CEGA - Bernard PiSLOR
174 Bis Avenue Michelet
47000 AGEN
tél **05 53 48 12 11** - 06 08 43 51 98
bpislor-agen@orange.fr
www.audit-cega.com

CEGA
Conseil - Évaluation - Gestion des Assurances

INFORMATIONS pour souscription DAB 2027

Hôpital NOVO site de Beaumont-sur-Oise (Ex-Groupement Hospitalier Carnelle Portes de l'Oise)

1. Présentation du risque

Le site de **Beaumont-sur-Oise** présente une superficie totale initiale de **103 725 m²**, répartie sur plusieurs bâtiments aux usages mixtes : Médecine, SMR, Psychiatrie, Maternité…
Historiquement, le site a été marqué par :

- Une **sinistralité défavorable** (fréquence et/ou intensité dégradée).
- Un **état général hétérogène**, incluant des zones vacantes génératrices de risques aggravés (intrusion, incendie volontaire).

Ces éléments ont conduit à un positionnement assurantiel contraint, avec :

- Une prime annuelle élevée.
- Une franchise dommages de **50 000 €**

2. Évolutions structurelles majeures

Depuis la dernière mise en marché, **l'assuré a engagé une transformation significative de son exposition au risque grâce à son nouveau schéma directeur immobilier** :

- Restructurations et transferts d'activités,
- Travaux de rénovations et de modernisation
- Rationalisation des sites.

Réduction du périmètre assuré

- **23 004 m² site de Saint Martin du Tertre** :
  - Sous compromis de vente (signature prévue fin septembre) : 2 154m2 (vente définitive 2 parcelles au 24 avril 2026 et mai 2026)
  - Bâtiments désaffectés sans activités de soins depuis décembre 2025 :
    - Mise sous alarme avec report au PC sécurité (24/24 et 7/7) et mise en sécurité par murage.
    - Extérieurs loués sous forme de baux agricole (pâturage)-
    - Actifs en cours de sortie du périmètre assurantiel – mise en vente curant 2026 –

- **3 580 m² (pavillons) site des Oliviers** :
  - **Promesse de vente signée en mars 2026 - Cession prévue courant de l'exercice 2026**
  - Parcelle en cession au sein d'un site en activité avec présence sécurité (SSIAP) 7/7 et 24/24

Impact immédiat :

- Diminution substantielle des surfaces exposées.
- Réduction des zones vacantes historiquement sinistrées.
- Limitation stricte des risques de squat et de malveillance.

Conséquence :

- Suppression des principaux facteurs aggravants observés par le passé

CEGA - Bernard PiSLOR Entreprise individuelle - 344 109 988 RCS AGEN - 07025907 ORiAS - NAF 6622Z – SIRET : 34410998800081 TVA FR07 344 109 988 exerçant dans le cas présent dans le cadre des articles L521-2-II-1-c & L521-2-II-2-a du Code des Assurances – n'étant pas autorisé à encaisser des fonds destinés à payer/rembourser des primes/cotisations d'assurance ou à l'indemnisation d'un préjudice/sinistre. Assurance responsabilité civile professionnelle conforme au articles L512-6 – R512-14 & A.512-4 du Code des Assurances. Profession réglementée par les articles 4& 10 de l'Ordonnance 2018-361 du 16/05/2018 ainsi que l'article 59 de la loi n°71-1130 du 31/12/1971 – sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS Cedex 09 – Inscription au registre unique tenu par l'ORIAS vérifiable sur www.orias.fr -Procédure de réclamation : bpislor@audit-cega.com – Recours au processus de médiation : La Médiation de l'Assurance TSA 50110 75441 PARIS Cedex 09 www.service-public.fr Siège du Cabinet : 174 Bis Avenue Michelet Résidence Michelet Bâtiment B 47000 AGEN

Programme de mise en conformité incendie
- **13 721 m²** font actuellement l'objet d'une **mise aux normes complète**

Travaux engagés :
- Installation / modernisation des systèmes de détection incendie
- Amélioration du compartimentage
- Mise en conformité du désenfumage
- Renforcement des moyens de première intervention

Conséquence :
- Réduction significative du risque incendie majeur
- Amélioration de la maîtrise de la propagation

3. Reprofilage du risque

L'évolution du site permet aujourd'hui de passer :
- D'un risque **diffus, partiellement vacant et dégradé**
- A un risque **resserré, sécurisé et en cours de normalisation**

Points d'amélioration clés
- Forte réduction des surfaces non maîtrisées
- Sécurisation active des zones sensibles
- Mise à niveau technique progressive
- Diminution des facteurs de sinistralité historiques

4. Analyse qualitative du risque actuel

Le risque résiduel se caractérise désormais par :
- Une **meilleure maîtrise des accès**
- Une **réduction des probabilités d'incendie volontaire**
- Une **amélioration de la conformité réglementaire**
- Une **visibilité accrue sur l'évolution du site**

Le profil de risque s'inscrit désormais dans une logique de **gestion proactive et structurée**

5. Demande au marché

Au regard des améliorations substantielles apportées, nous sollicitons :

Un repositionnement des conditions assurantielles
- Révision à la baisse de la prime (actuellement 143 157 €)
- Réduction des franchises dommages (actuellement 50 000 €)
- Conditions adaptées au nouveau profil de risque

6. Conclusion

L'établissement de Beaumont-sur-Oise a engagé une démarche concrète et mesurable de **réduction et de maîtrise de son exposition**.

Les actions menées permettent aujourd'hui de présenter un risque :
- **Objectivement diminué**
- **Techniquement amélioré**
- **Mieux encadré**

Ces évolutions justifient pleinement une **reconsidération du positionnement des assureurs** dans le cadre de la présente consultation.