

Carnet d'entretien dynamique et Gestion prévisionnelle de l'entretien

Fortilogis

Date de référence des calculs : 31/12/2015

Version 3 du 16/02/2016

Documents de synthèse

- Paramètres
- Indicateurs
- Valorisation globale
- Gestion prévisionnelle de l'entretien



Paramètres

Paramètres de la simulation

Date de référence du Carnet d'Entretien	31/12/2015
Définition 'Court-terme'	5 ans
Définition 'Moyen-terme'	10 ans

Copropriété

Description

Nom	Fortilogis
Adresse	12 rue du patrimoine 78000 VERSAILLES
Année de construction	1974
Fonds de prévoyance	199 000 €
Charges courantes annuelles	202 000 €
Caractéristiques	
N° INSEE	-
Observations	-
Nombre de lots	
Lots principaux	140
Logements	140
Commerces	-
Caves/divers	140
Parkings intérieurs	18
Parkings extérieurs	-
Surfaces	
Foncière	2 248
Habitable	9 800
Développée	-
Couverte	-
Voie/parking	-
Espaces verts	-
Configuration	
Nombre de bâtiments	2
Nombre de niveaux	13
Observations	-

Equipements

Eau froide	
Type	COLL
Compteur	CTR DIV
Observations	-
Eau chaude	
Type	IND
Energie/Observations	ELEC
Chauffage	
Type	IND
Energie/Observations	ELEC
Ascenseurs	
Type	GEARLESS
Nombre	4
Observations	525 KG 7 p
Ventilation	
Type	VMC SF
Nombre	4

Inventaire des parties communes

Libellé item	Désignation	Loc.	Clé	Qté	Observations	Date origine	Cycle (ans)	Date éch.	Rénov.	Valeur nette	Taux usure	Amélio.	Réhab.
11_001	Circulations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
111.001	Voie accès immeubles	-	MG	1	-	2000	25	2025	6 500	2 600	60%	-	6 500
111.002	Plate forme garages	-	MG	1	-	1990	25	2015	10 000	-	100%	-	10 000
112.001	Chemineements	-	MG	1	-	1982	40	2022	10 000	1 750	83%	-	10 000
13_001	Espaces verts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
132.001	Grillage	-	MG	1	-	1982	40	2022	10 000	1 750	83%	-	10 000
14_001	Espaces verts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
141.001	Pelouse jardin	-	MG	1	-	2005	20	2025	10 000	5 000	50%	-	10 000
142.001	Espaces floraux	-	MG	1	-	2005	20	2025	10 000	5 000	50%	-	10 000
144.001	Divers arbres	-	MG	5	-	1992	60	2052	10 000	6 167	38%	-	10 000
145.001	Haies	-	MG	1	-	1992	50	2042	10 000	5 400	46%	-	10 000
15_001	Eclairage extérieur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
152.001	Eclairage sortie halls	-	MG	12	6 ampoules par hall	1990	30	2020	1 200	200	83%	-	1 200
21_001	Façade bât A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211.001	Façade opaque	BA	BA	1	-	1992	20	2012	250 000	-	100%	225 000	475 000
21_002	Façade bât B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211.002	Façade opaque	BB	BB	1	-	1992	20	2012	250 000	-	100%	225 000	475 000
22_001	Toiture terrasse bât A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
221.001	Étanchéité toit bât A grav	BA	BA	1	-	1994	18	2012	72 000	-	100%	-	72 000
222.001	Relevé étanchéité	BA	BA	1	ml compris étanchéité	1994	18	2012	-	-	-	-	-
223.001	Couvertines	BA	BA	1	ml	1994	18	2012	7 620	-	100%	-	7 620
224.001	Isolant	BA	BA	1	-	1994	18	2012	-	-	-	20 000	20 000
225.001	Garde corps rabattables	BA	BA	1	ml	-	50	2024	-	-	-	13 000	13 000
22_002	Toiture terrasse bât B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
221.002	Étanchéité toit bât B grav	BB	BB	1	-	1994	18	2012	72 000	-	100%	-	72 000
222.002	Relevé étanchéité	BB	BB	1	ml	1994	18	2012	-	-	-	-	-
223.002	Couvertines	BB	BB	1	ml	1994	18	2012	7 620	-	100%	-	7 620
224.002	Isolant	BB	BB	1	-	1994	18	2012	-	-	-	20 000	20 000
225.002	Garde corps rabattables	BB	BB	1	ml	-	50	2024	-	-	-	13 000	13 000
23_001	Avancées et préaux	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
231.001	Bât A - Faux plafond	BA	BA	1	-	1990	30	2020	3 500	583	83%	-	3 500
232.001	Isolant	BA	BA	1	-	1990	30	2020	-	-	-	1 500	1 500
231.002	Bât B - Faux plafond	BB	BB	1	-	1990	30	2020	3 500	583	83%	-	3 500
232.002	Isolant	BB	BB	1	-	1990	30	2020	-	-	-	1 500	1 500
25_001	Fenêtres communs	-	MG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27_001	Planchers haut (caves)	-	MG	1	-	1974	40	2014	-	-	-	45 000	45 000
31_001	Hall Bât A	BA	BA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
311.001	aménagement hall	BA	BA	1	-	2000	30	2030	15 000	7 500	50%	-	15 000
312.001	Boîte aux lettres	BA	BA	70	-	1995	40	2035	5 000	2 500	50%	-	5 000
31_002	Hall Bât B	BB	BB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
311.002	aménagement hall	BB	BB	1	-	2000	30	2030	15 000	7 500	50%	-	15 000
312.002	Boîte aux lettres	BB	BB	70	-	1995	40	2035	5 000	2 500	50%	-	5 000
321.001	Paliers Bât A	BA	BA	12	-	1995	30	2025	20 000	6 667	67%	-	20 000
322.001	Couloir caves Bât A	BA	BA	1	-	1995	30	2025	2 400	800	67%	-	2 400
321.002	Paliers Bât B	BB	BB	12	-	1995	30	2025	40 000	13 333	67%	-	40 000
322.002	Couloirs caves Bât B	BB	BB	1	-	1995	30	2025	1 600	533	67%	-	1 600
33_001	Escaliers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
331.001	Escalier Bât A	BA	BA	12	-	2000	30	2030	10 000	5 000	50%	-	10 000
331.002	Escalier Bât B	BB	BB	12	-	2000	30	2030	10 000	5 000	50%	-	10 000
34_001	Colonnes et gaines techniques	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
341.001	Colonne sèche	-	-	2	-	1974	50	2024	12 000	2 160	82%	-	12 000
35_001	Locaux techniques	-	-	-	produit entretien x2	-	-	-	-	-	-	-	-
351.001	Local poubelle bât A	BC	BC	1	-	2000	20	2020	2 000	500	75%	-	2 000
351.002	Local poubelle bât B	BB	BB	1	-	2000	20	2020	2 000	500	75%	-	2 000
352.001	Loge Bât A RdC au 6 F3 60 M2	-	MG	1	Loge + F3 65 m2	2010	20	2030	30 000	22 500	25%	-	30 000
352.002	Bureau loge 7 m2	-	MG	1	-	2010	20	2030	5 000	3 750	25%	-	5 000
355.001	Local machinerie ascenseurs A	BA	BA	1	-	1974	60	2034	1 500	475	68%	-	1 500
355.002	Local machinerie ascenseur B	BB	BB	1	-	1974	60	2034	1 500	475	68%	-	1 500
359.001	Local atelier au 6	-	MG	1	40 m2	1985	30	2015	3 000	-	100%	-	3 000
36_001	Locaux communs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
361.001	Garage vélo Bât A	BA	BA	1	-	1974	40	2014	4 500	-	100%	-	4 500
361.002	Garage vélo Bât B	BB	BB	1	-	1974	40	2014	4 500	-	100%	-	4 500
363.001	Salle de réunion	-	MG	1	-	1974	40	2014	12 500	-	100%	-	12 500
37_001	Eclairage communs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
371.001	Eclairage halls Bât A - B	-	MG	2	Passage LED	1974	25	1999	7 000	-	100%	-	7 000
372.001	Eclairage paliers A - B	-	MG	24	-	1974	25	1999	40 000	-	100%	-	40 000
372.002	Eclairage accès cave A - B	-	MG	2	En 2 fois, minuterie (pas de r	1974	25	1999	3 750	-	100%	-	3 750
373.001	Eclairage escaliers tours A - B	-	MG	2	-	1974	25	1999	18 000	-	100%	-	18 000
374.001	Eclairage locaux techniques	-	MG	1	-	1974	25	1999	2 000	-	100%	-	2 000
375.001	Eclairage locaux communs	-	MG	1	-	1974	25	1999	17 500	-	100%	-	17 500
38_001	Logement de fonction	-	MG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
381.001	Entretien logement de fonction	-	MG	1	60 m2 chauffage électrique	-	15	1989	-	-	-	-	-
41_001	Electricité	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
412.001	Circuit éclairage	-	MG	1	-	1974	30	2004	25 000	-	100%	-	25 000
415.001	Circuit électrique ascenseurs	-	MG	4	-	2012	20	2032	15 000	12 750	15%	-	15 000
416.001	Réseau VMC	-	MG	4	-	1974	50	2024	1 200	216	82%	-	1 200
433.001	Réseau colonnes distribution EF	-	MG	1	Origine galva	1974	50	2024	85 000	15 300	82%	-	85 000
434.001	Rbt et compteurs divis EF	-	MG	295	-	2008	15	2023	15 000	8 000	47%	-	15 000
44_001	E.P E.U Assainissement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
441.001	Équipement collecteurs E.P.	-	MG	-	-	1974	50	2024	5 000	900	82%	-	5 000
442.001	Descentes E.P.	-	MG	-	PVC en état	1974	50	2024	25 000	4 500	82%	-	25 000
443.001	Descentes E.U.	-	MG	-	-	1974	50	2024	50 000	9 000	82%	-	50 000
445.001	Raccordement égouts	-	MG	-	12/15 ans pourle 4	1974	50	2024	15 000	2 700	82%	-	15 000
46_001	Circuit VMC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
461.001	Bouches extracteurs VMC	-	MG	400	Origine	1974	20	1994	20 000	-	100%	-	20 000
462.001	Bouches air entrant	-	MG	400	-	1974	40	2014	31 500	-	100%	-	31 500
463.001	Gainextraction	-	MG	4	-	1974	20	1994	3 500	-	100%	-	3 500
47_001	Courants faibles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
472.001	Réseau téléphonique privé	-	MG	1	-	2000	25	2025	25 000	10 000	60%	-	25 000
472.002	Réseau téléphonique ascenseurs	-	MG	4	-	2011	25	2036	2 000	1 680	16%	-	2 000
473.001	Réseau distrib antenne télé	-	MG	1	Numérique pas d'hertzien	2000	25	2025	25 000	10 000	60%	-	25 000
474.001	Réseau contrôle d'accès	-	MG	1	Filaire	2006	25	2031	25 000	16 000	36%	-	25 000
61_001	Ascenseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
611.001	Ascenseur A1	AA	AA	1	Impair	2010	25	2035	40 000	32 000	20%	-	40 000
611.002	Ascenseur A2	AA	AA	1	pair	2010	25	2035	40 000	32 000	20%	-	40 000

Valorisation globale

	Rénovation	Usure	Valeur nette	Amélioration	Réhabilitation
1. Extérieurs	77 700 €	49 833 €	27 867 €	- €	77 700 €
11. Voirie circulation	26 500 €	22 150 €	4 350 €	- €	26 500 €
13. Clôture	10 000 €	8 250 €	1 750 €	- €	10 000 €
14. Espaces verts	40 000 €	18 433 €	21 567 €	- €	40 000 €
15. Eclairage extérieur	1 200 €	1 000 €	200 €	- €	1 200 €
2. Bâti - Enveloppe	666 240 €	665 073 €	1 167 €	564 000 €	1 230 240 €
21. Façades	500 000 €	500 000 €	-	450 000 €	950 000 €
22. Toitures	159 240 €	159 240 €	-	66 000 €	225 240 €
23. Sous-faces avancées préaux	7 000 €	5 833 €	1 167 €	3 000 €	10 000 €
25. Fenêtres communs	- €	-	-	- €	- €
27. Structures fondations	- €	-	-	45 000 €	45 000 €
3. Communs intérieurs	290 750 €	209 057 €	81 693 €	- €	290 750 €
31. Halls entrées	40 000 €	20 000 €	20 000 €	- €	40 000 €
32. Circulations internes	64 000 €	42 667 €	21 333 €	- €	64 000 €
33. Escaliers	20 000 €	10 000 €	10 000 €	- €	20 000 €
34. Colonnes & gaines techniques	12 000 €	9 840 €	2 160 €	- €	12 000 €
35. Locaux techniques	45 000 €	16 800 €	28 200 €	- €	45 000 €
36. Locaux communs	21 500 €	21 500 €	-	- €	21 500 €
37. Eclairage	88 250 €	88 250 €	-	- €	88 250 €
38. Logement fonction	- €	-	-	- €	- €
4. Réseaux	368 200 €	277 154 €	91 046 €	- €	368 200 €
41. Electricité	41 200 €	28 234 €	12 966 €	- €	41 200 €
43. Distribution eau	100 000 €	76 700 €	23 300 €	- €	100 000 €
44. E.P. E.U. assainissement	95 000 €	77 900 €	17 100 €	- €	95 000 €
46. Circuit air : VMC clim	55 000 €	55 000 €	-	- €	55 000 €
47. Courant faibles	77 000 €	39 320 €	37 680 €	- €	77 000 €
6. Equipements	197 500 €	65 467 €	132 033 €	- €	197 500 €
61. Ascenseur	160 000 €	32 000 €	128 000 €	- €	160 000 €
62. VMC Clim	32 000 €	32 000 €	-	- €	32 000 €
64. Télévision	- €	-	-	- €	- €
65. Matériel entretien	5 500 €	1 467 €	4 033 €	- €	5 500 €
7. Sécurité - contrôle d'accès	138 400 €	83 443 €	54 957 €	- €	138 400 €
72. Interphone visiophone	31 000 €	12 400 €	18 600 €	- €	31 000 €
74. Sécurité incendie	1 400 €	560 €	840 €	- €	1 400 €
75. Serrurerie accès immeuble	106 000 €	70 483 €	35 517 €	- €	106 000 €
Total	1 738 790 €	1 350 027 €	388 763 €	564 000 €	2 302 790 €

Indicateurs

Les indicateurs permettent d'apprécier l'état global du patrimoine des parties communes de la copropriété et son évolution à chaque clôture d'exercice.

Valeur, usure & besoin d'entretien des parties & équipements communs

Valeur à neuf	1 738 790 €
Usure cumulée	1 350 027 €
Valeur nette	388 763 €
Taux d'usure	77,64%

Le **cycle de vie** exprime la durée de vie moyenne pour l'ensemble des composants.

Le **besoin moyen annuel d'entretien** est le montant qu'il faut investir chaque année, soit en travaux soit en fonds de prévoyance pour couvrir la dégradation des parties communes de la copropriété.

Cycle de vie moyen (pondéré)	28,9 ans
Besoin d'entretien annuel moyen (rénovation)	60 242 €

Fonds de prévoyance & couverture d'usure

Le **taux de couverture usure** exprime la contribution du fonds de prévoyance à l'anticipation des besoins de travaux.

Montant du fonds de prévoyance	199 000 €
Taux de couverture usure	14,74%

Charges courantes & ratio

Le ratio **besoin d'entretien / charges courantes** compare le besoin moyen d'investissement annuel au budget de fonctionnement (charges courantes) Il apporte un éclairage sur le niveau d'alimentation souhaitable du fonds de prévoyance.

Charges courantes annuelles	202 000 €
Ratio besoin d'entretien / charges courantes	29,82%

Perspectives de travaux

Dans ce tableau et les suivants, on distingue les travaux de rénovation des travaux d'amélioration :

- **Rénovation** : Travaux de remise à neuf à l'identique ;
- **Amélioration** : Supplément pour travaux d'amélioration de l'existant (énergie, confort,...).

La **réhabilitation** correspond à la somme des travaux de rénovation et d'amélioration.

	Rénovation +	Amélioration =	Réhabilitation
Court-terme (d'ici 2020)	906 190 €	538 000 €	1 444 190 €
Moyen-terme (de 2021 à 2025)	370 100 €	26 000 €	396 100 €
Long-terme (après 2026)	462 500 €	-	462 500 €
Coût des travaux de réhabilitation	1 738 790 €	564 000 €	2 302 790 €

Gestion prévisionnelle de l'entretien

La gestion prévisionnelle de l'entretien est la traduction des éléments précédents en classant les besoins par échéance : court, moyen ou long-terme.

Cette présentation permet d'organiser de manière cohérente la programmation des travaux et l'ingénierie technique et financière correspondante.

Nota : Ces évaluations ne prennent pas en compte les éventuels travaux sur parties privatives (fenêtres, volets,...)

Evaluation du besoin d'entretien court-terme (d'ici 2020)

	Rénovation	Usure	Valeur nette	Amélioration	Réhabilitation
1. Extérieurs	11 200 €	11 000 €	200 €	-	11 200 €
2. Bâti - Enveloppe	666 240 €	665 073 €	1 167 €	538 000 €	1 204 240 €
3. Communs intérieurs	116 750 €	115 750 €	1 000 €	-	116 750 €
4. Réseaux	80 000 €	80 000 €	-	-	80 000 €
5. Chauffage	-	-	-	-	-
6. Equipements	32 000 €	32 000 €	-	-	32 000 €
7. Sécurité - contrôle d'accès	-	-	-	-	-
Total	906 190 €	903 823 €	2 367 €	538 000 €	1 444 190 €

Evaluation du besoin d'entretien moyen-terme (de 2021 à 2025)

	Rénovation	Usure	Valeur nette	Amélioration	Réhabilitation
1. Extérieurs	46 500 €	30 400 €	16 100 €	-	46 500 €
2. Bâti - Enveloppe	-	-	-	26 000 €	26 000 €
3. Communs intérieurs	76 000 €	52 507 €	23 493 €	-	76 000 €
4. Réseaux	246 200 €	185 584 €	60 616 €	-	246 200 €
5. Chauffage	-	-	-	-	-
6. Equipements	-	-	-	-	-
7. Sécurité - contrôle d'accès	1 400 €	560 €	840 €	-	1 400 €
Total	370 100 €	269 051 €	101 049 €	26 000 €	396 100 €

Evaluation du besoin d'entretien long-terme (après 2026)

	Rénovation	Usure	Valeur nette	Amélioration	Réhabilitation
1. Extérieurs	20 000 €	8 433 €	11 567 €	-	20 000 €
2. Bâti - Enveloppe	-	-	-	-	-
3. Communs intérieurs	98 000 €	40 800 €	57 200 €	-	98 000 €
4. Réseaux	42 000 €	11 570 €	30 430 €	-	42 000 €
5. Chauffage	-	-	-	-	-
6. Equipements	165 500 €	33 467 €	132 033 €	-	165 500 €
7. Sécurité - contrôle d'accès	137 000 €	82 883 €	54 117 €	-	137 000 €
Total	462 500 €	177 153 €	285 347 €	-	462 500 €