

Barème des réparations locatives

Ce document a pour objectif de clarifier la notion de vétusté (usure normale à l'utilisation dans le temps de l'équipements) et le montant de remise en état du logement au départ du locataire. Il est valable pour l'ensemble des logements d'AB-Habitat et nous lie à tous les locataires. Il concerne le logement principal ainsi que les annexes (caves, parkings, garages). La grille ci-après dresse la liste des équipements susceptibles de subir une vétusté et son impact sur le prix des réparations locatives au départ du logement (ce prix étant calculé en fonction de leur durée de vie et des abattements forfaitaires annuels).

	DURÉE DE VIE	PRIX UNITAIRE	FRANCHISES	% D'ABATTEMENT ANNUEL	VALEUR RÉSIDUELLE (%)	VALEUR UNITAIRE RÉSIDUELLE
8°) PLOMBERIE						
* Remplacement du PC Gaz +Flexinox	25 ans	438,70 €	1 an	4,00%	4,00%	17,55 €
* Remplacement du robinet d'arrêt	25 ans	58,85 €	1 an	4,00%	4,00%	2,35 €
* Remplacement du robinet mitigeur	25 ans	233,26 €	1 an	4,00%	4,00%	9,33 €
* Remplacement du siphon	25 ans	21,40 €	1 an	4,00%	4,00%	0,86 €
* Remplacement du vidage double bac	25 ans	42,80 €	1 an	4,00%	4,00%	1,71 €
* Remplacement du vidage simple bac	25 ans	42,80 €	1 an	4,00%	4,00%	1,71 €
* Remplacement d'un bouchon de sécurité gaz	—	16,05 €	—	0%	100%	16,05 €
* Remplacement et vidage PVC Diam. 32 à 50	—	24,61 €/mètre linéaire	—	0%	100%	24,61 €
* Remplacement évier double bac	25 ans	192,60 €	1 an	4,00%	4,00%	7,70 €
* Remplacement évier simple bac	25 ans	192,60 €	1 an	4,00%	4,00%	7,70 €
* Remplacement façade baignoire	25 ans	90,95 €	1 an	4,00%	4,00%	3,64 €
* Remplacement façade baignoire (y compris retour)	25 ans	133,75 €	1 an	4,00%	4,00%	5,35 €
* Remplacement grille de ventilation naturelle	25 ans	38,42 €	1 an	4,00%	4,00%	1,54 €
* Remplacement grille entrée d'air	—	38,42 €	—	0%	100%	38,42 €
* Remplacement lavabo sur colonne et lave main	25 ans	240,75 €	1 an	4,00%	4,00%	9,63 €
* Remplacement meuble évier double bac	25 ans	192,60 €	1 an	4,00%	4,00%	7,70 €
* Remplacement meuble évier simple bac	25 ans	192,60 €	1 an	4,00%	4,00%	7,70 €
* Remplacement mitigeur baignoire	25 ans	233,26 €	1 an	4,00%	4,00%	9,33 €
* Remplacement mitigeur douche	25 ans	233,26 €	1 an	4,00%	4,00%	9,33 €
* Remplacement mitigeur lavabo	25 ans	187,25 €	1 an	4,00%	4,00%	7,49 €
* Remplacement pare-douche	25 ans	295,40 €	1 an	4,00%	4,00%	11,82 €
* Remplacement pipe PVC	—	74,90 €	—	0%	100%	74,90 €
* Remplacement réservoir de chasse d'eau	25 ans	171,20 €	1 an	4,00%	4,00%	6,85 €
* Remplacement robinet équerre	25 ans	56,63 €	1 an	4,00%	4,00%	2,27 €
* Remplacement système de chasse d'eau	25 ans	90,95 €	1 an	4,00%	4,00%	3,64 €
* Remplacement vidage à manette	25 ans	85,33 €	1 an	4,00%	4,00%	3,41 €
* Remplacement vidage baignoire y compris siphon	25 ans	115,56 €	1 an	4,00%	4,00%	4,62 €
* Remplacement vidage lavabo	25 ans	85,60 €	1 an	4,00%	4,00%	3,42 €
* Réparation de fuite sur appareil sanitaire	—	63,69 € (forfait)	—	0%	100%	63,69 €
* Robinet M.A.L	25 ans	58,85 €	1 an	4,00%	4,00%	2,35 €
* Vidange M.A.L	25 ans	128,40 €	1 an	4,00%	4,00%	5,14 €
a) Sanitaires pour handicapés						
* Abattant olfa	25 ans	70,78 €	1 an	4,00%	4,00%	2,83 €
* Barre d'appui rabattable	—	248,74 €	—	0%	100%	248,74 €
* Barre de maintien	—	83,46 €	—	100%	100%	83,46 €
* Lavabo ergonomique	25 ans	556,40 €	1 an	4,00%	4,00%	22,26 €
* Mitigeur commande au coude	25 ans	342,40 €	1 an	4,00%	4,00%	13,70 €
* Parois coulissantes 2 ou 3 panneaux	25 ans	808,92 €	1 an	4,00%	4,00%	32,36 €
* Portes rabattables hauteur 90 cm incassables	25 ans	1 314,49 €	1 an	4,00%	4,00%	52,58 €
* Rail de douche	—	141,56 €	—	0%	100%	141,56 €
* Receveur de douche	25 ans	596,57 €	1 an	4,00%	4,00%	23,86 €
* Receveur de douche extra plat avec rampe	—	406,60 €	—	0%	100%	406,60 €
* Rideau douche plombé nylon blanc	—	216,00 €	—	0%	100%	216,00 €
* Siège de douche y compris dossier ou accoudoirs	25 ans	502,90 €	1 an	4,00%	4,00%	20,12 €
* WC Cuvette rehaussée réservoir	—	524,30 €	—	0%	100%	524,30 €
9) REVÊTEMENT DE SOLS						
* Arrachage revêtement de sol	—	4,96 €/m ²	—	0%	100%	4,96 €
* Dépose de carrelage	—	16,53 €/m ²	—	0%	100%	16,53 €
* Fourniture et pose carrelage	25 ans	62,06 €/m ²	1 an	4,00%	4,00%	2,48 €
* Réfection dalles thermoplastiques	25 ans	31,22 €/m ²	1 an	4,00%	4,00%	1,25 €
* Réfection parquet	25 ans	49,59 €/m ²	1 an	4,00%	4,00%	1,98 €
* Réfection sol en lés plastiques	25 ans	29,6 €/m ²	1 an	4,00%	4,00%	1,18 €
* Remplacement barre de seuil	—	18,93 €	—	0%	100%	18,93 €
* Vitrification parquet	—	27,55 €/m ²	—	0%	100%	27,55 €
10) SERRURERIE / MENUISERIE / MÉTALLERIE						
* Fixation garde corps ou main courante	—	52,43 €	—	0%	100%	52,43 €
* Remplacement garde-corps	15 ans	190,46 €/mètre linéaire	1 an	6,67%	6,67%	12,70 €

Illustration

Un élément est dégradé et son remplacement est nécessaire.

---> Soit aucune durée de vie n'est associée (re-fixation appareil chauffage, remplacement badge, mécanisme de fenêtre, plinthe bois, lessivage porte, remplacement de grille entrée d'air, arrachage revêtement de sol, fixation garde corps au main courante, ...), il vous sera facturé à 100% du coût d'origine quelle que soit la durée d'occupation.

---> Soit une durée de vie lui est associée (remplacement chauffe bain, porte de box, fenêtre bois, serrure porte intérieure, peinture murs, remplacement baignoire, réfection parquet, remplacement garde-corps,...) (15 ans ou 25 ans), le coût qui vous sera facturé est égal à : Coût unitaire - [(nombre d'années d'occupation - 1) X (abattement annuel)].

Si le nombre d'années d'occupation dépasse la durée de vie révolue de l'équipement, vous ne serez redevable que de la valeur résiduelle.

	DURÉE DE VIE	PRIX UNITAIRE	FRANCHISES	% D'ABATTEMENT ANNUEL	VALEUR RÉSIDUELLE (%)	VALEUR UNITAIRE RÉSIDUELLE
1°) AMÉNAGEMENTS DIVERS						
* Débarras du logement et annexes	—	47,84 €/m ³	—	0%	100%	47,84 €
* Démolition	—	33,76 €/m ²	—	0%	100%	33,76 €
* Rebouchage carreau de plâtre ép. 7	—	77 €/m ²	—	0%	100%	77,00 €
* Rebouchage de trou	—	3,82 €	—	0%	100%	3,82 €
* Réfection enduit plâtre	—	84,4 €/m ²	—	0%	100%	84,40 €
* Remplacement doublage calibel	—	40,1 €/m ²	—	0%	100%	40,10 €
* Remplacement doublage polystyrène	—	41,15 €/m ²	—	0%	100%	41,15 €
a) Nettoyage du logement						
* Dépoussiérage radiateurs et convecteurs	—	6,00 €	—	0%	100%	6,00 €
* Lessivage boiserie et appareils électriques entrée	—	90,00 €	—	0%	100%	90,00 €
* Lessivage boiserie et appareils électriques sdb	—	30,00 €	—	0%	100%	30,00 €
* Lessivage décapage sols	—	3,5 €/m ²	—	0%	100%	3,50 €
* Nettoyage cave ou box	—	57,00 €	—	0%	100%	57,00 €
* Nettoyage grille ou bouche d'aération	—	8,50 €	—	0%	100%	8,50 €
* Nettoyage important de 1 à 3 pièces	—	59,80 €	—	0%	100%	59,80 €
* Nettoyage important de 4 à 6 pièces	—	84,91 €	—	0%	100%	84,91 €
* Nettoyage spécifique (la pièce)	—	53,13 €	—	0%	100%	53,13 €
* Nettoyage volets roulants de tout le logement	—	50 à 80 €	—	0%	100%	50 à 80
* Petit nettoyage de 1 à 3 pièces	—	50,23 €	—	0%	100%	50,23 €
* Petit nettoyage de 4 à 6 pièces	—	75,34 €	—	0%	100%	75,34 €
b) Aménagements extérieurs						
* Réfection pelouse	—	22,49 €/m ²	—	0%	100%	22,49 €
* Remplacement dalle sur plot	—	49,25 €/m ²	—	0%	100%	49,25 €
* Remplacement dalle sur sable	—	49,25 €/m ²	—	0%	100%	49,25 €
* Remplacement grillage hauteur 1.20 m	—	26,82 €/mètre linéaire	—	0%	100%	26,82 €
* Remplacement grillage hauteur 2.00 m	—	29,25 €/mètre linéaire	—	0%	100%	29,25 €
* Remplacement portillon hauteur 1 m	—	566,03 €	—	0%	100%	566,03 €
* Remplacement robinet de puisage	—	86,51 €	—	0%	100%	86,51 €
2) CHAUFFAGE						
* Refixation appareil de chauffage	—	43,53 €/heure	—	0%	100%	43,53 €
* Remplacement alimentation cuivre	—	38,19 €/mètre linéaire	—	0%	100%	38,19 €
* Remplacement chaudière gaz	15 ans	1 391,00 €	1 an	6,67%	6,67%	92,73 €
* Remplacement chauffe-bains	15 ans	369,25 €	1 an	6,67%	6,67%	24,62 €
* Remplacement convecteur électrique	15 ans	87,57 €	1 an	6,67%	6,67%	5,84 €
* Remplacement radiateur E.C.	15 ans	356,59 €	1 an	6,67%	6,67%	23,77 €
* Remplacement radiateur gaz	15 ans	896,75 €	1 an	6,67%	6,67%	59,78 €
* Remplacement robinet radiateur	15 ans	27,29 €	1 an	6,67%	6,67%	1,82 €
* Remplacement robinet thermostatique	15 ans	54,40 €	1 an	6,67%	6,67%	3,63 €
* Remplacement thermostat programmable	15 ans	181,90 €	1 an	6,67%	6,67%	12,13 €

Durée de vie : C'est le nombre d'années durant lesquelles l'élément est censé fonctionner

Prix unitaire : C'est le prix d'achat de l'élément

Franchises : C'est le nombre d'années pendant lesquelles le coût d'achat d'origine reste identique

% d'abattement annuel : C'est la valeur que l'équipement perd chaque année

Valeur résiduelle (%) : C'est la valeur de l'équipement à la fin de sa durée de vie et au-delà jusqu'à sa date de remplacement

Valeur unitaire résiduelle : C'est le coût de l'équipement à la fin de sa durée de vie et au-delà jusqu'à sa date de remplacement

