriétaire de les assurer puisqu'il en devient le propriétaire après rupture du bail (notamment en cas de résiliation de plein droit du fait d'un sinistre).

C) Quels que soient les termes du bail, la garantie dite de la PERTE FINANCIÈRE permet au locataire (ou occupant) de percevoir une indemnité au titre des aménagements qu'il a réalisés à ses frais s'il y a résiliation du bail de plein droit, du fait d'un sinistre ou si le bailleur, devenu aux termes du bail propriétaire de ces aménagements par accession (point A ci-dessus), refuse de les reconstituer (après sinistre partiel n'entraînant pas la résiliation du bail). Cette garantie peut conduire à verser deux indemnités pour un même sinistre : une au locataire (ou occupant), l'autre au bailleur (pour autant qu'il se soit assuré en conséquence). Cette double indemnisation est justifiée par le fait que tous deux subissent une perte correspondant à la valeur des aménagements détruits.

Définition des éléments retenus dans ce rapportExpertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes**Remarque concernant les fondations**

Sauf mention spéciale précisée dans le descriptif bâtiment, les fondations sont considérées comme étant normales et hors gel (notamment sans pieux ou micro pieux, puits). Nous estimons que le bon sol se situe à une profondeur maximum d'un mètre du niveau fini le plus bas du bâtiment.

Assurance en valeur à neuf

L'assuré peut garantir les bâtiments ou les risques locatifs, le mobilier personnel et le matériel en « Valeur à neuf » au jour du sinistre, c'est-à-dire selon modalités ci-dessus sans déduction de la dépréciation ou vétusté.

Assurance en valeur vétusté déduite**- Valeur vétusté déduite d'un bâtiment**

Valeur au prix de reconstruction, après déduction de la vétusté, terrain exclu, honoraires d'architecte compris.

Nota : conventionnellement, l'indemnité en valeur à neuf est souvent limitée à la « valeur vétusté déduite » majorée du quart (ou du tiers) de la valeur à neuf. En d'autres termes, seuls les biens auxquels peut être appliquée un coefficient de vétusté inférieur à 25% (ou 33%) seront intégralement indemnisés en valeur à neuf. S'agissant de conventions entre assuré et assureur lors de la souscription du contrat d'assurance, les valeurs à neuf évaluées dans ce dossier ne tiennent pas compte de ces éventuelles limitations.

« Valeurs saisies en » ou Monnaie de saisie

Monnaie de référence utilisée pour valoriser les actifs de l'établissement. Les valorisations faites avec cette monnaie sont celles retenues en tant que référence dans l'expertise préalable de Cabinet Roux.

Monnaie de conversion

Monnaie secondaire affichée à titre indicatif pour exprimer les valorisations en monnaie de saisie d'un établissement dans cette autre monnaie. La monnaie de conversion est le résultat de l'application d'un taux de change sur la monnaie de saisie.

Taux de change

Taux permettant de faire la conversion entre deux monnaies. Le taux de change retenu est celui existant sur le site de la Banque de France au jour de la valorisation retenue pour le dossier.

Définition des éléments retenus dans ce rapportExpertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes**Règle proportionnelle de capitaux****Sauf dérogation stipulée aux Conditions Particulières du Contrat d'Assurance.**

le contrat est soumis au principe indemnitaire énoncé à l'article L121-1 du Code des Assurances, dont le premier alinéa stipule que « l'assurance relative aux biens est un contrat d'indemnité : l'indemnité due par l'assureur ne peut dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre ». En outre, le premier alinéa de l'article 8 de la Convention Spéciale Incendie (CSI), précise que « l'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré ; elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles ou de celles dont il est responsable ».

Le montant des garanties souscrites doit être suffisant. En effet, l'article L121-5 du Code des Assurances précise que : « s'il résulte des estimations que la valeur de la chose assurée excède au jour du sinistre la somme garantie, l'assuré est considéré comme restant son propre assureur pour l'excédent et supporte en conséquence une part proportionnelle du dommage, sauf convention contraire ».

Ce principe est connu sous le nom de « règle proportionnelle de capitaux » :

$$\text{Indemnité} = \text{Dommage} * \text{Capitaux assurés} / \text{Valeurs à garantir}$$

Comme le prévoit l'article L121-5 du Code des Assurances, les conditions générales admettent la non-application de la règle proportionnelle dans le cas de garanties pour lesquelles l'assuré ne peut déterminer la « valeur de la chose assurée ». Il s'agit de la garantie de certains frais, pertes et responsabilités accordée au premier risque.

TVA

Les évaluations sont faites hors TVA, à l'exception des biens ne bénéficiant pas, selon indications recueillies, du régime des déductions.

Ne sont pas compris dans cette expertise, sauf convention particulière :

- les aménagements extérieurs, entre autres : clôtures, routes et parkings, cours, espaces verts, pelouses et arbres, ouvrages de génie civil, canalisations enterrées, ...
- la valeur du terrain,
- les travaux liés à la configuration du site, tels que fondations spéciales ou antisismiques,
- les supports non informatiques d'information (modèles, moules, y compris gabarits et objets similaires, dessins, archives, fichiers non informatiques, clichés ou microfilms ainsi que leurs doubles, ou documents analogues),
- les supports informatiques d'informations (dispositifs capables de stocker des informations : il s'agit de disques, disquettes, bandes, cartouches, cassettes magnétiques, CD-Rom, DVD, ...),
- les frais de démolition et de déblais,
- les honoraires de décorateur, de bureaux d'étude, SPS, contrôle technique et d'ingénierie,
- les effets et objets appartenant au personnel,
- les véhicules terrestres à moteur ainsi que leurs remorques et semi-remorques dont la mise en circulation est soumise en France à l'obligation d'assurance de responsabilité civile.

Ne sont jamais compris dans l'expertise :

- les frais nécessités par une remise en état des lieux en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction,
- la prime d'assurance Dommages-Ouvrage même dans sa composante légale.

Récapitulation générale des valeurs

Expertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total

0006 - CCI de PARIS IDF : ESIEE

2, boulevard Blaise Pascal - 93162 NOISY LE GRAND (FR)

15 900 m ²	39 750 m ²	92 200 000 €		92 200 000 €	81 115 000 €		81 115 000 €
-----------------------	-----------------------	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

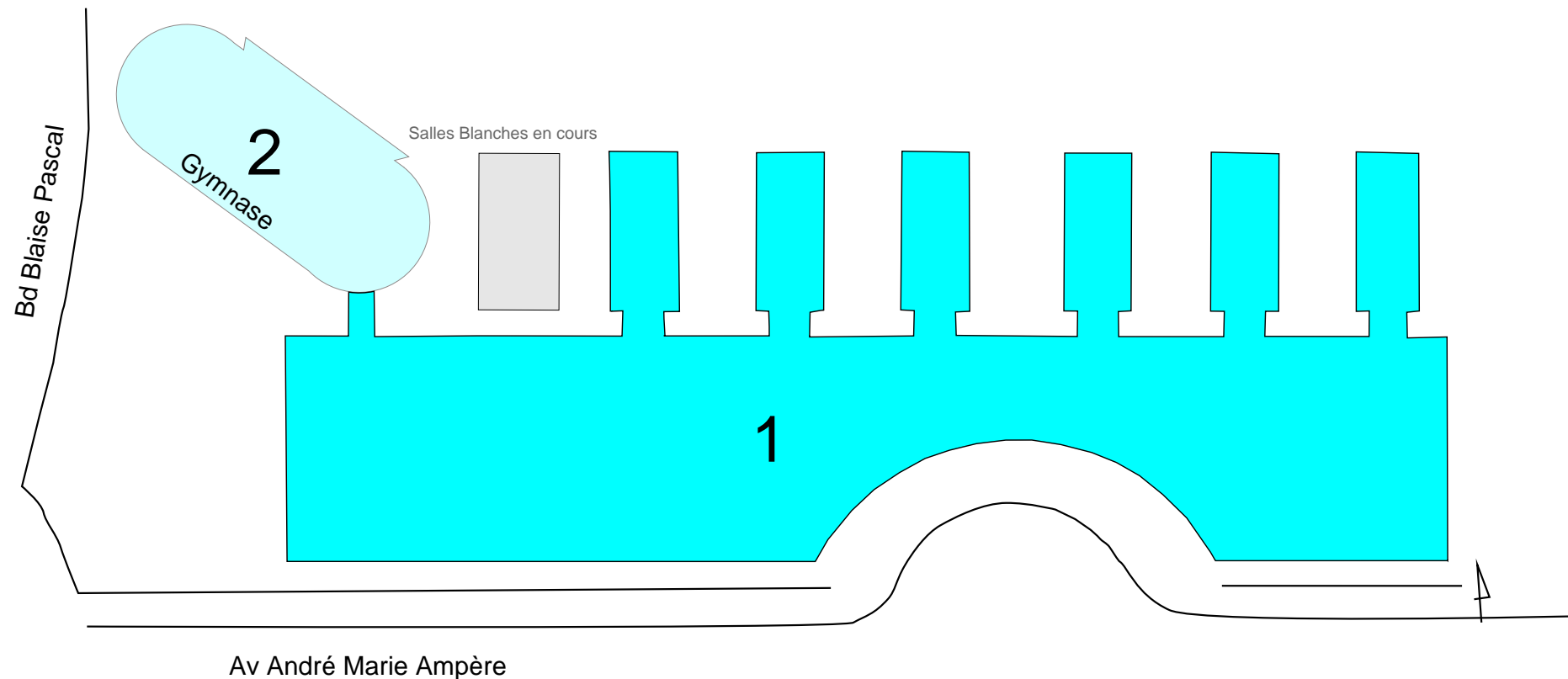
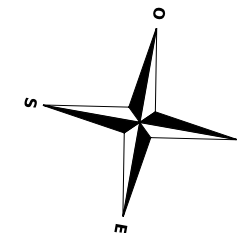
15 900 m ²	39 750 m ²	92 200 000 €		92 200 000 €	81 115 000 €		81 115 000 €
-----------------------	-----------------------	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

Récapitulatif par situation juridique				Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Bâtiment : Propriétaire occupant				92 200 000 €	81 115 000 €

CCI de PARIS IDF : ESIEE

2, boulevard Blaise Pascal

93162 - NOISY LE GRAND (FR)



Date de visite : Février 2016

Échelle :  50m

PAR 294375

Étab. 0006

Cabinet **Roux**

Établissement : 0006 - CCI de PARIS IDF : ESIEE
Récapitulation détaillée des valeurs
Expertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total

☐ **Bâtiment : 0001 - Grande École Esiee**

13 650 m ²	37 380 m ²	90 100 000 €		90 100 000 €	79 288 000 €		79 288 000 €
-----------------------	-----------------------	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

☐ **Bâtiment : 0002 - Gymnase Toile**

2 250 m ²	2 370 m ²	2 100 000 €		2 100 000 €	1 827 000 €		1 827 000 €
----------------------	----------------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------

15 900 m ²	39 750 m ²	92 200 000 €		92 200 000 €	81 115 000 €		81 115 000 €
-----------------------	-----------------------	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

Récapitulatif par situation juridique				Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Bâtiment : Propriétaire occupant				92 200 000 €	81 115 000 €

Bâtiment : 0001 - Grande École EsieeExpertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
13 650 m²	37 380 m²	90 100 000 €		90 100 000 €	79 288 000 €		79 288 000 €

Propriétaire occupant**Communications**

Bâtiment proche avec « 0002 - GYMNASSE TOILE »

Ossature Verticale

Maçonnerie de béton armé

Acier non protégé

Charpente De Toiture

Portiques acier non protégé

Murs Extérieurs

Maçonnerie de béton armé

Bac acier simple peau

Vitrage

Nature Des Planchers

Béton armé sur solives en béton

Béton coulé sur bac en acier et sur solives en acier

Communication Entre Niveaux

Communication directe (libre)

Communication directe avec porte coupe-feu

Code construction

O	Me	P	Nn	Co	A
3	2	3	B	4	2

Bâtiment : 0001 - Grande École Esiee

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Nombre De Niveaux

5 niveaux avec hauteur du plancher bas du dernier niveau située à moins de 28 Mètres

Couverture

Étanchéité sur panneau avec isolant
Polychlorure de Vinyle sur plus de 25 % de la surface
Béton + étanchéité
Acier + isolant minéral + étanchéité
Évacuation des eaux pluviales

Aménagements Intérieurs

(Plafonds) Films plastiques
(Plafonds) Dalles Isophoniques
(Plafonds) Plâtre

Revêtements Intérieurs

(Doublage des murs extérieurs) Bois
(Doublage des murs extérieurs) Plâtre
(Doublage des murs extérieurs) Vitrages

Chauffage

Chauffage à eau chaude pourvu d'une (de) chaudière(s) brûlant du gaz installée(s) dans ce bâtiment en local spécial

3 chaudières 1100Kw
Climatisation du type split système
Production de froid : 2 x 1219 Kw
Centrales de traitement d'air
Ventilation tempérée

Installations Générales

Équipement de distribution et éclairage électriques
Courants faibles : Éclairage de secours - réseaux téléphonique et Informatique
Équipement d'alarme Incendie
Équipement de détection Incendie
Installation de surveillance
Équipement électronique anti-intrusion
Protection incendie par RIA
2 Ascenseurs 630 Kg / 5 niveaux
Monte Charge
Ventilation mécanique contrôlée

Bâtiment : 0002 - Gymnase ToileExpertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
2 250 m ²	2 370 m ²	2 100 000 €		2 100 000 €	1 827 000 €		1 827 000 €

Propriétaire occupant**Communications**

Bâtiment proche avec « 0001 - GRANDE ECOLE ESIEE »

Ossature Verticale

Bois lamellé-collé

Charpente De Toiture

Bois lamellé-collé

Murs Extérieurs

Matières plastiques

Vitrage

Nature Des Planchers

Bâtiment à un seul Niveau

Communication Entre Niveaux

Sans Objet

Nombre De Niveaux

1 niveau

Code construction

O	Me	P	Nn	Co	A
4	3	0	A	4	1

Bâtiment : 0002 - Gymnase Toile

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2016
Hors Taxes

Couverture

Matières plastiques
Acier + isolant minéral + étanchéité
Évacuation des eaux pluviales

Aménagements Intérieurs

(Plafonds) Bâtiment sans aménagement intérieur

Revêtements Intérieurs

(Doublage des murs extérieurs) Bâtiment sans revêtement intérieur

Chauffage

Ventilation tempérée

Installations Générales

Équipement de distribution et éclairage électriques