

Société d'arbitrage et d'expertise technique

**Note technique sur l'évaluation
des dommages aux bâtiments**

A la demande de **Mutuelles du Mans Assurances**
Correspondant M. Michel Levieil
Référence client 0945 00 7501 24800 V
Référence Saretec 001F0406 - 902423
Affaire Incendie SAPAR

Objet de l'intervention

Incendie

Note Technique du 26 mai 2005

La présente note technique est établie après examen de l'ensemble des documents communiqués à ce jour et apporte notre position par rapport aux éléments contenus dans la note de synthèse sur les orientations de l'expert Lanoy du 24/02/2005.



Seule la réglementation pour les travailleurs handicapés est postérieure à la construction de l'immeuble et relève donc des frais annexes de mise en conformité. Ceux-ci ne doivent pas être évalués comme l'a fait le cabinet Francis Moreau en considérant comme normal de construire un immeuble non-conforme puis de le transformer. Cette vision irréaliste des travaux de réparation conduit à des surcoûts qui n'existent pas. En effet, la réalisation d'un escalier conforme ou d'un accès conforme n'est pas réellement plus coûteuse que la reconstitution à l'identique. Nous estimons cependant à titre forfaitaire les frais annexes de mise en conformité à 45 000 €.

Conclusion

Le montant du marché d'origine, correspondant aux travaux initiaux concernés par le sinistre, est évalué à **2 397 848 € HT**

Ces travaux ont été réévalués non de manière globale avec l'indice BT 01 mais en tenant compte des indices BT adaptés à chaque catégorie de travaux. Le montant en valeur 2000, à la date de l'incendie est donc de **2 855 848 € HT**

Il apparaît donc de ce fait, clairement, la surévaluation des travaux de réparation présentée par le cabinet Francis Moreau. Ceux-ci ne tiennent pas compte de la réalité des dommages affectant les infrastructures et le bâtiment Energie non touché par l'incendie. Ils incorporent des coûts sans rapport avec l'incendie ou simplement indus :

- > Conséquences du vandalisme répété ayant affecté le bâtiment Energie dont les portes ont du être à plusieurs reprises soudées et ressoudées après effractions, qui ont donné lieu au dépôt de multiples plaintes par la société Sapar à un point tel que les vols étaient tellement fréquents qu'elle s'est lassée, à un certain moment, de déposer plainte selon ses propres dires.
- > Les conséquences de l'abandon complet des installations techniques qui pouvaient être sauvegardées par des moyens simples et peu coûteux.
- > Les conséquences de la vétusté des équipements techniques anciens récupérés d'une ancienne usine de Varredes.

Il apparaît, enfin, que le taux de vétusté a été sous évalué partiellement par le cabinet Francis Moreau.

Notre estimation des travaux de réparation directement liée à l'incendie est de **3 335 734 €**

Notre estimation des travaux de réparation directement liée à l'incendie, vétusté déduite est donc de **2 645 994 €**

Nous ne disposons pas d'information sur le montant total des honoraires de l'expert d'assuré, cabinet Collomé puis cabinet Francis Moreau.

Nous estimons les frais annexes de démolitions et déblais à 21 000 €

Nous estimons les frais annexes d'honoraires du technicien liés aux réparations à 266 859 €

Nous estimons les frais de mise en conformité à 45 000 €

Le total des frais annexes est donc estimé à **521 859 €**

Olivier Moynot, expert