



CABINET ROUX
19 boulevard Alfred Daney - BP 10048
33028 BORDEAUX CEDEX
Tél. : +33 (0)5 57 26 60 26
www.cabinet-roux.com

CHU DE LIMOGES **2 Avenue Martin Luther King**

87042 LIMOGES (FR)
Expertise Préalable en Valeur d'Assurance
Dossier descriptif et évaluation



N° de Dossier : BDX 212962
Expert(s) : A. FALCK
Assistant(e) : Koulma PEUCHOT (+33228011018)
Périmètre de la mission : Bâtiment & Matériel
Valeurs saisies en : Euros
Valeurs au : 01/01/2025 - Hors Taxes
Date d'intervention : septembre 2025
Version en date du : 14/10/2025

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
Expert d'assurés après sinistre	3
Introduction	4
Définition des éléments retenus dans ce rapport	5
Récapitulation générale des valeurs	10
Établissement : 0001 - BÂTIMENT PRINCIPAL HÔPITAL DUPUYTREN 1	15
Plan	16
Récapitulation détaillée des valeurs	17
Bâtiment : 0001 - Consultat° - Salles D'opérat° - Hospitalisat° - Bureaux - Locaux Communs (existants Indivisibles)	18

Expert d'assurés après sinistre

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

En complément de l'Expertise Préalable en Valeur d'Assurance présentée dans ce rapport, Cabinet Roux vous accompagne en cas de sinistre majeur touchant votre entreprise : **incendie, explosion, bris de machine, événements climatiques (inondation, tempête, grêle, ...)**.

Nous assurons la défense de vos intérêts grâce à une assistance technique, tout en optimisant le règlement amiable et contradictoire du sinistre face à l'expert missionné par votre compagnie d'assurance.

DÈS LES PREMIÈRES HEURES :

- Accès à un **numéro d'urgence 24h/24 et 7j/7 : 0 800 006 009 (appel gratuit)**,
- Conseils pour protéger vos intérêts et prendre les premières mesures d'urgence,
- Visite sur site et rencontre avec les divers intervenants.

DANS LES JOURS SUIVANTS :

- Établissement d'un état préparatoire détaillé, chiffré et documenté de vos dommages, frais et pertes,
- Préparation des demandes d'acomptes pour couvrir les dépenses engagées.

DANS LES SEMAINES SUIVANTES :

- Présentation de l'état des dommages, organisation de discussion contradictoire et négociation des vétustés face à l'expert désigné par votre assurance,
- Nos experts vous apportent une assistance technique, assurent la défense de vos intérêts et optimisent le règlement amiable et contradictoire du sinistre avec l'expert missionné par votre compagnie d'assurance.

Notre accompagnement vous permet de rester concentré sur votre activité, tout en vous assurant les meilleures conditions de reprise. En l'absence de solution amiable, et en cas de contentieux, Cabinet Roux vous accompagne jusqu'au terme du litige.

UNE EXPERTISE HISTORIQUE ET RECONNUE

Fort de notre présence depuis 1888, notre équipe d'experts met en œuvre une méthodologie rigoureuse exclusivement au service des assurés, pour défendre vos droits et assurer un redémarrage rapide après sinistre.

BON À SAVOIR

Vérifiez la présence de la clause « Honoraires d'expert » dans votre contrat d'assurance dommages ; celle-ci peut, dans certains cas, prendre en charge tout ou partie de notre intervention.

Introduction

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

La présente expertise a pour objet la détermination des valeurs des bâtiments et matériels 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 Incendie (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,
- l'inventaire descriptif et l'évaluation du matériel et des agencements,
- le plan de masse de chaque établissement.

Définition des éléments retenus dans ce rapportExpertise Préalable en Valeur
d'AssuranceValeurs au : 01/01/2025
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 : 01/01/2025
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 rapport

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
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 rapport

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
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.

Matériel

On entend par matériel le mobilier, les instruments, l'outillage et les machines utilisés (*) pour les besoins de la profession de l'assuré (à l'exclusion de tous supports d'informations), ainsi que les équipements à usage professionnel, commercial ou industriel suivants, qu'ils soient meubles ou immeubles : informatiques, électroniques, de télécommunication, d'essais, de sécurité, de levage et de manutention, ainsi que les transformateurs et installations électriques.

Nota : biens en propriété ou non (en location, en crédit-bail, confiés ...).

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.

- Valeur vétusté déduite d'un matériel

Valeur de remplacement par un bien de rendement identique, après déduction de la vétusté.

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 rapport

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
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'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
16 438 m²	132 177 m²	57 650 000 €		57 650 000 €	46 120 000 €		46 120 000 €

0001 - BÂTIMENT PRINCIPAL HÔPITAL DUPUYTREN 1

2 Avenue Martin Luther King - 87000 LIMOGES (FR)

16 438 m²	132 177 m²	57 650 000 €		57 650 000 €	46 120 000 €		46 120 000 €
-----------	------------	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

16 438 m²	132 177 m²	57 650 000 €		57 650 000 €	46 120 000 €		46 120 000 €
-----------	------------	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

Récapitulatif par situation juridique	Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Bâtiment : Propriétaire occupant	57 650 000 €	46 120 000 €

*** REMARQUES IMPORTANTES ***

VISITE DES LOCAUX PAR LE CABINET ROUX :

- En date du 22/09/2025, hormis :
- . Les blocs opératoires et les salles de réveil
 - . Le service de réanimation
 - . Les urgences
 - . Les soins palliatifs
 - . Les cabinets de consultation
 - . Certains locaux inaccessibles
 - . Des locaux techniques dangereux (MT, transfos, etc.), etc.

LES EXISTANTS INDIVISIBLES :

Selon la Loi SPINETTA, l'existant est défini comme étant un ouvrage ancien ou encore les parties qui préexistaient avant la réalisation de l'ouvrage neuf, que ce soit une partie avoisinante ou celle sur laquelle le bien prend appui.

L'ordonnance du 08 juin 2005 en son article L243-1-1 du Code des assurances parle de l'obligation d'assurance en la matière. En effet, ce texte ne fait référence qu'à certains existants, mais prévoit le régime de responsabilité à l'occasion des dommages les affectant.

La Loi ne contraint cependant pas les acteurs de la construction à prendre une assurance, sauf pour les éléments incorporés dans l'ouvrage neuf et qui deviennent alors techniquement indivisible de l'ouvrage. Celui qui réalise des travaux de construction doit toutefois s'assurer au titre de dommages-ouvrages.

Récapitulation générale des valeurs

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

Pour s'assurer contre les dommages pouvant affecter les existants, il faut cumuler deux conditions :

1. L'incorporation des existants dans l'ouvrage neuf
2. L'indivisibilité des existants

En l'absence de ces deux conditions, l'assurance dommage ouvrage est facultative. Elle concerne surtout les dommages matériels qui portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination. Les garanties doivent alors couvrir les coûts pour la réparation des existants.

Plus précisément, la construction ne se cantonne pas uniquement à la réalisation d'ouvrages entièrement neufs, mais concerne également des travaux :

- . De rénovation : Amélioration générale de l'ouvrage
- . De réhabilitation : Mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur
- . De restauration : Remise de l'ouvrage en son état d'origine
- . D'extension : Agrandissement de la surface d'un ouvrage
- . De réparation : Reprise d'un ouvrage affecté par des désordres

Ces travaux sont réalisés sur des ouvrages qui existent déjà et qu'il est fréquent de qualifier d'ouvrages existants, ou tout simplement d'existants.

Le CHU de Limoges, hôpital régional Nouvelle-Aquitaine, dont on retrouve des équivalences à BORDEAUX et à POITIERS, est doté d'un important plateau technique avec blocs opératoires, les urgences adultes, l'imagerie et entre autres la réanimation polyvalente. Plus important centre hospitalier régional universitaire du Limousin, premier employeur de la métropole avec les Ets LEGRAND, le CHU est l'hôpital d'application de la faculté de médecine de Limoges. Il comprend aussi plusieurs écoles ou institutions assurant la formation du personnel soignant et des sage-femmes. Il rayonne sur la Métropole Limougeaude et plus largement sur les départements de la HAUTE-VIENNE, de la CREUSE et de la CORREZE.

Le CHU de Limoges est implanté à 4 km au Sud-Ouest de centre-ville, plus particulièrement dans le quartier de Sainte-Claire-Vanteaux. Considéré comme un quartier calme comportant des commerces de proximité et d'un habitat dense. Il accueille aussi de nombreux étudiants, par sa proximité avec les facultés de lettres et de médecine. La zone hospitalière avec plus de 10 000 emplois constituant le poumon économique à la fois du quartier, mais aussi de la métropole.

Le CHU de Limoges est desservi par un réseau efficace de bus et par diverses voies routières, dont la N21 (une stricte 2 voies).

L'environnement immédiat repose essentiellement sur le CHU, avec une propriété étendue, en mitoyenneté avec les facultés et un habitat pavillonnaire dense.

Dans le cas présent, au cœur du vaste CHU de Limoges, se situe l'immeuble originel « Hôpital Dupuytren 1 ». Cet immeuble imposant, parfaitement visible et identifiable, comprend sur une base massive du 4e Ssot jusqu'au Rch, orientée Sud-Nord, d'approximativement 200m de long, par 135 m de large.

Les superstructures, plus légères, s'élèvent ensuite du 1er au 10e étage et comprennent en communication :

- . Une aile A, composée des blocs 3, 4, 5, 6, 7 et 9, orientée Est-Ouest, d'une longueur de 163 m
- . Une aile B perpendiculaire à A, composée des blocs 1 et 2, orientée Sud-Nord, d'une profondeur de 50 m
- . Une aile C perpendiculaire à A, composée du bloc 8, orientée Sud-Nord, d'une profondeur de 32 m
- . Une aile D perpendiculaire à A, composée du bloc 10, orientée Sud-Nord, d'une profondeur de 39 m

Récapitulation générale des valeurs

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

PRESENTATION :

- . Parcelle NO1059 de 169 396 m² (zone UG du PLU, à vocation de pôle économique et plus particulièrement au sein d'un pôle accueillant de équipements d'intérêt supra communal)
- . Immeuble concerné : Hôpital Dupuytren 1
- . Année de construction : 1975
- . Années d'extensions : 1996, 2001, 2011. La présente étude se focalisant sur la partie originelle de l'immeuble âgé de cinquante ans.
- . Architecte : Noël Le Maresquier
- . Style architectural : Architecture contemporaine typée des années 1970, de type grande hauteur ouverte, avec l'aménagement particulier de balcons adossés à la plupart des chambres d'hospitalisation

CARACTERISTIQUES :

- . Nombre de niveaux en superstructure : 11 (R+10)
- . Hauteur superstructure : 37.95 m
- . Hauteur d'étage courant superstructure : En moyenne de 3,45 m/u
- . Nombre de niveaux en infrastructure : 4 (1er au 4e Ssol)
- . Profondeur infrastructure : 14,4 m
- . Hauteur d'étage courant infrastructure : En moyenne de 3,6 m/u
- . Surface de plancher approximative concernée par le projet : Environ 121 000 m² (SHOB environ 132 000 m²)
- . Surface totale de plancher du CHU, hors site annexe, hors Facultés de Médecine et de Pharmacie de l'Université de Limoges : Environ 218 000m²
- . Charges d'exploitation mentionnées à titre indicatif (Référence : Rapport SOCOTEC du 16/11/1990) :
 - . Bibliothèque, archives : 1 200 kg/m²
 - . Salles d'opérations : 500 kg/m²
 - . Terrasses accessibles : 500 kg/m²
 - . Escaliers : 400 kg/m²
 - . Salles d'examen : 350 kg/m²
 - . Circulations, halls, attentes : 350 kg/m²
 - . Locaux de service, locaux communs et bureaux : 350 kg/m²
 - . Vestiaires : 350 kg/m²
 - . Chambres : 175 kg/m²
 - . Terrasses non accessibles : 100 kg/m²
 - . Etc.
- . Cour de service desservant les aires de livraison
- . Présence de plusieurs patios
- . Plusieurs campagnes de rénovation entreprises depuis cinq décennies, avec quelques secteurs encore dans leur état d'origine
- . Construction visuellement saine. Depuis l'édification originelle, absence de malfaçons significatives d'après les interlocuteurs rencontrés lors de la visite. Etat d'usage des façades, la plupart des baies volontairement bloquée et les balcons rendus inaccessibles (sécurité)
- . Type d'hôpital : CHU

Récapitulation générale des valeurs

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

- . Immeuble de grande hauteur (superstructures supérieures à 28 m). IGH de type U, établissement à usage sanitaire
- . Capacité d'accueil : 4 114 personnes (personnels médical, administratif et de service, patients, visiteurs)
- . Nombre de lits : 650

CONSTRUCTION AVANT TRAVAUX COMPRENANT LA DISTRIBUTION SUIVANTE :

4e sous-sol : Local archives, couloirs et galeries techniques

3e sous-sol : Halls de manutention AGV, archives, thanatologie, réserves, économat, ateliers, maintenance, locaux techniques

2e sous-sol : Service mortuaire, aumônerie, entretien, locaux sociaux, ateliers, stockages, pharmacie, zones et locaux techniques, archives, dégagements

1er sous-sol : Services médicaux et spécialistes, chirurgie ambulatoire, coordinations, radiologie, IRM, scanner, neuroradiologie, médecine nucléaire, urgences, réanimation, cancérologie, anesthésie, réanimation, salle de réveil, gastro-entérologie, pathologie respiratoire et allergologie, expertise biomédicale et maintenance des équipements biomédical, dégagements

Rch : Pharmacie centrale, stérilisation, logistique, centre de prélèvements, EFS, odontologie, stomatologie, consultations et actes externes, sécurité, admissions, service santé et environnement, centre régional de cancérologie, pilotage des missions de santé publique, consultations ophtalmologie, unité médico judiciaire, chambres plombées, consultations ORL et chirurgie cervico-faciale, dégagements et paliers

1er étage : Soins aigus, bloc et imagerie, chambres de garde, unité onco-thoracique et cutanée avec lits, HDJ tumeurs solides avec lits, coordination générale des soins, commission médicale d'établissement, oncologie avec lits, oncologie médicale, consultations et unité nutrition, bureaux, dégagements et paliers

2e étage : Soins hautement spécialisés à l'abdomen avec lits, chirurgie digestive, générale et endocrinienne avec lits, chirurgie digestive, générale et endocrinienne, ophtalmologie avec lits, bureaux, consultations, chirurgie maxillo-faciale réparatrice et stomatologie avec lits, ORL et chirurgie cervico faciale, chirurgie digestive, générale et endocrinienne avec lits, dégagements et paliers

3e étage : Centre de vaccination, bureaux et consultations, service de suite Covid avec réanimation et lits, hospitalisation, dégagements et paliers

4e étage : Chirurgie urologique et andrologie avec lits, médecine interne gériatrique avec lits, hospitalisation complète post-urgences gériatrique avec lits, service de l'information médicale et de l'évaluation, hospitalisation, dégagements et paliers

5e étage : Neurologie avec lits, neurochirurgie avec lits, neuroradiologie avec lits, consultations, labo neuropathologie, unité de sommeil avec lits, hospitalisation, dégagements et paliers

6e étage : Hématologie clinique et thérapie cellulaire, hématologie clinique et thérapie cellulaire, hépato-gastro-entérologie avec lits, consultations EF et centre référent hépatite C, hématologie clinique et thérapie cellulaire avec lits, hospitalisation, dégagements et paliers

7e étage : Consultations ortho traumatologique, HC ortho traumatologique avec lits, dégagements et paliers

8e étage : HDJ hématologie avec lits, hématologie, URC hématologie, CST anesthésie et évaluation et traitement de la douleur, hospitalisation, dégagements et paliers

9e étage : Consultations et urgences psychiatriques, sécurité, consultation soins palliatifs avec lits, télémedecine, hospitalisation, dégagements et paliers, locaux techniques

10e étage : Locaux techniques, atelier, dégagements

PAR AILLEURS :

Sont inclus dans l'obligation d'assurance, les existants incorporés dans les travaux neufs, au point d'en devenir techniquement indivisibles :

- . Surélévation d'un étage
- . Reconstruction d'un immeuble où seule la façade, l'ossature et/ou les fondations sont conservées

Sont exclus de l'obligation d'assurance, les existants non incorporés dans les travaux neufs et par conséquent techniquement divisibles :

- . Installation d'une cheminée par réalisation d'un insert

Récapitulation générale des valeurs

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

. Travaux de réhabilitation de l'électricité, etc.

Dans le cas présent, les existants divisibles sont donc exclus de la présente expertise préalable, à savoir :

- . Murs en infrastructure en maçonnerie de béton armé avec étanchéité fondation (4 niveaux de Ssol)
- . Murs en superstructure en maçonnerie de béton armé et matériaux plus légers (R+10)
- . Couverture avec les terrasses en béton + étanchéité + gravillons, dito avec dallages de circulation, les garde-corps de sécurité, les trappes de désenfumage/skydômes, les évacuation des eaux pluviales
- . Les aménagements intérieurs aux plafonds type flocage Fibragglo, dalles isophoniques, plâtre, staff
- . Les installations de chauffage et de climatisation du type split système cassettes
- . Les Installations Générales, avec les protections incendie (colonnes sèches, RIA, déclencheurs manuels, détections de fumée), les câblages (téléphonie, informatique), les courants faibles (éclairage de secours), les réseaux de fluides médicaux, les systèmes de transport pneumatiques, les assainissements, les équipements de distribution et éclairage électriques, les réseaux de distribution d'eau potable
- . Les huisseries extérieures en menuiserie d'alliage d'aluminium
- . Les dallages en béton avec étanchéité (Ssol)
- . Les murs de refend et cloisons diverses en béton ou en parpaings
- . Les menuiseries intérieures, les cloisons amovibles ou vitrées, les portes et portes coupe-feu
- . Les aménagements des abords et extérieurs, patios, végétalisation

Seuls les existants indivisibles sont retenus, à savoir :

- . Les poutres en béton armé et autres poutrelles métalliques ponctuelles supportant les planchers
- . Les planchers en béton coulé ou rapportés (type préfabriqués, avec une épaisseur moyenne d'une quinzaine de cm) sur solives en béton armé, les planchers collaborants sur solives métalliques
- . Les fondations en béton armé (conduits et canalisations compris)
- . Les escaliers en béton sur plusieurs volées

Les paragraphes mentionnés ci-dessus correspondent globalement aux généralités appliquées aux existants indivisibles.

Elles s'ajustent pour tout ou partie à l'immeuble ci-après décrit et estimé.



CABINET ROUX

19 boulevard Alfred Daney - BP 10048
33028 BORDEAUX CEDEX

Tél. : +33 (0)5 57 26 60 26

www.cabinet-roux.com

CHU DE LIMOGES
0001 - BÂTIMENT PRINCIPAL HÔPITAL DUPUYTREN 1
2 Avenue Martin Luther King
87000 LIMOGES (FR)

Expertise Préalable en Valeur d'Assurance



N° de Dossier : BDX 212962

Expert(s) : A. FALCK

Assistant(e) : Koulma PEUCHOT (+33228011018)

Contact(s) sur site : Maxence BALADIER (0555058603), Noël TRIBOUT
(0555056390), Patrick DAUGREILH

Périmètre de la mission : Bâtiment & Matériel

Valeurs saisies en : Euros

Valeurs au : 01/01/2025 - Hors Taxes

Date d'intervention : septembre 2025

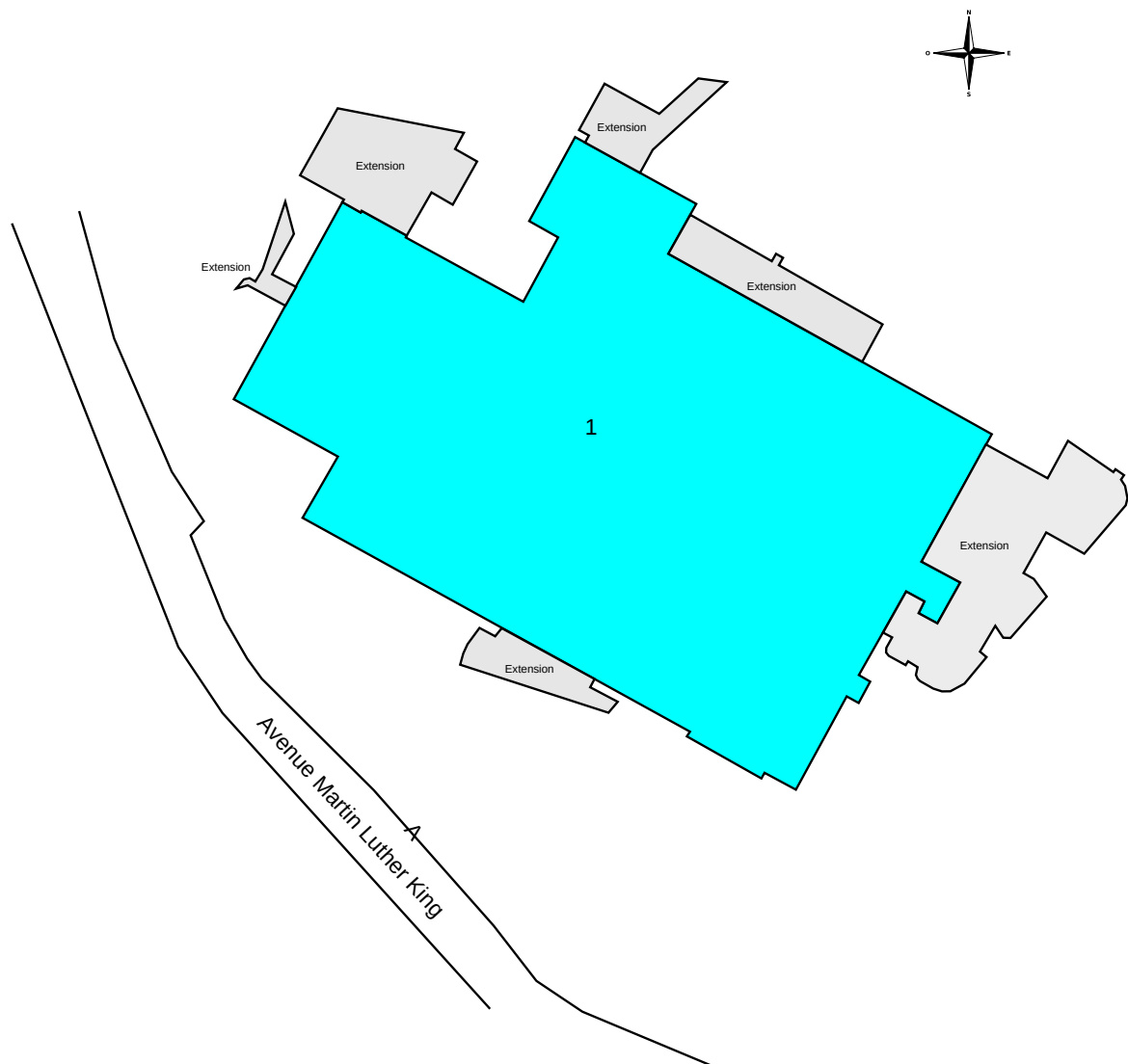
Version en date du : 14/10/2025

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

BÂTIMENT PRINCIPAL HÔPITAL DUPUYTREN 1

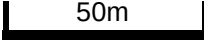
2 Avenue Martin Luther King
87000 - LIMOGES (FR)



BDX 212962

Étab. 0001

Date d'intervention : Septembre 2025

Échelle :  50m



CABINET ROUX

Établissement : 0001 - BÂTIMENT PRINCIPAL HÔPITAL DUPUYTREN 1
 Récapitulation détaillée des valeurs

Expertise Préalable en Valeur
 d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
 Hors Taxes

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

○ Bâtiment : 0001 - Consultat° - Salles D'opérat° - Hospitalisat° - Bureaux - Locaux Communs (existants Indivisibles)							
16 438 m²	132 177 m²	57 650 000 €		57 650 000 €	46 120 000 €		46 120 000 €

16 438 m²	132 177 m²	57 650 000 €		57 650 000 €	46 120 000 €		46 120 000 €
-----------	------------	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

Récapitulatif par situation juridique				Valeur à neuf	Valeur vétusté déduite
Bâtiment : Propriétaire occupant				57 650 000 €	46 120 000 €

**Bâtiment : 0001 - Consultat° - Salles D'opérat° - Hospitalisat°
- Bureaux - Locaux Communs (existants Indivisibles)**

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes



Surface hors œuvre	Surface développée	Valeur à neuf			Valeur vétusté déduite		
		Bâtiment	Matériel	Total	Bâtiment	Matériel	Total
16 438 m²	132 177 m²	57 650 000 €		57 650 000 €	46 120 000 €		46 120 000 €

Propriétaire occupant

Communications

Bâtiment commun avec les extensions ultérieures

Ossature Verticale

Maçonnerie de béton armé formée de poteaux avec ferrailage

Poteaux de différentes sections, pour les principaux :

- . En forme de U 170 x 95 cm (épaisseur 20 cm), assurant ossature et passages techniques verticaux
- . En forme de U 125 x 85 cm (épaisseur 20 cm), très largement majoritaires, assurant ossature et passages techniques verticaux
- . En forme de rectangle 220 x 40 cm
- . En forme de rectangle 110 x 40 cm
- . En forme de rectangle 85 x 65 cm (variantes 80 x 60 cm)
- . En forme rectangle 80 x 40 cm (variantes 70 x 40 cm)
- . En forme de rectangle 65 x 60 cm (variantes 60 x 60 cm)
- . En forme de rectangle de 60 x 40 cm
- . En forme de carré 40 x 40 cm (largement majoritaire)
- . En forme de rectangle 40 x 35 cm
- . En forme de colonne Ø 30 cm

**Bâtiment : 0001 - Consultat° - Salles D'opérat° - Hospitalisat°
- Bureaux - Locaux Communs (existants Indivisibles)**

Expertise Préalable en Valeur
d'Assurance

Valeurs au : 01/01/2025
Hors Taxes

Nature Des Planchers

Poutraisons en béton armé avec ferrailage

Poutres de différentes sections (portées courtes), pour les principales :

- . 30 x 40 cm (largement majoritaire)
- . 25 x 40 cm
- . 20 x 20 cm

Béton armé sur solives en béton, dalles standards de 15 cm d'épaisseur

Dalles renforcées haute résistance dans les secteurs de fortes charges

Poutrelles IPN diverses en acier (avec planchers collaborant), section environ 15 x 30 cm

Planchers divers collaborant (petites surfaces localisées)

Nombre De Niveaux

Bâtiment dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau se situe à plus de 28 Mètres

Fondations

En béton armé (conduits et canalisations compris)

Aménagement de dés en béton armé

Radier en béton avec différentes épaisseurs, principalement 90 cm

Intérieurement

Escaliers en Béton avec rampes et garde-corps métalliques, types :

- . A limons droits, en retour d'équerre, avec paliers de repos
- . A limons droits
- . En colimaçon