

## **Copropriété ANONYME**

**place GPE  
69000 GPE**

# **CARNET D'ENTRETIEN DYNAMIQUE**

**Cécile BARNASSON  
Pierre OLIVIER  
Jean-Luc PAYNO  
27/11/2013**



## Sommaire

Fiche synthétique .....	3
Informations générales.....	4
Acteurs.....	4
Budgets prévisionnels/charges.....	4
Assurance Immeuble .....	4
Diagnostics et audits .....	4
Gestion Patrimoniale des parties communes.....	5
Valorisation globale.....	5
Indicateurs.....	5
Gestion prévisionnelle de l'entretien .....	6
Inventaire valorisé des parties communes .....	7
Fiches d'entretien .....	8
11 - Voirie circulation.....	9
12 - Parkings extérieurs.....	10
14 - Espaces verts.....	11
15 - Eclairage extérieur.....	12
1.6 - Installations jeux.....	13
21 - Façades.....	14
22 - Toitures .....	15
31 - Halls entrées.....	16
32 - Circulations internes .....	18
33 - Escaliers.....	20
34 - Colonnes .....	21
35 - Locaux techniques .....	22
36 - Locaux communs.....	23
37 - Eclairage .....	24
38 - Logement .....	26
41 - Electricité .....	27
42 - Gaz .....	28
43 - Distribution eau.....	29
44 - E.P. E.U. assainissement .....	31
45 - Circuit chauffage central.....	33
46 - Circuit air : VMC climatis. ....	34
47 - Courant faibles.....	35
48 - Vide-ordures.....	36
51 - Chaufferie .....	37
52 - Régulation - comptage.....	38
54 - Production ECS .....	39
61 - Ascenseur.....	40
64 - Télévision.....	41
72 - Interphone visiophone .....	42
75 - Serrurerie accès immeuble .....	43

## Fiche synthétique

<b>ANO</b>	<b>ANONYME</b>	<b>Date</b>	<b>20/11/2013</b>
		<b>Rédacteur</b>	<b>JL PAYNO</b>

Description						
Adresse	Place GTE 69000 GTE					
Caractéristiques	N° INSEE	Date construct	Observations			
	3519772XXXXX	1971/1972				
Nombre de lots	Principaux	Logements	Commerces	Caves / divers	Park intérieurs	Park extérieurs
	169	169	0	169	0	0
Surfaces	Foncière	Habitable	Développée	Couverte	Voie / parking	Espaces verts
	18 750 m <sup>2</sup>	12 653 m <sup>2</sup>	19 343 m <sup>2</sup>	0	0	0
Configuration	Nbre Bât	Nbre niveaux	Observations			
	8	7	entre 4 et 7 niveaux / Garages sur site : copropriétés distinctes			

Equipements			
Eau froide	Type	Compteurs	Observations
	collective	oui	compteurs divisionnaires
Eau chaude	Type	Compteurs	Energie / Observations
	collective	oui	compteurs divisionnaires
Chauffage	Type	Compteurs	Energie / Observations
	collectif	oui	chauffage urbain - répartiteurs de chaleur
Ascenseurs	Type	Nombre	Observations
	Classique	8	
Ventilation	Type	Nombre	Observations
	Naturelle	0	
Autre équipements	Nature	Nombre	Observations
	Interphones	8	

Administration / gestion							
Syndic	Type	professionnel					
	Cabinet	Z					
	Historique	20/06/2013					
	fin mandat	30/09/2014					
Conseil syndical	Constitution	25 membres					
	Président	M. B					
	Date AG / durée	20/06/2013 – 1 an					
Personnel	Civ	prénom	nom	fonction	coordonnées		
Indicateurs et ratios	Date clôture	Cpte séparé	Fds travaux	Tx Impayés	Charges an.	ch / an m <sup>2</sup>	Besoin Ent.
	31 mars	Oui	Oui	9,2%	431 419 €	34 €	108 204 €
	Taux PO	Tx Res Princ	Tx part AG	RC SRU	Carnet ent	Valeur m <sup>2</sup>	Loyer m <sup>2</sup>
	61%	100%	71%	Non	Dynamique	1 800 €	7,20 €
Informations complémentaires Evènements	Nature	Observations					
	Syndic	Changement en 2013					
	Espaces Ext.	Entretien réalisé par ASL / Perception subvention ville					
	Espaces Ext.	Projet : arrêt ASL et reprise partielle des espaces par ville					
	Travaux	Adhésion OPAH (AG 2013) – accompagnement démarche travaux					
	Travaux	Audit énergétique en cours					
Logement	Ex-logement gardien loué depuis 01/04/1999 – Loyer 6 500 €/an						

## Informations générales

### Acteurs

Civ	Prénom	Nom	Fonction	Email	Tel
M			Président CS		
M			Membre CS		
M			Membre CS		
M			Membre CS		
Mlle			Membre CS		
M			Membre CS		
Mme			Membre CS		
M			Membre CS		
Mme			Membre CS		
M			Membre CS		
M			Membre CS		
M			Membre CS		
Mme			Membre CS		
M			Membre CS		
M			Membre CS		
Mme			Membre CS		
M			Membre CS		
Mme			Membre CS		
Mme			Membre CS		
M			Membre CS		
Mme			Membre CS		
M			Membre CS		
M			Membre CS		
Mme			Membre CS		
M			Membre CS		
M			Syndic		
Mlle			Gestionnaire		
Mme			Comptable		

### Budgets prévisionnels / charges

Année	Budget prévisionnel	Charges annuelles	Ecart	Coût moyen / lot	Coût moyen / m <sup>2</sup>
2009-2010	416 951 €	375 062 €	41 889 €	2 219,30 €	29.64 €
2010-2011	415 816 €	394 892 €	20 924 €	2 336,60 €	31.21 €
2011-2012	423 732 €	406 692 €	17 040 €	2 406,50 €	32.14 €
2012-2013	430 718 €	431 419 €	-701 €	2 552,80 €	34.10 €

### Assurance Immeuble

Compagnie	Courtier	N° contrat	Echéance	Prime annuelle
GENERALI 7 Bd Haussmann 75456 Paris cedex 09	Agence xxxxxxxx	xxxxxxx	31/03/2014	14 600 €

### Diagnosics et audits

Nature	Auteur	Date	Conclusions
Amiante	AFIYEST	21/07/1998	Pas de présence d'amiante
Amiante	Jacky WOLF	12/07/2006	Présence d'amiante

## Gestion Patrimoniale des parties communes

La gestion patrimoniale des parties communes repose sur un principe d'inventaire valorisé.

Chacun des composants des parties communes est identifié, localisé et classifié selon une nomenclature prédéfinie : catégorie / famille / ensemble...

La « valeur » d'un composant est assimilée à l'estimation du montant de sa remise à neuf à l'identique.

L'état d'usure à un moment donné est évalué d'après son âge et son espérance de vie (cycle) en années.

La valeur nette du composant est déterminée par simple soustraction entre la valeur à neuf et l'usure.

Dans le cadre de travaux de rénovation la valeur ajoutée est le supplément d'investissement lié aux améliorations énergétiques ou de confort (isolation, climatisation, contrôle d'accès,...)

Le tableau ci-dessous, donne la synthèse des valeurs attachées à l'ensemble des composants constituant les parties communes. L'inventaire valorisé est détaillé dans les pages suivantes.

### Valorisation globale

Catégorie	Valeur à neuf	Usure	Valeur Nette	Valeur ajoutée
Extérieurs	715 000 €	461 184 €	253 816 €	
Bâti	753 000 €	581 750 €	171 250 €	En cours d'étude
Communs	238 100 €	155 601 €	82 499 €	
Réseaux	1 294 000 €	976 303 €	317 697 €	
Chauffage	67 500 €	54 500 €	13 000 €	En cours d'étude
Equipements	235 000 €	111 834 €	123 166 €	
Sécurité	97 700 €	82 814 €	14 886 €	
<b>Total</b>	<b>3 400 300 €</b>	<b>2 423 986 €</b>	<b>976 314 €</b>	

### 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.

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

Le besoin de travaux annuels moyen 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.

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

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

	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2013
Valeur à neuf (A)	3 400 300 €	3 400 300 €	3 400 300 €
Usure cumulée (B)	2 215 732 €	2 317 782 €	2 423 986 €
Valeur nette (A - B)	1 184 568 €	1 082 518 €	976 314 €
<b>Taux d'usure (B/A)</b>	<b>65%</b>	<b>68%</b>	<b>71 %</b>
Fond de prévoyance (C)	100 000 €	156 255 €	175 006 €
<b>Taux de couverture de l'usure (C/B)</b>	<b>4,5 %</b>	<b>6,7 %</b>	<b>7,2 %</b>

<b>Besoin annuel d'entretien (BAE)</b>	<b>108 204 €</b>
<b>Cycle de vie moyen</b>	<b>31 ans</b>
<b>Ratio Travaux / Charges courantes</b>	<b>25 %</b>

## 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.

Dans ces tableaux la distinction entre rénovation et réhabilitation s'établit ainsi :

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

### Travaux échéance court terme (<5ans)

Catégorie	Description	Rénovation	Réhabilitation
Bâti	Façades, Toitures	528 000 €	En cours d'étude
Chauffage	Production ECS	45 000 €	En cours d'étude
Communs	Halls entrées, Eclairage, Logement	52 000 €	
Equipements	Télévision	5 000 €	
Réseaux	E.P. E.U. Assainissement, Courant faibles, Vide-ordures	89 400 €	
Sécurité	Interphone visiophone, Serrurerie accès immeuble	59 050 €	
<b>Total</b>		<b>778 450 €</b>	

### Travaux échéance moyen terme (5 à 10 ans)

Catégorie	Description	Rénovation	Réhabilitation
Equipements	Ascenseur	230 000 €	
Communs	Halls entrées, Circulations internes, Escaliers, Locaux techniques, Locaux communs, Eclairage	110 700 €	
Extérieurs	Voirie circulation, Park ext communs	300 000 €	
Réseaux	Electricité, Gaz, Distribution eau, Circuit chauffage central, Circuit air : VMC clim, Courant faibles, Vide-ordures	904 950 €	
Sécurité	Serrurerie accès immeuble	18 700 €	
<b>Total</b>		<b>1 564 350 €</b>	

### Travaux échéance long terme (>10 ans)

Catégorie	Description	Rénovation	Réhabilitation
Bâti	Toitures	225 000 €	
Chauffage	Chaufferie, Production ECS	22 500 €	
Communs	Halls entrées, Circulations internes, Escaliers, Colonnes	75 400 €	
Extérieurs	Voirie circulation, Espaces verts, Eclairage extérieur, Installations jeux	415 000 €	
Réseaux	Distribution eau, E.P. E.U. assainissement, Circuit chauffage central	299 650 €	
Sécurité	Interphone visiophone	19 950 €	
<b>Total</b>		<b>1 057 500 €</b>	

## Inventaire valorisé des parties communes

Désignation	Valeur à neuf	Usure	Valeur Nette
<b>Extérieurs</b>	<b>715 000 €</b>	<b>461 184 €</b>	<b>253 816 €</b>
Voirie circulation	225 000 €	174 250 €	50 750 €
Parkings extérieurs	150 000 €	123 000 €	27 000 €
Espaces verts	190 000 €	84 767 €	105 233 €
Eclairage extérieur	100 000 €	57 500 €	42 500 €
Installations jeux	50 000 €	21 667 €	28 333 €
<b>Bâti</b>	<b>753 000 €</b>	<b>581 750 €</b>	<b>171 250 €</b>
Façades	453 000 €	453 000 €	0 €
Toitures	300 000 €	128 750 €	171 250 €
<b>Communs</b>	<b>238 100 €</b>	<b>155 601 €</b>	<b>82 499 €</b>
Halls entrées	40 000 €	20 766 €	19 234 €
Circulations internes	62 000 €	30 936 €	31 064 €
Escaliers	40 200 €	20 560 €	19 640 €
Colonnes	6 900 €	3 772 €	3 128 €
Locaux techniques	17 000 €	13 940 €	3 060 €
Locaux communs	12 000 €	9 840 €	2 160 €
Eclairage	40 000 €	37 120 €	2 880 €
Logement	20 000 €	18 667 €	1 333 €
<b>Réseaux</b>	<b>1 294 000 €</b>	<b>976 303 €</b>	<b>317 697 €</b>
Electricité	99 650 €	81 713 €	17 937 €
Gaz	102 000 €	83 640 €	18 360 €
Distribution eau	266 250 €	148 203 €	118 047 €
E.P. E.U. assainissement	172 200 €	120 386 €	51 814 €
Circuit chauffage central	472 000 €	380 207 €	91 793 €
Circuit air : VMC clim	22 500 €	18 450 €	4 050 €
Courants faibles	105 000 €	94 200 €	10 800 €
Vide-ordures	54 400 €	49 504 €	4 896 €
<b>Chauffage</b>	<b>67 500 €</b>	<b>54 500 €</b>	<b>13 000 €</b>
Chaufferie	20 000 €	8 500 €	11 500 €
Production ECS	47 500 €	46 000 €	1 500 €
<b>Equipements</b>	<b>235 000 €</b>	<b>111 834 €</b>	<b>123 166 €</b>
Ascenseur	230 000 €	107 334 €	122 666 €
Télévision	5 000 €	4 500 €	500 €
<b>Sécurité</b>	<b>97 700 €</b>	<b>82 814 €</b>	<b>14 886 €</b>
Interphone visiophone	37 500 €	26 220 €	11 280 €
Serrurerie accès immeuble	60 200 €	56 594 €	3 606 €
<b>Total</b>	<b>3 400 300 €</b>	<b>2 423 986 €</b>	<b>976 314 €</b>

# Fiches d'entretien

---



EL1	<b>22 - Toitures</b>	Date	20/11/2013
		Rédacteur	JLP
<b>Description</b>			
Toiture – terrasse avec un complexe d'isolation (5 cm)- étanchéité et gravillons de protection			
Présence d'antennes satellite privées installées sur rail.			

<b>Historique des travaux réalisés</b>				
Année	Description	Entreprise	Maîtrise d'œuvre	Montant TTC
1985	Etanchéité Bat 59			17 800 €
1986	Etanchéité Bat 62			15 700 €
1987	Etanchéité Bat 63			16 500 €
2004	Etanchéité Bat 61	RIE		31 300 €
2004	Etanchéité Bat 62	SOP		
2007	Etanchéité Bat 55	VAES		25 000 €
2011	Etanchéité Bat 57	VAES		23 700 €
2011	Etanchéité Bat 60	VAES		37 900 €
2012	Etanchéité Bat 63	VAES		36 900 €

<b>Contrat d'entretien</b>					
Souscription	Echéance	Description	N° contrat / ref	Entreprise	Montant TTC

<b>Diagnostic - Etudes</b>				
Date	Objet	Auteur	Synthèse - conclusion	

<b>Assurance Dommage Ouvrage</b>					
Objet	Souscription	Echéance	Courtier	Compagnie	
Toiture 60	15/09/2012	14/09/2022	xxxx 9 rue xxxx 69xxxx	COVRA RISKS 19-21 allée de l'Europe 92616 Clichy	
Toiture 57	18/04/2011	17/04/2021	xxxx 9 rue xxxx 69xxxx	COVRA RISKS 19-21 allée de l'Europe 92616 Clichy	

<b>Observations</b>	

<b>Gestion prévisionnelle de l'entretien</b>				
Description	Cycle	Dernière échéance	Prochaine échéance	Montant TTC
Etanchéité Bat 55	20 ans	2007	2027	35 000 €
Etanchéité Bat 56	20 ans	1972	1992	35 000 €
Etanchéité Bat 57	20 ans	2011	2031	35 000 €
Etanchéité Bat 59	20 ans	1985	2005	40 000 €
Etanchéité Bat 60	20 ans	2011	2031	40 000 €
Etanchéité Bat 61	20 ans	2004	2024	40 000 €
Etanchéité Bat 62	20 ans	2004	2024	35 000 €
Etanchéité Bat 63	20 ans	2012	2032	40 000 €
Total				300 000 €

EL1	<b>43 - Distribution eau</b>	Date	20/11/2013
		Rédacteur	JLP

Description	
Raccordement fournisseur eau froide	
Compteurs divisionnaires eau froide	
Station traitement ECS : située sous le bâtiment 61	
Réseau distribution EF (8 bâtiments) : colonnes montantes + installation horizontale sous sol + vannes	
Réseau boucle distribution ECS (8 bâtiments) : boucles verticales + arrivées horizontales + vannes	

Historique des travaux réalisés				
Année	Description	Entreprise	Maîtrise d'œuvre	Montant TTC
1999	Pose de 246 compteurs eau froide	UO		28 400 €
2001	Bat 61 Changement d'une colonne EF + boucle ECS (appartements avant côté droit)	SAS		4 500 €
2002	Bat 61 Changement des 3 autres colonnes EF + boucle ECS	SAS		13 500 €
2008	Bat 62 Réfection partielle conduite eau	SAS		600 €
2008	Bat 62 Vannes pied colonne ECS / Chauffage	AM		3 600 €
2010	Colonnes montantes ECS (sauf Bat 61)	SAS		32 000 €

Contrat d'entretien					
Souscription	Echéance	Description	N° contrat / ref	Entreprise	Montant TTC

Diagnostic - Etudes				
Date	Objet	Auteur	Synthèse - conclusion	

Observations	
Robinets d'arrêt : partie privative	

Gestion prévisionnelle de l'entretien				
Description	Cycle	Dernière échéance	Prochaine échéance	Montant TTC
Raccordement fourn EF	50 ans	1972	2022	2 000 €
Compteurs divisionnaires EF	20 ans	1999	2009	35 000 €
Station traitement ECS	50 ans	1972	2022	10 000 €
Réseau distribution EF Bat 55	50 ans	2010	2060	8 750 €
Réseau distribution EF Bat 56	50 ans	2010	2060	5 000 €
Réseau distribution EF Bat 57	50 ans	2010	2060	5 000 €
Réseau distribution EF Bat 59	50 ans	2010	2060	8 000 €
Réseau distribution EF Bat 60	50 ans	2010	2060	10 000 €
Réseau distribution EF Bat 61	50 ans	2001	2051	12 000 €
Réseau distribution EF Bat 62	50 ans	2010	2060	10 500 €
Réseau distribution EF Bat 63	50 ans	2010	2060	14 000 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 55	50 ans	2010	2060	19 600 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 56	50 ans	2010	2060	13 000 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 57	50 ans	2010	2060	13 000 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 59	50 ans	2010	2060	16 600 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 60	50 ans	2010	2060	19 000 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 61	50 ans	2001	2051	21 400 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 62	50 ans	2010	2060	19 600 €
Réseau boucle distrib ECS Bat 63	50 ans	2010	2060	23 800 €
Total				266 250 €

EL1	<b>45 - Circuit chauffage central</b>	Date	20/11/2013
		Rédacteur	JLP
<b>Description</b>			
Réseau distribution (8 bâtiments) : boucles verticales + arrivées horizontales + vannes			
liaison inter-blocs : entre sous station et bloc Pétrarque			

Historique des travaux réalisés				
Année	Description	Entreprise	Maîtrise d'œuvre	Montant TTC
2010	Remplacement vannes chauffage	AM		2 000 €

Contrat d'entretien					
Souscription	Echéance	Description	N° contrat / ref	Entreprise	Montant TTC

Diagnostic - Etudes				
Date	Objet	Auteur	Synthèse - conclusion	

Observations				

Gestion prévisionnelle de l'entretien				
Description	Cycle	Dernière échéance	Prochaine échéance	Montant TTC
Réseau distribution Bat 55	50 ans	1972	2022	52 500 €
Réseau distribution Bat 56	50 ans	1972	2022	37 500 €
Réseau distribution Bat 57	50 ans	1972	2022	37 500 €
Réseau distribution Bat 59	50 ans	1972	2022	44 000 €
Réseau distribution Bat 60	50 ans	1972	2022	55 000 €
Réseau distribution Bat 61	50 ans	1972	2022	66 000 €
Réseau distribution Bat 62	50 ans	1972	2022	52 500 €
Réseau distribution Bat 63	50 ans	1972	2022	77 000 €
liaison inter-blocs	60 ans	1972	2032	50 000 €
Total				472 000 €