



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

MARCHE DE FOURNITURES COURANTES ET DE SERVICES

PRESTATIONS DE SERVICES D'ASSURANCE POUR Etablissement Public Foncier d'OCCITANIE

LOT N°2 : ASSURANCE DOMMAGES AUX BIENS PNO (biens inoccupés destinés à réhabilitation / à la vente)

INFORMATIONS GENERALES

Souscripteur :	Etablissement Public Foncier d'OCCITANIE
Objet :	Assurances Dommages aux biens (PNO) – biens inoccupés et/ou destinés à la destruction
Date d'effet	01/01/2026
Echéance annuelle :	1 ^{er} janvier
Terme et durée :	Reconduction automatique à l'échéance chaque année jusqu'au 31 décembre 2029 à minuit, soit une durée de 4 ans, sauf non-reconduction dans les conditions de résiliation fixées par le CCAP.
Préavis de résiliation :	Préavis de 6 mois
Périodicité du paiement :	Annuelle

PREAMBULE

L'état du parc immobilier appartenant ou occupé par le souscripteur figure en annexe ; il est entendu que ce parc sera éventuellement actualisé au moment de la prise d'effet des garanties et que les modifications éventuelles (adjonctions ou retraits) seront intégrées à la régularisation intervenant à l'issue du premier exercice.

Le patrimoine à couvrir se compose des biens suivants :

- *Biens inoccupés destinés à la réhabilitation / à la vente*

PROGRAMMES DE COUVERTURE

Le souscripteur se réserve le choix de retenir l'un ou l'autre de ces 2 programmes alternatifs de couverture

OFFRE DE BASE

(ces spécifications correspondent à l'offre de base)

GARANTIES DEMANDEES

- RC Propriétaire d'immeuble

MONTANTS DES GARANTIES

Ensemble des risques	Montants de garantie
RC Propriétaire d'immeuble	10 000 000 €

FRANCHISES

Tout sinistre, sauf corporel	5 000 €
------------------------------	---------

Commenté [FL1]: Il faut inverser les garanties offres de base et variante. En base, l'EPF souhaite avoir une garantie DAB

VARIANTE FACULTATIVE 1

Ces spécifications sont facultatives et peuvent faire l'objet de variantes

GARANTIES DEMANDEES

- incendie / foudre /explosions / implosion
- dommages aux appareils électriques et électroniques
- attentats / vandalisme tous dommages / émeutes / mouvements populaires
- choc de véhicules appartenant à des tiers / chute d'appareils de navigation aérienne
- tempêtes / grêle / poids de la neige
- catastrophes naturelles / catastrophes technologiques
- responsabilité à l'égard des voisins et des tiers
- dégâts des eaux / rupture de canalisation / refoulement d'égouts / eaux de ruissellement
- rupture de canalisations enterrées ou non / pénétration d'eau
- inondations (en l'absence de décret « catastrophes naturelles »)
- vol / tentative de vol et détériorations consécutives / vandalisme
- bris de glaces
- frais supplémentaires d'exploitation, perte de recettes
- frais et pertes (suite à dommage garanti, y compris catastrophes naturelles)
- tous risques sauf (y compris coulée de boue / événements hors cat nat)
- effondrement

LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITE DEMANDEE

L.C.I. ➔ 15 000 000 €

MONTANTS DES GARANTIES

Ces spécifications sont facultatives et peuvent faire l'objet de variantes

Ensemble des risques sauf vol, bris de glaces	Montants de garantie
Bâtiments en valeur de reconstruction à neuf	à concurrence des dommages
Contenu en valeur de remplacement à neuf	à concurrence des dommages
Dommages aux appareils électriques	150 000 €
Refoulement d'égout / recherche de fuites / dommages causés par le gel	35 000 €
Frais de reconstitution d'archives	50 000 €
Frais supplémentaires d'exploitation / pertes de recettes	400 000 € sur 12 mois
Honoraires d'experts	montant réel
Frais divers	15 % des dommages
Privation de jouissance, perte loyers	valeur locative annuelle
Recours des locataires et tiers	5 000 000 €
Inondation (hors catastrophe naturelle)	1 000 000 €
Tous risques sauf (y compris coulée de boue / événements hors cat nat)	1 000 000 €
Effondrement	1 000 000 €

Vol	
Détériorations immobilières	à concurrence des dommages
Contenu y compris objets de valeur en valeur de remplacement "vétusté déduite"	150 000 €
dont sur espèces et valeurs y compris en cours de transport	30 000 €
Frais de reconstitution d'archives	50 000 €
Honoraires d'experts	montant réel

Bris de glace	
Bris de glaces en valeur de remplacement	50 000 €
Frais de clôture provisoire et/ou de gardiennage	10 000 €
Honoraires d'experts	montant réel

FRANCHISES

(Ces spécifications sont facultatives et peuvent faire l'objet de variantes)

- Evénements climatiques / Tempêtes / grêle / poids de la neige - Catastrophes naturelles	75 000 €
Frais supplémentaires d'exploitation / pertes de recettes	3 jours
Tout autre sinistre	50 000 €

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces spécifications sont facultatives et peuvent faire l'objet de variantes

Préambule :

L'ensemble des dispositions qui suivent sont réputées déroger aux conditions générales et/ou conventions spéciales du contrat objet du marché et s'appliqueront par conséquent en priorité. Toutefois, dans le cas où les conditions générales et/ou conventions spéciales comporteraient des dispositions plus favorables aux intérêts de l'assuré, leur application reprendrait un caractère prioritaire.

Clauses particulières d'ordre général

1°/ L'ensemble des montants assurés expriment une garantie "par événement" et correspondent à une assurance dite "au premier risque", avec abrogation de la règle proportionnelle de capitaux.

2°/ L'Assureur renonce à se prévaloir de toute erreur dans les surfaces, dans une limite de 10% des superficies déclarées. Toute insuffisance constatée sera compensée par les excédents pouvant exister d'autre part.

3°/ Dès lors que le bâtiment est listé dans le parc immobilier assuré, les garanties s'appliquent tant pour le souscripteur que pour le compte de qui il appartiendra et notamment du fait de leur communauté d'intérêt, pour d'éventuelles copropriétés dont le souscripteur serait gérant, syndic ou associé. L'assurance pour compte intervient à défaut ou en complément d'autres contrats d'assurance existants souscrits par ces structures.

4°/ Les garanties portent sur les immeubles appartenant ou occupés par le souscripteur qui auraient éventuellement été omis dans l'inventaire dans une limite de 10% des superficies déclarées. En contrepartie, le souscripteur s'engage à régler la portion de prime d'assurance correspondant à ces omissions sur la période comprise entre la date d'effet du contrat et la date à laquelle elles auront été constatées.

5°/ L'ensemble des garanties s'applique également aux bâtiments en cours de construction dès lors qu'ils sont hors d'eau et hors d'air.

6°/ Il est toléré des bâtiments dont la construction et la couverture peuvent comporter des éléments légers quelle qu'en soit la proportion, dans la limite de 10% de la surface assurée ; par ailleurs, les bâtiments peuvent être occupés pour tout ou partie par des professions ou commerces et peuvent être contigus à des risques de toute nature. Ils peuvent contenir tout approvisionnement de marchandises ou liquides de toute nature et peuvent être équipés de tout mode de chauffage.

7°/ Certains bâtiments peuvent être édifiés sur terrain d'autrui. Toutes les dispositions pouvant exister à ce sujet aux conditions générales du contrat sont abrogées, l'assuré étant dans tous les cas considéré comme propriétaire du terrain.

8°/ Les garanties portant sur les bâtiments s'appliquent à tout bien devant être considéré comme immeuble par nature ou par destination, notamment les murs d'enceinte, les murs de soutènement ou les murs de clôture.

Les garanties portent automatiquement sur tout immeuble acquis ou occupé par l'assuré, sous réserve d'un inventaire annuel à la diligence de l'assureur. Cette automaticité de garantie ne s'applique pas aux bâtiments industriels, commerciaux, agricoles ou monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.

9°/ Les garanties portent automatiquement sur tout bien meuble (mobilier, matériel, informatique, approvisionnements, effets personnels, etc.) acquis, gardé ou utilisé par l'assuré ou qui lui serait confié à quelque titre que ce soit, qu'ils soient contenus dans les bâtiments de l'assuré ou à leurs abords ou bien en dépôt chez des tiers.

10°/ La garantie des frais divers s'applique sur justificatifs à l'ensemble des frais consécutifs à un sinistre entrant dans le cadre des garanties, notamment aux frais de déplacement/remplacement, frais de démolition et déblais, frais de nettoyage, de décontamination, de retraitement des eaux ou tous fluides, frais de clôture provisoire ou de gardiennage, frais de remise en état des lieux en conformité avec la législation, frais d'ingénierie, de bureaux d'études, de décorateurs, prime d'assurance dommages ouvrage.

11°/ Le cas de malveillance excepté, l'Assureur renonce à recours contre toute personne - morale ou physique - disposant à titre gracieux des locaux du souscripteur, le caractère gracieux s'entendant également dans le cas où le souscripteur ne demande qu'une redevance symbolique et/ou une participation aux frais.

Il renonce également à recours contre les personnes morales ou physiques contre lesquelles le souscripteur aurait lui-même renoncé à recours, par convention et d'une façon générale, il dispense le souscripteur de lui déclarer toute renonciation à recours ; dans tous les cas, l'Assureur pourra cependant diriger son recours contre l'Assureur éventuel des personnes impliquées, dans la limite des garanties dont elles disposent.

12°/ Les sinistres seront indemnisés TVA comprise.

Clauses particulières spécifiques à certaines garanties

13°/ Les garanties **incendie / foudre / explosions / dommages aux appareils électriques et électroniques** s'appliquent également aux biens pouvant se trouver à l'extérieur des bâtiments.

14°/ La garantie **incendie** couvre également les dommages consécutifs à une combustion se produisant en dehors d'un foyer normal, les dommages consécutifs à un excès de chaleur, qu'elle qu'en soit la cause, les dommages causés par les fumées, quelle qu'en soit l'origine, et ceux dus aux opérations de lutte contre le feu.

15°/ La garantie **du choc de véhicules** appartenant à des tiers s'applique également lorsque le responsable n'est pas identifié.

16°/ La garantie des **tempêtes/grêle/poids de la neige sur les toitures** s'applique à tous les immeubles quels que soient leur type de couverture, y compris les clochers et les auvents dans la mesure où ces installations ont été mise en œuvre selon les règles de l'art par une entreprise qualifiée. Elle s'applique aussi aux installations intégrées aux bâtiments et/ou toitures (volets, persiennes, chéneaux, stores, enseignes, machineries d'ascenseurs, pompes à chaleur ou appareils de climatisation etc...).

17°/ La garantie des **dommages aux appareils électriques et électroniques** s'applique également aux matériels informatiques et bureautiques, aux dommages occasionnés aux canalisations enterrées. Par ailleurs, il est fait application sur cette garantie d'une vétusté conventionnelle de 5% par an sur tout appareillage et de 2,5% par an sur les canalisations électriques ; la vétusté est dans tous les cas plafonnée à 50%.

18°/ La garantie des **dégâts des eaux** s'applique également aux conséquences de fuites ou refoulement des canalisations enterrées, aux dommages provoqués par la fuite de tout fluide, quelle qu'en soit la nature et aux dommages causés par les eaux de ruissellement lorsque l'événement n'est pas classé "catastrophe naturelle".

19°/ La garantie du **vol** est acquise dès lors qu'il y a effraction du bâtiment quels que soient ses moyens de protection.

Cette garantie s'applique également aux vols d'espèces ou de valeur, y compris en cours de transport, sans limitation particulière portant sur les parcours, les horaires, le nombre ou l'âge des porteurs.

Par ailleurs, la garantie des détériorations immobilières s'applique également dans le cas du vol d'éléments immobiliers, indépendamment du vol de biens mobiliers.

Il est enfin précisé que les objets de valeur sont exclusivement définis comme étant tout objet d'une valeur unitaire supérieure à 7 600 € (excepté le mobilier ainsi que le matériel de bureau) ou toute collection d'une valeur totale supérieure à 30 000 € ainsi que les objets en faisant partie, les bijoux et objets en métaux précieux.

20°/ La garantie portant sur les **frais de reconstitution d'archives** s'applique également aux frais de reconstitution des médias informatique et/ou aux frais d'adaptation des logiciels.

21°/ La garantie **bris de glaces** s'applique également aux bris de vitraux, ainsi qu'à tous éléments verriers ou en matière plastique intégrés dans une construction et notamment les skydome, capteurs solaires, verrières, vérandas ainsi qu'aux serres.

22°/ La garantie des honoraires d'experts s'applique également aux dommages résultant de **catastrophes naturelles**.

23°/ La garantie "**effondrement accidentel de bâtiment**" s'applique aux dommages résultant ou présentant un risque d'effondrement total ou partiel de l'immeuble du fait d'un événement imprévisible, y compris si les dommages mettent en cause la responsabilité d'un tiers (travaux réalisés sur un bâtiment voisin, travaux de réparation, terrassement, consolidation du bâtiment assuré, étant entendu que l'assureur conserve la faculté d'exercer un recours à l'encontre du responsable, le cas échéant), à la seule exception des dommages entrant dans le cadre de la responsabilité décennale des constructeurs.

24°/ La garantie "**Tous risques Sauf**" s'applique selon la liste des exclusions fixées par l'assureur. Le candidat présentera en annexe les modalités d'application de cette garantie.

Eléments sur le patrimoine /politique de maîtrise des risques/ Eléments statistiques

Patrimoine de l'EPF

L'EPF est un porteur transitoire de biens. Il acquiert des biens à la demande des collectivités et les porte en moyenne 3 ans avant de les revendre à des opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, etc...) pour réaliser des opérations de réhabilitation, construction et d'aménagement.

A date (septembre 2025), l'état du patrimoine immobilier de l'EPF est joint en annexe.

- Le patrimoine de l'EPF comprend près de 1041 biens.
- 433 relèvent du Lot 2 dont 160 sont sous mandat de gestion par un bailleur social pour le compte de l'EPF

Politique interne de maîtrise des risques

Cf pièces jointes : note de 2024 de politique de maîtrise du risque, annexe contractuelle de remise en gestion, grille de contrôle de visite de site, grille d'analyse bâtiminaire et mesures mises en place, procès verbaux de remise en gestion à des collectivités, compte rendu de gestion du gestionnaire.

Depuis 2022, l'EPF a développé une stratégie de maîtrise du risque suivant 5 axes :

- Mise en place d'équipes spécialisées en gestion patrimoine (6 personnes) et dans la réalisation de travaux (4 personnes) qui réalisent visites des biens, expertises bâtiminaires avant acquisition et travaux de mise aux normes et en sécurité avant remise en jouissance
- Mise en place d'une grille d'analyse des risques sur tous les biens bâtis remplie par les gestionnaires de patrimoine avec identification des mesures de réduction des risques et suivi de leur mise en oeuvre
- Mise en place d'accord cadre spécifiques déployés sur tout le territoire
 - De désencombrement ;
 - De diagnostics techniques avant travaux;
 - De travaux de mise en sécurité;
 - D'entretien des espaces-verts(élagage, débroussaillage...);
 - De dératisation, désinsectisation, désinfection, dépiégeonnisation(4D);
 - De gardiennage et vidéo-surveillance.
 - De petits travaux d'entretien
- Mise en place de mandat de gestion par des bailleurs sociaux pour les biens dans les copropriétés importantes
- Conditions détaillées et spécifiques des obligations des collectivités dans le cadre des biens qui leur sont remis en jouissance par une annexe spécifique de remise en gestion avec un état des lieux contradictoire

Précédents contrats d'assurance

L'EPF a eu un risque maîtrisé de 2019 à 2022 inclus avant de connaître 2 sinistres importants en 2023 dont l'un lié aux manifestations des agriculteurs. L'EPF a une faible fréquence de sinistralité malgré le fort nombre de biens grâce à la stratégie de maîtrise des risques mise en place depuis 2022.

- **Accord cadre passé par la préfecture de la région Occitanie ayant pris fin le 30/06/2024.**

Franchise sur contrat Préfecture : 500 €

En 2023 : deux sinistres importants – incendies de 700k€ et 600 k€ (incendie suite aux émeutes des agriculteurs à Carcassonne)

Le contrat a été dénoncé par l'assureur en juillet 2023 avec une résiliation au 30 juin 2024.

Pas de sinistre depuis 2023.

▪ **Précédent contrat résilié en 2019 par l'EPF suite à augmentation des taux de cotisation**

Franchise sur le contrat initial: Pour les biens à usage d'habitation et les autres biens à usage non professionnel, le montant de la franchise est **fixé à 380 €**, sauf en ce qui concerne les dommages imputables aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et/ou à la réhydratation des sols, pour lesquels le montant de la franchise est fixé à **1 520 €**.

Pour les biens à usage professionnel, **le montant de la franchise est égal à 10% du montant des dommages matériels directs non assurables subis par l'assuré, par établissement et par événement, sans pouvoir être inférieur à un minimum de 1 140 €,** sauf en ce qui concerne les dommages imputables aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et/ou à la réhydratation brutale des sols, pour lesquels ce minimum est fixé à **3 050 €**.

Toutefois, sera appliquée la franchise prévue par le contrat, si celle-ci est supérieure à ces montants.

Dans une commune non dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque faisant l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle, la franchise est modulée en fonction du nombre d'arrêtés pris pour le même risque à compter du 2 février 1995, selon les modalités suivantes :

21.5.1. premier et second arrêté: application de la franchise

21.5.2. troisième arrêté: doublement de la franchise applicable

21.5.3. quatrième arrêté: triplement de la franchise applicable

21.5.4. cinquième arrêté et arrêtés suivants: quadruplement de la franchise applicable.