

GRILLE DE VETUSTE

SMARTLOC

EQUIPEMENTS		DURÉE DE VIE	FRANCHISE (période sans abattement)	% ABATTEMENT PAR ANNÉE
MUR	Peinture, papier peint	7	1	14%
	Faïence murale	16	4	8%
SOL	Moquette, aiguilleté	7	1	14%
	Revêtement et dalles plastiques	10	1	10%
	Parquet, carrelage, plinthe	15	9	14%
MENUISERIE FERMETURE	Menuiserie extérieure : PVC	15	10	17%
	Menuiserie extérieure : bois, métal	20	10	9%
	Porte intérieure	20	9	8%
	Porte de placard	15	9	14%
	Serrure, quincaillerie / petit matériel électrique	11	4	13%
	Volet, persienne, jalousie : PVC	7	4	25%
	Volet, persienne, jalousie : bois, métal	15	4	8%
	Volant roulant	10	4	14%
	Volant roulant : mécanisme	8	4	20%
PLOMBERIE SANITAIRE	Appareil sanitaire : grès / faïence	20	14	14%
	Appareil sanitaire : inox / tôle	16	9	13%
	Appareil sanitaire : résine	10	5	17%
	Mobilier stratifié (meubles sous évier)	10	1	10%
	Robinetterie et accessoires	15	4	8%
ELECTRICITE	Tableau électrique, disjoncteur	15	5	9%
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc	10	4	14%
	Convecteur	11	5	14%
	Bouche de VMC	5	1	20%

Accès au tableur de calcul de la vétusté :

<https://www.smartloc.fr/blog/grille-vetuste-location/>

Définitions et mode d'emploi

Durée de vie : c'est la durée de vie estimée en années de l'équipement, en d'autres mots cela signifie qu'à l'issue de cette période l'équipement est considéré comme sans valeur ou complètement amorti (il n'est donc plus possible de considérer des retenues en cas de dégradations sur cet équipement).

Franchise : la franchise correspond aux premières années de la durée de vie d'un équipement, pendant laquelle l'équipement est considéré ne pas perdre de valeur. Pendant la période de franchise, l'équipement vaut donc sa valeur à neuf.

Abattement par année : il s'agit de la décote annuelle que vous allez devoir appliquer sur la valeur de l'équipement, une fois la période de franchise passée. Cet abattement par année est une fonction de la durée de vie et de la franchise et permet de calculer la valeur résiduelle de l'équipement sur laquelle vous allez faire votre retenue selon la formule suivante :

$$\text{Valeur résiduelle de l'équipement} = \text{Valeur à neuf} \times (1 - \text{Abattement} \times \text{Durée de vie au-delà de la franchise})$$

Exemple

Un robinet de salle de bains remplacé à neuf en 2010 lors de l'état des lieux d'entrée.

A l'état des lieux de sortie en 2019, le robinet est cassé, sa valeur à neuf pour un remplacement est de 200€.

La valeur résiduelle qui va servir pour les retenues du locataire (calculée à partir de la catégorie *Robinetterie et accessoires* de la grille de vétusté) est de

$$200\text{€} \times (1 - 8\% \times 5\text{ans}) = 200\text{€} \times 60\% = 120\text{€}$$

Les 8% correspondent à l'abattement par année dans la grille, les 5 ans sont calculés en retranchant la franchise de la durée de vie de l'équipement, ici 2019-2010 = 9 ans - 4 ans de franchise = 5 ans.

Accès au tableur de calcul de la vétusté :

<https://www.smartloc.fr/blog/grille-vetuste-location/>

Sources : Accord collectif, relatif à la procédure d'établissement des états des lieux au départ des locataires, et aux modalités de facturation à ces locataires des frais de remise en état des logements, conclu en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 entre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F d'une part et d'autre part les associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF)