

Estimation des installations fixes et mobiles de production

**Postes d'enrobage
Centrales de malaxage à froid
Usines de Piantis**

**Juin 2002
(Réédition Mai 2004)**

Les installations de production de postes d'enrobage, centrales de malaxage à froid et usines de liants ne font pas l'objet d'un fascicule de cotation établi par la Fédération Nationale des Travaux Publics en raison du faible nombre de transactions enregistrées chaque année.

Afin de s'appuyer sur une méthode claire d'évaluation de ces matériels, le groupe d'études techniques E 3 – Routes et pistes de la Commission du Matériel de la FNTP, composé de Messieurs

Jacques CHARDON
Jean-Marie FARNOLE
Jean-Claude FOUARD
Dominique IRASTORZA
Michel ROBIN

et animé par Michel DUCASSE

a réalisé ce guide qui fournit les éléments sur lesquels la Profession s'appuie pour effectuer ses estimations.

Jacques ALLEMAND

Président de la Commission du Matériel

ESTIMATION DES INSTALLATIONS FIXES ET MOBILES DE PRODUCTION

POSTES D'ENROBAGE CENTRALES DE MALAXAGE A FROID USINES DE LIANTS

I - AVANT PROPOS

Ce document a pour but de fournir les éléments de base destinés à l'estimation des installations d'enrobage et de malaxage à froid, fixes et mobiles et des usines de liants.

Il a été établi selon les principes qui président à l'élaboration des cotes de matériel de la FNTP.
Il est basé sur :

- ♦ L'application aux valeurs neuves de remplacement des installations, de coefficients de décote définis par l'âge et la nature des matériels.
- ♦ L'application de corrections résultant de l'obsolescence ou de l'état mécanique des composants de l'installation.

Par ailleurs il précise les conditions dans lesquelles peuvent ou non être pris en compte les frais de montage, de génie civil et les aménagements divers entrant dans l'installation.

II - GENERALITES

Il sera procédé à :

21 - L'estimation de la valeur de remplacement actuelle de tous les éléments constitutifs de l'installation et de ses annexes,

211- Estimation en valeur actuelle des frais de montage, d'amenée, de branchement sur réseaux divers, de génie civil, de l'installation et de ses annexes (ces coûts pourraient être comparés aux coûts réels constatés lors de la construction et réactualisés).

212- Estimation en valeur actuelle du terrain, y compris les sujétions liées à l'environnement.

213- Estimation en valeur actuelle, de l'aménagement du terrain (remblai ou déblai, clôtures, séparation, aires de stockage et de circulation, assainissement et réseaux divers, embranchement ferré, etc..)

214- Installation

214.1 - Estimation détaillée des composants de l'installation en valeur de remplacement sur la base de la Méthode de détermination des charges d'emploi des principaux matériels de génie civil actualisée plutôt que sur la valeur indiquée par le constructeur qui n'est prise en compte que lorsque la Méthode ne donne pas de renseignements acceptables.

214.2 - Pendant les six premiers mois d'utilisation, pas de règle de cotation : référence au prix d'achat (factures).

214.3 - Pour l'estimation des valeurs de remplacement, tous les éléments n'existant pas dans la Méthode sont chiffrés en valeur de renouvellement à neuf du marché.

215- Estimation des bâtiments : au prix du marché

22 - A partir des valeurs de remplacement définies au paragraphe précédent (hors terrain), la valeur vénale théorique des divers éléments de l'installation est déterminée par application de coefficients de décote résultant des courbes et tableaux joints.

23 - Les valeurs vénales théoriques des éléments et équipements constitutifs de l'installation peuvent être corrigées en tenant compte des facteurs suivants :

231- Les éléments non conformes aux prescriptions des établissements classés (I.C.P.E.) et aux textes, normes et règlements en vigueur sont décotés

- soit à la valeur 0
- soit à une valeur résiduelle compatible avec leur fonction, leur état et leur longévité résiduelle à estimer.

232- Les différents éléments étant supposés en état moyen d'entretien (à mi-chemin entre deux révisions), il peut être appliqué une correction tenant compte de leur état mécanique se traduisant

- soit par un abattement résultant de l'urgence et du montant, préalablement chiffré, des grosses réparations à entreprendre sur ce matériel dans un délai de six mois
- soit par une plus value si des réparations importantes (telles que le remplacement d'un tube sécheur) viennent d'être effectuées remettant à neuf un élément de l'installation.

L'abattement, comme la plus value, peut être de l'ordre de 50 %.

24 - En fonction de l'état général du poste, il peut être appliqué à la valeur globale d'estimation résultant des paragraphes précédents, une plus value ou un abattement pouvant aller jusqu'à 5 % de la valeur neuve de remplacement du matériel définie au paragraphe 214-1.

Les matériels roulants (véhicules, chargeuses, élévateurs,...) sont cotés en utilisant leurs cotes professionnelles respectives (argus, cote FNTP,...).

III- INSTALLATIONS FIXES CONTINUANT LEUR EXPLOITATION SUR LE MEME SITE

La valeur d'estimation prend en compte le matériel installé et monté, c'est à dire tient compte d'une valeur résiduelle des frais de montage et de génie civil.

Toutes les prescriptions du chapitre précédent sont applicables.

IV- INSTALLATIONS FIXES DESTINEES A ETRE DEMONTEES ET TRANSFEREES SUR UN AUTRE SITE

Le génie civil, les VRD et tous les équipements d'infrastructures non récupérables, ne peuvent être pris en compte dans l'évaluation.

Sont par ailleurs à déduire de la valeur d'estimation :

- les frais de démontage de l'installation et de ses annexes,
- la valeur vénale des parties non récupérables des installations ne pouvant donner lieu qu'à une récupération partielle (câbles, tuyauteries, ..)

V - COEFFICIENTS DE DECOTE EN FONCTION DE L'AGE

51 – La date d'origine correspond à la date de mise en service.

Il faut s'assurer que le décalage entre la date de fabrication et la date de mise en service n'a pas été accompagné d'un changement de technique important.

52 – Pendant les 6 premiers mois d'utilisation du matériel, il n'existe pas de règle de cotation : il est fait référence au prix d'achat (factures).

53 – Au delà des 6 premiers mois, la cotation s'effectue en référence à la valeur neuve de remplacement.

54 – Les valeurs des coefficients de cote résiduelle à appliquer figurent dans les courbes jointes.

VI - TABLEAU DES COEFFICIENTS DE DECOTE EN FONCTION DE L'AGE

REGLES D'APPLICATION

1° - La date d'origine correspond à la date de première mise en service.

NOTA : s'assurer que le décalage entre la date de fabrication et la date de mise en service n'a pas été accompagné d'un changement de technique important.

2° - Pendant les 6 premiers mois d'utilisation, pas de règle de cotation. Référence au prix d'achat (factures).

3° - Au delà des 6 premiers mois, cotation en référence à la valeur neuve de remplacement.

Les coefficients mentionnés sur le tableau de décote, correspondent à une cotation en milieu d'année, soit :

⇒ 1^{ère} colonne = 6 mois (Année 0)

⇒ 2^{ème} colonne = 18 mois (Année 1)

⇒ 3^{ème} colonne = 30 mois (Année 2)

4° - Pendant la première moitié de la durée de vie, du fait de la valeur importante de ces ensembles, le coefficient de décote sera calculé en fonction du nombre de mois écoulés depuis la mise en service, en interpolant entre les deux coefficients du tableau.

EXEMPLE D'UNE INSTALLATION FIXE :

Nombre de mois d'utilisation : 35 mois

Coefficient 30 mois = 63

Coefficient 42 mois = 57

Coefficient à appliquer : $57 + \frac{63 - 57}{12} \times (42 - 35) = 60,5$

5° - Au delà de cette première moitié de la courbe, les coefficients seront choisis en référence aux années calendaires.

EXEMPLE D'UNE INSTALLATION FIXE :

Année de calcul = 2002

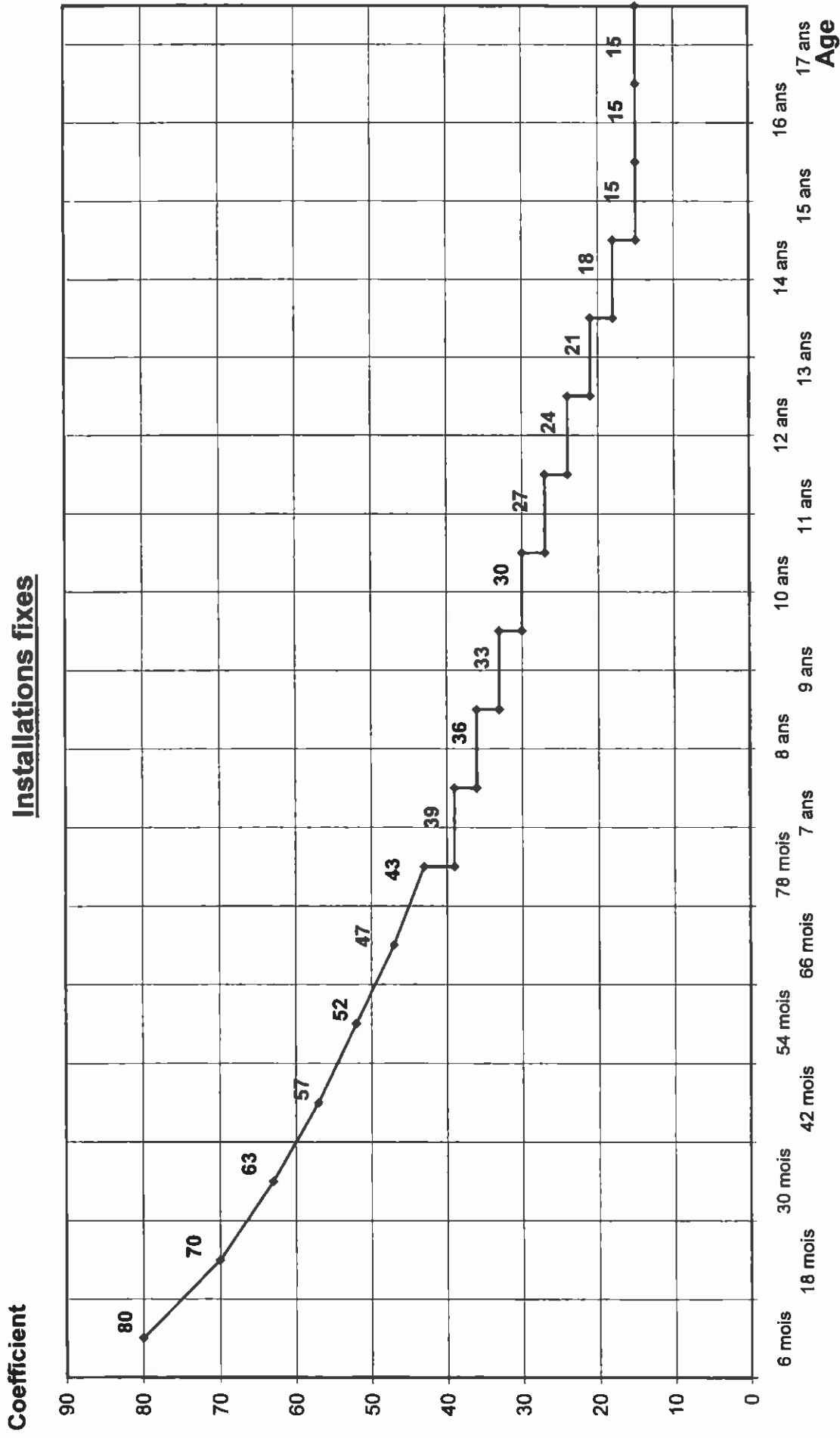
Année de mise en service = 1995

Nombre d'années écoulées = 7

Coefficient = 39 (colonne 8) (*Voir représentation graphique*)

COURBE DE DECOTE

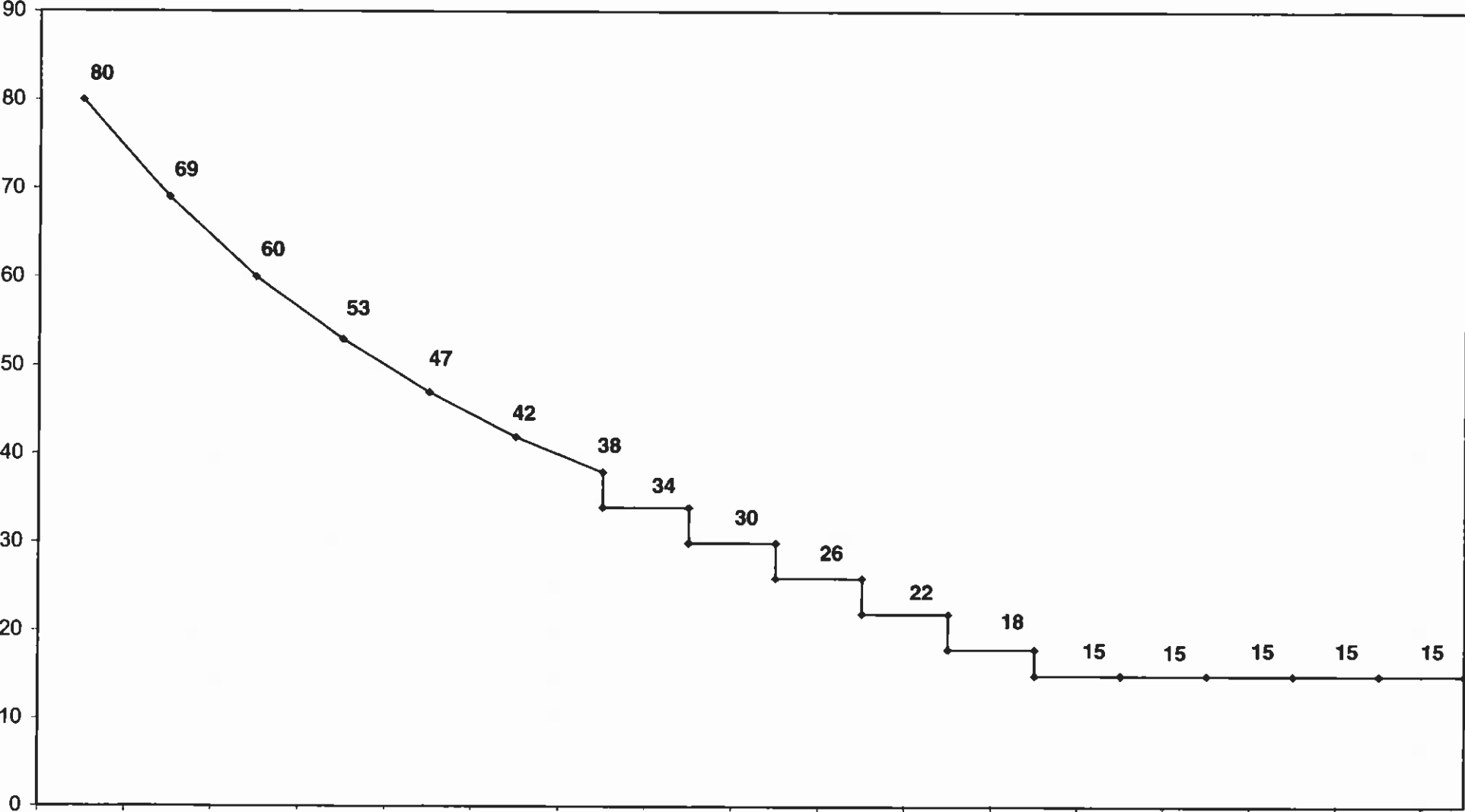
Installations fixes



COURBE DE DECOTE

Installations mobiles

Coefficient



Age

Toute utilisation, totale ou partielle de cette publication, à des fins autres qu'un usage privé, est interdite sans l'autorisation expresse et préalable de la FNTF.
Toute utilisation autorisée de cette publication devra mentionner sa source.