

BESSÉ

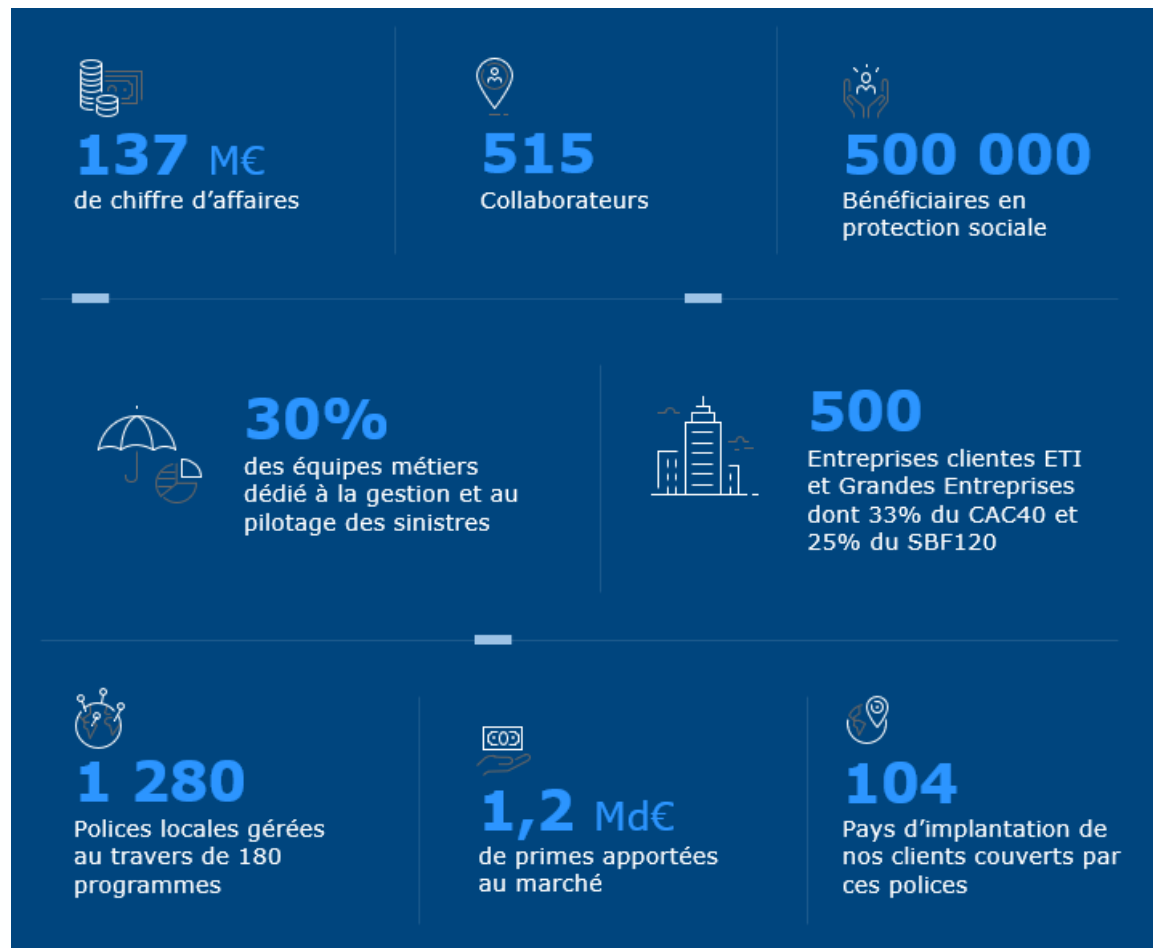
CONSEIL EN
ASSURANCES

Programme d'assurance PARLY 2 Renouvellement 2026


Immobilier &
Construction



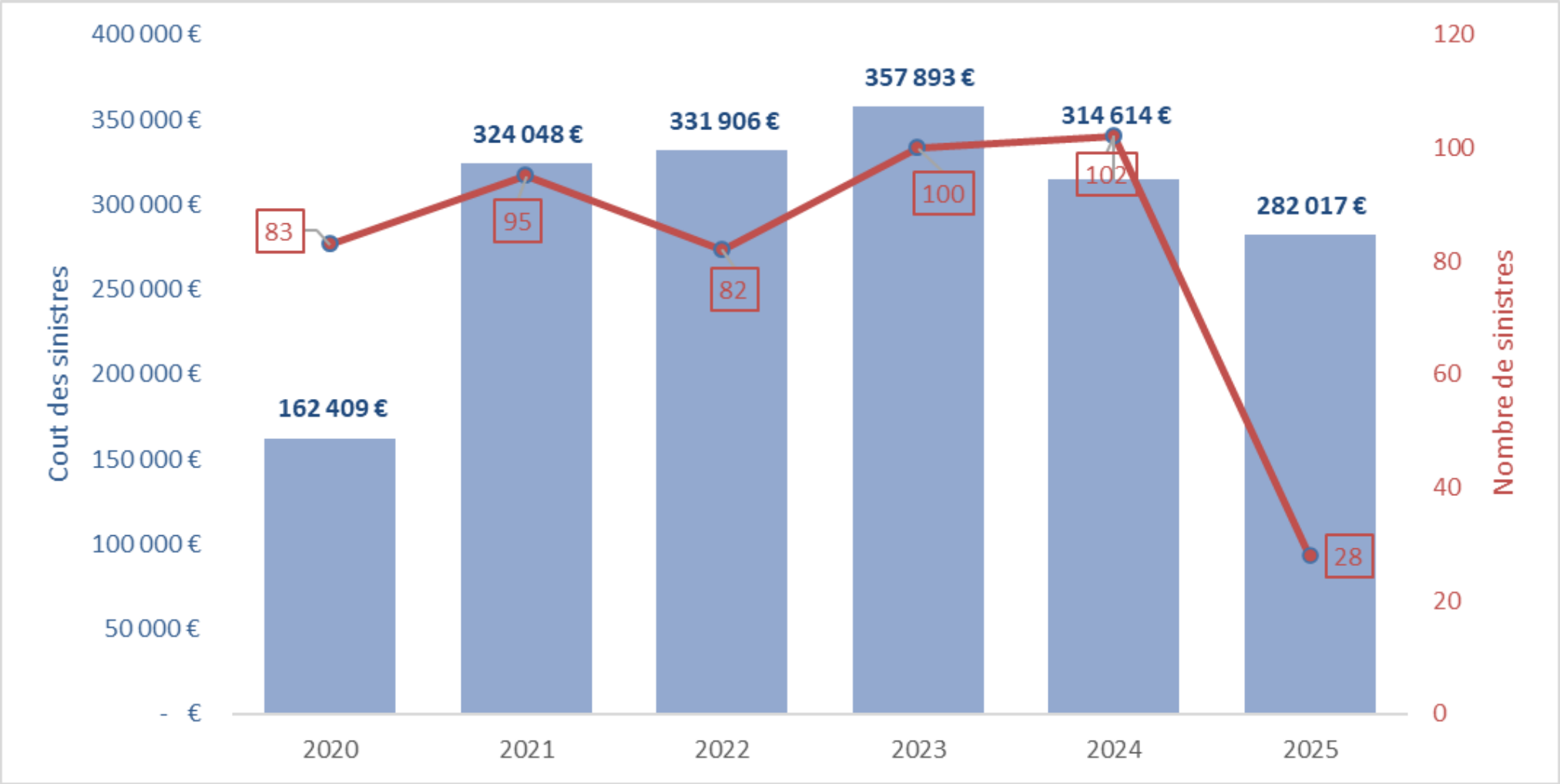
Quelques mots sur Bessé



Un pôle dédié à l'immobilier

- 60 collaborateurs
- 10 chargés de clientèle répartis sur toute la France
- 50% des effectifs dédiés à la gestion des sinistres au sein de ce pôle
- 10 000 sinistres gérés par an
- 8 000 copropriétés couvertes auprès compagnies de 1^{er} plan qui nous accorde des délégations de gestion

Etat des lieux – Sinistralité au 27/08/2025



Etat des lieux – Sinistralité au 27/08/2025

Étiquettes de lignes	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total général
DEGATS DES EAUX	56	59	52	54	54	20	295
INFILTRATIONS	9	10	6	9	14		48
RECHERCHE FUITE	2	6	10	7	8	1	34
VOL	1	6	5	11	6	2	31
ACTE DE VANDALISME	4	1	3	5	8	1	22
TOUTES PERTES OU DOMMAGES	3	3	2	1	3	1	13
BRIS DE GLACE	1	1	4	5	1		12
CHOC DE VEHICULES	1	2		2	2	1	8
DETERIORATIONS IMMOBILIER		2		2	2		6
R.C.		2		2	1		5
TEMPETE	2	2		1			5
INCENDIE	3	1				1	5
PERTES D'EAU	1				1		2
DOMMAGES ELECTRIQUES				1	1		2
GRELE						1	1
POIDS DE LA NEIGE					1		1
Total général	83	95	82	100	102	28	490

Etat des lieux – Sinistralité au 27/08/2025

Étiquettes de lignes	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total général
DEGATS DES EAUX	103 449 €	152 796 €	247 711 €	239 207 €	168 651 €	66 123 €	977 937 €
INCENDIE	19 745 €	6 114 €				195 091 €	220 949 €
RECHERCHE FUITE	10 918 €	17 163 €	45 600 €	16 121 €	14 899 €	6 900 €	111 601 €
TEMPETE	7 879 €	78 235 €		18 719 €			104 833 €
VOL	1 438 €	26 080 €	24 491 €	35 248 €	12 834 €	3 875 €	103 965 €
INFILTRATIONS	9 390 €	26 535 €	8 026 €	4 445 €	37 488 €		85 884 €
R.C.		9 155 €		673 €	22 887 €		32 714 €
ACTE DE VANDALISME	5 890 €	- €	1 930 €	13 066 €	8 018 €	1 829 €	30 732 €
TOUTES PERTES OU DOMMAGES	3 068 €	4 383 €	2 135 €	942 €	15 120 €	2 €	25 649 €
DETERIORATIONS IMMOBILIER		1 515 €		12 147 €	11 236 €		24 898 €
CHOC DE VEHICULES	- €	849 €		10 518 €	1 829 €	1 607 €	14 803 €
PERTES D'EAU	- €				13 760 €		13 760 €
BRIS DE GLACE	635 €	1 223 €	2 013 €	2 533 €	588 €		6 991 €
GRELE						6 592 €	6 592 €
POIDS DE LA NEIGE					6 466 €		6 466 €
DOMMAGES ELECTRIQUES				4 274 €	838 €		5 112 €
Total général	162 409 €	324 048 €	331 906 €	357 893 €	314 614 €	282 017 €	1 772 887 €

Rapport sinistre sur prime au 27/08/2025

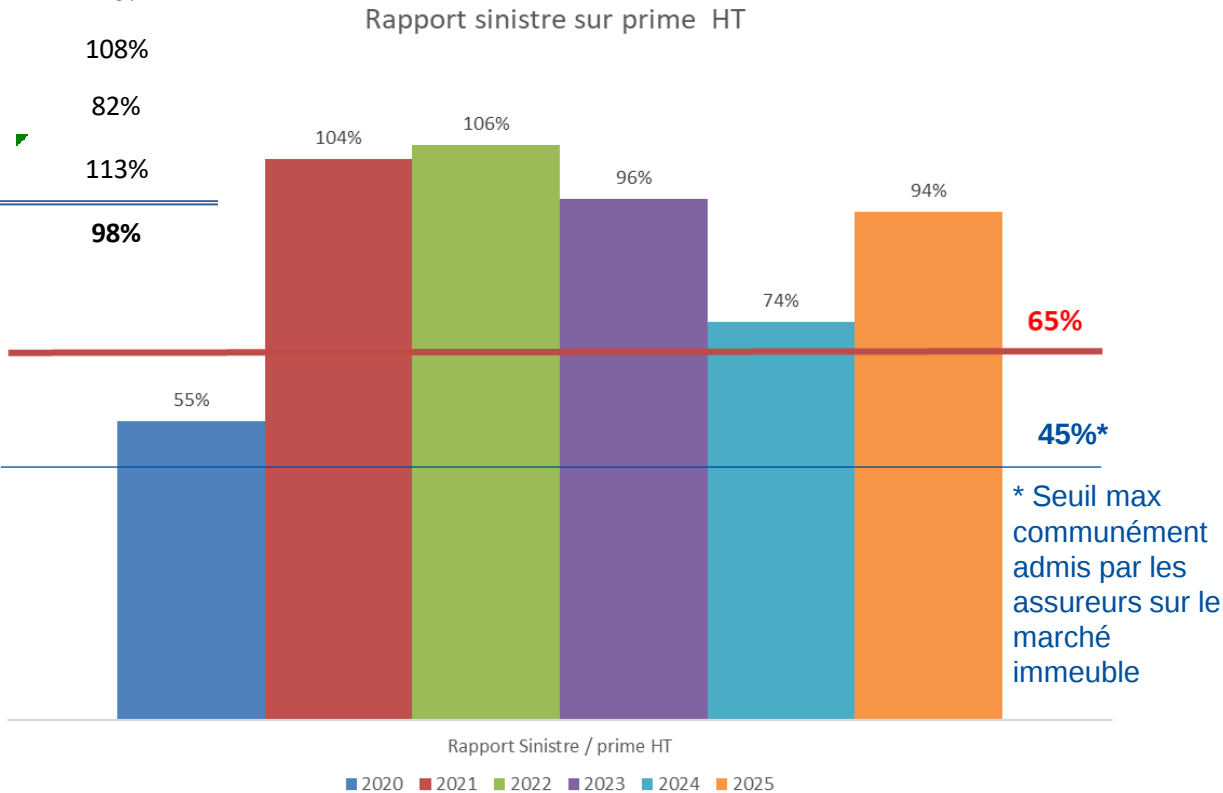
Exercice	Nombre de sinistres	Total Sinistre	prime TTC	prime HT estimée	Sinistre / prime HT	Sinistre / prime HT-HCN *
2020	83	162 408,87 €	332 148 €	293 936 €	55%	62%
2021	95	324 047,68 €	353 000 €	312 389 €	104%	116%
2022	82	331 906,35 €	353 000 €	312 389 €	106%	119%
2023	100	357 892,60 €	420 070 €	371 743 €	96%	108%
2024	102	314 613,75 €	483 000 €	427 434 €	74%	82%
2025	28	282 017,28 €	527 214 €	300 339 €	94%	113%
Total	490	1 772 887 €	2 468 432 €	2 018 231 €	88%	98%

Exercice 2025

Prime TTC 527 214 € soit 458 676 € HT

Prime du 01/01/2025 au 27/08/2025 = 300 339 € HT

*Prime HT – HCN = Prime hors taxes et hors catastrophes naturelles (20%)



Renouvellement 01/2026 après négociation SADA

1. Possibilité de repartir sur une durée ferme au 01/01/2026 pour 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027 (sous conditions).
 - ⇒ Marque la volonté de Sada de poursuivre l'accompagnement/parteneriat malgré les résultats
 - ⇒ Raisons :
 - ⇒ Notoriété de Parly 2 – plus importante copropriété d'Europe
 - ⇒ Qualité de la résidence (visite ingénieur prévention) avec prise en compte des remarques (protection/prévention) et mise en œuvre rigoureuse
 - ⇒ Budget travaux conséquents (preuve des efforts financiers déployés pour maintenir la qualité et prévenir les risques)
 - ⇒ Qualité des échanges lors des renouvellements antérieurs

2. Options envisageables

- Option n°1 : **616 840 €** (versus 527 214 € en 2025) →

NB 1 : si SADA n'était pas l'assureur de Parly II, l'historique de la sinistralité les amènerait à proposer une prime de l'ordre de 850k€ TTC

NB 2 : Rappel des termes de la consultation 2022 sur base stat d'oct 2022

AXA : 530k€ / GENERALI : 706 k€ / CHUBB : REFUS

Montant actualisé (indice +3%, sinistre +20%, Cat Nat +8%) : AXA : 707 k€ / 942 k€ GENERALI

- Option n°2 : avec incorporation de la couverture en Tempête Grêle Neige* des bâches de Parly 2 (avec démontage du 01/11 au 01/03) : **632 656 €** (versus 527.214 € en 2025)

*ces évènements ne relèvent pas du régime Catastrophes Naturelles

En appliquant ces conditions depuis 2020, les résultats statistiques auraient été les suivants

Exercice	Sinistre / prime HT	SP
2020	545 876 €	30%
2021	545 876 €	59%
2022	545 876 €	61%
2023	545 876 €	66%
2024	545 876 €	58%
2025	357 437 €	79%

Renouvellement 01/2026

3. La mise en place d'une durée ferme.

- Si le S/P 36 mois (calculé sur la période du 01/10/2023 au 30/09/2026) à la date du 01/10/2026 est inférieur à 65% = **gel de prime** (hors indice et augmentations réglementaires)
- Si le S/P 36 mois à la date du 01/10/2026 est inférieur à 60% = **rabais de 5%** (hors indice et augmentations réglementaires)
- Si le S/P 36 mois à la date du 01/10/2026 est supérieur à 65%, **on se réunit de nouveau pour un renouvellement adapté**

NB : nous avons obtenu que le sinistre du 13/02/2025 de 195k€ ne pèse pour le calcul du rapport sinistre sur prime que 52 000 € (obtention ou non du recours contre le responsable)

Préconisation Bessé

- PARLY 2 n'est pas en position de force aujourd'hui pour présenter son dossier sur le marché de l'assurance (consultation) du fait des résultats techniquement déséquilibrés, et ce depuis 2020,
- Il est préférable en outre de préserver l'image de PARLY 2 sur le marché de l'assurance en n'exposant pas ses éléments statistiques défavorables,
- Retenir l'offre SADA, formulée dans une démarche de partenariat avec PARLY 2, est, sans aucun doute, la meilleure stratégie budgétaire à adopter aujourd'hui (*le choix entre l'option 1 et l'option 2 relève des prérogatives de PARLY 2*).

BESSÉ

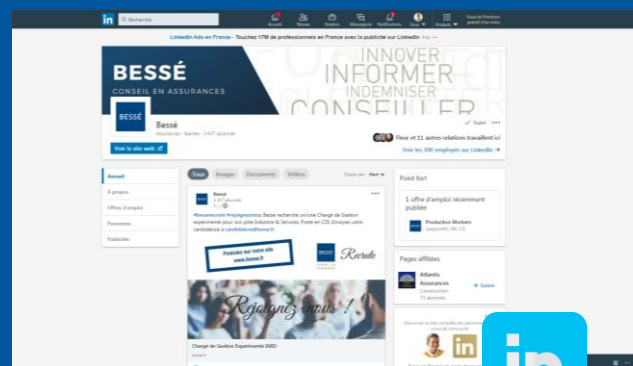
CONSEIL EN
ASSURANCES

Retrouvez-nous en ligne !

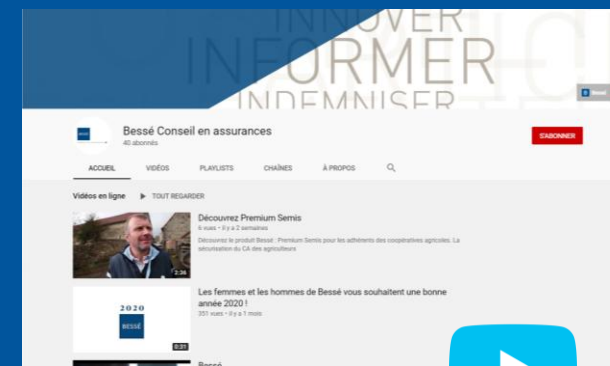
Le site internet



La page LinkedIn



La chaîne YouTube



CB.IPL (commerciallement dénommée « BESSÉ Immobilier & Construction »)
46 bis rue des Hauts Pavés BP 80205 44002 Nantes cedex 01

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris RCS Paris 433 869 427
Conseil et courtier en assurances (exerçant conformément à l'article L521-2-1°b) du Code des assurances)
n°Orias 07 019 245 - www.oriass.fr
Soumis au contrôle de l'ACPR – 4 place de Budapest 75009 Paris.
Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr

Toute réclamation (ou demande d'info sur la médiation) peut être adressée par écrit à l'adresse suivante : Service Réclamation BESSÉ Immobilier & Construction 46 bis rue des Hauts Pavés BP 80205 44002 Nantes cedex 01. Vous recevrez un accusé de réception sous 10 jours maximum et une réponse dans un délai maximum de 2 mois.