



Association  
**Planète Copropriété**

**MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT**

**DGALN / PLAN URBANISME CONTRUCTION ARCHITECTURE**

**Recherche- Action**

**Comment développer la création de fonds travaux dans  
les copropriétés pour favoriser les rénovations  
énergétiques ?**

**Rapport de fin de mission**

**24 janvier 2013**

**Programme de recherche-action PUCA-ANAH  
« Amélioration énergétique des copropriétés »**

Marché P11.08 – 1502249759 du 26 octobre 2011  
Titulaire : Planète Copropriété – Association loi 1901  
SIRET 522 024 967 000 21 – 23 rue Greneta – 75002 Paris



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>I. PREMIERE PARTIE : LES ANALYSES DE TERRAIN .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 1 : METHODOLOGIE DE REPERAGE ET D'ANALYSE .....</b>	<b>17</b>
1.1. LE « FONDS TRAVAUX » : DEFINITIONS.....	17
1.2. LE REPERAGE DES COPROPRIETES .....	20
1.3. L'ELABORATION DE TROIS GUIDES D'ENTRETIEN.....	24
<b>CHAPITRE 2 : LES CARACTERISTIQUES DES COPROPRIETES AVEC FONDS TRAVAUX .....</b>	<b>27</b>
2.1. UNE COMPARAISON STATISTIQUE .....	27
2.2. L'ELABORATION D'UN ECHANTILLON D'ETUDE.....	30
CONCLUSION : LES COPRIETES AVEC FONDS TRAVAUX.....	36
<b>CHAPITRE 3 : LES FREINS A LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX.....</b>	<b>37</b>
3.1. PREMIER FREIN : UNE PROPOSITION EMANANT DU SYNDIC.....	37
3.2. DEUXIEME FREIN : LA MEFIANCE VIS-A-VIS DE LA GESTION DES SYNDICS .....	39
3.3. TROISIEME FREIN : L'ABSENCE DE PLACEMENTS INTERESSANTS .....	42
3.4. QUATRIEME FREIN : LES SYNDICS NE SE SONT PAS SAISIS DE L'OBLIGATION DE « L'ARTICLE 18 ».....	45
3.5. CINQUIEME FREIN : LES DIFFICULTES LORS DE LA VENTE .....	47
3.6. SIXIEME FREIN : L'ABSENCE DE VISIIBILITE DES BESOINS ET LA DIFFICILE PROGRAMMATION DE TRAVAUX.....	53
3.7. SEPTIEME FREIN : LA CRAINTE D'UNE « DEPENSE » SUPPLEMENTAIRE .....	61
CONCLUSION : LES FREINS ET LES LEVIERS A LA CREATION DE FONDS TRAVAUX .....	65
<b>CHAPITRE 4 : LES MONTANTS DES FONDS TRAVAUX .....</b>	<b>67</b>
4.1. QUATRE FAÇONS DE FIXER LE MONTANT DU FONDS TRAVAUX.....	69
4.2. QUELLES SOMMES A REMBOURSER EVENTUELLEMENT EN CAS DE VENTE ?.....	75
CONCLUSION : LES MONTANTS DES FONDS TRAVAUX .....	77
<b>CHAPITRE 5 : LES EFFETS DES FONDS TRAVAUX.....</b>	<b>79</b>
5.1. LE FONDS TRAVAUX FACILITE LES DECISIONS DE TRAVAUX .....	79
5.2. LE FONDS TRAVAUX FAVORISE LA TRANSPARENCE POUR LES ACQUEREURS .....	82
5.3. LE FONDS TRAVAUX PROTEGE LES PLUS MODESTES ET PRESERVE LA MIXITE SOCIALE .....	83
CONCLUSION : LES EFFETS DU FONDS TRAVAUX .....	85

<b>II. SECONDE PARTIE : PERSPECTIVES POUR L'ACTION .....</b>	<b>89</b>
<b>FICHE 1 : MOBILISER ET FORMER DES « COPROPRIETAIRES MOTEURS » : UN GUIDE GRATUIT SUR LE FONDS TRAVAUX .....</b>	<b>93</b>
<b>FICHE 2 : RESTAURER LA CONFIANCE VIS-A-VIS DES SYNDICS .....</b>	<b>97</b>
2.1. RENDRE OBLIGATOIRE LE COMPTE BANCAIRE SEPRE SANS DEROGATION .....	97
2.2. METTRE EN PLACE DES INSTANCES DE CONTRÔLE .....	98
<b>FICHE 3 : CREER UNE SOLUTION DE PLACEMENT ADAPTEE : LE PLAN D'EPARGNE COPROPRIETE.....</b>	<b>101</b>
3.1. LES DEMARCHES EXPERIMENTALES ENTREPRISES .....	101
3.2. INSTAURER UN « PLAN D'EPARGNE COPROPRIETE » (PEC) .....	104
<b>FICHE 4 : RENDRE LE FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE .....</b>	<b>107</b>
4.1. AMORCER UNE NOUVELLE CULTURE PATRIMONIALE AVEC UN FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE ATTACHE AU LOT.....	107
4.2. LES CARACTERISTIQUES D'UN FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE .....	108
<b>FICHE 5 : AMELIORER LES CAPACITES DE PROGRAMMATION DE TRAVAUX. ....</b>	<b>111</b>
5.1. REFORMER LE DECRET RELATIF AU CARNET D'ENTRETIEN DES COPROPRIETES.....	111
5.2. L'AUDIT GLOBAL PARTAGE .....	112
5.3. LES PLANS PLURIANNUELS DE TRAVAUX : UN BESOIN D'EXPERIMENTATION ET D'ADAPTION DES TEXTES.....	114
<b>FICHE 6 : DEVELOPPER DES OUTILS DE MAÎTRISE DES CHARGES.....</b>	<b>115</b>
6.1. OSCAR : L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE L'ARC ET « L'ETIQUETTE CHARGES » .....	115
6.2. LE BILAN ENERGETIQUE SIMPLIFIE (BES) : L'AUTO-DIAGNOSTIC DES CONSOUMATIONS DE CHAUFFAGE COLLECTIF .....	116
6.3. LE BILAN INITIAL DE COPROPRIETE (BIC) : LA PREMIERE ETAPE DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGE .....	117
 <b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	 <b>121</b>
 <b>ANNEXES.....</b>	 <b>127</b>
GUIDE D'ENTRETIEN SYNDICS : LA PRATIQUE DES FONDS TRAVAUX .....	129
GUIDE D'ENTRETIEN SYNDICS : QUESTIONS POUR CHAQUE COPROPRIETE AVEC FONDS DE TRAVAUX .....	131
GUIDE D'ENTRETIEN CONSEILS SYNDICAUX .....	135
ARTICLES 26-4 à 26-8 DE LA LOI DE 1965 INTRODUITS PAR LA LOI WARSMANN AU SUJET DES PRETS COLLECTIFS.....	141
TABLE DES SIGLES .....	145
INDEX DES FIGURES .....	147

Cette recherche action a été menée par une équipe pluri-disciplinaire mise en place par l'association Planète Copropriété. Quatre organismes, membres de Planète Copropriété ont été associés au sein de cette équipe composée de :

- Sylvaine Le Garrec, sociologue, chargée de recherche, Association des Responsables de Copropriété (ARC)
- Cédric Couffignal, Conseiller Information Energie, MVE «Maîtrisez votre Energie », Agence Locale de l'Energie de l'Est Parisien représentant la Fédération des Agences Locales de Maîtrise de l'Energie (FLAME).
- Alain Papadopoulos, consultant en copropriété, AEDEV – Universimmo.com
  - Cécile Barnasson, consultante en copropriété, cabinet COPRO +

Sylvaine Le Garrec (ARC) a dirigé cette recherche-action



## INTRODUCTION

La rénovation énergétique des bâtiments existants est l'un des axes centraux de la politique française de réduction des dépenses énergétiques. Représentant à elles seules plus du quart du parc de logements français (27.3 %)<sup>1</sup>, les copropriétés représentent un enjeu incontournable pour parvenir à l'objectif de réduction de 38 % des consommations d'énergie fixé dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Or dans ce secteur, la rénovation énergétique se heurte à des difficultés spécifiques. A l'inverse de la maison individuelle ou des logements HLM, les projets de travaux d'amélioration énergétique dans les copropriétés ne reposent pas sur un maître d'ouvrage unique. Ils doivent découler d'une décision collective entre les copropriétaires qui sont généralement peu formés à ces questions et qui ont des profils et des intérêts très hétérogènes.

Pour mieux identifier ces blocages propres au contexte des copropriétés et expérimenter des solutions pour les dépasser, le Plan Construction Urbanisme Architecture (PUCA) du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ont lancé en avril 2011 un appel à proposition de recherche-action.

L'association Planète Copropriété a présenté différents projets parmi lesquels trois ont été sélectionnés. La présente recherche-action concerne les " fonds travaux » comme levier des dynamiques de rénovation énergétique. Elle associe quatre organismes membres de l'association Planète Copropriété : « AEDév-Universimmo », « Copro + », la Fédération pour les Agences Locales de l'Energie (FLAME) – représentée par l'ALE « Maîtrisez votre Energie (MVE) » – et l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) qui coordonne les travaux.

Cette recherche-action s'appuie sur un constat fait par les professionnels réunis au sein de l'association Planète Copropriété : l'instauration d'un fonds travaux, affecté au lot, est une condition particulièrement efficace dans une copropriété pour aboutir à une véritable dynamique de rénovation. **En constituant un fonds travaux, la**

---

<sup>1</sup> ANAH (2006), *Le parc privé dans l'enquête nationale logement*, Paris.

**copropriété provisionne régulièrement des petites sommes en vue d'anticiper les gros travaux à venir et de lisser l'effort des copropriétaires dans le temps.** Les membres de Planète Copropriété ont pu observer que dès qu'un tel fonds est mis en place, une partie des blocages liés à l'engagement de travaux de rénovation est levée. **La logique n'est plus celle de se dire « Comment financer les travaux ? » mais « comment allons-nous programmer les travaux à venir pour utiliser au mieux les sommes provisionnées ?**

**Les vertus du fonds travaux ont été reconnues par plusieurs pays qui ont rendu sa constitution obligatoire dans les copropriétés.** C'est le cas par exemple du Québec, du Portugal ou de la Hollande.

**En France, tandis que cette question reste aujourd'hui débattue, certaines copropriétés ont mis en place, volontairement, des fonds de travaux.**

**Cette recherche se propose d'étudier les motivations et les processus qui ont conduit ces copropriétés à mettre en place un tel dispositif** et de voir de quelle façon cet outil peut contribuer activement à l'engagement des copropriétaires dans une démarche de rénovation énergétique.

### ***Présentation de la recherche-action***

**Cette recherche-action poursuit ainsi trois objectifs :**

- Identifier les freins et les facteurs favorables à la mise en place de fonds travaux
- vérifier l'efficacité du fonds travaux et sa capacité à déclencher des décisions en faveur de la rénovation énergétique.
- identifier les dispositions susceptibles d'encourager les copropriétés à voter et à abonder un fonds travaux

Cette recherche-action s'appuie sur **trois hypothèses :**

**Hypothèse 1 : Le fonds travaux est un formidable outil de dynamisation d'une copropriété**

Le fonds travaux n'apparaît pas seulement comme un outil de financement. Par le versement régulier de provisions, il engage l'ensemble des copropriétaires dans une dynamique de gestion stratégique et de patrimonialisation de leur copropriété. Nous pensons qu'il crée ainsi les conditions favorables à leur mobilisation en faveur de la réduction des consommations énergétiques collectives et à leur investissement durable dans des travaux de rénovation énergétique.

**Hypothèse 2 : Les freins et les obstacles à la mise en place de fonds travaux sont complexes et méconnus**

Beaucoup de copropriétés refusent de constituer des fonds de travaux. Ce phénomène est habituellement attribué à la réticence qu'ont les copropriétaires à

épargner pour les gros travaux. Cette explication courante nous semble insuffisante. Nous pensons que les facteurs et les processus qui s'opposent à la constitution de fonds de travaux sont beaucoup plus complexes et multiples, et qu'il est nécessaire pour les comprendre de les analyser empiriquement sur la base de situations concrètes.

### **Hypothèse 3 : Les dispositions facilitant la mise en place de fonds de travaux sont multiples et mal identifiées**

De la même façon, les conditions facilitant la mise en place de fonds travaux sont elles aussi plurielles et souvent mal identifiées.

Pour vérifier ces hypothèses, la recherche action a été structurée en deux grandes phases.

**La première phase a reposé sur une analyse de terrain** et vise à comprendre les processus de mise en place ou de refus de fonds travaux. Cette première phase a consisté à :

- repérer des copropriétés ayant mis en place des fonds travaux et analyser leurs caractéristiques
- construire un guide d'entretien en direction des syndicats et des conseils syndicaux
- analyser 19 copropriétés qui ont créé des fonds travaux et 9 copropriétés qui ont refusé leur mise en place.

**La seconde phase est expérimentale.** Elle tire de ces résultats d'analyse des pistes pour l'action qui prennent la forme de fiches opératoires portant à la fois sur :

- Les outils d'accompagnement à développer.
- Les modifications législatives, réglementaires, fiscales à prévoir.

### ***Le fonds travaux obligatoire : un enjeu d'actualité***

Il faut préciser ici que cette recherche-action s'est déroulée dans un contexte particulier, puisqu'à partir de **janvier 2012, la sortie du « Rapport Braye », *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés*<sup>2</sup>, a mis la question du fonds travaux sur le devant de l'actualité.** Ce rapport réalisé par Dominique Braye, Président de l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) sur demande du secrétaire d'Etat au Logement, Benoît Apparu, propose en effet de **rendre obligatoire la constitution de fonds travaux dans toutes les copropriétés.**

La mise en place obligatoire de fonds prévisionnels de travaux constitue **même l'une des « trois mesures emblématiques »**<sup>3</sup> proposées par ce rapport pour faire évoluer « le cadre général des copropriétés » dans une future loi « copropriété ». Les deux

---

<sup>2</sup> D. Braye., *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat*, Agence Nationale de l'Habitat, janvier 2012.

<sup>3</sup> ANAH, « Les copropriétés, un enjeu national. Communiqué de presse », 19 janvier 2012.

autres mesures concernent l'information des copropriétaires au moment de leur acquisition grâce à l'affichage des charges courantes et le coût prévisionnel des travaux dans les annonces immobilières et la création obligatoire d'un compte séparé dans chaque copropriété pour rétablir la confiance entre les copropriétaires et les syndicats.

En s'inspirant du modèle québécois où les copropriétés sont tenues de constituer des fonds travaux en provisionnant chaque année une somme équivalente *a minima* à 5 % de leur budget annuel de fonctionnement, le rapport Braye propose que les fonds prévisionnels de travaux obligatoires soient alimentés « par **une contribution modeste et régulière, éventuellement évolutive dans le temps, basée sur un pourcentage du budget courant, dès création de la copropriété** »<sup>4</sup>. **Le taux de 5 % du budget courant est cité en exemple.**

L'autre caractéristique fondamentale de ces fonds prévisionnels préconisés par le rapport Braye est que « **les versements au fonds ne seraient pas récupérables lors de la vente du logement** »<sup>5</sup>. Cela signifie que les copropriétaires vendeurs ne seront pas remboursés de leur contribution contrairement aux fonds travaux constitués aujourd'hui sur une base volontaire<sup>6</sup>. « Il s'agit, par ce moyen d'instaurer une forme de solidarité entre copropriétaires successifs » de façon à ce que tous « aient à supporter une part de l'usure du bâtiment ».

En complément de l'instauration de fonds travaux obligatoire, le rapport Braye propose également de **rendre obligatoire la réalisation d'un diagnostic technique global réalisé tous les 10 ans** et visant à produire un plan pluriannuel de travaux prévoyant un échelonnement cohérent des travaux à entreprendre.

Quelques semaines plus tard, ces « trois mesures emblématiques » sont reprises sans réserve par le 17<sup>e</sup> Rapport Mal-Logement de la Fondation Abbé Pierre présenté le 2 février 2012. L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) – principale fédération de syndicats – ne tarde pas à soutenir elle aussi ces trois recommandations aux côtés de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), principale association de copropriétaires<sup>7</sup>.

Depuis la publication du rapport Braye, il apparaît se dégager ainsi un consensus sans précédent sur l'instauration de fonds travaux obligatoire, bien toutefois que cette mesure suscite toujours le débat et les critiques de ceux qui considèrent cette mesure comme une « épargne forcée » portant atteinte à la liberté individuelle.

---

<sup>4</sup> D. Braye, *op. cit.*, p 37

<sup>5</sup> *Ibid.*, p 38.

<sup>6</sup> Au titre de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (cf. chapitre 1).

<sup>7</sup> Présentation du rapport Braye aux membres de l'association des journalistes de l'habitat et de la ville (AJIBAT) le 15 février 2012 par D. Braye, Etienne Ginot (Président de l'UNIS) et Bruno Dhont (Directeur de l'ARC). A ce sujet voir l'article « Faut-il obliger les copropriétés à mieux se gérer ? » publié le 1<sup>er</sup> mars 2012 sur le site [www.unviersimmo.com](http://www.unviersimmo.com).

Et pour la première fois, suite au rapport Braye, le fonds travaux obligatoire est intégré dans un projet de loi préparé par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement.

La présente recherche-action, centrée sur les retours d'expériences de création volontaires de fonds travaux, **visent aussi à éclairer les modalités de mise en place de fonds travaux obligatoires**. En premier lieu, les résultats de cette recherche contribuent à alimenter le débat en faveur de l'instauration d'un fonds travaux obligatoire en montrant les bénéfices des fonds travaux mis en place de manière volontaire mais aussi leurs limites. En second lieu, les perspectives opérationnelles tracées par cette recherche-action prennent aussi tout leur sens dans le cas où le fonds travaux deviendrait obligatoire. L'obligation d'un fonds travaux fixé à minima à 5 % du budget annuel a en effet pour vocation d'être un premier levier pour un changement de perspective et d'appréhension d'un « devoir d'entretien » pour les copropriétaires. Mais pour que cette obligation joue pleinement son rôle, il est nécessaire de mettre en place toutes les conditions nécessaires pour que les copropriétaires se saisissent et d'approprient ce dispositif et soient encouragés à dépasser ce seuil minimum.

### ***Présentation du rapport***

La présentation du rapport suit le déroulement de la recherche-action. La première partie expose les résultats issus des analyses de terrain. Après un premier chapitre qui revient sur la définition du « fonds travaux » et l'explication de la méthodologie de la recherche-action, le deuxième chapitre décrit les caractéristiques des copropriétés ayant mis en place un fonds travaux identifiées lors du travail de repérage. Le troisième chapitre rend compte de l'analyse qualitative réalisée sur 9 copropriétés qui ont refusé de créer un fonds travaux et 19 copropriétés qui y ont été favorables. Ce chapitre vise à faire état des différents freins concrets qui se sont opposés à la mise en place de fonds travaux dans les copropriétés réfractaires et à identifier les leviers qui ont pu permettre de lever ces obstacles dans les copropriétés qui ont voté cette mesure. Le quatrième chapitre s'intéresse enfin aux conditions de mise en œuvre des fonds travaux dans les 19 copropriétés sélectionnées en analysant notamment le fonctionnement du fonds travaux – notamment la question de la fixation des montants des sommes déposées – et les effets de ce dispositif. A la suite de ces différentes analyses, la seconde partie du rapport propose des pistes d'action sous forme de fiches opératoires.



## **PREMIERE PARTIE**



## **LES ANALYSES DE TERRAIN**



## I. PREMIERE PARTIE : LES ANALYSES DE TERRAIN

L'objectif de cette phase d'analyse était d'identifier, de la manière la plus exhaustive possible, l'ensemble des facteurs qui peuvent expliquer, d'une part la mise en place de fonds travaux, et d'autre part les refus. Il s'agissait également d'étudier les modalités de mise en œuvre des fonds travaux mis en place de manière volontaire par certaines copropriétés et de cerner leurs effets sur la dynamique de la copropriété et les processus de décisions de travaux.

Nous avons choisi, pour cela de procéder en deux étapes.

La première étape a reposé sur un travail de repérage des copropriétés qui ont instauré un fonds travaux. Cette première étape visait :

- à dresser une typologie des copropriétés avec fonds travaux pour constater si les fonds travaux étaient plus fréquents dans certains types de copropriétés plutôt que dans d'autres.
- à mettre au point un échantillon de copropriétés qui ont fait l'objet d'une analyse qualitative plus poussée.

La seconde étape a consisté à étudier 19 copropriétés qui ont instauré un fond travaux. Nous avons ensuite comparé ces copropriétés avec un échantillon témoin de neuf copropriétés de même type constructif et socio-économique qui ont refusé le fonds de travaux. Pour analyser l'ensemble des conditions et des mécanismes qui ont participé à l'instauration ou au refus du fonds travaux, deux méthodes de recherche ont été utilisées :

- Pour retracer de façon objective la genèse du fonds et ses modalités de mise en oeuvre, nous avons recueilli et étudié les documents produits par la copropriété (projets de résolution, procès-verbaux d'assemblée générale, etc...)
- Pour mieux comprendre les conditions concrètes dans lesquelles le fonds a été mis en place ou rejeté, nous avons réalisé pour chaque copropriété, à des entretiens auprès du conseil syndical et du syndic.

Ces analyses de site ont été complétées par des entretiens auprès de cabinet de syndic ou de fédérations de syndicats sur leur perception et leurs pratiques relatives au fonds travaux.



# Chapitre 1

## METHODOLOGIE DE REPERAGE ET D'ANALYSE

Ce premier chapitre expose la méthodologie de la recherche-action. Avant de décrire comment nous avons procédé pour repérer des copropriétés ayant mis en place des fonds travaux et pour constituer nos deux échantillons d'analyse, nous reviendrons sur la notion de « fonds travaux » et nous expliquerons quelle définition du fonds travaux nous avons retenue pour cette recherche.

### 1.1. LE « FONDS TRAVAUX » : DEFINITIONS

#### ***Les « avances travaux » de l'article 18 de la loi de 1965***

Dans les textes régissant le fonctionnement de la copropriété, la notion de « fonds travaux » est généralement associée à **un article particulier de la loi du 10 juillet 1965 : l'article 18, alinéa 6**. Cet article fait en effet obligation au syndic de « *soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi* ».

Cet article permet ainsi au syndicat de copropriété de provisionner des sommes pour anticiper les gros travaux à venir :

- **sans que ces travaux soient identifiés :**
- **sans que ces travaux soient chiffrés (il n'y a pas besoin de devis)**
- **sans que ces travaux soient votés par l'assemblée générale.**

Ainsi, au moment où les copropriétaires décident de constituer un fonds travaux « article 18 », ils n'ont pas à se prononcer sur le type de travaux qui seront financés par ce fonds, même s'ils peuvent – de façon informelle – avoir déjà une idée des besoins à couvrir (ex : un ravalement, une réfection de toiture, rénovation d'ascenseur...). **Les sommes provisionnées dans le cadre du fonds travaux ne sont pas « fléchées » vers des travaux spécifiques, leur utilisation n'est pas prédéterminée.**

L'article 18 précise simplement que les fonds doivent être utilisés au cours des trois années suivantes. Mais dans la pratique, rien n'empêche de voter un dispositif qui donne à ces avances un caractère « revolving » et de pouvoir ainsi financer des travaux qui seront réalisés à plus long terme.

**Cette disposition de l'article 18 rompt ainsi avec le fonctionnement courant des décisions de travaux en copropriété** qui consistent d'ordinaire, non pas à se positionner sur des décisions de principe, mais à engager directement une entreprise sur la base d'un devis et à accepter de payer dans l'année les quotes-parts correspondantes à la dépense.

Il est également important de noter que **l'article 18 de la loi de 1965 oblige le syndic de mettre à l'ordre du jour cette proposition de constitution d'un fonds travaux au moins une fois tous les trois ans**. Cela signifie donc qu'il est impossible, en théorie, que les syndics et les copropriétaires ignorent qu'il existe cette possibilité de créer des avances travaux. Cela implique également que les copropriétés qui ne disposent pas d'un tel fonds travaux sont des copropriétés qui ont explicitement refusé cette proposition soumise par leur syndic.

#### Premier élément de définition

Un fonds travaux est une réserve d'argent constituée par une copropriété dans le but **d'anticiper des travaux qui n'ont pas encore été étudiés ni votés**, et qui ne sont pas toujours identifiés.

#### ***Les fonds travaux remboursables ou non remboursables***

Un autre trait particulier des sommes provisionnés au titre de l'article 18 de la loi de 1965 est qu'il s'agit d'« **avances** » (articles 35 et 45-1 du décret de 1967), Ces sommes versées sont donc **remboursables** aux copropriétaires. Ce qui veut dire concrètement que lorsqu'un copropriétaire vend son appartement (ou son « lot »), la copropriété lui restitue les sommes qu'il a avancées. C'est alors à charge de l'acquéreur de reconstituer cette avance et de la reverser en une seule fois à la copropriété lorsqu'il achète le bien.

Néanmoins, **il est possible d'inscrire dans la résolution d'assemblée générale que les avances seront « acquises au lot » (donc non remboursables)**. C'est notamment ce que l'Association des Responsables de Copropriété préconise de faire (cf. chapitre 3). Ce type de décision peut faire l'objet d'une contestation mais si aucun recours judiciaire n'est entrepris dans les deux mois qui suivent la tenue de l'assemblée générale, elle reste valable. Il est donc possible de trouver des copropriétés qui ont mis en place un fonds travaux « non remboursable » au titre de l'article 18 de la loi de 1965.

#### Deuxième élément de définition

Les sommes déposées par les copropriétaires au titre d'un fonds travaux peuvent être **remboursées ou non** aux copropriétaires qui vendent leur logement, cela dépend des modalités du fonds travaux décidées par les copropriétaires.

## ***Des montants et des modalités de prélèvement indéterminés***

**L'article 18 de la loi de 1965 laisse toute marge de manœuvre à l'assemblée générale pour décider du montant du fonds travaux, de son placement et de la façon de le constituer.**

La notion de fonds travaux est souvent associée au l'image du « fonds de prévoyance » tel qu'il est mis en place au Québec. Depuis 1994, la loi québécoise oblige en effet toutes les copropriétés à constituer « un fonds de prévoyance », alimenté chaque année, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des équipements communs. La contribution annuelle au fonds de prévoyance doit représenter au minimum 5% du budget de fonctionnement de la copropriété.

L'article 18 de la loi de 1965 n'apporte pas ce type de précision. Il n'existe pas de montant minimum pour constituer des avances travaux, ni même d'indication sur le mode de calcul de ces avances et leur mode de prélèvement.

Ainsi, **la constitution d' « avances travaux » au titre de l'article 18 ne se traduit pas nécessairement par un versement annuel régulier.** Elle ne donne pas non plus forcément lieu à de nouveaux appels de charges en plus des charges courantes. Les avances travaux peuvent en effet être constituée d'autres recettes réalisées par le syndicat de copropriétés telles que les bénéfices issus de la vente ou de location d'une loge de gardien, le versement d'une indemnité d'assurance, la location d'une façade pour un panneau publicitaire, un excédent de budget lié à une meilleure maîtrise des charges... Au lieu de redistribuer ces excédents aux copropriétaires, l'assemblée générale peut décider de placer ces sommes au titre d'avances travaux, constituant ainsi un « fonds travaux » sans que les copropriétaires aient à verser des sommes supplémentaires.

### **Troisième élément de définition**

**Le montant du fonds travaux est librement fixé** par les copropriétaires.  
Le fonds travaux n'est **pas nécessairement constitué à partir de prélèvements réguliers** appelés auprès des copropriétaires.

## ***Fonds travaux et plan pluriannuel de travaux***

Un autre texte fait référence à la constitution de fonds travaux, il s'agit de l'article 35 du décret de 1967. Cet article permet, si les copropriétaires le souhaitent, de voter un plan d'appel de fonds constituant des « *avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale* ».

C'est dans ce texte (tel qu'il a été modifié par le décret du 27 mai 2004) que la notion de « plan pluriannuel de travaux » a fait sa première apparition. Néanmoins, il n'est à

ce stade supporté par aucune disposition le définissant et précisant les modalités de son établissement.

Les idées de fonds travaux et de plan pluriannuel de travaux sont très logiquement souvent associées l'une à l'autre. Un fonds travaux est en effet d'autant plus efficace s'il est associé à un programme de travaux hiérarchisé qui prévoit les différentes interventions à réaliser à court, moyen et long terme et qui permet aux copropriétaires d'avoir une idée des sommes qui devront être engagées. Toutefois, comme nous le verrons, ces plans pluriannuels de travaux existent très peu dans la pratique. De ce fait, les fonds travaux sont très généralement mis en place indépendamment d'une programmation pluriannuelle des travaux.

#### **Quatrième élément de définition :**

Un fonds travaux n'est **pas nécessairement adossé à un plan pluriannuel de travaux**

### ***La définition retenue pour la recherche***

Ce passage en revue des différents éléments caractérisant le fonds travaux nous a permis de dégager la définition suivante retenue pour la recherche-action

#### **DEFINITION DU FONDS TRAVAUX :**

Toute réserve d'argent constituée par une copropriété dans le but d'anticiper des travaux qui n'ont pas encore été étudiés que cette somme soit issue de prélèvements réguliers ou non et qu'elle soit considérée comme remboursable ou non

## **1.2. LE REPERAGE DES COPROPRIETES**

Pour procéder au repérage des copropriétés ayant constitué un fonds travaux, nous avons d'abord mobilisé les réseaux liés à chacun des membres de l'équipe.

### ***L'ARC et l'UNARC***

L'Association des Responsables de Copropriété (ARC) est une association à but non lucratif (loi de 1901) dont l'objectif est d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et d'aider les copropriétaires qui s'investissent dans la gestion de leur immeuble, en particulier en tant que conseillers syndicaux ou syndics bénévoles. L'ARC assiste, conseil et forme ces « responsables de copropriété » dans les domaines du droit, de la comptabilité, de la maîtrise des charges et des travaux d'entretien et d'amélioration.

Créée en 1987 et comptant aujourd'hui 52 salariés et près de 10 000 copropriétés adhérentes, l'ARC est aujourd'hui la plus importante association de copropriétaires. A ce titre, l'ARC l'un des douze membres titulaires permanents de la Commission Relative à la Copropriété (CRC). Elle a également co-piloté le « chantier copropriété » du Plan Bâtiment Grenelle et elle a co-fondé, dans ce cadre, l'association « Planète Copropriété ».

Le réseau des adhérents de l'ARC a constitué une source importante pour le repérage des copropriétés ayant constitué des fonds travaux :

- Dans un premier temps, un court questionnaire sur l'amélioration énergétique a été adressé par Email à 3000 adhérents. L'une des questions concernait la possession d'un fonds travaux et la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux. 300 copropriétés ont répondu et parmi elles 39 avaient constitué un fonds travaux.
- D'autres adhérents ayant mis en place des fonds travaux ont également pu être repérés dans le cadre des activités courantes de l'ARC notamment :
  - o L'activité des juristes qui conseillent les adhérents et répondent à toutes les questions concernant le droit de la copropriété.
  - o L'activité des conseillers « Energie et Rénovation » qui se chargent des questions de maîtrise des consommations et des travaux d'entretien et de rénovation.
  - o L'activité des chargés de mission « Copropriétés en difficulté » qui suivent les copropriétés faisant l'objet d'une intervention publique (à travers des « OPAH-Copropriétés dégradées » ou des « Plans de Sauvegarde »).

L'ARC comporte également un service spécifique aux « syndics bénévoles » qui peuvent bénéficier d'une assistance spécifique pour la tenue de leur comptabilité annuelle. A travers ce service, nous avons pu étudier les documents comptables de 99 copropriétés dont la moitié avaient constitué des fonds travaux.

Outre l'ARC Nationale, les associations ARC régionales, ont également été sollicitées et ont pu faire remonter des exemples de copropriétés ayant constitué des fonds travaux.

### ***Le questionnaire sur les « leaders énergétiques » (Réseau ARC/FLAME/ EIE)***

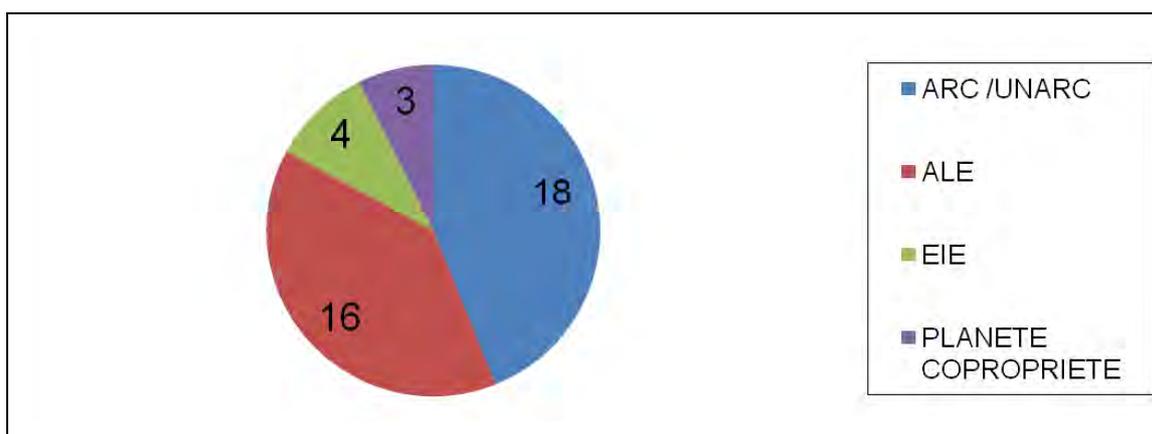
Le réseau des adhérents de l'ARC a également été sollicité dans le cadre d'une autre recherche-action menée par Planète Copropriété dans le cadre du même programme lancé en avril 2011 par le PUCA et par l'ANAH sur « l'amélioration énergétique des copropriétés ». Il s'agit de la recherche-action portant sur les « leaders énergétiques », également coordonnée par l'ARC et à laquelle participait aussi Habitat et Développement Ile-de-France et la Fédération des Agences Locales pour la Maîtrise de

l'Énergie et du Climat (FLAME), représentée par l'Agence Locale de l'Énergie de l'Est Parisien « Maîtrisez votre Énergie (MVE)<sup>8</sup>.

La première phase de cette recherche-action consistait à faire un repérage des copropriétés pionnières de la rénovation énergétique pour interroger, via un questionnaire, les copropriétaires identifiés comme les référents et les acteurs « moteurs » de ces démarches. Nous avons ainsi interrogé 41 copropriétaires jouant le rôle de « leaders énergétiques » dans leur copropriété<sup>9</sup>.

Dans ces questionnaires, nous avons intégré une question sur les fonds travaux et les plans pluriannuels de travaux. Ce questionnaire nous a permis d'élargir notre prospection au-delà de l'ARC et de la région parisienne puisque nous avons sollicité l'ensemble des 27 Agences Locales pour la Maîtrise de l'Énergie et du Climat (ALEC) à travers leur fédération nationale (FLAME). Nous avons également contacté dans la même démarche les différents Espaces Information Énergie (EIE) de la Région Ile-de-France ainsi que professionnels réunis au sein de l'association Planète Copropriété.

**Graphique 1 : les relais pour la prise de contact des 41 questionnaires auprès des « leaders énergétiques »**



<sup>8</sup> Projet de recherche-action mené par Planète Copropriété : « Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ? ».

<sup>9</sup> La notion de « leader énergétique » a été élaborée par le sociologue Gaëtan Brisepierre dans sa thèse de doctorat consacrée aux changements des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif, et en particulier dans les copropriétés. G. Brisepierre y observe que les projets de rénovation énergétiques lancés dans des copropriétés pionnières de ces démarches reposent sur l'initiative et l'engagement d'un copropriétaire – ou d'un groupe de copropriétaires – qui joue un rôle moteur dans ce processus collectif. Ces « leaders énergétiques » « cristallisent l'ensemble des relations autour du projet de transformation de l'immeuble. Ils incarnent le projet aux yeux des autres copropriétaires et assurent la coordination des professionnels. Tous les désignent comme les "référents" de l'immeuble pour le projet d'économie d'énergie. Ce sont eux qui donnent l'impulsion de départ au projet et qui assurent l'essentiel des tâches nécessaires à sa bonne marche ». (G. Brisepierre, *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de sociologie sous la direction de Dominique Desjeux, soutenue le 19 septembre 2011 à L'université Paris Descartes).

**Tableau 1: la localisation des 41 copropriétés interrogées dans le cadre de la recherche sur les « leaders énergétiques »**

Région Ile de France	33 copropriétés
<b>Autres régions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Franche-Comté : 1</li> <li>- Centre : 1</li> <li>- Pays de Loire : 1</li> <li>- Rhône-Alpes : 3</li> <li>- PACA : 1</li> <li>- Languedoc : 1</li> </ul>	8 copropriétés

Les résultats de ces questionnaires ont ainsi pu venir alimenter la présente recherche-action sur les fonds travaux. Sur 41 copropriétés interrogées, près d'une sur trois possédait en effet un fonds travaux (12 copropriétés).

### **Universimmo**

A travers « AEDév - Universimmo », nous avons également sollicité des syndicats de taille moyenne (SAFAR, Urbania, Foncia, GIPE) ainsi que la délégation régionale de l'UNIS-Pays de Loire.

Nous avons également pu analyser les discussions postées sur les forums du site [www.universimmo.com](http://www.universimmo.com) sur le thème des fonds travaux. A l'occasion de la préparation colloque franco-qubécois organisé par l'ARC le 17/10/2012 sur le thème « *La copropriété dans 25 ans* », un forum spécifique a d'ailleurs été mis en place sur la question du fonds travaux et du fonds de prévoyance (voir aussi [www.lacoproprietedans25ans.fr](http://www.lacoproprietedans25ans.fr) pour les présentations du colloque).

### **Copro +**

Copro + nous a mis en contact avec trois syndicats lyonnais.

### **Les Fédérations de syndic**

Nous avons également sollicité **2 réseaux de syndicats : l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) et Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM).**

La FNAIM n'a pas donné suite à notre démarche.

En revanche, les responsables nationaux de l'UNIS nous ont accordé un entretien en mars 2012 où étaient présents :

- Etienne Ginot, Président de l'UNIS
- Jérôme Dauchez, co-fondateur de l'UNIS, co-animateur du chantier copropriété du bâtiment Grenelle jusqu'en septembre 2010.
- Yves Gratade, UNIS Ile-de-France

Ces représentants de l'UNIS nous permis d'entrer en contact avec un syndic à Brest qui a adopté une démarche très volontariste en faveur du fonds travaux et qui parvient à mettre en place des fonds travaux dans presque toutes les copropriétés qu'il gère.

### ***Autres prises de contact***

Nous sommes également entrés en contact avec d'autres **associations nationales de copropriétaires** (CLCV, A NCC...) ainsi qu'avec des **associations locales** (Saint Germain en Laye, Rennes, La Grande Motte).

Dans le cadre d'autres activités de recherche, Sylvaine Le Garrec (ARC) a effectué un séjour au Québec et elle a pu profiter de cette opportunité pour réaliser des entretiens auprès de spécialistes et de praticiens de la copropriété.

### ***Analyse bibliographique et documentaire***

La recherche a également été alimentée par un travail de recherche bibliographique et d'analyse documentaire (bibliographie présentée en fin du rapport).

## **1.3. L'ELABORATION DE TROIS GUIDES D'ENTRETIEN**

Pour alimenter cette phase de repérage et préparer la phase d'analyse qualitative, l'équipe de recherche a élaboré collectivement trois guides d'entretien :

- un guide d'entretien à destination des syndics sur leur pratique générale des fonds travaux
- un guide d'entretien à destination des syndics pour qu'ils dérivent les copropriétés qu'ils gèrent qui ont mis en place un fonds travaux
- un guide d'entretien à destination des conseillers syndicaux qui ont mis en place un fonds travaux dans leur copropriété

La construction de ces trois guides d'entretien s'est appuyée à la fois :

- sur l'expérience des fonds travaux acquises par chacun des membres de l'équipe
- sur l'analyse des travaux et documents existants sur le fonds travaux
- sur les premières investigations exploratoires entreprises pour le repérage des copropriétés ayant instauré un fonds travaux.

Ces trois guides d'entretien sont consultables en annexe du rapport.

Les grands thèmes abordés dans ces trois guides sont les suivants :

1) LES CARACTERISTIQUES DU FONDS TRAVAUX

- La durée de son existence
- Le montant du fonds travaux
- Caractère remboursable ou non remboursable du fonds travaux (attaché au lot ou la personne)

2) LA MISE EN PLACE DU FONDS TRAVAUX

- Les motivations de la mise en place du fonds travaux
- Les acteurs moteurs dans sa mise en place
- Les arguments pour ou contre
- Les réactions des copropriétaires

3) LES MODALITES CONCRETE DE FONCTIONNEMENT DU FONDS TRAVAUX

- Les modalités de vote du fonds travaux (résolution, majorité)
- Les solutions de placement
- Les honoraires de syndic
- La gestion fiscale du fonds travaux
- Le fonds travaux au moment de la vente d'un lot

4) LES EFFETS DU FONS TRAVAUX

- L'utilisation du fonds travaux
- Les effets sur la dynamique de la copropriété

5) FONDS TRAVAUX ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

- Contenu du PPA (travaux prévus, volet énergétique, calendrier, appels de fonds...)
- modalités d'élaboration du plan pluriannuel (acteurs, études, choix, chiffrage...)
- Modalité de vote du plan pluriannuel
- Suivi et réalisation du plan pluriannuel

6) CARACTERISTIQUES DE LA COPROPRIETE

- période de construction / nombre de lot
- mode de gestion (syndic professionnel, bénévole, coopératif), adhésion à une association de copropriétaires
- part des propriétaires bailleurs, profil social de la copropriété
- procédure d'intervention publique



## Chapitre 2

# LES CARACTERISTIQUES DES COPROPRIETES AVEC FONDS TRAVAUX

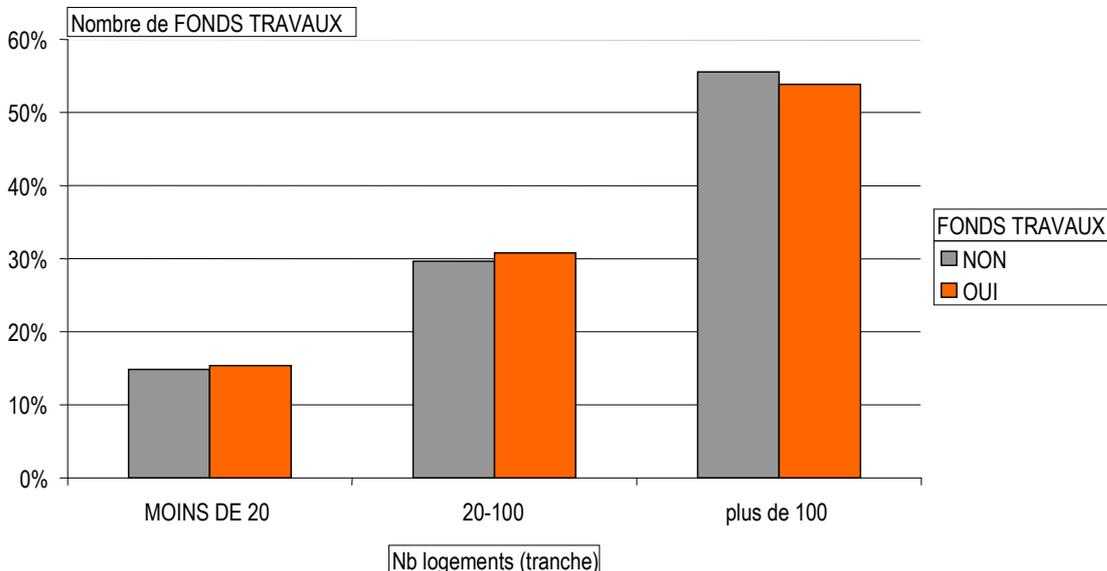
### 2.1. UNE COMPARAISON STATISTIQUE

A travers les questionnaires réalisés au sein de la recherche-action sur les « leaders énergétiques »<sup>10</sup>, nous avons interrogés par téléphone 41 copropriétaires qui ont mené des démarches pionnières d'amélioration énergétique dans leur copropriété. Sur ces 41 copropriétés, près du tiers possédait un fonds travaux (12 copropriétés).

A partir des données récoltées à travers ces 41 questionnaires, nous avons pu analyser le « profil » des 12 copropriétés qui avaient constitué volontairement des fonds travaux et le comparer aux 29 autres qui n'avaient pas mis en place ce dispositif.

**Il s'agissait de répondre à la question suivante : les copropriétés qui ont mis en place un fonds travaux ont-elles un profil spécifique ?**

Graphique 2 : Taille des copropriétés avec et sans fonds travaux (Nombre de lots)



D'après cette analyse, les copropriétés qui ont un fonds travaux **ne se distinguent pas des autres par leur taille**. Les copropriétés de moins de 20 lots, celle de 20 à 100 lots

<sup>10</sup> Projet de recherche-action mené par Planète Copropriété : « Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ? » dans le cadre du même programme « amélioration énergétique des copropriétés lancées par le PUCA et l'ANAH en mars 2011 (cf. chapitre 2)

et celles de plus de 100 lots sont également représentées parmi les copropriétés avec fonds travaux que parmi celles sans fonds travaux.

Dans l'échantillon analysé, les copropriétés avec fonds travaux **se distinguent par contre par leur période de construction**. Toutes celles qui ont été repéré ici on en effet toutes été construites entre 1945 et 1980. Il s'agit donc de copropriétés construites généralement de manière standardisées dans les années 1950-1970, avec une faible performance thermique et généralement dotées de chauffage collectif (une seule copropriété en chauffage individuel). Comme les copropriétés sans fonds travaux, les bâtiments sont plus souvent en bon état (54 %) que dans un état moyen (31 %) ou mauvais (15 %).

Dans cet échantillon, **les copropriétés avec fonds travaux ne sont pas plus souvent adhérentes à une association de copropriétaires (54 %) que celles sans fonds travaux (67 %)**.

En revanche, deux éléments distinguent les copropriétés qui disposent d'un fonds travaux de celles qui n'en n'ont pas. Le premier trait particulier des copropriétés avec fonds travaux est leur mode de gestion. En effet, **les copropriétés qui ont constitué un fonds travaux sont plus fréquemment que les autres en gestion bénévole ou coopérative (16 % contre 7 %)**.

Cette tendance est confirmée par le questionnaire adressé par Email aux adhérents de l'ARC (cf. chapitre 1) Sur les 300 questionnaires retournés par les adhérents, 39 copropriétés ont signalé qu'elles possédaient un fonds travaux (13% des réponses). Or près de la moitié de ces copropriétés avec fonds travaux (44 %) sont gérées par un syndic bénévole.

### **Syndics bénévoles et syndics coopératifs : Définitions**

#### **Le syndic dit « bénévole » :**

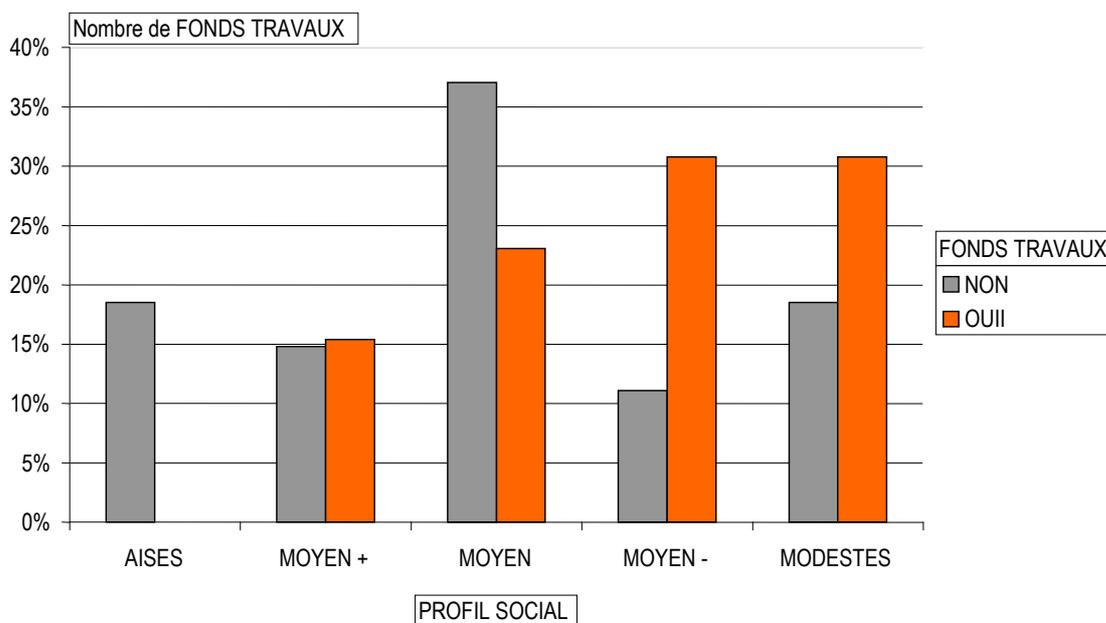
Tout copropriétaire d'un lot (appartement, local commercial, parking) peut être élu syndic « bénévole » de sa copropriété par l'assemblée générale (article 28 du décret du 17 mars 1967). Le simple fait d'être copropriétaire exonère le syndic bénévole des obligations imposées au syndic professionnel (carte de gestion délivrée par la préfecture, garantie financière). Le syndic bénévole a toutefois le même rôle et les mêmes devoirs qu'un syndic professionnel. Bien que dit « bénévole », le copropriétaire élu à cette fonction peut demander une rémunération – votée par l'assemblée générale. On parle alors usuellement de « syndic non-professionnel ».

#### **Le syndic dit « coopératif » :**

Le syndic coopératif est une variante de gestion sur le même principe que celle offerte par un syndic bénévole à la différence majeure que le syndic n'est pas élu par l'assemblée Générale mais par les membres du conseil syndical. Le président élu par les membres du conseil syndical devient alors le « président - syndic ». Autre différence majeure : le syndic « coopératif » ne peut en aucun cas recevoir de rémunération. Le fonctionnement des syndicats coopératifs sont régis par les articles 17-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et par la section V du décret du 17 mars 1967 (articles 40 à 42-2).

Deuxième caractéristique distinctive qui ressort de l'exploitation du questionnaire téléphonique passé auprès des « leaders énergétiques » : **les copropriétés qui mettent en place un fonds travaux sont plus souvent des copropriétés modestes ou des copropriétés de « petites classes moyennes »<sup>11</sup>. Aucune copropriété qualifiée d' « aisée » par les copropriétaires interrogés n'a mis en place un fonds travaux.**

**Graphique 3 : Profil social des occupants des copropriétés avec ou sans fonds travaux**



Enfin, à travers ce questionnaire réalisé auprès des « leaders » de projets de rénovation énergétique en copropriété, nous nous sommes également intéressés aux démarches de **Plan Pluriannuel de Travaux**. Or, sur les 41 copropriétés interrogées, alors que 12 d'entre elles ont constitué un fonds travaux (soit 32 %), **seulement cinq disent disposer d'un plan pluriannuel de travaux, et hormis un cas, il s'agit de copropriétés qui n'ont pas voté de fonds travaux** (cf. tableau).

Pour éclairer ces chiffres, nous avons également analysé les 300 questionnaires adressés aux adhérents de l'ARC (cf. chapitre 2). Les mêmes tendances en ressortent (cf. tableau infra) :

- **les plans pluriannuels de travaux sont beaucoup plus rares (17 copropriétés/306) que les fonds travaux (40 copropriétés / 306)**
- **les pratique des plans pluriannuels de travaux apparaît déconnectée de celle de la création de fonds travaux (seules 8 copropriétés cumulent les deux)**

<sup>11</sup> Le questionnaire téléphonique adressé aux « leaders énergétiques » comportait une question concernant le profil socio-économique global des occupants de la copropriétés qui pouvaient être qualifiées par la personne interrogée comme « aisés », « classes moyennes » ou « modestes » (2 réponses possibles).

Tableau 2 : l'absence de plans pluriannuels de travaux

	Questionnaire ARC		Questionnaire Leaders	
Nombre de questionnaires traités	306	100 %	41	100 %
Nombre de copropriétés avec un fonds travaux	40	13 %	12	26 %
Nombre de copropriétés avec un Plan Pluriannuel de travaux	17	6 %	5	4 %
Nombre de copropriétés avec un fonds travaux + un plan pluriannuel de travaux	8	3 %	1	2 %

## 2.2. L'ELABORATION D'UN ECHANTILLON D'ETUDE

### *Les tendances du repérage élargi*

Pour élaborer un échantillon d'étude, nous avons sollicité différents réseaux pour prospecter au-delà des copropriétés interrogées dans le cadre des deux questionnaires adressés aux adhérents de l'ARC et aux copropriétés identifiées dans le cadre de la recherche-action sur les « leaders énergétiques » (cf. chapitre 2).

Cette activité de repérage élargi a confirmé les observations issues de l'analyse qualitative :

- **Les copropriétés gérées par un syndic bénévole ou un syndic coopératif sont plus enclines à mettre en place des fonds travaux que les copropriétés gérées par un syndic professionnel.** C'est en effet souvent vers des copropriétés ayant ce mode de gestion que le repérage nous a conduit.
- **L'instauration ou non d'un fonds travaux ne dépend pas de la taille de la copropriété.** Les copropriétés gérées par un syndic bénévole ou un syndic coopératifs sont par exemple généralement des petites copropriétés. C'est en outre dans les petites copropriétés que les copropriétaires ont le plus de risque d'être mis en difficulté lorsque des gros travaux doivent être entrepris puisqu'ils sont moins nombreux à contribuer au financement de ces chantiers et que les économies d'échelles sont moins importantes. Mais les

copropriétés grandes et moyennes ont-elles aussi tout intérêt à mettre en place des fonds travaux puisqu'elles ont souvent plus d'équipements et plus d'interventions à prévoir, en particulier pour les copropriétés datant des années 1945-1980 qui ont de nombreux services collectifs (chauffage collectif, ascenseurs, parkings, espaces verts...). De plus, le fonds travaux est d'autant plus intéressant dans les grandes copropriétés que, même en prélevant des petites sommes auprès des copropriétaires, on peut rapidement arriver à des montants de fonds travaux intéressants. **La pratique de fonds travaux et de plans pluriannuels de travaux apparaît notamment répandue dans les très grandes copropriétés.** C'est par exemple le cas du syndicat coopératif Elysée 2 à la Celles-Saint-Cloud qui met en place un Plan Pluriannuel de travaux tous les 5 ans fondé sur les estimations de travaux chiffrées sur devis. L'Union des syndicats coopératifs des Grandes Terres à Marly-le-Roy (1500 lots) constitue elle aussi chaque année un fonds travaux sur la base de ses excédents budgétaires. La plus grande copropriété d'Europe, « Parly 2 » qui compte 7000 logements possède également un fonds travaux estimé à 10% du budget annuel. Elle fonctionne selon un mode de gestion particulier, proche du système coopératif. La Résidence du Parc à Meudon-la-Forêt (2 600 lots) a elle aussi mis en place depuis 2005 un plan pluriannuel de travaux assorti d'un fonds travaux pour réaliser la réfection des toits terrasses et des bâtiments de ses 69 bâtiments (160 cages d'escalier). Pour ces très grandes copropriétés dans lesquelles les gros travaux s'étalent forcément sur plusieurs années, la constitution d'un fonds travaux et le vote d'un plan pluriannuel permet notamment de mutualiser les efforts financiers de chacun des bâtiments et de pouvoir réaliser les travaux de manière échelonnée, en plusieurs tranches.

- **Des copropriétés modestes, voire fragiles ou en difficulté peuvent mettre en place des fonds travaux.** Comme le montrait déjà l'analyse quantitative ci-dessus, les fonds travaux ne sont pas l'apanage des copropriétés les plus aisées. Bien au contraire, même puisqu'on observe davantage de fonds travaux dans les copropriétés modestes que dans les copropriétés aisées où ils sont très rares. Le repérage élargi que nous avons mené conforte cette tendance. On remarque même que des copropriétés fragiles, voire en difficulté, instaurent des fonds travaux en vue justement de leur redressement ou de la prévention de difficultés ultérieures. **Dans ces copropriétés très modestes, les fonds travaux apparaissent en effet comme la solution pour pouvoir entreprendre les travaux nécessaires sans mettre en difficulté les copropriétaires ou les contraindre à vendre.** C'est le cas par exemple de la copropriété de monsieur Epure à Cergy (95) que nous analysons dans cette recherche<sup>12</sup>. Cette copropriété a mis en place un fonds travaux en 1994 alors qu'elle connaissait de nombreux impayés et qu'elle était confrontée à des malfaçons de construction. Dix ans plus tard, le fonds travaux et des aides octroyées dans le cadre d'une OPAH-CD (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriété Dégradée ») ont permis à la copropriété de refaire intégralement le ravalement et la toiture sans aucune contribution supplémentaire des

---

<sup>12</sup> CF. échantillon, type 2 (le nom a été modifié dans un souci d'anonymat)

copropriétaires. **Il n'est en effet pas rare que les copropriétés qui font l'objet d'un dispositif d'intervention publique en raison de leurs difficultés (OPAH-CD, Plans de Sauvegarde) votent ou aient déjà voté des fonds travaux pour anticiper les travaux à venir ou compléter les aides publiques.** Ces mises en place peuvent précéder l'intervention publique ou être encouragées par les opérateurs qui accompagnent les copropriétés dans le cadre de ces dispositifs. Les copropriétés en plan de Sauvegarde de La PAMA (380 logements à Clichy-sous-Bois) ou de La Noue (900 logements à Bagnolet) ont par exemple instauré des fonds travaux.

### ***L'échantillon d'étude : 19 copropriétés ayant mis en place un fonds travaux...***

Ces tendances observées nous ont été utiles pour constituer l'échantillon des copropriétés que nous avons retenu pour l'analyse qualitative. Nous avons prévu à l'origine de constituer deux échantillons de 9 copropriétés chacun :

- 9 copropriétés ayant adopté un fonds travaux
- 9 copropriétés ayant refusé le fonds travaux

Cependant, au terme du repérage, pour mieux représenter la variété des situations rencontrées, il nous a semblé plus pertinent de constituer un échantillon plus conséquent concernant les copropriétés qui ont mis en place un fonds travaux.

Dans la constitution de cet échantillon, nous avons été attentifs à sélectionner des copropriétés qui soient :

- de taille différentes,
- d'époque de construction variées,
- situées en Ile-de-France et dans d'autres régions
- gérées par des syndic bénévoles, coopératifs et professionnels
- pas toujours adhérentes à une association de copropriétaires<sup>13</sup>.

Nous avons ainsi identifiées 19 copropriétés classées en 4 types (cf. tableaux) :

- Type 1 : les copropriétés anciennes (avant 1945) en syndic bénévole
- Type 2 : les copropriétés des années 1950-1980 en syndicat coopératif
- Type 3 : les copropriétés des années 1950-1980 en syndic professionnel
- Type 4 : les copropriétés récentes (postérieure à 1980)

Les tableaux suivants décrivent les 19 copropriétés retenues. Dans un souci d'anonymat, les noms des copropriétaires référents ont été modifiés.

---

<sup>13</sup> Grâce à l'accès au fichier des adhérents de l'ARC, il nous aurait été très facile de n'utiliser que cette seule source de repérage. Mais dans un souci de représentativité, nous avons tenu à diversifier nos approches. Nous avons en effet considéré que les copropriétés adhérentes à une association de copropriétaire étaient des copropriétés où le conseil syndical était généralement particulièrement mobilisé et souvent mieux informé et formé que dans des copropriétés non-adhérente. La démarche d'adhésion apparaît comme un premier signe de dynamisme du conseil syndical.

**Tableau 3 : Les petites copropriétés anciennes en syndic bénévole (type 1)**

	Nom	Gestion	Période construction	Nb lots	Localisation	Adhérent Association
1	Drouet	Bénévole	avant 1945	6	Île-de-France	oui
2	Thierry	Bénévole	avant 1945	8	Province	oui
3	Noëlle	Bénévole	avant 1945	11	Paris	oui
4	Boulay	Coopératif	avant 1945	27	Île-de-France	oui

**Tableau 4 : les copropriétés moyennes et grandes des années 50-70 en syndicat coopératif (type 2)**

	Nom	Gestion	Période construction	Nb lots	Localisation	Adhérent Association
5	Sapin	Coopératif	1945-1980	20	Province	oui
6	Laurent	Coopératif	1945-1980	45	Île-de-France	oui
7	Epure	Coopératif	1945-1980	60	Île-de-France	oui
8	Couturier	Coopératif	1945-1980	1500	Île-de-France	oui

**Tableau 5 : les copropriétés moyennes et grandes des années 50-70 en syndic professionnel (types 3)**

	Nom	Gestion	Période construction	Nb lots	Localisation	Adhérent Association
9	Gonzales	Professionnel	1945-1980	14	Île-de-France	oui
10	Ferry	Professionnel	1945-1980	27	Paris	non
11	Poussin	Professionnel	1945-1980	27	Île-de-France	oui
12	Chapeau	Professionnel	1945-1980	32	Île-de-France	oui
13	Lisieux	Professionnel	1945-1980	98	Province	oui
14	Fumard	Professionnel	1945-1980	156	Île-de-France	non
15	Rossi	Professionnel	1945-1980	157	Île-de-France	non
16	Gaston	Professionnel	1945-1980	216	Île-de-France	non
17	Galland	Professionnel	1945-1980	200	Île-de-France	oui
18	Bertrand	Professionnel	1945-1980	2600	Île-de-France	oui

**Tableau 6 : Les copropriétés récentes (type 4)**

	Nom	Gestion	Période construction	Nb lots	Localisation	Adhérent Association
19	Partouche	Professionnel	1997	33	Île-de-France	oui

## **Un échantillon témoin : 9 copropriétés ayant refusé le fonds travaux**

Pour identifier, de la manière la plus exhaustive possible, l'ensemble des facteurs qui peuvent expliquer les refus des fonds travaux, nous avons également constitué un échantillon témoin à partir de **neuf copropriétés ayant refusé le fonds travaux**. Nous avons été attentifs à respecter la typologie identifiée lors du repérage des copropriétés ayant instauré des fonds travaux. Nous avons toutefois plus de copropriétés gérées par des syndic professionnels moins de copropriétés gérées en syndic bénévole ou coopératif. La typologie de cet échantillon témoin est donc un peu différente :

- Le type 1 comprend les petites copropriétés anciennes gérées par un syndic bénévole ou professionnel (N° 1 à 3)
- Nous ne retrouvons pas de copropriété de type 2 : syndicats coopératifs construits entre 1945 et 1980 (N° 4 à 8)
- Nous retrouvons en revanche les types 3 (copropriétés des années 1945-1980 en syndic professionnel) et les types 4 (copropriétés récentes) (n° 9)

**Tableau 7 : Neuf copropriétés qui ont refusé le fonds travaux**

	<b>Nom</b>	<b>Gestion</b>	<b>Période construction</b>	<b>Nb lots</b>	<b>Localisation</b>	<b>Adhérent ARC</b>
1	Dame	Bénévole	avant 1945	10	Île-de-France	oui
2	Le Bihan	Professionnel	avant 1945	28	Paris	oui
3	Lejeune	Professionnel	avant 1945	28	Paris	non
4	Sculpteur	Professionnel	1945-1980	38	Paris	oui
5	Cousin	Professionnel	1945-1980	100	Île-de-France	oui
6	Margot	Professionnel	1945-1980	160	Île-de-France	oui
7	Tourelles	Professionnel	1945-1980	195	Province	non
8	Wattel	Professionnel	1945-1980	262	Île-de-France	oui
9	Duchamps	Professionnel	après 1980	18	Île-de-France	oui

## CONCLUSION : LES COPROPRIETES AVEC UN FONDS TRAVAUX

Quatre résultats centraux émergent de ce premier tour d'horizon :

- On peut estimer autour de 13 % le pourcentage de copropriétés qui instaurent des fonds travaux de manière volontaire
- les copropriétés modestes mettent plus fréquemment en place des fonds travaux que les copropriétés aisées
- les copropriétés en gestion coopérative ou bénévole sont plus enclines à créer des fonds travaux que les copropriétés gérées par un syndic professionnel
- les copropriétés qui mettent en place et votent des « plans pluriannuels de travaux » sont très rares et ceux-ci ne sont pas toujours liés à des fonds travaux. Les fonds travaux sont donc le plus souvent déconnectés de plans pluriannuels de travaux.

## Chapitre 3

# LES FREINS A LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX

Pourquoi les copropriétés sont-elles si peu nombreuses à mettre en place des fonds travaux alors que cette possibilité leur est donnée ? Nous avons fait l'hypothèse que ce phénomène ne relevait pas – ou pas uniquement - d'un positionnement purement idéologique de la part des copropriétaires. Nous avons pensé que ces derniers pouvaient aussi avoir d'autres raisons, plus objectives, de ne pas être intéressés par la création d'un tel dispositif pour leur copropriété.

Pour vérifier cette hypothèse nous avons mené des entretiens auprès de copropriétés qui ont explicitement voté contre la création d'un fonds travaux et nous avons analysé l'ensemble des motifs qui ont été à l'origine de ce refus. Il s'agissait d'identifier, dans toute leur variété, les réticences et les freins qui s'opposent à la création volontaire de fonds travaux. Nous avons également interrogé 19 copropriétés qui, elles, ont mis en place un fonds travaux pour voir si les mêmes obstacles s'étaient présentés et comment ils avaient été dépassés.

Ces analyses de terrain ont été complétées par des entretiens auprès de syndicats ou de fédérations de syndicats et des observations des forums Internet où la question des fonds travaux est évoquée (cf. chapitre 1).

Nous avons pu identifier sept types d'obstacles à la création de fonds travaux :

- 1) la création du fonds travaux émane généralement d'une proposition du syndic
- 2) les craintes quant à la gestion et l'utilisation de ces fonds par le syndic
- 3) l'absence de solutions de placement intéressantes
- 4) les syndicats ne se sont pas appropriés cette disposition
- 5) la crainte de créer des difficultés lors de la vente d'un lot
- 6) l'absence de visibilité et de programmation des besoins de travaux
- 7) la crainte d'une « dépense » supplémentaire

### 3.1. PREMIER FREIN : UNE PROPOSITION EMANANT DU SYNDIC

#### *Les dispositions de l'article 18 de la loi de 1965*

Comme nous l'avons vu (cf. chapitre 1), **l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965** oblige le syndic, « *lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans* », à proposer à l'assemblée générale de créer des « avances travaux » pour anticiper des travaux non encore votés.

Cette disposition implique deux choses :

- 1) **la proposition de créer un fonds travaux est obligatoire.** Par conséquent, **les syndics et les copropriétaires sont forcément informés** de l'existence de ce type de dispositif et de la possibilité qu'il leur est donné de mettre en place ces « avances travaux ». Les copropriétés qui ne constituent pas ces avances sont donc des copropriétés qui ont refusé cette proposition faite par leur syndic au moins une fois tous les trois ans.
- 2) **La proposition de créer un fonds travaux est faite par le syndic**

Cette dernière caractéristique ne favorise pas l'adhésion des copropriétaires au fonds travaux. La copropriété de Mme Lejeune, située dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a refusé de voter un fonds travaux « article 18 ». Pour Mme Lejeune, le fait qu'il s'agisse d'une proposition du syndic, a paru immédiatement « *suspect* » à l'ensemble des copropriétaires. Cette suspicion est également évoquée dans les forums Internet : « *On ne peut avoir aucune confiance dans les fonds gérés par les syndics* » témoigne un internaute sur le site du Figaro<sup>14</sup>

Les syndics eux-mêmes reconnaissent que ce type de proposition doit être explicitement soutenue par certains copropriétaires pour qu'elle puisse remporter l'adhésion de l'assemblée générale : « *Si nous on propose, c'est pas pareil que si c'est à l'initiative d'un copropriétaire. Nous, quand on propose, ça suscite de la suspicion, parce qu'on a des intérêts à ce que les copropriétés fassent des travaux vu qu'on touche des honoraires au pourcentage en cas de travaux. Si c'est un copropriétaire qui propose, c'est plus légitime, puisqu'il bénéficie lui aussi des travaux et paye aussi. Il suffit qu'il y ait des copropriétaires moteurs. Il faut que ça vienne des copropriétaires* » (entretien avec les responsables de l'UNIS, mars 2012).

### **Le rôle des copropriétaires « moteurs » dans la création de fonds travaux**

L'exemple des copropriétés qui ont mis en place un fonds travaux confirme bien cette analyse. Dans la presque totalité des 19 cas, la création d'un fonds travaux repose sur l'initiative de copropriétaires particulièrement investis dans la gestion de leur copropriété, soit directement en tant que syndic bénévole ou président-syndic d'un syndicat coopératif, soit plus indirectement en tant que conseiller syndical d'une copropriété gérée par un syndic professionnel. Il s'agit de copropriétaires engagés qui sont particulièrement au fait des problématiques de gestion de copropriété et qui généralement se forment et recueillent des conseils auprès d'associations de copropriétaires.

« *J'ai bouquiné tout ce que m'a filé l'ARC !* » (M. Gonzales, président du conseil syndical, Colombes (92)).

« *Nous on est très ARC ! On suit tous les conseils de l'ARC* » (Mme Noëlle, présidente du conseil syndical, Paris 16<sup>e</sup>)

---

<sup>14</sup> Commentaire posté le 01/02/2012 en réaction à l'article de A.-H. Pommier « Copropriétés pauvres : un plan national jugé nécessaire » publié sur le site [www.lefigaro.fr](http://www.lefigaro.fr) le 19/01/12.

Les compétences de ces copropriétaires et leur investissement personnel au sein de la copropriété donnent confiance aux autres copropriétaires qui adhèrent ainsi plus facilement à leurs propositions qu'à celles faites par un syndic professionnel perçu comme extérieur à la copropriété et dont les intérêts propres ne coïncident pas toujours avec ceux des copropriétaires.

### **3.2. DEUXIEME FREIN : LA MEFIANCE VIS-A-VIS DE LA GESTION DES SYNDICS**

#### ***L'absence de compte séparé***

La suspicion vis-à-vis des syndics professionnels et la perception d'une distorsion entre leurs intérêts et ceux des copropriétaires est accentuée par l'absence d'obligation pour le syndic de tenir un compte bancaire séparé au nom de la copropriété. En effet, au lieu d'avoir leur compte propre, les copropriétés ont en général un « sous-compte » sur le compte bancaire du syndic qui regroupe les trésoreries de toutes les copropriétés qu'il gère. Dans cette configuration, les copropriétaires ont l'impression de confier leur argent au syndic – qui n'est pas forcément destiné à rester longtemps leur mandataire – et non pas de créer un fonds de réserve collectif qui restera sous le contrôle effectif du syndicat de copropriété et des copropriétaires de manière pérenne. C'est pourquoi ils préfèrent souvent garder individuellement le contrôle de leur épargne.

*« On préfère avoir l'argent nous même sur un compte plutôt que de le savoir chez le syndic ! » (Mme Lejeune, copropriétaire, Paris 16<sup>e</sup>)*

Cette question ne se pose pas lorsque la proposition de créer un fonds travaux provient d'un syndic bénévole ou coopératif puisque dans ce cas, la copropriété possède forcément un compte en son nom propre.

*« Les copropriétaires ont accepté unanimement de créer un fonds travaux car ils avaient confiance, ils savaient où allaient l'argent » (M. Epure, président-syndic coopératif, Cergy (95))*

Cette méfiance est également atténuée lorsque les copropriétés gérées par un syndic professionnel disposent d'un compte bancaire séparé et que la proposition de mettre en place un fonds travaux est fortement soutenue par des copropriétaires très investis au conseil syndical. Leur engagement représente une garantie pour le contrôle de l'argent déposé au titre du fonds travaux.

En réalité, depuis la loi du 13 décembre 2000<sup>15</sup>, toutes les copropriétés sont normalement tenues d'avoir un compte bancaire séparé à leur nom. Mais cette loi a aussi prévu que l'assemblée générale pouvait renoncer à cette obligation... Du coup, généralement, les syndics n'ont aucun mal à faire renoncer les copropriétaires au

---

<sup>15</sup> Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU)

compte séparé, en laissant croire que la tenue d'un compte séparé entraîne une forte augmentation des honoraires. C'est d'ailleurs bien ce dont témoigne Mme Galland. Dans sa copropriété de 216 logements, le syndic facture 33 000 euros d'honoraires annuels. Lorsqu'il a soumis à l'assemblée générale la proposition de renoncer au compte séparé, il a argumenté en annonçant qu'avec un compte séparé les honoraires annuels passeraient à 38 000 euros, soient une augmentation de 15 % (5 000 €). Cela a suffi à dissuader l'assemblée générale d'opter pour le compte séparé.

*« Et pourtant il y a quand même une défiance générale des copropriétaires à l'égard du syndic, donc les copropriétaires étaient plutôt favorables au compte séparé a priori. Mais ça coûte cher. On a renoncé »* (Mme Galland, conseillère syndicale, Chelles (77))

### **La crainte sur l'utilisation des fonds**

Un autre élément alimente la suspicion des copropriétaires à l'égard de la gestion par le syndic des sommes déposées : l'absence de sécurisation de l'utilisation du fonds travaux.

Le principe du fonds travaux rompt avec le fonctionnement décisionnel courant des assemblées générales de copropriété où les copropriétaires sont habitués à se prononcer sur des dépenses ciblées. Lorsqu'une assemblée vote un appel de fonds, c'est en effet généralement sur la base d'un devis chiffré. La décision d'une dépense s'accompagne ainsi traditionnellement du choix d'une entreprise ou d'un prestataire et d'un accord sur l'exécution des travaux ou des missions. Or, dans le cas du vote fonds travaux, les copropriétaires décident de verser de nouvelles contributions sans avoir de prise directe et immédiate sur l'utilisation qui en sera faite. Cela représente pour eux un risque inhabituel, et ils peuvent craindre que l'argent qu'ils verseront au titre du fonds travaux soit ensuite utilisé pour financer des mesures auxquelles ils ne seront pas forcément favorables.

*« Il est à craindre de que cette « avance travaux » ne pousse à la réalisation de travaux somptuaires ou inutiles au lieu de réels travaux de conservation du patrimoine »* (commentaire posté sur le forum [www.universimmo.com](http://www.universimmo.com) le 02/07/12)

Le fait que la copropriété puisse disposer d'un fonds revient pour certains copropriétaires à perdre de leur pouvoir de contrôle et de décision, puisque le paiement effectif des travaux représente pour eux une possibilité de pression sur l'action du syndic et des entreprises.

*« Les copropriétaires ont l'idée qu'ils ne pourront plus se plaindre s'ils ont déjà tout payé ! »* (Entretien responsables de l'UNIS, mars 2012)

*« Les opposants disent qu'on ne sait pas si les travaux seront faits ou si le syndic attend de partir avec la caisse ! »* (M. Partouche, Président du Conseil Syndical, Claye-Souilly (77)).

**En outre, les copropriétaires n'ont pas la garantie que le syndic ne pourra pas utiliser les sommes déposés au titre du « fonds travaux » à d'autres fins que le financement des gros travaux, et en particulier pour faire face aux impayés.** C'est justement ce que pratique le syndic dans la copropriété de monsieur Gonzales. Alors que ce président de conseil syndical a mis en place un fonds travaux en prenant soin de faire voter par l'Assemblée Générale une résolution précisant que les sommes placés à ce titre sont réservées au financement de travaux et d'études préalables, l'argent déposé est quand même utilisé par le syndic pour compenser les retards de paiement de charges courantes de certains copropriétaires...

Les responsables de l'UNIS que nous avons interrogés sont d'ailleurs favorables à cette flexibilité d'utilisation du fonds travaux qu'ils souhaitent pouvoir utiliser « *en cas de coup dur* »<sup>16</sup>.

*« Dans le " fonds travaux", reste à définir ce qu'on entend par " travaux". Est-ce que cela veut dire qu'on ne pourrait pas utiliser le fonds travaux en cas d'urgence ? D'ailleurs Juridiquement est-ce que c'est possible de figer la trésorerie pour ne faire que des travaux ? »* (Président de l'UNIS, entretien avec les responsables de l'UNIS, mars 2012)

Pour permettre cette flexibilité d'utilisation, le président de l'UNIS recommande même que les sommes déposées au titre des fonds travaux ne soient pas déposées sur un compte distinct de celui qui contient la trésorerie du syndicat de copropriété :

*« Certes au niveau comptable, il faut cerner le fonds de travaux à part de la trésorerie courante. Mais il ne faut pas pour autant un compte séparé, le fonds travaux doit rester sur le compte global. C'est vrai que ça a une vertu pédagogique de le mettre à part, mais ça veut dire qu'on peut pas l'utiliser en cas de coup dur »* (ibid.)

**Or, si les copropriétaires n'ont pas la garantie que le fonds travaux sera bien réservé à la réalisation des travaux et qu'il ne sera pas ponctionné pour compenser les manquements des mauvais payeurs, ils ont de très bonnes raisons de s'opposer à ce dispositif.** Les copropriétaires peuvent accepter une augmentation de leurs versements trimestriels pour contribuer à l'entretien de leur immeuble mais pas pour payer à la place de ceux qui ne sont pas à jour de leurs charges. Si le fonds travaux n'est pas protégé, ils peuvent en outre craindre que cette réserve d'argent disponible contribue à dispenser le syndic de mettre en œuvre les actions nécessaires de recouvrement des impayés. Ce sont ces craintes qui sont à l'origine du refus de la création d'un fonds travaux dans la copropriété de Mme Lejeune :

---

<sup>16</sup> Entretien avec les responsables de l'UNIS, mars 2012

*« On a un mauvais payeur dans notre copropriété, c'est quelqu'un de très riche qui a quatre ou cinq appartements à Paris et une maison en province mais il traîne toujours pour payer, il préfère faire travailler son argent ! On est toujours obligé de l'assigner pour qu'il paye et ça nous coûte des frais d'avocat. Alors, **il est hors de question que le syndic se serve de notre argent qu'on verserait pour les avances travaux pour compenser ses retards à lui ! On ne va pas verser des fonds supplémentaires à cause d'un mauvais payeur qui ne paiera pas plus ! Il est hors de question de faire un crédit à 0 % aux mauvais payeurs de mauvaise foi qui, eux, font travailler leur argent de leur côté !** » (Mme Lejeune, copropriétaire, Paris 16<sup>e</sup>)*

### **3.3. TROISIEME FREIN : L'ABSENCE DE PLACEMENTS INTERESSANTS**

Les copropriétaires ont aussi des raisons objectives de préférer gérer leur épargne personnellement et individuellement, car les placements collectifs que les copropriétaires peuvent faire au titre des fonds travaux ne sont pas très intéressants financièrement, pour **deux raisons principales** :

- 1) La première c'est que les syndicats facturent des frais supplémentaires pour la gestion des fonds travaux.
- 2) La seconde, c'est que les intérêts des produits bancaires proposés sont très peu rémunérateurs.

#### ***Les surcoûts liés aux frais de garantie du fonds***

Les syndicats justifient les frais supplémentaires qu'ils facturent pour la gestion des fonds travaux en faisant valoir qu'une surprime leur est alors imposée par leur caisse de garantie. Les syndicats sont en effet obligés de faire appel à une caisse de garantie pour garantir tous les fonds qui leur sont remis. Or, dans le cas de la création d'un « fonds travaux » par une copropriété, le syndic se voit confier des fonds qui peuvent dépasser les montants de garantie habituels auxquels ils souscrivent pour les fonds de trésorerie courants, et la caisse de garantie lui demande en conséquence une participation complémentaire. Le problème est que les frais supplémentaires demandés par les syndicats pour la garantie du « fonds travaux » s'avèrent souvent égaux aux intérêts générés par le placement des fonds. Ces frais ont donc évidemment un effet dissuasif sur les copropriétaires qui renoncent pour cette raison à la création de fonds travaux.

*« En plus le syndic nous a dit que si on voulait placer l'argent sur un compte rémunéré, ça allait entraîner des frais de gestion. Ça ne nous a pas paru avantageux, pour nous. On a voté contre » (Mme Lejeune, copropriétaire, Paris 16<sup>e</sup>)*

*« Le problème aussi, c'est que les fonds travaux gonflent les primes de garantie » (Entretien responsables de l'UNIS, mars 2012)*

La question de ces frais de gestion supplémentaires ne se pose pas dans le cas des copropriétés gérées par des syndic bénévoles ou coopératifs et c'est l'une des raisons pour lesquelles ces copropriétés votent plus facilement des fonds travaux que celles qui sont gérées par un syndic professionnel.

Et lorsque les copropriétés gérées par un syndic professionnel mettent en place un fonds travaux, elles négocient généralement à la baisse ces frais de gestion du fonds. Les syndic ont en effet tendance à surfacturer ces frais de garantie qu'ils peuvent chiffrer jusqu'à 1,2% ou 1,5% alors qu'ils sont plutôt de l'ordre de 0,4% dans la réalité<sup>17</sup>. Mme Rossi, présidente du conseil syndical de sa copropriété a négocié ces frais à 0.8 % et dans la copropriété de Mme Noëlle, le syndic a totalement renoncé à ces frais : « *si le syndic prenait une rémunération sur ces fonds là, ça aurait été impossible à faire passer ! Déjà que ça n'a pas été facile !* » (Mme Noëlle, présidente du conseil syndical, Paris 16<sup>e</sup>). Quant à monsieur Partouche qui vient juste de réussir à « *faire passer* » le fonds travaux dans sa copropriété, il observe justement ce qui va se passer cette première année et se prépare lui aussi à négocier ces frais.

*« On vient juste de voter le fonds travaux cette année alors que ça faisait 6 ans que, tous les ans, je le proposais et que c'était rejeté. Du coup, on a choisi de demander une petite somme, c'est juste 1500 € cette année. Une petite somme c'est mieux pour commencer, et c'est aussi pour voir ce que le syndic en fait, notamment au niveau des frais de garantie. S'ils prennent des frais pour la garantie du fonds, là je négocierai, et si je perds ça entraînera vraisemblablement la suppression du fonds travaux. Mais je voulais pas le négocier au moment de l'assemblée générale, ni le mettre dans la résolution car je ne voulais pas émettre un doute supplémentaire alors que cette proposition avait déjà pas beaucoup de chance de passer »*  
(M. Partouche, Président du conseil syndical, Claye-Souilly (77))

Pour le cabinet « Brest Syndic »<sup>18</sup> qui met volontairement en place des fonds travaux dans presque toutes les copropriétés qu'il gère, renoncer à des honoraires spécifiques pour la gestion de ces fonds n'est pas un problème. Les fonds travaux mis en place sont de toutes façons des petites sommes qui ne sont pas toujours placées sur des comptes particuliers. Pour la caisse de garantie de ce syndic, ces fonds ne posent pas de question particulière : « *On n'est pas beaucoup de syndic professionnels à faire ça, donc la caisse de garantie ne comprend pas forcément ce qu'on fait !* » (Brest Syndic, syndic professionnel).

### **Les surcoûts liés à la fiscalité des fonds placés**

Une autre difficulté que soulève le placement du fonds travaux est qu'il n'existe pas de fiscalité adaptée à ces placements. Les intérêts générés par ces placements sont à déclarer non pas par le syndicat des copropriétaires, mais par chaque copropriétaire

---

<sup>17</sup> ARC, 2008, *Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable*, Vuibert, p 272.

<sup>18</sup> Dans un souci d'anonymat, nous avons transformé le nom de ce cabinet de syndic.

qui doit les inclure dans sa déclaration de revenus annuelle. Ceci génère un travail supplémentaire pour le syndic qui doit théoriquement fournir chaque année une attestation à chaque copropriétaire. Et cette tâche peut être facturée au prix fort, s'ajoutant alors aux frais de garantie et réduisant d'autant la rentabilité des placements déjà minime.

Dans les copropriétés qui ont voté un fonds travaux, cette question fiscale est généralement contournée. Deux types de contournements sont pratiqués. Le premier est de placer le fonds travaux sur un livret A « Association » qui a la particularité d'être défiscalisé. Le second est de passer outre cette déclaration fiscale en pariant sur l'absence de contrôle étant donné la modestie des sommes généralement déposées.

### ***Des produits de placement faiblement rémunérateurs***

**C'est justement en raison de la défiscalisation dont il bénéficie que le « livret A Association » est la solution de placement privilégiée** par les copropriétés interrogées qui ont voté un fonds travaux (cf. tableau).

**Tableau 8 : Produits de placement des fonds travaux**

	<b>Nom</b>	<b>Mode de gestion</b>	<b>Période construction</b>	<b>Nb de lots</b>	<b>Produit de placement du fonds travaux*</b>
1	Drouet	Bénévole	avant 1945	6	Livret A
2	Thierry	Bénévole	avant 1945	8	Livret A
3	Noëlle	Bénévole	avant 1945	11	Livret A
4	Boulay	Coopératif	avant 1945	27	NR
5	Sapin	Bénévole	1945-1980	20	Livret A
6	Laurent	Coopératif	1945-1980	45	Livret A + compte épargne
7	Epure	Coopératif	1945-1980	60	NR
8	Couturier	Coopératif	1945-1980	1500	Livret A + livret B + bons à terme
9	Gonzales	Professionnel	1945-1980	14	Livret A
10	Ferry	Professionnel	1945-1980	27	NR
11	Poussin	Professionnel	1945-1980	27	NR
12	Chapeau	Professionnel	1945-1980	32	SICAV
13	Lisieux	Professionnel	1945-1980	98	Livret A
14	Fumard	Professionnel	1945-1980	156	NR
15	Rossi	Professionnel	1945-1980	157	CECOP (compte épargne copropriété)
16	Gaston	Professionnel	1945-1980	200	NR
17	Galland	Professionnel	1945-1980	216	NR
18	Bertrand	Professionnel	1945-1980	2600	NR
19	Partouche	Professionnel	1997	33	Livret A

**Cependant, le livret A n'est pas un placement très attractif puisque le taux d'intérêt n'est pas très élevé (2.75 % en janvier 2013).** Cette faible rémunération ne motive pas les copropriétaires à voter en faveur d'un fonds travaux alors qu'ils peuvent individuellement faire des placements beaucoup plus intéressants, surtout lorsqu'il s'agit de copropriétaires aisés.

*« Franchement au niveau du taux actuel du livret A autant placer son argent ailleurs ! »* (Contribution postée sur le forum [www.universimmo.com](http://www.universimmo.com) le 2 juillet 2012)<sup>19</sup>

*« Ça n'a pas été facile de convaincre les autres copropriétaires, même si on est presque tous de la même famille ! Ils ont tous l'argent pourtant, mais ils préfèrent le placer sur des assurances vie, ça rapporte plus ! »* (Mme Noëlle, présidente du conseil syndical, Paris 16<sup>e</sup>)

*« Tant que les fonds travaux ne sont pas obligatoires, il faut qu'il y ait un intérêt à la contrainte. Il faut que ça rapporte plus que ce qu'on pourrait placer par soi-même. Sinon, ça n'intéresse personne »* (M. Partouche, président du conseil syndical, Claye-Souilly, 77)

**Le livret A a aussi un autre défaut : il est plafonné à 76 500 € quelque soit le nombre de lots de la copropriété.** Il est donc intéressant pour les petites copropriétés, comme celles de monsieur Thierry (8 lots) qui a pu provisionner l'ensemble du ravalement de l'immeuble sur le livret A. En revanche, il est vite saturé pour les grandes copropriétés pour lesquelles les 76 500 € ne représentent qu'une petite somme par rapport à des budgets de travaux qui se chiffrent aisément en centaine de milliers d'euros.

Par ailleurs, quelque soit le produit de placement choisi, le versement des intérêts du fonds travaux au bénéfice du syndicat de copropriété n'est pas toujours automatique. Il faut que les copropriétaires soient bien attentifs à le préciser dans la résolution d'assemblée générale car le syndic peut garder les intérêts à son profit, en particulier si le fonds est placé sur son compte et non sur un compte ouvert au nom de la copropriété.

*« C'est le syndic qui gère les fonds, mais les intérêts nous sont bien versés. C'est un ancien membre du conseil syndical qui a bataillé pour ça »* (Mme Galland, conseillère syndicale, Chelles, 77).

### **3.4. QUATRIEME FREIN : LES SYNDICS NE SE SONT PAS SAISIS DE L'OBLIGATION DE « L'ARTICLE 18 »**

Pour les responsables de l'UNIS, ces contraintes liées à la fiscalité, aux tâches supplémentaires de gestion et aux surcoûts des frais de garantie expliquent que les

---

<sup>19</sup> Forum « fonds travaux et fonds de prévoyance » créé en préparation du colloque de l'ARC du 17 octobre 2012 « La copropriété dans 25 ans ».

syndics professionnels ne soient pas très motivés pour promouvoir la création de fonds travaux auprès des copropriétés qu'ils gèrent.

**« Que ce soit sur l'aspect fiscal ou sur l'aspect des honoraires : on ne motive pas les syndics pour motiver les clients ! Les fonds travaux ne doivent pas être pénalisants pour les syndics, que ce soit d'un point de vue économique ou du point de vue des honoraires »** (Entretien avec les responsables de l' UNIS, mars 2012)

Plus largement, les représentants de l'UNIS témoignent que depuis l'introduction en 1994 de « l'article 18 » dans la loi de 1965, les syndics ne se sont pas appropriés cette possibilité de proposer la création d'avances travaux. Cet article reste perçu comme une contrainte, une « obligation », une formalité dont il faut s'acquitter.

*« Les syndics ne se sont pas saisis l'article 18. C'est obligatoire, donc on le met à l'ordre du jour, et on l'explique, mais à chaque fois, c'est balayé en l'espace de trois secondes ! » (ibid.)*

Ce manque d'intérêt des syndics pour la création de fonds travaux explique aussi pour beaucoup le manque d'adhésion des copropriétés à ce type de dispositif. La présentation que fait le syndic de cette mesure est en effet primordiale, or comme le formule ci-dessus un responsable de l'UNIS, les syndics ne sont pas « *motivés pour motiver les clients* ». Les résolutions d'assemblée générale concernant « l'article 18 » sont même très souvent rédigées d'emblée dans les convocations de manière négative « *l'assemblée décide de ne pas créer une avance travaux pour travaux futurs...* »

Le Cabinet Brest Syndic qui parvient à faire voter des avances travaux dans presque toutes les copropriétés qu'il a en gestion confirme ce manque de mobilisation des syndics par rapport à ce type de démarche :

*« Nous c'est une culture qu'on a, depuis quinze ans. C'est une philosophie que l'on met dans les copropriétés. Mais c'est vrai qu'à la commission copropriété de l'UNIS je suis la seule à m'intéresser à cette question. Et jusqu'à maintenant je n'avais pas beaucoup d'écoute. Lorsque je parle de mon expérience à Brest, en général ce qu'on me dit c'est "quoi ? Tu passes une heure de plus aux AG pour expliquer ça ? T'es folle !" »* (Cabinet Brest Syndic)

L'exemple du Cabinet Brest Syndic est révélateur de l'importance de l'influence du syndic sur la façon dont les copropriétaires vont percevoir l'intérêt qu'ils peuvent avoir à mettre en place un fonds travaux. En effet, alors que dans la plupart des cas, cette question obligatoire est « *balayée en l'espace de trois secondes* » (cf. supra), le Cabinet Brest Syndic possède toute une trame explicative et argumentative pour présenter le fonds travaux et inciter les copropriétaires à adopter cette mesure.

Le cas de monsieur Partouche confirme également l'importance du rôle joué par le syndic dans l'adoption ou le refus du fonds travaux. Depuis 2005, l'assemblée générale de sa copropriété votait chaque année unanimement contre cette proposition. Cette année, contre toute attente, la résolution est passée. Un facteur a été décisif dans ce retournement : le changement de gestionnaire du syndic. L'attitude du nouveau gestionnaire vis-à-vis du fonds travaux était très différente. Son discours était très positif : « *Il n'a pas émis de doute. Il a dit qu'il connaissait bien cette pratique, qu'il connaissait d'autres copropriétés où ils avaient voté un fonds travaux et que ça ne posait pas de problème* ». Et la résolution est passée.

Au-delà de cet exemple, il semble qu'on observe actuellement un changement d'attitude des syndics vis-à-vis des fonds travaux, notamment suite à la publication en janvier 2012 du « Rapport Braye » qui fait du fonds travaux obligatoire une mesure phare pour « prévenir et guérir les difficultés des copropriétés »<sup>20</sup>.

Depuis la publication de ce rapport, l'UNIS s'est publiquement prononcée en faveur de cette mesure et il semble que ce positionnement et cette nouvelle actualité concernant le fonds travaux fassent évoluer les représentations au sein de la profession de syndic.

*« A la commission "copropriété" de l'UNIS, je leur en parle tout le temps des fonds travaux. Et alors que jusqu'à présent cette question ne sollicitait pas vraiment d'intérêt, c'est vrai que là, c'est une question qui a changé »* (Cabinet Brest Syndic)

*« La dynamique de gestion prévisionnelle, on sent que c'est une dynamique qui est en train de prendre »* (Responsable UNIS Ile-de-France, entretiens responsables de l'UNIS, mars 2012)

### **3.5. CINQUIEME FREIN : LES DIFFICULTES LORS DE LA VENTE**

Une autre opposition au fonds travaux très fréquemment évoquée est la crainte que l'existence d'un fonds travaux crée un obstacle lors de la vente.

*« J'ai essayé de proposer de créer un fonds travaux, mais je ne sais pas pourquoi, ça pose problème. Les copropriétaires disent que ça va gêner la vente »* (M. Le Bihan, président du conseil syndical, Paris 10<sup>e</sup>)

#### ***Les problèmes engendrés par le caractère « remboursable » du fonds travaux***

Il faut préciser que dans l'état actuel des textes, **les sommes versées pour constituer un fonds travaux au titre de l'article 18 de la loi de 1965 sont considérées comme des « avances » (article 35 du décret de 1967). Elles sont à ce titre remboursables aux**

---

<sup>20</sup> Braye D. (2012), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : Une priorité des politiques de l'habitat*, Rapport de l'ANAH pour le Ministre en charge du Logement.

**copropriétaires qui quittent la copropriété (article 45-1 du décret de 1967).** Les copropriétaires qui vendent récupèrent donc leurs fonds, et c'est à l'acquéreur de reconstituer cette somme et de la verser intégralement au syndicat de copropriété lors de la signature de l'acte de vente, en supplément du prix d'achat.

**Or, au yeux d'un certain nombre de copropriétaires, cette somme à verser en plus du prix du bien immobilier peut être de nature à dissuader un acheteur potentiel ou à l'encourager à exiger une baisse de prix correspondante.** Dans la copropriété de monsieur Chapeau à Levallois (92), c'est notamment cet argument qui a conduit l'assemblée générale à voter, au début des années 2000, la redistribution du fonds travaux à chacun des copropriétaires, alors que cette épargne avait permis depuis la construction de l'immeuble en 1969 de réaliser très régulièrement des travaux sans faire d'appel de fonds exceptionnels en plus des charges courantes. Au-delà de l'argument qui consistait à dire « *Nous sommes majeurs pour gérer nous même nos fonds de placement* »<sup>21</sup>, la question de la négociation des prix de vente a largement pesé dans ce choix :

*« Pour la majorité des copropriétaires, dans la vente, il était gênant de dire qu'en plus du prix de vente il y avait le remboursement du fonds travaux, c'est un discours pas facile à tenir. Les acheteurs négocient. Ça posait problème »* (M. Chapeau, président du conseil syndical, Levallois, 92).

### ***Le manque d'information lors de la vente : un risque pour la copropriété***

Le caractère remboursable du fonds travaux peut également créer des difficultés pour la copropriété. En effet, face à la crainte de devoir négocier à la baisse le prix de vente, les vendeurs n'informent pas toujours les acquéreurs de l'existence du fonds travaux. Dans ce cas, c'est au moment de la signature de la vente chez le notaire que l'acheteur apprend qu'il doit verser les avances travaux à la copropriété, d'un seul coup et le jour même, alors que son prêt immobilier est conclu, que les frais pour les travaux à faire au sein du logement ont été finement calculés, que l'ensemble de son budget est bouclé et qu'il peut difficilement faire marche arrière à ce stade<sup>22</sup> ...

*« Le problème des avances travaux c'est qu'elles sont remboursées aux copropriétaires vendeurs. Et pour l'acheteur qui doit reconstituer l'avance remboursée, ça n'est pas évident. Il a déjà l'endettement pour son appartement et il n'existe pas de financements pour l'avance travaux, il n'a plus d'autres possibilités d'emprunts. Pour lui c'est du cash qui doit sortir en plus de l'apport pour son appartement, ce n'est pas évident ! »* (Entretien avec les responsables de l'UNIS, mars 2012).

---

<sup>21</sup> Entretien monsieur Chapeau, président du conseil syndical, Levallois (92).

<sup>22</sup> L'acheteur est nécessairement tenu de l'existence d'un fonds travaux à travers « l'état daté » que le syndicat adresse au notaire pour la vente. Ce document fait état de tout ce que l'acquéreur devra payer dès qu'il aura acheté : les charges courantes, les travaux à payer, les charges hors budget... et les avances travaux à reconstituer. Or, « l'état daté » est rarement adressé à l'acheteur avant la signature de la vente elle-même...

Du fait du caractère remboursable des avances travaux, la copropriété n'est nullement assurée :

- qu'elle récupéra sans difficulté auprès de l'acheteur les sommes qu'elle vient de restituer au vendeur
- que les nouveaux copropriétaires ont pris la décision d'acheter en ayant été bien informés de l'existence du fonds travaux et en adhérant à ce principe.

Dans la copropriété de monsieur Partouche qui vient de mettre en place un fonds travaux, les copropriétaires ont annoncé explicitement qu'ils n'informeront pas les candidats acquéreurs en cas de vente.

*« Les copropriétaires craignent maintenant que ce fonds travaux soit un frein à la vente de leur bien. Le syndic nous a indiqué qu'à la vente de leur bien, le nouvel acquéreur devrait immédiatement signer un chèque correspondant à la quote-part du fonds travaux associé à leur lot. Ils craignent donc de donner un biais de négociation à l'acquéreur si l'existence et le montant du fonds travaux sont annoncés lors du compromis de vente (et donc de perdre les sommes placées) ou, pour ceux qui pensent pouvoir en cacher l'existence jusqu'au dernier moment, que cette découverte fasse obstacle à la vente ». (M. Partouche, Président du conseil syndical, Claye-Souilly, 77).*

Dans la copropriété de monsieur Chapeau, ce sont notamment ces difficultés qui ont conduit l'assemblée générale à voter la restitution du fonds travaux créé depuis l'origine de l'immeuble (cf. supra). Suite à cette décision, en suivant les conseils de l'ARC, la copropriété a remis en place un nouveau fonds travaux en précisant qu'il serait cette fois « attaché au lot », c'est-à-dire non-remboursable aux vendeurs.

*« Avec l'ancien fonds travaux, le syndic et le vendeur ne donnaient pas l'information, et du coup **les gens tombaient de l'armoire chez le notaire quand ils apprenaient qu'ils devaient payer cash cette somme, le jour même.** Ça partait mal. Donc nous, le syndicat de copropriété, on s'est protégé. Pour éviter ça, on a pris une délibération pour voter que toute somme était attachée au lot, ce qui permettait au syndic de refuser le remboursement du fonds aux vendeurs et de garder les fonds dans la caisse de la copropriété. Comme ça, c'est au vendeur de s'arranger directement avec l'acheteur, ce n'est plus l'affaire de la copropriété » (ibid.)*

### **Les vertus d'un fonds travaux « attaché au lot »**

Comme de nombreux autres acteurs de la copropriété, l'ARC milite en effet pour que les contributions au titre du fonds travaux restent acquises à la copropriété et ne

soient plus remboursées au vendeur<sup>23</sup>. C'est pourquoi, alors que cette disposition n'est pas (encore) prévue dans les textes, l'ARC conseille à ses adhérents de préciser dans la résolution d'assemblée générale qui instaure le fonds travaux que celui-ci restera « attaché au lot » et non au copropriétaire.

Le caractère non remboursable du fonds travaux apparaît en effet comme une condition nécessaire pour surmonter ces difficultés et rendre cet outil pleinement efficace :

- **Le fonds travaux « attaché au lot » protège la copropriété.** Celle-ci ne court plus le risque d'avoir à mettre en œuvre une procédure de recouvrement pour récupérer auprès des acquéreurs les fonds restitués aux vendeurs. Les fonds restent sur le compte de la copropriété.
- **Le fonds travaux « attaché au lot » protège aussi les acquéreurs qui sont mieux informés et peuvent anticiper le paiement de leur contribution au fonds.** En effet, lorsque le fonds travaux n'est pas remboursable, rien n'empêche le vendeur d'intégrer la somme qu'il a versé dans le prix de vente de son bien (puisque c'est autant que l'acquéreur n'aura pas à avancer pour la réalisation des travaux). Dans cette configuration, le vendeur n'a plus du tout intérêt à cacher l'existence du fonds travaux ! Il doit nécessairement informer l'acquéreur s'il veut récupérer sa mise. En outre, puisque la contribution au fonds travaux est incluse dans le prix du bien, l'acheteur peut intégrer cette somme dans l'emprunt qu'il demande à la banque. Il ne risque donc plus de se trouver piégé par une importante dépense imprévue.

*« Comme ça, c'est vertueux. Celui qui va acheter demain, il voit la réserve qui existe »* (Entretien avec les responsables de l'UNIS, mars 2012)

- **Le fonds travaux « attaché au lot » protège aussi les projets de travaux.** En étant informés de l'existence du fonds travaux, les acheteurs sont plus largement tenus au courant de l'ensemble des projets de travaux réalisés et à venir. Le vendeur n'a en effet plus intérêt à utiliser l'absence de travaux prévu comme un argument de vente... De cette façon, la copropriété est assurée que les nouveaux copropriétaires adhéreront aux projets amorcés et que les ventes ne casseront pas les dynamiques lancées. Le fonds travaux non remboursable constitue ainsi également une garantie contre le blocage des projets de travaux par les vendeurs potentiels.

C'est pour ces motifs que monsieur Gonzales, président du conseil syndical, a fait mettre en place dans sa copropriété un fonds travaux non remboursable. Cela fait maintenant plusieurs années que sa copropriété, confrontée à une installation de chauffage collective défectueuse, est engagée dans un projet de rénovation énergétique ambitieux prévoyant la réfection de tout le réseau de chauffage et l'isolation thermique par l'extérieur. La mise en place par

---

<sup>23</sup> Elles seraient alors considérées comme des « provisions » au sens de l'article 45-1 du décret de 1967 et non comme des « avances ».

l'assemblée générale d'un fonds travaux attaché au lot est apparue comme une condition nécessaire pour l'aboutissement de ce projet de longue haleine :

*« On est obligé de passer par là, sinon ça casse le projet. Parce que le problème c'est que quand les gens voient qu'il va y avoir des gros travaux, ils vendent. Mais ils se gardent bien de dire aux acquéreurs qu'il va y avoir des gros travaux. Du coup, les nouveaux arrivants ne comprennent pas, et après ils n'adhèrent pas au projet et on n'a pas la majorité suffisante. Au moins là, les gens qui vendent et veulent s'en aller, ils sont obligés d'expliquer pourquoi. Ça permet de forcer les gens à adhérer au projet » (M. Gonzales, Président du conseil syndical, Colombes (92)).*

C'est pour ces différentes raisons que tous les pays qui ont instauré l'obligation de fonds travaux ont décidé d'attacher ce fonds « au lot » et non à la personne.

C'est également ce que préconise le rapport Braye lorsqu'il propose de rendre obligatoire les fonds travaux : *« il est préconisé que les versements ne soient pas récupérables au moment de la vente, ce qui éviterait à l'acquéreur de devoir reconstituer la part du fonds correspondant au logement »<sup>24</sup>.*

### **La nécessité d'un renversement culturel**

Il est cependant extrêmement difficile qu'une assemblée générale de copropriétaire adhère volontairement à la mise en place d'un fonds travaux non remboursable.

Monsieur Partouche a « lutté » pendant 10 ans, en vain, pour faire voter l'ouverture d'un fonds travaux dans la copropriété dont il est président du conseil syndical. La position des copropriétaires contre cette proposition était chaque année unanime et cette hostilité était essentiellement alimentée par l'annonce faite par le syndic que les sommes déposées sur ce fonds travaux ne seraient pas remboursées en cas de vente : *« là, là discussion était coupée immédiatement »<sup>25</sup>*. Monsieur Partouche qui a mis en place d'importantes mesures de maîtrise des charges essayait d'argumenter en proposant de mettre simplement de côté les économies réalisées grâce à sa bonne gestion, mais la seule réponse qu'il obtenait était *« Merci pour la bonne gestion, on est reconnaissant, mais on préfère récupérer nos billes »*. Cette année, les copropriétaires ont finalement voté en faveur du fonds travaux car le gestionnaire du syndic a changé et leur a assuré que les avances travaux étaient bien remboursables.

Les cas de copropriétés qui parviennent à faire voter des fonds travaux non remboursables sont très rares. L'idée que tout copropriétaire doit participer au gros entretien de l'immeuble est très loin d'apparaître comme une évidence. Rares sont ceux qui sont choqués devant la situation d'un copropriétaire qui a acheté depuis un an et qui doit payer entièrement la réfection de caves mises en danger par des infiltrations alors que son prédécesseur, propriétaire pendant 20 ans, n'a jamais rien

---

<sup>24</sup> Braye D. (2012), *op. cit.*, p 36.

<sup>25</sup> Entretien M. Partouche, Président du conseil syndical, Claye-Souilly (77).

versé pour l'entretien et le remplacement des conduites d'eau et a laissé la situation se dégrader. Ils sont beaucoup plus nombreux à s'indigner à l'idée qu'ils puissent contribuer, dans l'intérêt de l'immeuble, à des travaux dont ils ne bénéficieront pas personnellement et immédiatement. C'est selon ce principe que le gérant d'un grand ensemble en copropriété organisé en union de syndicats coopératifs justifie le caractère remboursable du fonds travaux mis en place par l'union :

*« Le fonds de travaux de l'Union des copropriétaires est remboursable, bien sûr ! Sinon le copropriétaire qui vend n'en profiterait jamais, alors qu'il a payé ! » (M. Couturier, Marly Le Roy, 78)*

Il serait pourtant plus juste que tous les copropriétaires qui jouissent un temps de l'immeuble et de ses services contribuent à leur usure et à leur vieillissement et non pas uniquement ceux qui s'y trouvent au mauvais moment... Mais il semble très difficile – voire impossible – d'opérer un tel changement de vision sur une base purement volontaire. Les travaux de gros entretien restent perçus par les copropriétaires comme une dépense, une contrainte, voire « une tuile » à laquelle ils essaient d'échapper le plus possible en votant contre les décisions... ou en vendant le moment venu, sans forcément bien informer les acquéreurs. Par ailleurs, la qualité de l'entretien du bâti et des équipements semble avoir une influence trop marginale sur les prix de l'immobilier pour que les travaux soient suffisamment valorisés<sup>26</sup>. Comme l'indique le rapport Braye, le « temps du copropriétaire » n'est définitivement pas « le temps du bâtiment » constituant le patrimoine commun<sup>27</sup> et la sensibilisation et l'information des copropriétaires sur les besoins de travaux n'apparaissent pas suffisantes pour déclencher les décisions<sup>28</sup>.

C'est justement pour renverser cette dynamique que le rapport Braye préconise de rendre obligatoire la constitution de « fonds prévisionnels de travaux » non remboursables : « L'alimentation du fonds interviendrait dès la création de la copropriété, par une contribution modeste et régulière (...) **de façon çà ce que tous les propriétaires successifs aient à supporter une part de l'usure du bâtiment.** Il s'agit,

---

<sup>26</sup> Il n'y aura aucune difficulté à faire une importante plus value sur un bien immobilier peu entretenu sur un marché tendu en hausse tandis qu'il pourra être à l'inverse très difficile de valoriser des travaux d'entretien dans un contexte détendu et baissier.

<sup>27</sup> « Un copropriétaire, pris individuellement, aura toujours des raisons légitimes de ne pas voter des travaux :

- sa capacité financière limitée, et l'affectation de ces moyens à d'autres dépenses considérées comme plus nécessaires
- un projet de vente à plus ou moins brève échéance, un temps d'implication limité dans la copropriété (un lot est détenu 7 à 8 ans en moyenne) qui n'incite pas à engager des dépenses dont on ne bénéficiera pas, ou pas longtemps :
- cette absence de projection au-delà du court terme est renforcée chez les copropriétaires âgés ;
- une perception incertaine de la valorisation du bien ou des économies de charges qui seront permises par ces travaux : la dépense est pour tout de suite, et le gain hypothétique pour plus tard ;
- l'idée bien ancrée chez bon nombre de copropriétaires bailleurs qu'un bien locatif est fait pour apporter des revenus et non pour engendrer des dépenses. » Braye D. (2012), *op. cit.*, p 35.

<sup>28</sup> *Ibid.*, p 36.

par ce moyen, **d’instaurer une forme de solidarité entre copropriétaires successifs, et de compenser le fait que les valeurs immobilières, dépendantes des multiples facteurs, n’intègrent pas de manière homogène l’état du bâti et le coût des travaux** qui seraient nécessaires. (...). En lien avec la notion de paiement pour l’usage des parties communes pendant le temps de la durée du bien, **il est préconisé que les versements ne soient pas récupérables au moment de la vente, ce qui éviterait à l’acquéreur de devoir reconstituer la part du fonds correspondant au logement.** »<sup>29</sup>

Ce renversement culturel s’observe dans les pays qui ont déjà instauré les fonds travaux obligatoire. C’est le cas par exemple en Floride, aux Etats-Unis, comme en témoigne monsieur Partouche qui a eu le projet d’instaurer un fonds travaux dans sa copropriété en France après avoir été copropriétaire dans cet état américain : *« Lorsque j’ai acheté mon appartement en Floride, mon prédécesseur avait cotisé pour le fonds travaux et il ne m’a pas demandé de lui rembourser sa quote-part. Il y avait un ravalement en cours de réalisation et la moitié était déjà payée. Ça n’était même pas intégré dans le prix de vente. C’est habituel là-bas. C’est même tellement classique que ni le vendeur ni l’agent immobilier en ont fait un argument de vente ! »* (M. Partouche, Président de Conseil Syndical, Claye-Souilly, 77).

### **3.6. SIXIEME FREIN : L’ABSENCE DE VISIIBILITE DES BESOINS ET LA DIFFICILE PROGRAMMATION DE TRAVAUX**

#### ***Un moteur : des besoins de travaux identifiés***

**L’identification de gros travaux à réaliser est l’un des principaux facteurs qui peuvent amener une copropriété à créer un fonds travaux.**

*« Pour que ça passe, il suffit d’une minorité d’une dizaine de copropriétaires conscients sur 20 ou la perspective de travaux à faire identifiés (ravalement, chaufferie...) »* (Entretien avec les responsables de l’UNIS, mars 2012)

Sur les 19 copropriétés que nous avons étudiées, sept ont mis en place un fonds travaux en prévision d’un gros chantier à venir : un ravalement (4), un projet global de rénovation énergétique comprenant la réfection de la chaufferie et des travaux d’isolation (2) ou des travaux de rénovation de toit terrasse et de remise aux normes d’ascenseurs (1)<sup>30</sup>. L’identification des travaux à venir est également un élément clé dans l’argumentation qu’utilise le cabinet Brest Syndic pour motiver les copropriétés qu’il gère à constituer un fonds travaux : *« on fait des rappels dans tous les PV d’assemblée générale sur tous les travaux qui ont été faits et qui restent à faire. Et à chaque fois, on fait faire des devis réactualisés et les tableaux des quotes-parts individuelles, même si cela ne doit pas être voté à l’ordre du jour. Ça aide les copropriétaires à se projeter et à prévoir »* (Cabinet Brest Syndic).

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> Sur les déclencheurs de la création d’un fonds travaux, cf. tableau infra (3.7).

**A contrario, l'absence de programmation des travaux est l'un des principaux obstacles à la mise en place d'un fonds travaux.** Sur les neuf copropriétés qui ont refusé la création d'un fonds travaux, quatre sont pourtant favorables au principe mais elles sont dans l'incapacité de verser des contributions complémentaires car les copropriétaires doivent déjà faire face à un gros effort financier pour financer sur une courte période de lourds travaux de remise à niveau en rattrapage de nombreuses années où la question des travaux a été mise de côté. C'est le cas par exemple de la copropriété de M. Tourelle qui s'apprête à entreprendre une rénovation globale de 2.65 millions d'euros alors qu'aucune opération de travaux d'envergure n'a été réalisée depuis la construction de la résidence de 195 lots à la fin des années 1970. Les copropriétaires sont ainsi appelés à verser en moyenne 20 000 € pour la réalisation de ces travaux qui vont de la rénovation des toitures et des terrasses privatives à l'isolation des planchers en passant par le changement des fenêtres et la réfection de certains éléments de l'installation de chauffage. Difficile dans ces conditions de demander aux copropriétaires une participation financière complémentaire pour d'autres travaux à venir ! La situation est la même dans la copropriété de M. Sculpteur. Le conseil syndical a rejeté la proposition de constituer un fonds travaux car les finances des copropriétaires sont déjà mobilisées cette année pour la rénovation complète de l'installation collective de chauffage (changement de chaudière, changement de tous les radiateurs...) et l'isolation de la toiture. La copropriété de M. Duchamps, elle, doit faire face à de façon urgente à des problèmes d'infiltration dans les combles. Celle de Mme Wattel sort tout juste des ascenseurs et reste engagée dans des travaux extraordinaires de sécurité incendie imposés par la réglementation sur les immeubles de grands hauteur : *« c'est impossible dans notre cas de créer un fonds travaux. Les charges sont déjà très élevées, on n'arrive pas à épargner en plus »* (Mme Wattel, Présidente du conseil syndical, Paris 14<sup>e</sup>).

Néanmoins, ce type d'expérience peut être bénéfique pour sensibiliser les copropriétaires sur la nécessité d'anticiper les besoins pour éviter d'avoir à être pris à la gorge par d'indispensables travaux de rattrapage d'autant plus coûteux que rien n'a été fait pendant de nombreuses années. L'obligation de la remise aux normes des ascenseurs a notamment contribué à faire émerger chez les copropriétaires une nouvelle sensibilité pour la prévision et la programmation des travaux. C'est ce qu'observe le responsable de l'UNIS Ile-de-France :

*« Il y a une idée nouvelle de gestion prévisionnelle, c'est en train de changer. L'idée lorsque les gens adhèrent à un plan d'épargne travaux, ce n'est plus "je finance sans rien voir" mais c'est "je finance pour ne pas être dans la douleur au moment de faire des travaux". La gestion prévisionnelle, on sent que c'est une dynamique qui est en train de prendre. Les copropriétaires ont été un peu pris de court par les ascenseurs, ça a été lourd, pénible. Maintenant ils prévoient de mettre de coté pour éviter ça. »* (Responsable UNIS Ile-de-France, entretien des responsables de l'UNIS, mars 2012)

**Mais pour que cette dynamique se généralise réellement, encore faudrait-il améliorer les outils permettant aux copropriétaires d'identifier les besoins de leur copropriété et de planifier les interventions à venir.**

On note en effet une insuffisance sérieuse d'outils permettant aux copropriétés de programmer des travaux dans le temps. Cette insuffisance s'observe à trois niveaux :

- 1) les outils existants d'identification des besoins ne sont pas efficaces
- 2) il n'existe pas vraiment d'outil ou d'offre de la part de professionnels pour aider les copropriétaires à mettre en place une programmation pluriannuelle des interventions à prévoir.
- 3) Les modalités juridiques du vote d'un plan pluriannuel de travaux restent floues

### ***Les difficultés à connaître les besoins de sa copropriété***

Définir un plan pluriannuel de travaux, c'est d'abord identifier les besoins de sa copropriété, des bâtiments et des différents équipements. Or, dès cette étape, les copropriétaires et leurs syndicats sont souvent démunis.

Il est en effet nécessaire pour cela de faire appel à des connaissances techniques assez pointues que ni les copropriétaires, ni les syndicats ne maîtrisent. **Les syndicats ne sont généralement pas formés à la gestion technique et ne disposent que rarement de techniciens du bâtiment dans leurs équipes**, au contraire des bailleurs sociaux ou des services de « *property management* » dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, centres commerciaux, etc.). Issus du métier d'administrateurs de bien, les syndicats se sont adaptés à la culture de leur clientèle recrutée au départ, dans les années 1950, chez les propriétaires d'« immeubles de rapport ». C'est ainsi la gestion comptable et juridique qui est au centre de leur formation et de leurs compétences. Jusque dans les années 1970, la gestion technique était généralement dévolue à l'« architecte de l'immeuble », souvent mentionné dans les règlements de copropriété rédigés à cette époque. Mais **la profession et les formations d'architecte se sont elles aussi détournées de la gestion technique des immeubles en privilégiant et en valorisant une culture de « projet » à l'échelle urbaine<sup>31</sup>**. La fonction d'« architecte de l'immeuble » a pratiquement disparu<sup>32</sup>.

**L'identification des besoins de travaux se heurte en outre dans les copropriétés à la difficulté de maintenir une mémoire des interventions passées en raison du *turn-over* des syndicats, de leurs gestionnaires et des copropriétaires eux-mêmes.**

**Pour pallier ces déficiences, deux principaux dispositifs ont été mis en place par voie législative :**

- 1) L'obligation pour les copropriétés d'établir et de tenir à jour un **carnet d'entretien** (article 18 de la loi de 1965, modifié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000)

---

<sup>31</sup> Entretien avec un ingénieur-architecte, maître-assistant à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris- La Villette.

<sup>32</sup> C'est entre autres pour revaloriser cette fonction qu'a été créée en 1996, la Compagnie des Architectes de Copropriété

- 2) l'obligation pour les copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots de réaliser un **audit énergétique** (loi du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2)

**Cependant ces deux dispositifs se révèlent décevants dans leur application et ne suscitent pas vraiment de programmation de travaux.**

### ***Les défaillances du carnet d'entretien***

**Le carnet d'entretien devrait être en principe l'outil privilégié de la programmation des travaux de maintenance.** C'est à cet effet qu'il doit contenir à minima les informations suivantes (décret n°2001-477 du 30 mai 2001) :

- les références des différents contrats (assurance, syndic et ensemble des contrats d'entretien et de maintenance)
- l'historique des travaux
- l'échéancier du programme pluriannuel

Il peut aussi contenir des informations complémentaires sur l'immeuble telles que celles relatives à sa construction ou aux études techniques réalisées.

**Mais dans les faits les carnets d'entretien sont tenus de manière purement formelle par les syndics. Ils se conforment simplement aux obligations réglementaires sans constituer un outil de suivi et de programmation au jour le jour. Les informations contenues dans le carnet d'entretien sont généralement réduites au minimum :**

- les différents contrats d'entretien sont mentionnés sous forme de simple liste. Le carnet d'entretien de la copropriété est déconnecté des nombreux carnets de maintenance spécifiques à chaque équipement (ascenseurs, VMC, portail, chaufferie...) qui permettent de suivre et de contrôler les interventions des prestataires en charge des contrats d'entretien de ces équipements.
- Les travaux réalisés sont aussi sommairement listés sous forme chronologique, sans description. Seuls les « travaux importants »<sup>33</sup> sont évoqués (ravalement, toiture...)
- Les spécificités techniques du bâti et des équipements ne sont pas mentionnées (ex : matériaux de constitution la façade, date de changement éléments de réglage du chauffage...)
- La partie concernant le programme pluriannuel de travaux n'est généralement pas renseignée puisque de tels plans sont rarement élaborés<sup>34</sup>.
- Le carnet d'entretien ne comporte ainsi aucune dimension prospective, il se borne à recenser les opérations effectuées.

Le carnet d'entretien correspond donc plus à un recensement obligatoire d'informations qu'à un outil de gestion de l'entretien. Cette inefficacité du carnet

---

<sup>33</sup> C'est bien ce que formule le décret du 30 mai 2001 « Le carnet d'entretien indique (...) l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations ».

<sup>34</sup> Planète Copropriété, *Le carnet d'entretien amélioré et le plan comptable au service de la rénovation énergétique*, Rapport pour le PUCA, 20 novembre 2012.

d'entretien est notamment due à un défaut de définition claire de cet outil. La loi lui a en effet assigné deux objectifs contradictoires<sup>35</sup>:

- être un outil de gestion au service de la copropriété (d'où le mot « carnet d'entretien ») ;
- être un document d'information au service de l'acquéreur.

Ces deux objectifs sont difficilement conciliables puisque si l'on attend du carnet d'entretien qu'il soit un outil de gestion permettant de suivre l'entretien de tous les équipements et parties d'ouvrage (toiture, escaliers, électricité, plomberie, etc.), cela impose de constituer un document complet et dense. Or, l'objectif d'information de l'acquéreur impose au contraire d'avoir un document aisément transmissible et donc minimaliste.

### ***Les audits techniques : une offre et une demande limitées***

Outre le carnet d'entretien qui devrait permettre aux copropriétaires de suivre au jour le jour l'entretien de leur copropriété, **l'autre moyen dont disposent les copropriétaires pour identifier les besoins techniques de leur immeuble et les travaux à entreprendre est de commander à des professionnels un audit technique de leur copropriété**, susceptible de leur fournir un diagnostic complet et des préconisations pour les travaux à prévoir à court, moyen et long terme.

**Or ce type de démarche est très peu répandu, pour deux raisons principales. La première raison est que la demande de ce type d'étude est très réduite.** La commande d'études techniques n'est pas une pratique courante dans les copropriétés dont les instances de décision (conseil syndical, syndic, assemblée générale) ne sont pas des professionnels de la gestion technique et patrimoniale. Les assemblées générales, plus regardantes sur le montant des dépenses à engager que sur leur bien-fondé technique, sont en outre peu habituées à commander et à financer des études.

**La seconde raison est que l'offre pour ce type d'audit est aussi limitée, surtout pour les audits « généralistes ».** Les parties communes des copropriétés sont en effet déjà soumises à un certain nombre de **diagnostics immobiliers obligatoires** dans le cadre de la vente d'un bien<sup>36</sup> : constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic amiante, présence de termites, état de l'installation électrique et gaz, diagnostic des risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique. **Mais si ces obligations réglementaires ont bien entraîné le développement de la profession de diagnostiqueurs spécialisés qui font désormais l'objet de procédures de certification, il y a encore de nombreux progrès à faire pour renforcer la qualité et la fiabilité de ces prestations qui restent particulièrement sujettes à caution**<sup>37</sup>. En outre, comme le signale le rapport Braye, ces diagnostics thématiques, ciblés avant tout sur les risques

---

<sup>35</sup> Association des Responsables de Copropriété, « L'ARC et le carnet d'entretien », article publié le 24/02/10 sur le site [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

<sup>36</sup> Article L217.4 du code de la Construction et de l'Habitation.

<sup>37</sup> Voir par exemple Florence Roussel « L'UFC- Que Choisir dénonce des diagnostics immobiliers bâclés et erronés », [www.actu-environnement.com](http://www.actu-environnement.com), publié le 28/05/2008.

sanitaires et sécuritaires ne renseignent pas sur l'état global du bâti<sup>38</sup> et ne sont pas propices à la planification de travaux : « *les éléments de connaissance sur l'état technique du bien sont aujourd'hui trop parcellaires pour susciter chez les copropriétaires une réelle prise de conscience* »<sup>39</sup>.

**Les audits généralistes, se heurtent, quant à eux à un relatif déficit d'offre.** De toutes les professions spécialisées dans le bâtiment, les **architectes** sont tout particulièrement les mieux à mêmes d'avoir cette posture de généraliste du bâtiment. Cependant, comme nous l'avons évoqué plus haut, cette facette technique du métier de l'architecte n'est pas valorisée dans les formations actuelles qui privilégient plutôt les domaines de la conception architecturale et du « projet urbain ». On retrouve cependant cette dimension généraliste chez les « **opérateurs de l'habitat privé** » tels que les Pact-Arim, Urbanis, Habitat et Développement, Ozone... Organisés sous forme d'association ou de société anonymes, ces organismes sont spécialisés dans la définition et la conduite de dispositifs d'intervention et d'accompagnement de la réhabilitation de l'habitat privé tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Plan de Sauvegarde de copropriétés en difficulté. Travaillant en collaboration avec les collectivités locales et les organismes financeurs tels que l'Agence pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), ces opérateurs ont développé d'importantes compétences en termes de diagnostics techniques généralistes et de programmation de plan de patrimoine échelonnés sur plusieurs années. Cependant, il est rare que ces organismes interviennent en dehors de dispositifs publics d'intervention. **Quant aux bureaux d'étude ou aux « ingénieurs-conseils »,** ils sont généralement spécialisés sur des problèmes très spécifiques (en structure, thermique, acoustique, électricité, étanchéité...) et sont plus à même d'intervenir sur des problèmes déjà repérés en amont plutôt que sur un audit généraliste visant justement à identifier les problèmes à creuser. En outre, les bureaux d'étude peuvent être plus ou moins directement liés à des entreprises et les solutions préconisées peuvent être orientées vers les procédés qu'ils ont le plus l'habitude de pratiquer mais pas forcément à celui le plus adapté à la situation. Il en est de même pour les entreprises qui réalisent elles-mêmes des diagnostics.

**Par ailleurs, si les métiers relatifs à la réalisation d'audits immobiliers et à la définition de plans pluriannuels de patrimoines existent dans d'autres secteurs de l'immobilier** (immobilier tertiaire et commercial, bâtiments publics, parc locatif social, conventions de partenariats publics -privés faisant intervenir des économistes de la construction...), **ces professions n'ont pas investi le domaine de la copropriété qui reste un marché très spécifique où la demande est peu développée et où il est nécessaire de développer des compétences particulières au niveau pédagogique et relationnel.** Qu'il s'agisse de s'adresser aux copropriétaires ou à leur syndic, le professionnel des techniques du bâtiment et de la programmation patrimoniale doit en effet adapter son discours à un commanditaire non averti et dont les prises de décision sont particulièrement longues et complexes.

---

<sup>38</sup> Clos et couvert, structure porteuse horizontale et verticale, réseaux d'alimentation d'eau, réseaux d'évacuation, toiture, couverture...

<sup>39</sup> Braye D., op. cit, p 33.

On comprend, dans ces conditions, que les « Plans Pluriannuels de travaux » soient une pratique très peu répandue, même dans les copropriétés qui ont voté et alimenté un fonds travaux (cf. chapitre 2)

### **Les carences des audits énergétiques**

**Dans ce domaine, la loi du 12 juillet 2010 – dite Loi Grenelle 2 – qui oblige toutes les copropriétés de 50 lots et plus<sup>40</sup> équipées d'un chauffage collectif de faire réaliser un audit énergétique d'ici à fin décembre 2016 à créer une petite révolution dans le monde de la copropriété<sup>41</sup>. Or, d'après les retours d'expérience des personnes, associations ou opérateurs qui conseillent et accompagnent les copropriétés réalisant des audits énergétiques, il apparaît que ces audits s'avèrent souvent décevants et n'entraînent que très peu de programmation de travaux<sup>42</sup>.**

Suite aux travaux et aux réflexions menées sur les démarches d'audit dans le cadre du chantier copropriété du Plan Bâtiment Grenelle<sup>43</sup>, l'association Planète Copropriété et les professionnels qu'elle regroupe ont créé un groupe de travail spécifique sur l'audit pour mutualiser ces retours d'expérience et bâtir une démarche d'audit efficace. Ce groupe de travail a identifié cinq raisons principales pour lesquelles les audits énergétiques - pourtant conformes aux cahiers des charges de l'ADEME – conduisent rarement au vote de travaux<sup>44</sup> :

- 1) ces audits se résument fréquemment à des modélisations mathématiques et des calculs théoriques compliqués qui ne sont pas mis à la portée des copropriétaires et qui apparaissent déconnectés des problèmes qu'ils vivent et ressentent (surchauffe, sous-chauffe, moisissures, etc.)
- 2) les calculs théoriques et les simulations sont souvent incomplètes (les aspects liés à la ventilation sont généralement mal pris en compte) et approximatives (le calcul des économies d'énergie n'est pas toujours fiable)
- 3) ces audits sont souvent « standardisés » et proposent bien souvent des packages de solutions toutes faites, simplistes et sans adaptation aux cas particuliers de chaque copropriété et aux capacités financières des copropriétaires (exemple : changement de chaudière, changement de fenêtres, isolation par l'extérieur, installation d'énergies renouvelables...)
- 4) les préconisations sont elles-mêmes fréquemment déconnectées des besoins réels en gros travaux des copropriétés ainsi que de l'état du bâti, les thermiciens n'étant pas des techniciens du bâtiment et s'associant rarement à des architectes (une isolation thermique par l'extérieur préconisé sur une

---

<sup>40</sup> Lots annexes inclus : parkings, caves, etc...

<sup>41</sup> L'idée des pouvoirs publics est qu'en obligeant les copropriétaires à faire procéder à des audits énergétiques, ces derniers parviendront à des préconisations adaptées à chaque immeuble en matière de travaux d'économie d'énergie, ce qui permettra d'éclairer les copropriétaires et – ensuite – de les inciter à voter ces travaux. Les audits énergétiques sont ainsi censés être des « déclencheurs ».

<sup>42</sup> Sur ces aspects, voir aussi la recherche-action menée par Planète Copropriété dans le cadre du même programme : « Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ? »

<sup>43</sup> Planète Copropriété, La copropriété et le développement durable en Europe, actes du colloque du 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2010, [www.planete-copropriete.com](http://www.planete-copropriete.com)

<sup>44</sup> *Idem.*

façade en pierre de taille ou trop complexe... ; absence de prise en compte des pathologies éventuelles du bâti hors volet énergétique telles que les infiltrations, les fissures, les fragilisations de matériaux...)

- 5) Dernière raison, mais qui est la plus importante aussi : ces audits réalisés par des thermiciens très compétents se font presque toujours sans participation active du conseil syndical et sans relations suffisantes avec les copropriétaires et les occupants. Dès lors, l'audit apparaît comme une simple étude technique et non comme un outil de mobilisation collective des copropriétaires.

### ***L'insuffisance des textes***

Un autre obstacle qui s'oppose à la définition et au vote de plans pluriannuels de travaux dans les copropriétés est aussi l'insuffisance des textes relatifs au contenu, au vote et aux implications d'un tel dispositif.

Il faut attendre le décret du 27 mai 2004 pour le concept de « plan pluriannuel de travaux » fasse sa première apparition dans le droit de la copropriété. Ce décret modifie l'article 35 du décret de 1967 qui permet dès lors, si les copropriétaires le souhaitent, de voter un plan d'appel de fonds constituant « des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ». Mais nulle part ailleurs, il n'est précisé ce que doit contenir une tel « plan pluriannuel de travaux », comment il est défini, ni quelles sont les modalités de sa conception, son chiffrage, de sa validation et de sa mise en œuvre...

Une première tentative de définition apparaît avec le décret du 3 décembre 2012 publié dans le cadre de la loi Grenelle 2 (12 juillet 2012) et notamment de son article 7 qui institue dans la loi de 1965 un article 24-4 qui dispose ceci :

*« Art. 24-4. Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique, la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique »*

En introduisant dans le code de la construction les articles R138-1 et R138-2, le décret du 3 décembre 2012 propose une définition du « plan de travaux d'économie d'énergie ». Mais cette proposition se révèle insatisfaisante, car irréaliste et impossible à mettre en œuvre.

En effet, ces deux articles indiquent que le plan de travaux d'économie d'énergie doit être voté sur la base d'une évaluation du coût des travaux fondés sur des devis issus d'une mise en concurrence d'entreprises. Or, pour des travaux de cet ampleur pouvant impliquer par exemple une isolation par l'extérieur, la réfection complète d'une toiture, ou une intervention lourde et précise sur une installation de chauffage collectif, la commande de devis à des entreprises est extrêmement complexe et doit résulter de phases d'études techniques pour lesquelles la copropriété doit faire appel à des professionnels et des maîtres d'œuvre très spécialisés dont les prestations sont

coûteuses. Le vote d'un programme de travaux sur de telles bases ne peut donc en aucun cas constituer une simple « décision de principe » qui ne viserait qu'à dessiner des orientations pour l'avenir. Or, c'est pourtant le rôle que devrait jouer un plan pluriannuel de travaux ou un « plan de travaux d'économie d'énergie » qui devrait constituer la première étape de l'engagement de la copropriété dans une dynamique de réalisation de travaux et non un aboutissement<sup>45</sup>. On pourrait par conséquent imaginer un chiffrage des travaux programmés non sur la base de devis mais sur la base d'évaluation telles que celles que peuvent produire par exemple les économistes de la construction ou les architectes dans les premières phases d'étude de maîtrise d'œuvre.

### **3.7. SEPTIEME FREIN : LA CRAINTE D'UNE « DEPENSE » SUPPLEMENTAIRE**

La septième réticence qui nourrit la réserve des copropriétaires à l'égard de la création d'un fonds travaux, c'est qu'ils perçoivent la contribution au fonds travaux comme une dépense supplémentaire.

Cette vision est erronée, puisque le fonds travaux n'est en aucun cas une « dépense » mais une « provision » de sommes qui seront de toutes façons à engager pour de nécessaires réparations. Le fonds travaux permet même au contraire de faire des économies puisqu'en anticipant les travaux à venir, la copropriété évite d'avoir à faire face à des interventions d'autant plus coûteuses qu'elles sont effectuées dans l'urgence. Néanmoins, lorsqu'ils se voient proposer la création d'un fonds travaux, les copropriétaires n'adoptent pas toujours cette vision à long terme et ils peuvent ne s'attacher qu'à la contribution supplémentaire qu'ils devront ajouter à leurs charges courantes chaque trimestre.

Pour faire face à cette réserve, la moitié des 19 copropriétés étudiées ayant mis en place un fonds travaux ont instauré ce dispositif grâce à la réalisation d'économies sur le budget annuel, soit grâce à un passage en syndic bénévole ou coopératif (4), soit grâce à une politique active de maîtrise des charges (4). Au lieu d'être redistribué chacun des copropriétaires, l'argent économisé a été placé au titre du fonds travaux, ce qui a permis à ces copropriétés de créer un fonds travaux « indolore » pour les copropriétaires, sans augmenter le montant global des appels de charges chaque trimestre.

---

<sup>45</sup> D'autant que le décret du 3 décembre 2012 prévoit bien que « *Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct dans les conditions prévues au g de l'article [25 de la loi du 10 juillet 1965](#) déjà mentionnée* »

**Tableau 9 : Les déclencheurs à la mise en place d'un fonds travaux**

	Nom	Mode de gestion	Période construction	Nb de lots	Déclencheur
1	Drouet	Bénévole	avant 1945	6	Travaux (ravalement thermique)
2	Thierry	Bénévole	avant 1945	8	Travaux (ravalement)
3	Noëlle	Bénévole	avant 1945	11	Travaux (ravalement)
4	Boulay	Coopératif	avant 1945	27	Passage en syndic bénévole
5	Sapin	Bénévole	1945-1980	20	Passage en syndic bénévole
6	Laurent	Coopératif	1945-1980	45	Passage en syndicat coopératif
7	Epure	Coopératif	1945-1980	60	Passage en syndicat coopératif
8	Couturier	Coopératif	1945-1980	1500	Origine copropriété (syndicat coopératif)
9	Gonzales	Professionnel	1945-1980	14	Travaux (projet rénovation énergétique)
10	Ferry	Professionnel	1945-1980	27	Economies de charges (antennes sur toit)
11	Poussin	Professionnel	1945-1980	27	Economies de charges
12	Chapeau	Professionnel	1945-1980	32	Origine copropriété
13	Lisieux	Professionnel	1945-1980	98	Economies de charges
14	Fumard	Professionnel	1945-1980	156	Inconnu (existe depuis longtemps)
15	Rossi	Professionnel	1945-1980	157	Travaux (rénovation énergétique globale)
16	Gaston	Professionnel	1945-1980	200	Travaux (ravalement)
17	Galland	Professionnel	1945-1980	216	Inconnu (existe depuis longtemps)
18	Bertrand	Professionnel	1945-1980	2600	Travaux (terrasse, ascenseur)
19	Partouche	Professionnel	1997	33	Economies de charges

**Le passage en syndic bénévole ou coopératif** est ainsi un moment privilégié pour susciter la création d'un fonds travaux. La gestion bénévole ou coopérative permet en effet de lever la plupart des freins à la création d'un fonds travaux :

- le syndic élu étant lui-même un copropriétaire, l'assemblée générale a plus tendance à lui faire confiance. Il apparaît plus désintéressé qu'un syndic professionnel et il est plus directement concerné par la santé et l'avenir de la copropriétaire.
- La question du compte séparé ne se pose pas puisque le syndic bénévole ou coopératif ne gère qu'une copropriété qui possède son compte propre.
- Il n'y a pas non plus de problèmes de frais de garantie ou d'honoraires supplémentaires liés à la mise en place du fonds travaux.
- La création de « fonds travaux » est davantage inscrite dans la « culture » de la gestion bénévole et coopérative.
- Enfin, la gestion bénévole ou coopérative permet à la copropriété de faire des économies substantielles puisqu'elle n'est plus soumise aux honoraires d'un

syndic professionnel<sup>46</sup>. Ces économies qui peuvent être directement investies dans un fonds travaux.

Ces différents éléments peuvent expliquer pourquoi, comme nous l'avons observé dans les analyses quantitatives (chapitre 2), les copropriétés en gestion bénévole ou coopérative ont plus fréquemment un fonds travaux que les copropriétés en gestion professionnelle.

C'est de cette manière que la copropriété de monsieur Boulay (37 lots) a mis en place un fonds travaux lorsqu'elle est passée en syndicat coopératif sur la proposition de ce dernier. Pour monsieur Boulay, la création d'un fonds travaux était la condition *sine qua non* de son engagement en tant que président-syndic :

*« En acceptant de devenir syndic de ma copropriété, je ne voulais pas de rémunération. Je ne voulais pas prendre de l'argent des autres copropriétaires, mais je voulais au moins un retour sur investissement ! C'est pour ça que j'ai dit aux autres copropriétaires d'accord pour devenir syndic mais à condition qu'on mette en place un fonds travaux. Et on a voté la création d'un fonds "article 18" à la même AG où on a voté le passage en syndicat coopératif. Pour moi, c'était aussi une garantie qu'il n'y aura pas de difficulté au moment où il y aura des travaux à faire » (monsieur Boulay)*

La création du fonds travaux dans cette copropriété a été d'autant plus aisée qu'elle n'a pas induit de versements supplémentaires pour les copropriétaires. En passant en syndicat coopératif, la copropriété a réduit son budget annuel de 10%, ce qui représentait un gain annuel de 3000 euros. Sur proposition de monsieur Boulay, la moitié de ces économies est investie dans le fonds travaux tandis que l'autre moitié se traduit effectivement par une baisse de charges pour les copropriétaires.

La copropriété de monsieur Epure à Cergy, a suivi le même processus. Confrontée à des difficultés financières et à la mauvaise gestion d'un syndic professionnel dès les premières années suivant sa construction (1984), la copropriété a décidé de passer en syndicat coopératif en 1994 sous l'impulsion d'un conseil syndical très dynamique. La création d'un fonds travaux a été votée dans la foulée. Depuis, cette résolution est revotée chaque année à l'unanimité. Le passage en syndicat coopératif a joué un rôle fondamental dans la mise en place de ce dispositif puisqu'il a permis à la copropriété de faire 50% d'économie sur son budget annuel. C'est une copropriété de 60 lots avec peu d'équipement : pas d'ascenseur, pas de chauffage collectif. Les honoraires du syndic professionnel représentaient donc une grosse partie du budget annuel. Leur suppression a ainsi laissé une large marge de manœuvre à la copropriété et aux copropriétaires.

*« Le fonds travaux est accepté d'autant plus facilement que les copropriétaires payent peu de charges. Et puis, en syndicat coopératif,*

---

<sup>46</sup> Les syndics dits « bénévoles » peuvent demander une rémunération qui doit être votée en assemblée générale (on parle alors plutôt de syndic non-professionnel). En syndicat coopératif en revanche, le « président-syndic » ne peut recevoir de rémunération.

*ils avaient confiance. Ils savaient où allait l'argent. En plus, l'argent était placé, ça rapportait un peu, et les copropriétaires pouvaient voir les entrées d'argent ».*

**Plus globalement, sans passer en syndic bénévole ou coopératif, la réalisation d'économie sur les charges représente un levier substantiel pour la création d'un fonds travaux.** C'est ainsi à la suite d'une politique très active de maîtrise des charges que monsieur Lisieux et monsieur Partouche ont pu faire voter un fonds travaux dans leur copropriété. En analysant leurs charges grâce à l'observatoire des charges de l'ARC<sup>47</sup>, ces deux présidents sont parvenus à renégocier tous leurs contrats de prestations et à contrôler étroitement les honoraires de leur syndic. Ils ont par exemple pris chacun en charge la réalisation des photocopies qui étaient surfacturées par leur syndic. Ces économies ont joué doublement en faveur du fonds travaux. Non seulement elles ont permis de mettre les excédents budgétaires de côté sans que des sommes supplémentaires ne soient appelées mais elles ont aussi contribué à construire la confiance des copropriétaires envers leur conseil syndical à qui ils peuvent désormais confier sans crainte la gestion de cette épargne.

**La création d'un fonds travaux peut aussi être impulsée par des recettes régulières ou exceptionnelles.** C'est le cas par exemple de la copropriété de monsieur Ferry qui a constitué un fonds travaux depuis qu'elle loue ses toits terrasses à un opérateur téléphonique qui y a installé des antennes. Ce sont ainsi 17 000 € de loyers annuels que la copropriété peut placer sur son fonds travaux sans que les copropriétaires ne touchent à leur porte monnaie. De telles situations peuvent également se produire lorsqu'une copropriété reçoit par exemple des remboursements de la part d'une assurance, d'une garantie décennale ou qu'elle décide de mettre en vente ou en location une loge de concierge inutilisée.

---

<sup>47</sup> <http://www.unarc.asso.fr/les-services-outils/site-oscar>

## CONCLUSION : LES FREINS ET LES LEVIERS A LA CREATION DE FONDS TRAVAUX

Ce travail d'analyse qualitative mené auprès de 19 copropriétés ayant créé un fonds travaux et 9 copropriétés l'ayant rejeté valide bien la deuxième hypothèse que nous avons formulé à l'origine de cette recherche-action : « Beaucoup de copropriétés refusent de constituer des fonds de travaux. Ce phénomène est habituellement attribué à la réticence qu'ont les copropriétaires à épargner pour les gros travaux. Cette explication courante nous semble insuffisante. Nous pensons que les facteurs et les processus qui s'opposent à la constitution de fonds de travaux sont beaucoup plus complexes et multiples, et qu'il est nécessaire pour les comprendre de les analyser empiriquement sur la base de situations concrètes ».

Voici donc présentés de manière synthétique les différents freins et leviers correspondant que nous avons pu mettre au jour (cf. tableau suivante) :

	<b>FREINS</b>	<b>LEVIERS</b>
	<b>Copropriétés ayant rejeté le fonds travaux</b>	<b>Copropriétés ayant créé un fonds travaux</b>
1	<b>Une proposition du syndic</b>	Des copropriétaires moteurs
2	<b>La méfiance vis-à-vis de la gestion des syndicats</b>  - absence de compte séparé - absence de sécurisation des fonds	
3	<b>L'absence de placement intéressant</b>  - frais de garantie - déclaration fiscale - faiblesse des taux d'intérêt	- Négociation avec le syndic - Livret A défiscalisé
4	<b>Les syndicats ne se sont pas saisis de l'article 18</b>	Des syndicats moteurs
5	<b>Les difficultés lors de la vente</b>	Un fonds attaché au lot
6	<b>L'absence de programmation de travaux</b>  - la méconnaissance des besoins - l'incapacité à programmer	l'identification des besoins de travaux et des chantiers à venir par les copropriétaires (conseil syndical)
7	<b>La crainte d'une "dépense" supplémentaire</b>	Des programmes d'économie de charges



## Chapitre 4

### LES MONTANTS DES FONDS TRAVAUX

La question du montant pertinent du fonds travaux occupe une place importante dans les débats actuels sur le fonds travaux obligatoire.

**La proposition formulée par le rapport Braye pour instaurer un fonds travaux obligatoire s'inspire de la législation du Québec qui impose aux copropriétés de constituer un « fonds de prévoyance », affecté aux réparations et aux remplacements, correspondant a minima à 5 % du budget de fonctionnement annuel.**

**Il s'agit bien là d'un montant minimum qui ne reflète pas nécessairement les besoins réels de travaux des immeubles.** Une autre recherche-action menée par Planète Copropriété au sein du même programme lancé par le PUCA et l'ANAH sur « l'amélioration énergétique des copropriétés » a tenté de faire un calcul du montant nécessaire à provisionner annuellement pour assurer la conservation d'un immeuble en copropriété et compenser son usure annuelle globale. Pour cela, l'équipe de recherche a procédé à calcul d'amortissement de tous les éléments d'ouvrage et les équipements d'une copropriété en fonction de leur valeur à neuf et de leur durée de vie. Ces études montrent que **l'usure annuelle globale d'une copropriété représente entre 30 et 50 % du budget de charges courantes, selon la configuration et les services existants.** On se situe donc bien au dessus du forfait de 5 % de charges

**La province du Québec est d'ailleurs en train de réfléchir à réformer leur fonds de prévoyance pour éviter que les copropriétés ne se contentent de ce seuil minimum de 5 %** et pour les conduire à constituer des fonds de prévoyance qui soient davantage en adéquation avec les besoins réels de réparation. C'est l'un des axes sur lequel a travaillé depuis 2009 un groupe de travail mis en place par le Ministère de la Justice québécois dans l'objectif de proposer une réforme du droit de la copropriété. La proposition de ce groupe de travail est de **rendre obligatoire la réalisation de diagnostics techniques** qui permettraient de quantifier les sommes requises à être déposées annuellement dans le fonds de prévoyance<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> Entretien avec maître Joli-Coeur, avocat émérite spécialisé dans le droit de la copropriété au Québec (Montréal, mai 2012) et André Delage, président du « Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec (RGCQ- Montréal, mai 2012). A ce sujet, on peut consulter le rapport produit par le groupe de travail sur la copropriété (Chambre des Notaires du Québec, *Rapport du groupe de travail sur la copropriété*, mars 2011 et le mémoire produit par le RGCQ (Regroupement des Copropriétaires et des Gestionnaires du Québec, *Mémoire pour la réforme du droit en copropriété*, 16 février 2010). Voir aussi ARC, « Le « fonds travaux » québécois : notre question et leur réponse », Bulletin de l'ARC et de l'UNARC n° 95, janvier 2012 et Y. Joli-Cœur (2008), *Le Fonds de Prévoyance : gage de réussite en copropriété*, Wilson et Lafleur, Montréal, 219 p.

**Le rapport Braye propose lui aussi de rendre obligatoire la réalisation, tous les dix ans, d'un diagnostic technique global** visant à prévoir un échelonnement cohérent des travaux à entreprendre et à adopter un plan pluriannuel de travaux, lui aussi obligatoire **Toutefois, dans les préconisations du rapport cette mesure n'est pas directement associée à la constitution du fonds travaux.** « Pour éviter que les plans pluriannuels ne débouchent par principe sur des préconisations minimalistes en vue de réduire les versements au fonds travaux, le montant de ces versements ne serait pas calculé sur leur base. Un calcul d'amortissement basé sur la valeur et la durée de vie de chaque ouvrage ou équipement, trop complexe, est également à écarter. Le montant des versements pourrait donc plus simplement être basé sur un pourcentage du budget annuel (par exemple 5 %) » (Braye, 2012, p 34).

**L'objectif de définir un fonds travaux en fonction des besoins identifiés dans un diagnostic global et un plan pluriannuel est bien la ligne de mire de ces deux propositions.** Toutefois, le monde de la copropriété n'apparaît pas encore suffisamment mûr pour adopter conjointement ces deux démarches qui constituent chacune, en soi, un renversement culturel dans les pratiques des copropriétaires, des gestionnaires et des professionnels du bâtiment intervenant dans les copropriétés. **L'idée du rapport Braye est donc de procéder par étape dans cette voie et de franchir un premier cap en imposant un fonds travaux symbolique de 5% du budget pour agir avant tout sur la culture de la copropriété et y introduire un réflexe partagé de gestion prévisionnelle des travaux ainsi qu'un principe de solidarité entre les copropriétaires successifs ayant à supporter l'usure du bâtiment.**

**Or ce montant symbolique de 5 % du budget courant, déjà minime par rapport aux besoins de travaux, est tout de même considéré par certains détracteurs comme trop élevé** et représentant une charge trop lourde pour les copropriétaires dans le contexte actuel de crise économique. On peut déjà objecter à cela que la contribution à un fonds travaux ne constitue pas une « dépense » ou une « charge supplémentaire » mais simplement une provision, une somme d'argent qu'on met de côté en vue de se préparer à des travaux qui devront, un jour ou l'autre, de toutes façons être financées.

Pour mieux éclairer ces débats, nous avons cherché, sur le terrain, à voir quels étaient les montants des fonds travaux mis en place de manière volontaire par les copropriétés et sur quels critères ces montants avaient été fixés.

## 4.1. QUATRE FAÇONS DE FIXER LE MONTANT DU FONDS TRAVAUX

Dans les 19 copropriétés ayant mis en place un fonds travaux que nous avons étudiées, nous avons identifié **quatre manières différentes de déterminer le montant du fonds travaux** (cf. tableau détaillé) :

- 1) **en fonction des économies réalisées** (7 copropriétés)
- 2) **en fonction d'un seuil de prélèvements trimestriels acceptable** (4 copropriétés)
- 3) **en fonction d'une estimation des travaux prévus** (4 copropriétés)
- 4) **en fonction d'un pourcentage du budget de charges courantes** (3 copropriétés)

**Tableau 10 : critère de fixation du montant du fonds travaux dans les copropriétés étudiées**

	Nom	Mode de gestion	Période construction	Nb de lots	Mode de fixation du montant du fonds travaux	Prélèvements annuels
1	Drouet	Bénévole	avant 1945	6	Seuil acceptable (10 €/mois)	Oui
2	Thierry	Bénévole	avant 1945	8	Estimation travaux (ravalement)	Oui
3	Noëlle	Bénévole	avant 1945	11	Estimation travaux (ravalement)	Oui
4	Boulay	Coopératif	avant 1945	27	Economies réalisées (50 %)	Oui
5	Sapin	Bénévole	1945-1980	20	Economies réalisées + recettes (CEE)	<b>Non</b>
6	Laurent	Coopératif	1945-1980	45	Seuil acceptable (45 €/mois)	Oui
7	Epure	Coopératif	1945-1980	60	Seuil acceptable (15 €/mois)	Oui
8	Couturier	Coopératif	1945-1980	1500	Economies réalisées (30%)	<b>Non</b>
9	Gonzales	Professionnel	1945-1980	14	Seuil acceptable (35 € /mois)	Oui
10	Ferry	Professionnel	1945-1980	27	Recettes (antenne toit)	<b>Non</b>
11	Poussin	Professionnel	1945-1980	27	Economies réalisées	<b>Non</b>
12	Chapeau	Professionnel	1945-1980	32	NR	Oui
13	Lisieux	Professionnel	1945-1980	98	Economies réalisées	<b>Non</b>
14	Fumard	Professionnel	1945-1980	156	Pourcentage budget (5 %)	Oui
15	Rossi	Professionnel	1945-1980	157	Pourcentage budget (5 %)	Oui
16	Gaston	Professionnel	1945-1980	200	Estimation travaux (ravalement)	Oui
17	Galland	Professionnel	1945-1980	216	Pourcentage budget (5%)	Oui
18	Bertrand	Professionnel	1945-1980	2600	Estimation travaux (ascenseurs + terrasses)	Oui
19	Partouche	Professionnel	1997	33	Economies réalisées	<b>Non</b>

## Les fonds travaux fondés sur les économies réalisées dans l'année

En premier lieu, le montant fonds travaux est donc fixé sur la base des économies réalisées dans l'année (7 copropriétés sur 19). Dans ce cas là, la création du fonds travaux ne fait même pas l'objet de prélèvements trimestriels en plus des charges courantes. Ce sont simplement les excédents budgétaires (lorsque les dépenses réelles ont été inférieures au budget prévisionnel à la fin de l'exercice) ou les recettes éventuelles de la copropriété (location de la toiture pour des antennes de téléphonie, certificats d'économie d'énergie) qui sont placés sur le fonds travaux. **De cette façon, la constitution d'un fonds travaux est totalement indolore pour les copropriétaires qui ne se voient pas appelés à verser dans l'année des sommes supplémentaires pour le fonds travaux en plus de leurs charges courantes.** Certaines copropriétés choisissent même de ne conserver qu'une part des économies réalisées et de restituer le reste de l'excédent aux copropriétaires. C'est le cas de l'Union de Syndicats (1500 lots) dirigée par M. Couturier qui ne place sur le fonds travaux qu'un tiers des économies annuelles réalisés, les deux tiers restant étant redistribués.

**Cependant, ce mode de calcul a deux inconvénients, le premier c'est qu'il donne peu de visibilité au fonds de travaux et à sa démarche** (ex : montants de fonds travaux non connu par les copropriétaires interrogés). **Le deuxième, c'est qu'il ne permet de placer que de faibles montants au titre du fonds travaux** (cf. tableau), **sauf :**

- Quand la copropriété place aussi des recettes (location de toiture pour des antennes pour M. Ferry, certificats d'économie d'énergie pour M. Sapin).
- Quand la copropriété passe à une gestion coopérative ou bénévole, car les économies réalisées sont substantielles. Monsieur Boulay parvient ainsi à placer 3 000 euros chaque année sur son fonds travaux alors que cette somme ne représente que la moitié de ce que la copropriété économise en ne payant plus d'honoraires à un syndic professionnel.
- Quand les copropriétés sont très grandes, avec des équipements nombreux et donc des budgets courants élevés. Cela permet de faire des fonds de réserve conséquents même si une faible part du budget annuel est placée (ex : la copropriété de M. Couturier avec 1500 lots en chauffage collectif, situés sur une grande emprise foncière comportant voiries, parkings et espaces verts)

**Tableau 11 : les montant des fonds travaux fixés sur la base des économies réalisées**

	Nom	Mode de gestion	Période construction	Nb de lots	Part du budget annuel courant	Montant mensuel /lot	Montant en stock
4	Boulay	Coopératif	avant 1945	27	8,5 %	9 €	6 000 €
5	Sapin	Bénévole	1945-1980	20	NR	NR	NR
8	Couturier	Coopératif	1945-1980	1500	0.3 %	11 €	1 000 000 €
10	Ferry	Professionnel	1945-1980	27	NR	52 €	NR
11	Poussin	Professionnel	1945-1980	27	NR	NR	NR
13	Lisieux	Professionnel	1945-1980	98	1.5 %	2 €	2 500 €
19	Partouche	Professionnel	1997	33	5 %	4 €	1 500 €

Ce fonds travaux « sans peine » peut aussi représenter **une première amorce pour passer un « cap psychologique » et mettre en place, par la suite, un fonds travaux plus conséquent.** Il est en effet beaucoup plus aisé de faire voter un fonds travaux si cette décision ne requiert au départ aucun effort financier supplémentaire de la part des copropriétaires. Et une fois que ce fonds travaux est matérialisé, il est plus facile de demander aux copropriétaires de continuer à l'alimenter par des petits versements réguliers.

*« La semaine dernière, j'ai une copropriété qui a voté un fonds travaux. Ils avaient un budget de 280 000 euros et n'avaient dépensé que 240 000. Du coup, ils ont décidé de mettre les 40 000 euros qu'il leur restait dans un fonds travaux. C'est l'occasion qui a fait que. On a d'autres exemples. Comme ça c'est plus facile de convaincre les copropriétaires : ils ont déjà fait la dépense ! La plupart du temps, c'est un premier pas. La première difficulté, c'est de commencer. Mais une fois que c'est fait, ils ne le voient pas. Et après, quand rien de plus n'est réclamé pendant les travaux, ils sont tout à fait pour ! » (Responsables de l'UNIS, mars 2012)*

*« Il faut démarrer le mécanisme en douceur et augmenter progressivement les appels pour parvenir un à un régime de croisière » témoignage posté le 02/07/2012 sur le forum « fonds travaux et fonds prévoyance » mis en place dans le cadre du colloque Franco-Québécois La copropriété dans 25 ans sur le site [www.universimmo.com](http://www.universimmo.com)*

### **Les fonds travaux fondés sur un seuil mensuel acceptable**

Le deuxième mode de calcul du fonds travaux est de fixer un montant mensuel en euros, selon un seuil jugé acceptable pour les copropriétaires.

C'est ainsi que procède le cabinet Brest Syndic pour proposer la création de fonds travaux à toutes les copropriétés qu'il a en gestion, y compris dans les copropriétés neuves (cf. chapitre 3).

*« Nous, on met en place des toutes petites sommes, mais c'est déjà un levier. Ce qu'on propose en général c'est 40 € par an par copropriétaire en moyenne. Ce sont vraiment des sommes modiques. Ça fait 5 € par mois par copropriétaire. C'est l'équivalent de deux paquets de chewing-gum ou d'un paquet de cigarette par mois ! C'est ce que je dis aux copropriétaires. 40 € ça passe bien. Et là où les gens sont plus à l'aise, on met plus haut. Le but, ce n'est pas de faire des trésors, la logique c'est surtout d'introduire une culture. C'est une philosophie que l'on met, nous, dans les copropriétés. Le montant est fixé en Assemblée Générale. On cite le texte de loi sur les avances travaux, et après c'est un peu les enchères. Ça va généralement de 40 à 60 €. Ce n'est pas en fonction du budget de la copropriété. C'est plus en fonction du nombre de copropriétaires, des efforts de travaux à faire et*

*du montant acceptable par les copropriétaires. Ça dépend de l'actualité des copropriétaires. L'idée c'est de ne pas créer de contentieux.»*  
(Cabinet Brest Syndic)

C'est aussi de cette manière là que le montant des prélèvements trimestriels du fonds travaux a été fixé dans la copropriété dont **Mme Laurent** est syndic coopératif à Emerainville en Seine-et-Marne. Le seuil acceptable est ici beaucoup plus élevé car il a été fixé à **46 € par mois par copropriétaire** en moyenne.

*« On a calculé en fonction de ce que pouvaient payer les dupleix. C'est les appartements les plus grands donc ceux qui payent le plus de charges. On s'est dit que 150 € par trimestre, c'était le maximum de ce qu'on pouvait demander. Les gens ont aussi d'autres contraintes financières, on ne voulait pas qu'ils soient pris à la gorge. Et puis, si on demande trop, les copropriétaires se plaignent qu'on paye trop de charges. Ils ne sont rendent pas toujours compte qu'il y a l'avance travaux dans les charges. Ils regardent les appels trimestriels et se comparent aux copropriétés voisines et ils se plaignent qu'on paye plus de charges qu'ailleurs ! Nous, on veut pas que les copropriétaires vendent parce qu'ils pensent qu'ici les charges sont trop chères. Bon, après, c'est sûr que quand il y a des travaux et qu'il n'y a plus rien à payer, ils sont contents ! »*

Dans la copropriété de M. Epure à Cergy, le seuil acceptable a été fixé à **45 € par trimestre** et par copropriétaire (pour un F4) lors du passage de la copropriété en syndicat coopératif dans les années 1990. Depuis le fonds travaux a toujours été reconduit à l'unanimité. Pour Monsieur Sépulcre, ce montant est d'autant mieux accepté par les copropriétaires – qui sont en partie très modestes – que les charges sont faibles. Il n'y a en effet pas d'ascenseur, pas de chauffage collectif, pas d'honoraires de syndic... Lorsque la copropriété est passée en gestion coopérative, les charges ont diminué de plus de 50 %. Cela a donc laissé une bonne marge de manœuvre pour alimenter un fonds travaux. Ainsi, même si le fonds travaux représente un très fort pourcentage du budget courant (près de 50 %), les montants prélevés chaque mois restent raisonnables (15 €).

**Tableau 12 : les montant des fonds travaux fixés en fonction d'un seuil mensuel acceptable**

	Nom	Mode de gestion	Période construction	Nb de lots	Part du budget annuel courant	Montant mensuel /lot	Montant en stock
	Drouet	Bénévole	avant 1945	6	8 %	10 €	720 €
	Laurent	Coopératif	1945-1960	45	34 %	46 €	100 000 €
	Epure	Coopératif	1945-1960	60	47%	15 €	120 000 €
	Gonzales	Professionnel	1945-1980	14	17 %	36 €	12 000 €

Le tableau ci-dessus qui décrit les copropriétés qui mettent en place des fonds de travaux selon la logique du « seuil mensuel acceptable » montre que :

- **les seuils mensuels définis peuvent aller de 10 € à 46 €**
- **selon cette méthode de calcul, les fonds travaux dépassent de loin les 5 % du budget annuel** (jusqu'à 47 % pour la copropriété de monsieur Epure avec peu de services collectifs)
- les copropriétés qui ont adopté cette méthode de calcul dans notre échantillon sont plutôt des copropriétés petites et moyennes (moins de 60 lots)
- **Ce mode de calcul permet de constituer des fonds travaux qui peuvent être dans le temps assez conséquents** (100 000 à 120 000 € pour les copropriétés de M. Epure et de Mme Laurent).

### ***Les fonds travaux fondés sur un pourcentage par rapport au budget courant***

Au sein de notre échantillon d'étude, trois copropriétés ont mis en place **un fonds travaux équivalent à 5 % du budget annuel** (cf. tableau).

Ces trois copropriétés sont de même typologie : des **grandes copropriétés des années 1950-1970**. Elles sont en outre toutes situées dans le même secteur de la région parisienne : au Nord-Ouest de la Seine et Marne (77) dans les environs de Chelles. Dans l'une de ces copropriété, le fonds travaux a été créé sous l'impulsion du conseil syndical il y a quatre ans, mais dans les deux autres, le fonds travaux existe depuis si longtemps que les copropriétaires interrogés ne savent pas quand et comment il a été mis en place. Il apparaît aujourd'hui comme une évidence. Il faut d'ailleurs signaler que ces deux copropriétés sont gérées par le même cabinet de syndic qui est extrêmement présent dans toute la Seine et Marne et gère de très nombreuses copropriétés sur ce territoire. On peut donc supposer que ces fonds travaux sont issus d'une politique menée par ce cabinet de syndic à une certaine période.

Dans ces trois copropriétés, on observe qu'**en fixant le montant annuel du fonds travaux à hauteur de 5% du budget annuel, les montants mensuels prélevés restent très raisonnables : de 8,50 € à 16 €**. Et il faut considérer qu'il s'agit ici de grandes copropriétés dont les budgets courants sont assez élevés car les équipements communs sont nombreux (espaces verts, parking, importants réseaux, chauffage collectif...). On remarque aussi que **même avec des montants mensuels modestes, les fonds travaux constitués sont assez importants (de 55 000 à 98 000 €)** cela permet d'envisager des interventions conséquentes.

**Tableau 13 : les montants des fonds travaux fixés en fonction d'un pourcentage du budget courant**

	Nom	Mode de gestion	Période construction	Nb de lots	Part du budget annuel courant	Montant mensuel /lot	Montant en stock
14	Fumard	Professionnel	1945-1980	156	5 %	16 €	55 000
15	Rossi	Professionnel	1945-1980	157	5 %	10 €	98 000
17	Galland	Professionnel	1945-1980	216	5 %	8,50 €	68 000

Pour mieux cerner ce que pouvait représenter pour les copropriétaires de contribuer à un fonds travaux obligatoire à hauteur de 5 % du budget annuel, nous avons calculé ce que représentait ce pourcentage pour chacune des 19 copropriétés étudiées. Nous arrivons à un montant mensuel moyen de 8 €. Autrement dit, **si les 19 copropriétés étudiées – représentatives des différents types de copropriétés existantes – devaient avoir un fonds travaux représentant 5 % de leur budget annuel, cela représenterait pour chacun des copropriétaires un effort financier moyen mensuel de 8 €. Ce n'est donc pas de nature à mettre en danger le pouvoir d'achat des ménages ou des les mettre en difficulté financière, même pour les plus modestes.**

### ***Les fonds travaux fondés sur une estimation des travaux prévus***

Dans les quatre copropriétés qui ont mis en place des fonds travaux en fonction d'un programme de gros travaux bien identifié et chiffré (Cf. tableau), on observe :

- 1) des fonds travaux qui représentent un pourcentage du budget beaucoup plus élevé : plus de 50 % en général et jusqu'à 375 % !**
- 2) Les montant mensuels sont également vraiment beaucoup importants : 86 € en moyenne avec un maximum qui atteint 156 €.**

**Tableau 14 : les montants des fonds travaux fixés en fonction d'un programme de travaux**

	Nom	Mode de gestion	Période construction	Nb de lots	Part du budget annuel courant	Montant mensuel /lot	Montant en stock
2	Thierry	Bénévole	Avant 1945	8	<b>375 %</b>	156 €	75 000 €
3	Noëlle	Bénévole	Avant 1945	11	<b>59 %</b>	76 €	10 000 €
16	Gaston	Professionnel	1945-1980	200	<b>66 %</b>	83 €	1 000 000 €
18	Bertrand	Professionnel	1945-1980	2600	<b>16 %</b>	30 €	3 000 000 €

Ces fonds travaux sont très différents des autres copropriétés décrites jusque là car ils ont pour objectif de financer intégralement, ou quasi-intégralement des gros chantiers : un ravalement dans 3 cas et la réfection des ascenseurs et des terrasses des 69 bâtiments de la grande copropriété de monsieur Bertrand.

Ainsi, en 5 ans, les copropriétés de monsieur Thierry (8 lots) et celle de monsieur Gaston (200 lots) ont réussi grâce aux contributions aux fonds travaux à rassembler tout l'argent nécessaire pour financer le ravalement de leur immeuble. Dans le cas de monsieur Thierry, cet effort représentait presque le quadruple de l'effort financier demandé ordinairement pour les charges courantes, mais il faut préciser aussi que celles-ci sont extrêmement réduites dans ce petit immeuble ancien, géré bénévolement et sans équipement collectif. Etaler et anticiper les paiements grâce à un fonds travaux était le seul moyen pour ces copropriétaires modestes, peu habitués à payer des sommes importantes, de pouvoir financer le ravalement de l'immeuble.

La copropriété de monsieur Bertrand peut toutefois être considérée comme un cas à part. La copropriété constate aujourd'hui, au bout de 10 ans, que le fonds travaux qui a été mis en place en 2005 pour financer un « plan pluriannuel de travaux » prévoyant la réfection de tous les toits terrasses et de tous les ascenseurs de cette immense copropriété de 2 600 lots, est insuffisant. Même en comptant sur des économies d'échelle et la longue durée (10 ans), il n'apparaît donc pas réaliste de pouvoir engager des travaux de cette ampleur en y consacrant seulement 16 % du budget annuel et 30 € par mois par copropriétaire.

Ces quatre cas montrent bien que les fonds travaux sont davantage alimentés lorsque la copropriété fait preuve d'une capacité d'anticipation de ses besoins et de programmation des interventions à venir.

## 4.2. QUELLES SOMMES A REMBOURSER EVENTUELLEMENT EN CAS DE VENTE ?

A partir de notre échantillon d'étude, nous avons également regardé quels étaient les montants moyens que les copropriétés devaient restituer aux copropriétaires lorsqu'ils vendaient leur bien.

Nous avons vu en effet que, selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, les fonds travaux sont remboursables aux copropriétaires vendeurs et que les quotes-parts restituées doivent être reconstituées par l'acquéreur. Or, cette situation constitue souvent un argument utilisé par les opposants au fonds travaux qui avancent que le fonds travaux peut ainsi représenter un obstacle à la vente.

C'est pour cela que nous avons calculé dans les 19 copropriétés sélectionnées, les sommes moyennes que des acquéreurs potentiels devraient verser pour le fonds travaux en plus du prix du logement acheté.

**On aboutit à un montant moyen de 1 700 €.** Cette somme est donc relativement réduite et reste très inférieure aux prix moyens du mètre carré<sup>49</sup>. Les montants des fonds travaux n'apparaissent donc nullement de nature à influencer sur le montant d'une vente.

D'autant que dans notre échantillon, cette moyenne est rehaussée par le cas de monsieur Thierry dont la copropriété (6 lots) a provisionné l'intégralité du ravalement sur 5 ans. Le fonds travaux ainsi constitué comprend donc la totalité de la quote-part travaux de chaque copropriétaire, soit 9 375 €. Mais c'est là le fonds travaux maximum de notre échantillon. Hormis la copropriété de M. Gaston où les provisions totales par copropriétaire s'élèvent à 5000 € et quatre copropriétés où elles tournent autour de 2000 €, dans les 9 copropriétés restantes, les sommes épargnées au fil des années pour chaque copropriétaire sont inférieures à 1000 € (cf. tableau).

---

<sup>49</sup> Selon les données recensées par les notaires, le prix moyen au m<sup>2</sup> en Ile de France est de 5 470 € et de 2310 € pour le reste de la France ([www.immoprix.com](http://www.immoprix.com) et [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr))

**Tableau 15 : montants moyens épargnés par copropriétaire au titre du fonds travaux**

	Nom	Mode de gestion	Période construction	Nb de lots	Montant total épargné par copropriétaire (montant que l'acquéreur doit reconstituer à l'achat si le fonds travaux est remboursable)
1	Drouet	Bénévole	avant 1945	6	120 €
2	Thierry	Bénévole	avant 1945	8	<b>9 375 €</b>
3	Noëlle	Bénévole	avant 1945	11	909 €
4	Boulay	Coopératif	avant 1945	27	222 €
5	Sapin	Bénévole	1945-1980	20	1 800 €
6	Laurent	Coopératif	1945-1980	45	2 222 €
7	Epure	Coopératif	1945-1980	60	2 000 €
8	Couturier	Coopératif	1945-1980	1500	NR
9	Gonzales	Professionnel	1945-1980	14	857
10	Ferry	Professionnel	1945-1980	27	NR
11	Poussin	Professionnel	1945-1980	27	NR
12	Chapeau	Professionnel	1945-1980	32	2 187 €
13	Lisieux	Professionnel	1945-1980	98	25 €
14	Fumard	Professionnel	1945-1980	156	352 €
15	Rossi	Professionnel	1945-1980	157	624 €
16	Gaston	Professionnel	1945-1980	200	314 €
17	Galland	Professionnel	1945-1980	216	<b>5 000 €</b>
18	Bertrand	Professionnel	1945-1980	2600	1 153 €
19	Partouche	Professionnel	1997	33	45 €

## CONCLUSION : LES MONTANTS DES FONDS TRAVAUX

Cette analyse des montant des fonds travaux des 19 copropriétés étudiées fait ressortir **cinq résultats principaux** :

- 1) **En créant un fonds travaux à hauteur de 5 % du budget courant annuel** – tel que le préconise le rapport Braye pour l’instauration d’un fonds travaux obligatoire, l’effort financier demandé aux copropriétaires est très réduit (8 € par copropriétaire et par mois). **Cette mesure ne représenterait donc pas un risque pour le pouvoir d’achat des ménages copropriétaires, y compris les plus modestes** (d’autant qu’il s’agit de provisionner des sommes pour des travaux qui seront de toutes façons à engager et non d’une « dépense » supplémentaire)
- 2) **Ce pourcentage de 5 % du budget courant représente avant tout un investissement symbolique pour amorcer une nouvelle dynamique. Il est très insuffisant pour financer en totalité des travaux à entreprendre.** Alors que d’autres études estiment que l’usure annuelle globale d’une copropriété représente 30 % à 50 % du budget de charges courantes, on voit à travers cette analyse que les copropriétés qui créent un fonds travaux pour financer intégralement une grosse réparation (ravalement, toiture) dépassent même ces pourcentage pour atteindre 60 % à 375 % de leur budget annuel
- 3) Ces dernières observations montrent bien que **les fonds travaux sont d’autant mieux alimentés que les copropriétés ont les moyens d’identifier et d’anticiper leurs besoins de travaux.**
- 4) **Cette étude montre aussi que la constitution de fonds travaux est très souvent liée à une politique active de maîtrise des charges et de réduction des dépenses.** La diminution des charges courantes permet en effet aux copropriétés de créer des fonds travaux totalement « indolores » pour les copropriétaires. Le développement d’outils de maîtrise des charges pourrait ainsi être une piste pour faciliter la mise en place de fonds travaux ou de favoriser leur efficacité en cas de fonds travaux obligatoire. Grâce aux outils qu’elle a développés et à l’information qu’elle délivre, l’Association des Responsables de Copropriété estime par exemple que toute copropriété qui se lance dans une démarche active de maîtrise des dépenses peut très vite faire 15% d’économie.
- 5) Enfin, **les sommes épargnées au fil des ans par chaque copropriétaire au titre du fonds travaux ne sont jamais très conséquentes (1 700 € par copropriétaire en moyenne).** Elles ne sont donc pas de nature à peser sur le prix de vente d’un bien et à déséquilibrer une négociation avec les acquéreurs potentiels. C’est aussi un motif pour créer des fonds travaux qui soient attachés au lot. Si les fonds travaux n’ont pas à être remboursés aux copropriétaires vendeurs, ceux-ci auront tout intérêts à ce que le fonds travaux soit utilisé avant la vente de leur logement et donc à voter en faveur des travaux proposés.



## Chapitre 5

### LES EFFETS DES FONDS TRAVAUX

A travers l'étude des 19 copropriétés sélectionnées, nous nous sommes aussi intéressés aux effets du fonds travaux. Il s'agissait de vérifier la première hypothèse de cette recherche action et de voir, au-delà de la question du financement des travaux, de quelle manière les fonds travaux constituaient aussi un outil de dynamisation de la copropriété et de mobilisation des copropriétaires.

#### 5.1. LE FONDS TRAVAUX FACILITE LES DECISIONS DE TRAVAUX

Les différents copropriétaires interrogés sont **unanimes** : la création d'un fonds travaux facilite de manière déterminante les décisions de travaux.

**Le fonds travaux joue bien sûr au niveau financier**, surtout lorsqu'il est issu de recettes extérieures comme dans la copropriété de monsieur Ferry qui loue ses toitures pour les antennes d'un opérateur téléphonique rapportant 17 000 € par an au syndicat des copropriétaires : *« ça aide dans la sens où c'est un pourcentage qui n'est pas à la charge de la copropriété »*.

**Mais au-delà de la dimension purement financière, le rôle fondamental du fonds travaux est qu'il opère un changement de perspective**, comme le formule monsieur Partouche qui vient de mettre en place un fonds travaux symbolique de 1500 € dans sa copropriété suite à une expérience similaire menée par quelqu'un de sa famille, présidente du conseil syndical d'une autre copropriété : *« Elle m'avait dit que dans sa copropriété, à chaque fois, elle avait pu faire passer des gros travaux, parce qu'elle avait déjà l'argent. Ça motivait. Avec le fonds travaux, au moment où les travaux doivent être décidés, le gens pensent en fonction des travaux – si c'est bien ou pas – et non pas en fonction de combien ça va leur coûter. Parce que quand on réfléchit en fonction du coût, on ne vote jamais les travaux. On n'est jamais vraiment très raisonnable quand on achète un appartement, on est toujours au taquet, on n'a jamais l'argent pour les travaux. Il faut palier ce travers »*

**Plus largement, en projetant la copropriété collectivement vers l'avenir, le fonds travaux favorise aussi, de lui-même, les démarches de programmation pluriannuelle de travaux. Disposant d'une réserve financière, les copropriétaires sont en effet incités à se questionner sur la façon d'employer au mieux les sommes provisionnées**, comme en témoigne cet internaute sur le forum du site [www.universimmo.com](http://www.universimmo.com). Sa copropriété de 400 lots dispose d'un fonds travaux alimenté à hauteur de 300 000 € par an :

*« Cela permet d'habituer les copropriétaires à la nécessité des gros travaux. Cela étant, l'important est surtout de faire un bilan très sérieux et prospectif pour programmer ces travaux et faire ces interventions en les groupant de façon à éviter d'ouvrir et de refermer plusieurs fois et d'engager des frais de chantier » (témoignage du 27/06/12)*

**C'est justement parce qu'il change radicalement la dynamique de la copropriété, que le cabinet Brest Syndic met systématiquement en place des fonds travaux** dans les copropriétés qu'il gère, même avec des sommes modiques (40€/an/lot en moyenne).

*« On met en place des toutes petites sommes, mais c'est déjà un levier. Du coup, chaque année, on peut se demander "qu'est ce qu'on va préparer pour l'année prochaine ? Les portes ? Les halls ? La peinture ?" On se régale en conseil syndical, on se dit "qu'est ce qu'on va faire avec cet argent ?". On est dans du choix, dans des dynamiques positives. Ça change tout en AG. On parle de valeur patrimoniale. L'AG n'est plus un lieu où on discute pour rien. Au niveau du syndic, de notre métier, on prend du plaisir. On retrouve notre cœur de métier : la préparation et le conseil. Pour nous, ça change le métier, complètement. Avec le fonds travaux, on devient source de proposition et on ne subit plus le métier. »*

**Le fonds travaux apparaît également être un formidable levier pour les démarches de rénovation énergétique**, pour deux raisons principales.

La première raison, c'est que **le fonds travaux permet à la copropriété de mettre de l'argent de côté pendant toute la phase de préparation et de maturation d'un tel projet qui s'étale nécessairement sur plusieurs années**. Si bien que lorsque le projet de travaux est prêt à être soumis à l'assemblée générale, la copropriété a eu suffisamment le temps pour provisionner une part non négligeable du coût des travaux. **La « note » est ainsi moins douloureuse pour les copropriétaires qui sont, du coup, plus enclins à voter en faveur des travaux.**

L'exemple de la copropriété de monsieur Gaston est à ce titre très intéressant. Cette copropriété de 200 logements construite en 1960 en Seine-et-Marne a mis en place en 2006 un fonds travaux de 200.000 € par an. Cette décision fait suite au refus d'un projet de ravalement rejeté par l'assemblée générale : *« même si c'était refusé, on savait qu'il allait falloir faire quelque chose tôt ou tard, donc on a décidé de faire des provisions spéciales. Dans notre idée, c'était pour le ravalement, mais on n'a pas dit que c'était pour le ravalement, vu que les copropriétaires avaient voté contre »*. Une fois ce fonds travaux installé, le conseil syndical se concentre sur l'étude du projet de ravalement. Un groupe « ravalement » se constitue regroupant cinq personnes dont un ancien architecte à la retraite qui prend en main toutes les questions relatives aux techniques du bâtiment. Ce groupe prend le temps de réfléchir à la meilleure façon d'envisager ce ravalement, et comme la copropriété est aussi soumise à des charges croissantes de chauffage en raison de l'augmentation du prix du gaz qui alimente la chaufferie collective, la question d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne

tarde pas à être posée. L'idée est de profiter de l'installation d'un échafaudage et de résoudre aussi des problèmes d'appuis de fenêtres. Dans cette perspective, l'équipe « ravalement » fait réaliser un audit énergétique et missionne ensuite un maître d'œuvre pour réaliser les études et le dossier de consultation des entreprises nécessaires au projet d'ITE. L'équipe se rapproche également de l'Espace Information Energie animé par le Pact 77 pour avoir une estimation des aides dont pourraient bénéficier les copropriétaires. Il faut cinq ans pour que le projet soit bouclé. Cinq ans au cours desquels la copropriété ne cesse d'alimenter le fonds travaux... si bien que lorsque le conseil syndical organise une assemblée extraordinaire en avril 2013 pour proposer aux copropriétaires deux projets de ravalement – avec ou sans ITE – la copropriété dispose d'un fonds travaux de plus d'un million d'euros. Le ravalement « simple » est donc déjà payé. Les copropriétaires n'ont plus qu'à se prononcer sur la plus-value que représente l'Isolation Thermique par l'Extérieur. Dans cette configuration, ils acceptent de se lancer et de financer ce chantier ambitieux.

**La deuxième raison pour laquelle le fonds travaux apparaît comme un catalyseur des démarches de rénovation énergétique, est qu'il permet de financer sans difficulté les études nécessaires à l'élaboration de ces projets :** audits globaux consolidés, études de maîtrise d'œuvre, dossier de consultation des entreprises. Si ces démarches d'étude apparaissent évidentes pour des maîtrises d'ouvrages professionnelles tels que les bailleurs sociaux ou les gestionnaires d'équipements publics ou tertiaires, elles ne sont nullement naturelles dans le monde de la copropriété. Comme nous l'avons déjà évoqué, les syndicats n'ont pas une culture de la maîtrise d'ouvrage et les copropriétaires eux sont plutôt habitués à voter et à payer des interventions concrètes et visibles plutôt que des prestations intellectuelles<sup>50</sup>. Il n'est donc jamais facile de proposer à une assemblée générale de copropriétaires de voter et de payer une étude, surtout quand il s'agit de préparer une décision de travaux sur laquelle elle ne s'est pas encore prononcée ! Le fonds travaux permet de contourner cet obstacle : il est en effet plus aisé de faire passer une telle résolution lorsque l'argent est déjà disponible et que les copropriétaires n'ont plus à toucher à leur porte monnaie... C'est ainsi par exemple que la copropriété de monsieur Gonzales utilise le fonds travaux mis en place depuis deux ans. Pour le cabinet Brest Syndic, le fonds travaux représente aussi « *un moteur supplémentaire* » dans les démarches d'audit et les questions énergétiques.

Enfin, **le fonds travaux facilite même la réalisation des travaux** en permettant un paiement immédiat des avances sur chantiers demandés par les entreprises :

*« Le fonds travaux prévient des litiges. Il prévient des impayés. On peut lancer les travaux parce qu'on a la trésorerie disponible. Sinon, on a souvent des problèmes, on ne peut pas lancer les appels de fonds avant la réalisation des travaux. Mais si quand on lance le chantier, les gens ne payent pas, comment on fait pour payer l'entreprise ? »*  
(Responsables de l'UNIS, mars 2012)

---

<sup>50</sup> A ce sujet, voir aussi l'analyse de G. Brisepierre sur les démarches de rénovation énergétique dans les copropriétés (Brisepierre, 2011).

## 5.2. LE FONDS TRAVAUX FAVORISE LA TRANSPARENCE POUR LES ACQUEREURS

Le fonds travaux facilite aussi les décisions de travaux en permettant d'informer les acquéreurs des démarches de travaux en cours dès leur décision d'achat. De cette façon, le fonds travaux – spécialement lorsqu'il est attaché au lot et n'est pas remboursable<sup>51</sup> – permet d'éviter les votes de blocage de copropriétaires qui souhaitent vendre leur logement à court ou moyen terme.

*« Avec le fonds travaux, c'est plus facile de déclencher des travaux, l'acquéreur s'y attend » (responsables de l'UNIS, mars 2012)*

C'est notamment ce qui a motivé monsieur Gonzales à instaurer un fonds travaux non remboursable dans sa copropriété qui doit bientôt voter la rénovation complète de son installation de chauffage et un ravalement thermique :

*« Les gens quand il voient qu'il y a des gros travaux qui se préparent, ils vendent. Mais il se gardent bien de dire aux acquéreurs que des travaux vont bientôt être votés ! Du coup, aux assemblées générales, les acquéreurs ne comprennent pas. Et ils n'adhèrent pas au projet. Et ça casse le projet parce qu'on n'arrive pas à avoir une majorité suffisante. **Au moins avec le fonds travaux qui n'est pas remboursé, s'ils veulent négocier avec l'acheteur de récupérer leur part du fonds travaux, les vendeurs sont bien obligés d'expliquer les travaux qui sont prévus !** »*

Pour monsieur Epure, syndic coopératif, le fonds travaux permet aussi de bien informer les nouveaux copropriétaires : **« C'est une façon de rentrer dans la copropriété. Comme je leur explique le fonds travaux, je leur explique aussi toute la dynamique de la copropriété. Comme ça les gens comprennent qu'ils entrent dans une copropriété où les charges sont faibles, gérée par un syndicat coopératif et où la logique c'est de se serrer les coudes et d'anticiper les travaux. C'est important, parce que les nouveaux venus, eux, ils arrivent dans un carrosse doré, ils ne sont pas au courant des difficultés qu'on a eu et de l'énergie qu'il a fallu pour s'en sortir. Comme ça c'est un moyen de mobiliser les nouveaux arrivants. »**

Pour le cabinet Brest Syndic, le fonds travaux est aussi le moyen d'avoir *« une traçabilité sur ce qu'on va faire »* et *« un discours honnête par rapport aux acquéreurs et aux vendeurs »*.

---

<sup>51</sup> Cf. Chapitre 3, 3.5

### 5.3. LE FONDS TRAVAUX PROTEGE LES PLUS MODESTES ET PRESERVE LA MIXITE SOCIALE

Notre enquête qualitative nous a permis de mettre au jour une autre vertu du fonds travaux : **le fonds travaux protège les copropriétaires les plus modestes et préserve la mixité sociale dans les copropriétés.**

Ce constat rejoint les explorations de la phase quantitative (cf. chapitre 2) : **ce sont les copropriétaires les plus modestes qui sont les plus favorables au fonds travaux et qui trouvent le plus d'intérêts à la mise en place de ce type de dispositif.**

**Le fonds travaux est en effet un moyen pour les plus modestes d'être protégés d'un vote inattendu de gros travaux qui pourrait les mettre en grande difficulté et le contraindre à vendre leur bien.**

**Les plus aisés, quant à eux, ont beaucoup moins d'intérêt à instaurer un fonds travaux.** Ils n'envisagent pas les gros travaux comme un risque pour leur trajectoire résidentielle et patrimoniale : leurs ressources et leur épargne personnelles leur permettront toujours de pouvoir y faire face. En outre, la rentabilité de leurs placements propres est de toute façon plus intéressante que ne pourrait l'être un placement collectif au nom de la copropriété

*« Moi j'aurais bien voulu mettre en place un fonds de réserve sur trois ou quatre ans. J'ai proposé mais ça a été refusé. **Les copropriétaires ne sont pas effrayés de voter des gros travaux. C'est des copropriétaires aisés, ils anticipent et ils ont les moyens** » (M. Margot, président du conseil syndical d'une copropriété à Paris, 11<sup>e</sup> arrondissement)*

*« **Le fonds travaux dans notre copropriété, ils n'en est pas question. Les copropriétaires n'ont pas de problème d'argent. Vous savez, quand vous avez les moyens d'avoir un appartement sur l'île Saint Louis au plein cœur de Paris, vous avez les moyens de payer des travaux ! Ils préfèrent tous épargner par eux-mêmes, et quand les travaux seront votés, chacun se débrouillera** » (Mme Albert, présidente du conseil syndical d'une copropriété à Paris, 4<sup>e</sup> arrondissement)*

**Le fonds travaux protège aussi les nouveaux accédants** qui peuvent facilement se trouver mis en difficulté par des décisions de gros travaux alors qu'ils ont acheté bien souvent à la limite de leurs ressources financières et que toute leur capacité d'emprunt se trouve mobilisée par leur crédit immobilier. Les décisions de travaux créent ainsi souvent des ruptures entre les populations les plus âgées d'une copropriété – qui ont fini de rembourser leur emprunt et souhaitent continuer à valoriser leur bien – et les populations les plus jeunes dont les efforts financiers restent concentrés sur le remboursement de leur prêt et leur vie de famille. **Le fonds travaux permet justement d'atténuer ces conflits potentiels et de protéger le projet d'accession à la propriété de ceux qui ne sont pas encore parvenus au terme de leur crédit immobilier.**

*« On a entrepris de faire un bilan global de notre copropriété, pour sensibiliser les gens sur les travaux à envisager dans les dix ans à venir. Ça incitera peut-être quelques jeunes à changer d'appartement avant que les travaux ne soient votés ! Mais ceci dit, maintenant qu'on a remis en place un fonds travaux, le problème se posera moins. »* (Monsieur Chapeau, Président du Conseil Syndical, Levallois)

**Dans la copropriété de monsieur Thierry à Nantes, la protection des copropriétaires les plus modestes était la motivation principale à l'origine de la mise en place d'un fonds travaux** sur cinq ans en vue de financer intégralement le ravalement. La façade d'origine de ce petit immeuble de 8 logements, datant du XIXe siècle était très détériorée, mais au vu des difficultés d'emprunt et des faibles revenus de deux copropriétaires âgés, il était impossible d'envisager de payer en une fois un chantier estimé à 75 000 €, soient plus de 9000 € par copropriétaire : **« sans cette épargne collective préalable, ces copropriétaires n'auraient pas pu faire face aux appels de travaux classiques (30% à la commande, 70 % en fin de chantier) »**. Ces copropriétaires âgés auraient été forcés de vendre leur bien et de trouver une autre solution de logement. Le fonds travaux a ainsi permis de préserver la mixité sociale de cet immeuble de centre-ville, tout en améliorant les conditions de logement des habitants.

**Pour monsieur Epure à Cergy, le fonds travaux a aussi été un moyen de redresser la copropriété qui rencontrait au début des années 1990 de graves difficultés.** Elle était alors confrontée à d'importants impayés qui s'élevaient à 200 000 F tandis qu'elle devait engager des travaux importants dus pour partie à des malfaçons de construction. Mobilisés par ces difficultés, le conseil syndical et les copropriétaires ont décidé de passer en 1994 en syndicat coopératif. Le vécu d'une situation de crise a alors motivé les copropriétaires à voter en faveur du fonds de travaux dont la mise en place avait été conseillée par l'ARC. La copropriété a bénéficié d'une « OPAH copropriété » au début des années 2000. Le fonds de travaux associé aux aides de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a permis de financer le ravalement et l'étanchéité des terrasses en 2004. **Grâce à la présence préalable du fonds travaux, l'OPAH a pu se dérouler sans aucun obstacle. Les travaux ont été votés rapidement et le fonds travaux a pu financer le reste à charge des copropriétaires les plus démunis qui ont reçu des subventions à hauteur de 80 % du coût des travaux. Là encore, selon le témoignage de monsieur Epure lui-même : « le fonds travaux a permis que la copropriété reste mixte socialement »**.

C'est notamment pour cet ensemble de dynamiques que certaines copropriétés fragiles – voire en difficulté – adoptent des fonds travaux, même symboliques (cf. chapitre 2). Cette pratique pourrait être généralisée dans les dispositifs d'intervention publics qui visent à redresser les copropriétés ou à inciter à entreprendre des programmes de travaux.

## CONCLUSION : LES EFFETS DU FONDS TRAVAUX

Les enquêtes de terrain valident donc bien la première hypothèse que nous avons formulée à l'origine de cette recherche-action : **Le fonds travaux n'apparaît pas seulement comme un outil de financement. Par le versement régulier de provisions, il engage l'ensemble des copropriétaires dans une dynamique de gestion stratégique et de patrimonialisation de leur copropriété.** Il crée ainsi les conditions favorables à leur mobilisation en faveur de la réduction des consommations énergétiques collectives et à leur investissement durable dans des travaux de rénovation énergétique.

**Ces enquêtes montrent aussi que le fonds travaux est un puissant outil d'information des acquéreurs, notamment lorsqu'il n'est pas remboursable. Il permet ainsi que les dynamiques de projets ne soient pas « cassées » par les mouvements des mutations des copropriétaires qui souhaitent vendre pour maximiser leur plus-value ou échapper simplement au paiement des travaux.**

Ces enquêtes mettent enfin en évidence une autre vertu du fonds travaux que nous n'avions pas forcément identifiée dans nos hypothèses initiales : **loin de représenter une dépense supplémentaire qui risquerait de peser sur le pouvoir d'achat et mettre certains ménages en difficulté, le fonds travaux représente au contraire un dispositif de protection des copropriétaires les plus modestes et des jeunes accédants.**

Dans un contexte de crise économique, le fonds travaux permet de **mieux maîtriser l'avenir et de sécuriser les trajectoires d'accession à la propriété** dans les immeubles collectifs.

En **réduisant les risques d'impayés**, les fonds travaux contribuent à également prévenir les difficultés des copropriétés dans leur ensemble, y compris des copropriétés les plus sociales.

Enfin, **le fonds travaux préserve la mixité sociale dans les copropriétés qui se lancent dans des campagnes de rénovation**, en permettant aux plus modestes d'anticiper leur participation financière et de pouvoir ainsi conserver, entretenir et valoriser leur bien.



## **SECONDE PARTIE**

---

### **PERSPECTIVES POUR L'ACTION**



## II. SECONDE PARTIE : PERSPECTIVES POUR L'ACTION

La seconde phase de la recherche-action visait à utiliser les résultats d'analyse de la première phase pour produire des outils concrets d'accompagnement visant à favoriser la création volontaire de fonds travaux et à rendre efficace l'instauration éventuelle de fonds travaux obligatoires.

A cet effet, nous avons travaillé à partir des freins et des leviers à la création de fonds travaux que nous avons identifiés à travers nos enquêtes de terrain (cf. chapitre 2). Pour chacun de ces freins, nous avons construit des propositions d'action sous forme de création d'outils ou de préconisations pour des mesures législatives ou réglementaires à venir.

Le tableau de la page suivante illustre ce travail et la façon dont les perspectives proposées répondent aux différents freins et leviers analysés dans la première phase de la recherche-action.

Six grands volets de propositions sont ensuite exposés sous forme de fiche :

- 1) Fiche 1 : Mobiliser et former des « copropriétaires moteurs » : un guide gratuit sur le fonds travaux
- 2) Fiche 2 : Restaurer la confiance vis-à-vis des syndics
- 3) Fiche 3 : Créer une solution de placement adapté : le Plan d'Épargne Copropriété (PEC)
- 4) Fiche 4 : Rendre obligatoire les fonds travaux
- 5) Fiche 5 : Améliorer les capacités de programmation de travaux
- 6) Fiche 6 : Développer les outils de maîtrise des charges



Tableau 16 : les 6 perspectives d'action au regard des freins et leviers identifiés sur le terrain

	<b>FREINS</b>	<b>LEVIERS</b>	<b>PERSPECTIVES*</b>
1	<b>Une proposition du syndic</b>		<i>Un guide gratuit</i>
2	<b>La méfiance vis-à-vis de la gestion des syndics</b> - absence de compte séparé - absence de sécurisation des fonds	Des copropriétaires moteurs	- <b>Compte séparé obligatoire</b>  - dispositif de contrôle des syndics
3	<b>L'absence de placement intéressant</b>  - frais de garantie - déclaration fiscale  - faiblesse des taux d'intérêt	- Négociation avec le syndic - Livret A défiscalisé	<b>Plan d'Épargne Copropriété</b>  - Exonéré de garantie - Exonéré de déclaration fiscale  - rémunéré + droits à prêt
4	<b>Les syndics ne se sont pas saisis de l'article 18</b>	Des syndics moteurs	<b>Un fonds travaux obligatoire</b>
5	<b>Les difficultés lors de la vente</b>	Un fonds attaché au lot	
6	<b>L'absence de programmation de travaux</b>  - la méconnaissance des besoins  - l'incapacité à programmer	l'identification des besoins de travaux et des chantiers à venir par les copropriétaires (conseil syndical)	<b>Des outils participatifs de diagnostics et de programmation de travaux</b>  - Améliorer le carnet d'entretien - L'Audit Global Partagé - Le Plan Pluriannuel de Travaux : un besoin d'expérimentation
7	<b>La crainte d'une "dépense" supplémentaire</b>	Des programmes d'économie de charges	<i>Outils de maîtrise des charges</i>

\*En italique : les outils créés ou à créer

Sans italique : les mesures réglementaires ou législatives



## Fiche 1

# MOBILISER ET FORMER DES « COPROPRIETAIRES MOTEURS » : UN GUIDE GRATUIT SUR LE FONDS TRAVAUX

Comme nous l'avons vu, l'un des premiers leviers identifiés pour favoriser la création volontaire de fonds travaux est la présence de « copropriétaires moteurs » qui s'approprient ce dispositif et le défendent auprès de leur assemblée générale. Cependant, les copropriétaires dans leur ensemble connaissent assez mal cette possibilité et lorsqu'ils souhaitent la mettre en place dans leur copropriété, ils doivent faire face à un certain nombre de questions technico-pratiques. Or, jusqu'à présent, il n'existait pas de document faisant état de ces différentes interrogations et des réponses possibles.

Il est donc rapidement apparu, au cours de nos investigations, que les copropriétaires désireux de créer un fonds travaux avaient besoin de disposer d'un « mode d'emploi ».

C'est pourquoi, nous avons élaboré un guide pédagogique gratuit d'une trentaine de page, intitulé *L'indispensable fonds travaux : comment bien le mettre en place ?*. A partir des analyses tirées des enquêtes de terrain, ce guide aborde l'ensemble des difficultés auxquels peuvent se heurter les copropriétaires qui souhaitent constituer un fonds travaux (cf. sommaire). Il fournit tous les conseils nécessaires et décrit la marche à suivre pour réussir à mettre en place ce dispositif.

Tableau 17 : Sommaire du guide gratuit *L'indispensable fonds travaux : comment bien le mettre en place ?*

### L'INDISPENSABLE FONDS TRAVAUX COMMENT BIEN LE METTRE EN PLACE ?

#### SOMMAIRE

#### I. POURQUOI METTRE EN PLACE UN FONDS TRAVAUX ? LES 6 VERTUS DU FONDS TRAVAUX

- 1) Le fonds travaux facilite la décision de travaux
- 2) Le fonds travaux prépare l'avenir
- 3) Le fonds travaux oblige à optimiser le présent
- 4) Le fonds travaux fait faire des économies
- 5) Le fonds travaux protège la copropriété des impayés
- 6) Le fonds travaux favorise l'information des acquéreurs

## **II. COMMENT MOBILISER LA COPROPRIETE EN FAVEUR DU FONDS TRAVAUX ?**

- 1) Pourquoi de telles réticences au fonds travaux ?
- 2) Comment prendre en compte ces réticences ?
- 3) Comment amorcer l'abondement du fonds ? « le fonds travaux sans effort »

## **III. QUEL TYPE DE FONDS TRAVAUX METTRE EN PLACE ?**

- 1) Les avances travaux (article 18 de la loi de 1965)
- 2) Le fonds travaux associé à un plan pluriannuel de travaux (article 35 du décret de 1967)
- 3) Pourquoi préférer absolument un fonds travaux non remboursable (acquis au lot) ?

## **IV. COMMENT FIXER LE MONTANT DE LA CONTRBUTION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX ?**

- 1) Une contribution fixée en fonction d'un « seuil acceptable »
- 2) Une contribution fixée en fonction du budget courant de la copropriété
- 3) Une contribution fixée en fonction des besoins de travaux

## **V. COMMENT SECURISER LES FONDS ET PREVENIR LES RISQUES ?**

- 1) Comment sécuriser le fonds travaux ?
- 2) Que faire en cas d'impayés des contributions au fonds travaux ?

## **VI. COMMENT PLACER AU MIEUX ET SANS FRAIS LE FONDS TRAVAUX ?**

- 1) Un préalable : le compte séparé
- 2) En cas de placement du fonds, quelle fiscalité ?
- 3) Négocier les frais demandés par le syndic pour la gestion du fonds travaux

## **VII. RESOLUTIONS POUR METTRE EN PLACE UN FONDS TRAVAUX**

- 1) Voter des avances travaux au titre de l'article 18 de la loi de 1965
- 2) Voter un plan pluriannuel de travaux

## **VIII. COMMENT CELA SE PASSE LORS DE LA VENTE D'UN LOT ?**

- 1) Les sommes versées au titre du fonds travaux sont-elles remboursées à l'acquéreur ?
- 2) Comment et quand informer l'acquéreur ?

Ce guide s'adresse non seulement aux copropriétaires mais aussi à tous les organismes qui accompagnent des copropriétaires et sont susceptibles d'inciter ce type de démarches : \*

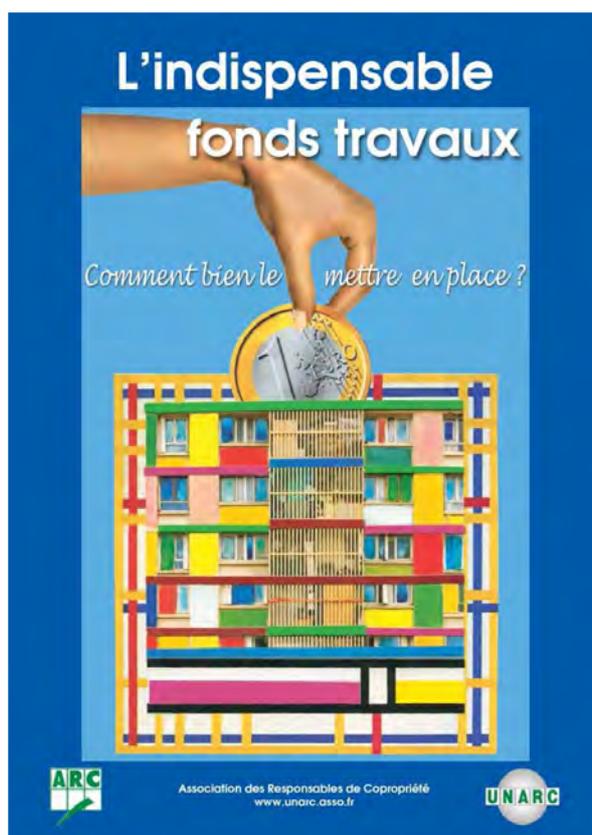
- Espaces Information Energie (EIE)
- Agences locales de l'Energie et du Climat (ALEC)
- Opérateurs d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou de Plans de Sauvegarde : Pact-Arim, Urbanis, Habitat et Développement....

Une version papier de ce guide a pu être éditée et diffusée à l'occasion du colloque franco-québécois organisé par l'ARC le 17 octobre 2012 en partenariat avec la mairie de Paris. Il a ensuite également été distribué lors du 4<sup>e</sup> salon indépendant de la copropriété de l'ARC et de l'UNARC qui s'est tenu les 24 et 25 octobre 2012 à l'Espace Charenton dans le 12<sup>e</sup> arrondissement à Paris.

Une version électronique du guide a également été mise en ligne, en accès libre sur le site Internet de l'ARC ([www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)) ainsi que sur celui du Prébat ([www.prebat.net](http://www.prebat.net)).

En outre, le guide a été largement diffusé auprès des réseaux des différents membres de l'équipe et notamment auprès des Agences Locales de l'Energie et du Climat (ALEC) et des Espaces Informations Energie (EIE) et des différents organismes qui interviennent en faveur de la rénovation énergétique dans les copropriétés. Par l'intermédiaire du guide, ces structures ont pu s'approprier ce type de démarche<sup>52</sup>.

Figure 1 : couverture du guide gratuit : L'indispensable fonds travaux : comment bien le mettre en place ?



<sup>52</sup> Voir par exemple Bourgogne Bâtiment Durable, les cahiers de la construction durable en Bourgogne, n°2, « la rénovation énergétique des copropriétés », décembre 2012, 16 p.



## Fiche 2

# RESTAURER LA CONFIANCE VIS-A-VIS DES SYNDICS

L'un des principaux freins à la création de fonds travaux que nous avons pu identifier est le manque de confiance général des copropriétaires vis-à-vis de leur syndic, à qui ils refusent par conséquent de confier des fonds supplémentaires en plus

Pour lever ces obstacles, deux types de mesures apparaissent nécessaire :

- 1) rendre obligatoire le compte bancaire séparé
- 2) mettre en place des instances de contrôle des syndics.

### 2.1. RENDRE OBLIGATOIRE LE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ SANS DEROGATION

#### *Les constats :*

Les analyses de terrain montrent que la suspicion des copropriétaires vis-à-vis de la gestion des fonds qu'ils confient à leur syndic est l'un des principaux freins à la programmation de gros travaux et notamment à la constitution volontaire de fonds travaux.

#### *Les propositions :*

→ **L'instauration d'un compte bancaire séparé, sans dérogation possible**, pour permettre le contrôle par les copropriétaires de la gestion des fonds de leur copropriété, faciliter les placements de trésorerie et améliorer la confiance envers le syndic.

→ **Laisser aux copropriétés le choix de leur banque** pour éviter que ce compte séparé soit en fait un sous-compte individualisé, lutter contre les pratiques de financiarisation de la gestion des copropriétés au détriment des intérêts de la copropriété elle-même et prévenir les problèmes de comptes bancaires et de transfert de trésorerie en cas de changement de syndics.

Comme l'instauration du fonds travaux obligatoire, l'obligation du compte bancaire séparé est l'une des trois mesures phares des propositions du Rapport Braye. Il s'agit en effet d'une mesure indispensable si l'on attend que les fonds travaux obligatoires soient alimentés au-delà du seuil minimum réglementaire.

Au-delà de l'aspect technico-financier de cette mesure, généraliser le compte séparé – sans dérogation – est aussi **un moyen de réformer la gouvernance des copropriétés**,

de responsabiliser les copropriétaires et de favoriser leur appropriation collective de la gestion de leur immeuble souvent trop déléguée au syndic professionnel. Le compte séparé contribue à matérialiser et à donner de la consistance au « co- » de « copropriété ».

## 2.2. METTRE EN PLACE DES INSTANCES DE CONTRÔLE

### **Les constats :**

L'insuffisance d'instances de contrôle de la profession de syndic contribue également à la méfiance des copropriétaires. Ceux-ci perçoivent en effet que les possibilités de recours et de sanction lorsque leur syndic manque à ses obligations professionnelles sont pratiquement inexistantes. L'engagement d'une procédure judiciaire à l'encontre d'un syndic est par ailleurs très rare puisqu'il faut que cette action soit inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale... par le syndic lui-même. Une amélioration du contrôle de la profession augmenterait en outre l'exigence de qualité de service chez les syndics.

### **Les propositions :**

→ **Création de commissions régionales paritaires de discipline** présidées par un magistrat et pouvant prononcer des sanctions en cas de faute et de manquement aux obligations légales et déontologiques

Il faudrait notamment veiller à ce que :

- ces instances régionales soient dotées de **moyens suffisants** pour être en mesure de faire face à la demande et ne risquent pas un engorgement
- **les différentes professions immobilières (transaction, gestion locative, syndic de copropriété) ne soient pas confondues** car les problèmes à traiter, les compétences à mobiliser, les codes de déontologie, les textes et les règlements sont propres à chacune de ces trois professions. Il est donc nécessaire que ces commissions régionales « de contrôle » soient dotées d'un collège spécialisé pour la copropriété.
- soit prévue la création au sein de ses commissions **d'instances de conciliation**
- des dispositions soient mises en place pour permettre le traitement et les sanctions en cas de situations de conflits d'intérêt. L'un des motifs qui nourrit la suspicion des copropriétaires vis-à-vis de leur syndic et des propositions qu'il peut faire en matière de gros travaux, voire même d'études et de diagnostics (audits énergétiques, audits techniques...), c'est la collusion qui est parfois observée entre les syndics et les entreprises et les prestataires qu'il conseille.

Les débats qui ont lieu actuellement sur la construction d'un projet de loi sur le logement et l'urbanisme porté par le Ministère du Logement font aussi apparaître la proposition de créer un « **Haut Conseil** » des trois professions immobilières (transaction, gérance, syndic).

Or là encore il semble nécessaire de :

- **ne pas confondre les trois professions et créer au moins un sous-conseil spécialisé pour la copropriété**
- **s'assurer du poids effectif des représentants des usagers** au sein des instances du haut conseil (au moins 25 % des représentants)

Ces deux éléments (création d'un sous conseil spécialisé et rôle effectif des usagers) permettra par exemple au Haut Conseil d'organiser la formation des syndics en fonction des besoins concrets ressentis sur le terrain et notamment **d'améliorer la formation technique des syndics sur la programmation et le suivi de gros travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration énergétique.**



## Fiche 3

### CREER UNE SOLUTION DE PLACEMENT ADAPTEE : LE PLAN D'EPARGNE COPROPRIETE

La sécurisation des fonds placés au titre du fonds travaux est aussi liée aux produits de placement sur lesquels peuvent être déposés l'épargne constituée par la copropriété. Or, comme nous l'avons vu dans la première phase de cette recherche-action, il n'existe à ce jour aucun placement véritablement adapté pour les fonds travaux.

Pour favoriser la constitution de fonds travaux – et garantir leur efficacité si leur création devient obligatoire – il est nécessaire de mettre en place un produit financier adapté qui puisse lever tous les obstacles aujourd'hui rencontrés. Ce produit de placement devrait donc permettre :

- de **sécuriser les fonds** placés
- **d'exonérer ces placements des frais de garantie**
- **d'exonérer ces placement de déclaration fiscale**
- de **ne pas être soumis à plafonds de dépôt qui ne prennent pas en compte la taille de la copropriété** (à l'inverse du livret A plafonné à 76 500 € quelque soit le nombre de lots de la copropriété)
- de proposer une **rémunération intéressante**, éventuellement complétée de **droits à prêts avantageux** pour contracter un emprunt collectif

Pour cela, il apparaît nécessaire que les pouvoirs publics mettent en place un produit spécifique défiscalisé qui s'inspirerait du Plan d'Epargne Logement (PEL) : le « Plan Epargne Copropriété » (PEC).

Dans l'attente d'une telle mesure, plusieurs démarches partenariales ont été entreprises dans le cadre de cette recherche-action, mais **il apparaît que sans intervention de la puissance publique, aucun produit financier existant ne puisse répondre à tous ces exigences**. Ces démarches expérimentales ont toutefois permis de consolider les propositions concernant les modalités du Plan Epargne Copropriété.

#### 3.1. LES DEMARCHES EXPERIMENTALES ENTREPRISES

##### *Une convention entre l'ARC, la BRED et la SOCAF*

Un partenariat a été tissé par l'ARC avec un grand établissement bancaire – la BRED – et avec l'une des principales caisses de garantie des syndicats – la SOCAF – pour lever deux freins essentiels à la constitution volontaire de fonds travaux : l'absence de sécurisation des fonds placés et le montant élevé des frais de gestion des fonds travaux facturés par les syndicats (cf. chapitre 3).

Pour trouver une solution à ces deux difficultés majeures, l'ARC, la BRED et la SOCAF ont réfléchi à un dispositif innovant et simple qui permet, lorsque des fonds gros travaux sont créés dans une copropriété :

- d'une part de rassurer les copropriétaires sur le fait que les fonds épargnés ne seront utilisés que pour des gros travaux votés par l'assemblée générale,
- d'autre part d'échapper aux frais indirects générés par l'obligation pour les syndicats de garantir le « *fonds travaux* »

Ce dispositif, repose :

- sur le fait que l'établissement bancaire accepte de ne débloquer les fonds qui lui seront confiés au titre d'un « *fonds travaux* » que sous certaines conditions (conditions faisant par ailleurs l'objet d'une résolution très détaillée votée en assemblée générale) ;
- sur le fait que, en raison même de la sécurisation qu'apporte ainsi la banque, la caisse de garantie accepte de renoncer à prélever une prime complémentaire concernant la garantie du « *fonds travaux* »

### ***Un partenariat entre l'ARC et la Caisse d'Epargne : le « quatre-quarts »***

Un partenariat complémentaire a également été construit entre l'ARC et la Caisse d'Epargne pour mettre au point un produit financier innovant adapté au placement de fonds travaux associé à des outils de financement de projets de rénovation énergétique (négociation des CEE, ouverture d'un prêt collectif, estimation des aides individuelles).

Ce produit financier visait à conjuguer :

- la sécurisation des fonds placés et l'exonération des surprimes de garantie (cf. supra)
- un « compte à terme » : les intérêts sont versés au déblocage des fonds, ce qui dispense le syndic de faire un calcul annuel des intérêts à déclarer aux impôts
- La négociation de CEE
- L'ouverture d'un prêt collectif

### **Le compte à terme : une idée abandonnée**

Pour résoudre le problème des frais de gestion dissuasifs des placements du fonds travaux, liés notamment à l'édition de l'imprimé fiscal unique (IFU) pour chaque copropriétaire, l'ARC et la Caisse d'Epargne ont négocié un dispositif simple. L'idée était de placer les fonds travaux sur un compte à terme afin que les intérêts ne soient versés que lors du déblocage des fonds. De cette façon, les impôts sur les intérêts n'auraient été dus que lors de cette libération des fonds. Par conséquent, le travail du syndic pour l'édition de l'IFU n'aurait eu lieu qu'une seule fois et celui-ci aurait été couvert par ses honoraires sur travaux.

Mais les comptes à terme se sont finalement avérés peu adaptés aux versements provisionnels des provisions qui impliquaient d'ouvrir un nouveau compte à terme chaque trimestre...

### **Des CEE bien négociés pour financer les travaux de rénovation**

Les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) sont des certificats obtenus par le propriétaire (en l'occurrence la Copropriété) quand il envisage des travaux entraînant des économies d'énergie. Un arrêté permet - pour chaque type de travaux envisagé - de définir les économies théoriques engendrées. Le total des économies engendrées par une opération d'amélioration énergétique est traduit en un Certificat d'Économie d'Énergie que les copropriétés peuvent vendre à des « *obligés* » (fournisseurs obligés de contribuer à la réalisation d'économies). Le problème est que ces certificats peuvent se vendre plus ou moins cher. Il est donc essentiel de pouvoir les négocier à bon prix et sachant que les prix vont de 1 à 4, on mesure l'importance d'une bonne négociation.

Dans le cadre de l'accord entre l'ARC et la Caisse d'Épargne, cette dernière garantissait que sa filiale Valo-énergie - spécialisée dans la négociation au meilleur prix des CEE - se mettait à la disposition des copropriétés adhérentes à l'ARC ou à une association de l'UNARC pour l'aider à négocier les CEE au meilleur prix.

Les adhérents de l'ARC disposaient ainsi d'une triple garantie :

- 1) obtenir un des meilleurs prix du marché (si ce n'est le meilleur) ;
- 2) bénéficier intégralement des montants versés (il n'y aura aucun commissionnement aux intermédiaires que sont les entreprises, les architectes ou les syndicats) ;
- 3) bénéficier ainsi d'une transparence totale au bénéfice des seuls copropriétaires, ceci conformément à l'esprit de la loi.

### **Un prêt collectif bien maîtrisé**

#### **PRECISIONS SUR LES NOUVELLES DISPOSITIONS EN MATIERE DE PRET COLLECTIF**

Depuis la loi Warsmann (loi n°2012-387 du 22 mars 2012), les prêts collectifs sont des prêts contractés par le syndicat de copropriété au nom des SEULS copropriétaires qui souhaitent y adhérer (ce qui évite à des copropriétaires de se voir imposer un prêt malgré eux). Par ailleurs, les prêts collectifs sont obligatoirement garantis par un système de caution si bien qu'en cas de défaillance d'un emprunteur, il n'y a aucun principe de solidarité, ni entre les emprunteurs, ni à l'égard de la copropriété. Ce dispositif apporte donc une double sécurité à toutes les parties. Ce type de prêt peut cependant être coûteux en raison de la caution, d'où l'intérêt de se limiter d'abord à l'Eco-PTZ dont nous attendons les décrets et pour les autres prêts de négocier les taux et le coût de la caution avec la banque ».

Cf. annexe 4 : les nouveaux articles 64-4 à 26-8 introduits par la loi Warsmann dans de la loi du 10 juillet 1965.

Le prêt est l'une des composantes essentielles du plan de financement d'un programme de travaux énergétiques. En cas de gros travaux en particulier, il peut être très efficace de contracter un prêt collectif, ce qui assure un financement aux personnes qui ont des difficultés à obtenir un prêt (retraités, primo-accédants, surendettés...). Mais le problème des prêts collectifs est qu'ils peuvent s'avérer plus coûteux (assurance, caution, frais de syndic...) que des prêts personnels. Il est donc important de pouvoir bénéficier d'une offre contrôlée que cela soit dans le cadre d'un PTZ (prêt à taux zéro) collectif (contrôle des frais annexe) ou dans le cadre d'un prêt « normal ».

Le partenariat entre l'ARC et la Caisse d'Épargne visait à coupler le produit de placement du fonds travaux avec le droit à l'ouverture d'un prêt collectif. A l'image du Plan d'Épargne Logement pour les particuliers, le déblocage des fonds placés au moment de la présentation du procès verbal d'assemblée générale notifiant le vote des travaux engageait l'attribution d'un prêt collectif à la copropriété.

### 3.2. INSTAURER UN « PLAN D'EPARGNE COPROPRIETE » (PEC)

Il n'existe donc pas aujourd'hui de produit d'épargne bloqué et sécurisé, adapté aux besoins des copropriétés et favorisant une vision à long terme de l'entretien de leur patrimoine. Ouvrir aux syndicats de copropriétaires la possibilité de souscrire un Plan Épargne Logement (avec un plafond adapté en fonction de la taille de chaque copropriété) apporte une réponse simple, peu coûteuse et immédiatement opérationnelle. Nous appelons ce Plan d'Épargne, le P.E.C. pour Plan d'Épargne Copropriété.

Les expérimentations partenariales conduites au sein de cette recherche-action ont permis de définir des propositions pour les modalités concrètes de fonctionnement de ce Plan d'Épargne Copropriété.

**Plafond :** plafond global calculé sur une base forfaitaire de 10.000 euros par lot « *principal* » (lots à usage de logement ou de commerce). Ce qui est suffisant pour des travaux en copropriété<sup>53</sup>. Le coût de la défiscalisation serait donc également limité pour les finances publiques. En pratique, la banque déterminerait le plafond global du PEL copropriété en fonction du nombre de lots à usage de logement ou de commerce constaté dans le règlement de copropriété.

**Rémunération et fiscalité :** à l'instar du PEL des personnes physiques, le produit est défiscalisé, mais soumis chaque année aux prélèvements sociaux sur les intérêts. Les coûts de gestion sont donc réduits au minimum pour le syndic.

---

<sup>53</sup> A comparer avec le plafond du PEL des personnes physiques, fixé à 61.200 €, dans la mesure où ce PEL est également utilisé pour l'accession à la propriété.

**Versements** : versements trimestriels réguliers en fonction du montant des provisions arrêté en assemblée générale de copropriété. Il s'agit donc d'une charge dont le versement est obligatoire.

**Durée** : identique au PEL des personnes physiques (4 ans minimum), ce qui représente un horizon d'épargne adapté au rythme des décisions de travaux en copropriété.

**Déblocage des fonds** : uniquement sur le vote de travaux en assemblée générale.

**Transfert des droits** : les droits du PEL copropriété restent attachés au lot. Concrètement, en cas de vente d'un lot, l'acquéreur « rachète » au vendeur la quote-part du PEL afférente au lot, ainsi que les droits au prêt qui y sont attachés.

**Droit au prêt** : identique au PEL des personnes physiques, sous réserve qu'il s'agirait d'un prêt collectif à adhésion volontaire, sous le régime de la loi WARSMANN.

**Prime d'État** : identique au PEL des personnes physiques. Versée uniquement en cas de prêt.

Le PEL est un produit d'épargne bien connu des Français, comme des établissements de crédit qui le distribuent. L'étendre aux copropriétés offrirait une solution très lisible, efficace et rapide à mettre en œuvre.

Cette solution répond à l'objectif d'inciter les copropriétés à réaliser des travaux sur leur patrimoine commun, en facilitant les décisions, notamment en matière d'économies d'énergie.

Sans compter l'effet de levier durable du produit en termes d'emplois et de soutien à l'activité économique dans le secteur du BTP et de l'artisanat, comme de la constitution d'une épargne stable dans le bilan des banques.



## Fiche 4

# RENDRE LE FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE

### 4.1. AMORCER UNE NOUVELLE CULTURE PATRIMONIALE AVEC UN FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE ATTACHE AU LOT

Comme le montre cette recherche-action, **le fonds travaux n'agit pas seulement sur les capacités financières de la copropriété, il agit beaucoup plus globalement sur la gouvernance de la copropriété.**

Le fonds travaux **facilite en effet considérablement la prise de décision en assemblée générale** et il oblige la copropriété à rentrer dans une **dynamique de programmation** et à se **projeter vers l'avenir**

En outre, et c'est là l'un des résultats les plus saillants de cette recherche, le fonds travaux apparaît comme **une mesure sociale de protection des copropriétaires les plus modestes et des jeunes accédants**. Ce sont en effet les copropriétaires les plus aisés qui sont les plus réticents à voter des fonds travaux, tandis que les plus modestes ou les jeunes accédants y voient tout à fait leur intérêt : provisionner régulièrement des petites sommes leur permet d'éviter d'être obligés de vendre et de renoncer à leur projet d'accession quand d'importants travaux sont décidés dans l'urgence et sans anticipation. Le fonds travaux protège en outre les copropriétés en réduisant les risques d'impayés en cas de travaux. **Dans un contexte de crise, le fonds travaux permet de préparer et mieux maîtriser l'avenir.**

**Une autre vertu du fonds travaux est qu'il permet de faire des économies** : sur le coût des travaux d'abord puisque des travaux anticipés coûtent moins cher que des travaux faits dans l'urgence, sur les charges courantes ensuite : puisque le fonds travaux oblige à contrôler et à optimiser les dépenses pour pouvoir mettre de côté pour les travaux sans demander aux copropriétaires un effort trop conséquent.

A l'heure actuelle, **les copropriétés ont la possibilité de créer un fonds de manière volontaire**, et c'est même une obligation pour les syndicats de proposer cette disposition au moins une fois tous les trois ans (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

**Mais très peu de copropriétés passent ce pas en raison des obstacles déjà évoqués** tels que le manque d'information, l'absence de compte séparé et l'inexistence de solutions de placements intéressants, sécurisés et défiscalisés

**La création de fonds travaux – lorsqu'elle n'est pas obligatoire – se heurte en outre à des votes de blocages, notamment de la part :**

- des **copropriétaires aisés** (qui ont des capacités d'épargne plus intéressantes et pour qui le paiement de travaux en une seule fois ne représente pas un risque)
- d'une grande partie des **copropriétaires bailleurs** (qui s'opposent fréquemment aux décisions de travaux qu'ils perçoivent comme une baisse de la rentabilité locative de leur bien)
- des **copropriétaires qui veulent vendre leur logement à court ou moyen terme** (qui ne veulent pas participer aux travaux et voient le fonds travaux comme une contrainte à la vente). **Rappelons ici que d'après les statistiques nationales, les copropriétaires ne restent en moyenne que 8 ans dans une même copropriété<sup>54</sup>.**

**Or le fonds travaux tel qu'il est conçu actuellement ne permet pas de lutter contre ces votes de blocage car ils s'agit de fonds travaux remboursables** : lors d'une vente, le fonds est remboursé au copropriétaire vendeur et il doit être reconstitué, d'un seul coup, par l'acheteur le jour de la signature de la vente chez le notaire

Dans cette configuration, celui qui souhaite vendre a tout intérêt à ne jamais voter les travaux (vu qu'il récupérera sa mise) et l'acheteur a souvent des difficultés à reconstituer sa quote-part, d'autant qu'il peut n'apprendre l'existence du fonds travaux que le jour de la signature de l'acte de vente, au moment où il ne peut plus se désengager. **Le fonds travaux doit donc être attaché au lot, et non pas à la personne.**

C'est à cette condition seulement qu'il pourra constituer un rempart contre le blocage des projets de travaux par les vendeurs potentiels et **garantir l'information des acquéreurs, leur adhésion aux projets en cours et leur préparation et leur protection face aux travaux à venir.**

Aujourd'hui, l'absence de travaux prévus reste un argument de vente. Or, c'est ce réflexe qu'il est nécessaire de changer. **Le gros entretien régulier ne doit plus être perçu comme une dépense, une contrainte, une « moins-value » voire une infortune. Le fonds travaux obligatoire ET attaché au lot crée justement ce renversement indispensable. Il permet de faire contribuer tout ceux qui jouissent de l'immeuble au coût de son usure et de son vieillissement et non pas seulement ceux qui s'y trouvent au mauvais moment...** Et en cela aussi, le fonds travaux est une mesure de justice sociale.

## 4.2. LES CARACTERISTIQUES D'UN FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE

### ***Le montant du fonds travaux obligatoire***

Comment déterminer le montant des contributions annuelles au fonds travaux obligatoire ? A cette question, les différents pays qui ont instauré cette mesure ont répondu différemment. Le Québec qui a fixé ce montant à 5 % du budget courant annuel est en train de revoir cette disposition et réfléchit à articuler « le fonds de prévoyance » à la réalisation obligatoire de diagnostics techniques complets débouchant sur des plans pluriannuels de travaux servant à déterminer le montant

---

<sup>54</sup> Braye, 2012, *op. cit.*

pertinent des fonds travaux. La Hollande quant à elle indexe le montant du fonds travaux sur la valeur immobilière des biens.

**En France, il n'apparaît pas réaliste d'indexer le fonds travaux sur la valeur immobilière des biens.** Ce mode de calcul serait en effet très complexe et coûteux à mettre en œuvre et difficile à contrôler et à sanctionner en cas de dérive ou de manquement. Dans les repérages que nous avons mené, aucune copropriété ne procède de cette manière.

**Le monde de la copropriété en France n'apparaît pas non plus encore tout à fait mûr pour évaluer le montant des fonds travaux en fonction d'audits techniques complets et systématiques visant à programmer des plans pluriannuels de travaux :**

- le fonds travaux généralisé constitue déjà une démarche nouvelle. Il ne faudrait pas complexifier les choses en rendant son calcul peu évident et en instaurant – immédiatement – l'obligation de réaliser des études qui vont représenter une dépense inédite pour les copropriétaires.
- Comme l'évoque le rapport Braye, il vaut mieux – dans un premier temps – déconnecter des deux démarches : « Pour éviter que les plans pluriannuels de travaux ne débouchent par principe sur des préconisations minimalistes en vue de réduire les versements au fonds travaux, le montant de ces versements ne serait pas calculé sur leur base. **Un calcul d'amortissement basé sur la valeur et la durée de vie de chaque ouvrage ou équipement, trop complexe, est également à écarter** »<sup>55</sup>.
- L'expérience nouvelle des audits énergétiques obligatoires nous indique que le monde de la copropriété n'est pas encore tout à fait prêt en France à développer de manière systématique des audits techniques complets efficaces et susceptibles de généraliser les programmations pluriannuelles et des dynamiques réelles de travaux.

**Il apparaît donc plus réaliste, du moins dans un premier temps d'instaurer une obligation de fonds travaux qui soit facile à mettre en place même si les montants restent modestes et symboliques.**

**A ce titre, le fonds travaux obligatoire basé sur 5 % du budget annuel apparaît comme l'alternative la plus pertinente.**

Il s'agit d'un calcul très simple à mettre en œuvre, qui est à la portée de tous les syndicats et de tous les copropriétaires. Il ne peut d'ailleurs pas être soumis à des litiges entre copropriétaires puisque les budgets courants sont votés en assemblée générale chaque année<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> D. Braye, 2012, *op. cit.*, p 36.

<sup>56</sup> Ce qui n'est aucunement le cas *a contrario* des valeurs immobilières des biens, par exemple.

En outre, comme nous l'avons vu au cours de la première phase de cette recherche-action, ce taux de 5 % du budget annuel représente en moyenne un effort financier de 5 à 10 € par mois par copropriétaire. Ce ne sont pas des volumes financiers susceptibles de mettre en péril les budgets des ménages modestes.

Les montants ainsi épargnés seront certes insuffisants pour financer la totalité des travaux que doit entreprendre une copropriété pour sa conservation et son entretien (estimés à plus de 50 % du budget de charges courantes). Néanmoins, **même avec ces montants modestes, les fonds travaux resteront efficaces pour créer des effets leviers, améliorer la gouvernance des copropriétés et faciliter les décisions de travaux**

**A ce stade, c'est d'abord un renversement culturel qu'il s'agit d'opérer.** Une amélioration de ces dispositions pourra ensuite rester envisageable.

### ***Une obligation pour toutes les copropriétés***

Dans les débats sur la création d'un fonds travaux obligatoire, la question des copropriétés concernées est également soulevée. Faut-il obliger toutes les copropriétés à constituer des fonds travaux quelles que soient leur taille ? Faut-il exonérer les copropriétés fragiles ou en difficulté de cette obligation ?

La présente recherche-action apporte des réponses à ces deux questions :

- Il n'apparaît pas pertinent de circonscrire cette obligation à un type de copropriété. Nous l'avons observé : l'instauration volontaire de fonds travaux ne dépend aucunement de la taille de la copropriété. Toutes les copropriétés ont intérêt à mettre en place des fonds travaux. Dans les grandes, les économies d'échelles sont rapides. **Les petites copropriétés ont d'autant plus besoin de ce type de dispositif que les votes de gros travaux sont particulièrement difficiles, le poids financier par logement étant beaucoup plus élevé que dans les grands immeubles.**
- **Il n'apparaît pas non plus nécessaire d'exonérer les copropriétés fragiles ou en difficulté de cette obligation**, car le fonds travaux contribue à redynamiser ces copropriétés en obligeant les propriétaires bailleurs à participer au financement des travaux et en aidant les copropriétaires occupants les plus démunis à pouvoir assurer le paiement de la fraction de leur quote-part travaux qui n'est pas supportée par les subventions publiques (limitées en général à 80 % pour les revenus les plus modestes).

## Fiche 5

### AMELIORER LES CAPACITES DE PROGRAMMATION DE TRAVAUX

La création d'un fonds travaux obligatoire est, en soi, un formidable instrument pour conduire les copropriétés à adopter des démarches de programmation pluriannuelles de travaux. Cependant pour que ces démarches prennent toute leur ampleur, il apparaît nécessaire :

- d'améliorer les outils existants permettant la connaissance des besoins et la programmation de travaux
- de développer de nouveaux outils expérimentaux
- d'améliorer les dispositions juridiques relatives au vote de plans pluriannuels de travaux dans les copropriétés
- de mobiliser les professionnels susceptibles de répondre aux demandes des copropriétés désireuses de faire des audits globaux et des plans pluriannuels de travaux et de développer un champs de compétence spécifique dans ce domaine.

S'il apparaît un peu tôt aujourd'hui pour imposer la réalisation systématique d'audits techniques complets et de plans pluriannuels de travaux tant cette pratique est peu répandue, il semble toutefois nécessaire de préparer au mieux les conditions favorables pour que ce type de mesure puisse être mise en œuvre de manière plus réaliste dans quelques années.

#### 5.1. REFORMER LE DECRET RELATIF AU CARNET D'ENTRETIEN DES COPROPRIETES

##### **Les constats :**

La loi SRU a introduit en 2000 l'obligation pour toutes les copropriétés de mettre en place un carnet d'entretien. L'idée d'origine était d'obliger les copropriétés à mieux se connaître et mieux savoir ce qui était fait ou non, au fil des ans, dans les immeubles (parties communes et équipements communs). Le législateur avait donc introduit un instrument de gestion et une sorte de tableau de bord.

Cependant, un député bien intentionné a soumis l'idée que ce carnet devait pouvoir être consultable par tout « *candidat acquéreur* ». Lorsque le décret vint en discussion, le Ministère du Logement se demanda donc comment faire pour que le carnet d'entretien reste un document simple, susceptible d'être transmis à un candidat acquéreur.

Voilà pourquoi le ministère a rédigé un décret qui réduisait le carnet d'entretien à sa plus simple expression. Tellement simple que ce document, qui existe depuis plus de

dix ans, s'avère à peine informatif et ne sert - de l'avis général - en fait à rien ni à personne. Plus de dix ans après, il est temps d'en faire le constat et de revenir à un vrai carnet d'entretien.

### ***Les propositions :***

Il suffit d'abord de revenir sur l'obligation (introduite dans la loi SRU) de transmettre au candidat acquéreur l'intégralité du carnet d'entretien et de prévoir de ne lui transmettre qu'une fiche synthétique (reprenant par exemple simplement la liste des gros travaux - ceux de l'article 14-2 de la loi de 1965 - réalisés sur les dix ou quinze dernières années).

Ensuite il suffit de réécrire, de façon concertée, le décret sur le carnet d'entretien pour faire en sorte que les copropriétés disposent enfin de vrais carnets d'entretien, instruments indispensables d'une bonne gestion.

## **5.2. L'AUDIT GLOBAL PARTAGE**

### ***Les constats :***

La loi du 12 juillet 2010 – dite Loi Grenelle 2 – qui oblige toutes les copropriétés de 50 lots et plus<sup>57</sup> équipées d'un chauffage collectif de faire réaliser un audit énergétique d'ici à fin décembre 2016 a ouvert de nouvelles perspectives dans le monde de la copropriété en développant une pratique d'audit et de propositions de scénarios de travaux qui était jusqu'alors rare en copropriété.

Cependant, les premiers retours d'expérience font apparaître que ces audits s'avèrent souvent décevants et n'entraînent que très peu de « passage à l'acte ». Les audits énergétiques tels qu'ils sont définis actuellement par la réglementation ou le cahier des charges de l'ADEME sont insuffisants pour déclencher des dynamiques de travaux dans les copropriétés.

Mais ces premières expériences font tout de même émerger des enseignements sur les conditions à privilégier **pour qu'une démarche d'état des lieux de la copropriété puisse déboucher sur la programmation effective de travaux. Deux conditions apparaissent fondamentales :**

- 1) Il faut que l'audit des besoins de la copropriété soit un **audit global**. Il doit passer en revue les différents aspects techniques dans leur diversité (bâti, énergie, plomberie et réseaux, équipements, parties communes...) afin de produire **des préconisations hiérarchisées et adaptées au cas particulier de chaque copropriété** et aux besoins ressentis par les copropriétaires. Il est donc nécessaire pour cela que ces audits associent des **équipes pluridisciplinaires**.

---

<sup>57</sup> Lots annexes inclus : parkings, caves, etc...

- 2) L'audit global ne doit pas être une simple étude technique élaborée par des spécialistes pour des spécialistes. **L'audit doit être aussi un instrument de sensibilisation et de mobilisation collective des copropriétaires**<sup>58</sup>. Pour cela, il est nécessaire :
- a. de faire preuve de pédagogie et de rendre accessibles les conclusions des diagnostics et les préconisations pour que les copropriétaires puissent se les approprier.
  - b. d'impliquer les membres du conseil syndical tout au long de la réalisation de l'audit pour prendre en compte leur expertise, leur permettre de monter eux-mêmes en compétence au cours de l'audit et faciliter le travail des auditeurs sur certaines tâches (ex : visites, recueil de documents...)
  - c. d'impliquer les copropriétaires et les occupants dans la réalisation de l'audit, d'être à l'écoute des problèmes vécus et d'instaurer des échanges et un dialogue bien en amont de la restitution des résultats de l'audit (enquêtes, visites de parties privatives, réunions de restitution-débat en dehors des assemblées générales).

### ***Les propositions :***

C'est suite à ces constats que l'association Planète Copropriété a mis en œuvre une démarche originale d'audit appelée « **l'audit global partagé** » :

L'audit global mis en place par Planète Copropriété est « partagé » à deux niveaux :

- 1) Il est d'abord « partagé » entre plusieurs professionnels puisqu'il est confié à **des équipes pluridisciplinaires qui associent les compétences d'un architecte et d'un thermicien** pour que soient pris en compte l'ensemble des éléments de la copropriété : le bâti, les équipements et la performance énergétique.
- 2) Il est également « partagé » car il est réalisé en étroite collaboration avec le conseil syndical qui intervient dans la préparation de l'audit (premier recueil de données et des documents nécessaires à l'audit, définition du périmètre de l'audit) ainsi que dans la réalisation (organisation des visites, questionnaires auprès des copropriétaires et des occupants, réunions de restitution des résultats avec les copropriétaires)

Pour aider le conseil syndical à faire ce travail de préparation de l'audit, Planète Copropriété a mis au point un document qui permet aux responsables de copropriétés de faire leur « BIC », c'est-à-dire leur « BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ » (cf. fiche n° 8)

Le guide du Bilan Initial de Copropriété a été édité par Planète Copropriété en octobre 2012. Il a été diffusé gratuitement au colloque franco-québécois organisé par l'ARC le 17 octobre 2012 en partenariat avec la mairie de Paris. Il a ensuite également été

---

<sup>58</sup> Voir la recherche-action menée par Planète Copropriété dans le cadre du même programme : « Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ? »

distribué lors du 4<sup>e</sup> salon indépendant de la copropriété de l'ARC et de l'UNARC qui s'est tenu les 24 et 25 octobre 2012 à l'Espace Charenton à Paris

Dans le même temps, les partenaires de l'association Planète Copropriété ont initié les premières expérimentations d'audit global partagé et d'accompagnement de conseillers syndicaux dans la réalisation de leur BIC. A ce jour, l'ARC a accompagné 30 copropriétés qui ont fait « leur bilan initial de copropriété » et le premier « audit global partagé » est en cours de réalisation.

### **5.3. LES PLANS PLURIANNUELS DE TRAVAUX : UN BESOIN D'EXPERIMENTATION ET D'ADAPTION DES TEXTES**

A ce stade, les premières expérimentations d'Audit Global Partagé et de BIC font apparaître **trois pistes de travail qui resteraient à développer.**

**La première piste concerne les outils de mobilisation des copropriétaires pour favoriser le passage du diagnostic à l'élaboration concertée d'un programme hiérarchisé de travaux.**

**La seconde piste porte sur l'amélioration des textes relatifs à la définition du « plan pluriannuel de travaux » en copropriété et aux modalités de son vote et de son exécution.** Comme nous l'avons évoqué (cf. chapitre 3, 3.6), bien que présente dans les textes régissant le fonctionnement de la copropriété (loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967, la notion de « plan pluriannuel de travaux » n'y est nullement définie. Le décret du 3 décembre 2012 a tenté d'esquisser une avancée en ce sens en définissant les modalités de vote d'un « plan de travaux d'économies d'énergie » mais cette tentative – obligeant à voter des plans pluriannuels fondés sur des devis issus d'une mise en concurrence des entreprises – s'avère inadaptée aux réalités du terrain et au fonctionnement concret des copropriétés. Il est donc nécessaire de retravailler sur de nouvelles dispositions définissant le plan pluriannuel de travaux de manière à encourager les copropriétés à adopter ce type de démarche.

**La troisième piste est liée aux professionnels susceptibles de construire une offre d'audit global et de planification pluriannuelle adaptée à la copropriété, offre qui est très embryonnaire aujourd'hui.** Il s'agirait de construire un nouveau champ de compétences spécifique en mobilisant différents types de professionnels qui interviennent déjà dans ce domaine ou dans des domaines apparentés : thermiciens, architectes, ingénieurs du bâtiment, bureaux d'études spécialisés, économistes de la construction, diagnostiqueurs, opérateurs de dispositifs publics d'intervention sur les copropriétés en difficulté et aussi syndics. L'idée serait de construire des expérimentations avec ces différents professionnels pour favoriser le partage de compétences et consolider les collaborations interdisciplinaires. L'objectif serait de tirer profit de leurs diverses pratiques professionnelles pour élaborer une démarche de programmation pluriannuelle propre à la copropriété et qui tienne notamment compte des exigences de pédagogie et de concertation qu'impose ce commanditaire très particulier.

## Fiche 6

# DEVELOPPER DES OUTILS DE MAÎTRISE DES CHARGES

Les observations de terrain montrent que la création d'un fonds travaux va souvent de pair avec la mise en œuvre d'une politique active de maîtrise des charges mise en œuvre par le conseil syndical.

Le fonds travaux n'est pas seulement tourné vers l'avenir. Il oblige à optimiser le présent. En effet, les copropriétaires acceptent mieux de faire un effort supplémentaire pour les travaux lorsque des économies sont réalisées sur les dépenses courantes grâce à un conseil syndical investi (avec des mesures telles que les contrôles des comptes, l'analyse des charges, la renégociation des contrats de prestations, l'évaluation des consommations d'eau et d'énergie...). D'après les estimations de l'ARC, toute copropriété qui se lance dans une démarche active de maîtrise des charges peut très vite faire 15% d'économie sur son budget courant.

Pour diffuser les démarches de création volontaire de fonds travaux et garantir l'efficacité des fonds travaux obligatoires, il apparaît donc utile de développer les outils de maîtrise des charges tels que ces trois exemples mis en place par l'ARC. :

- l'observatoire des charges OSCAR et l' « étiquette charges »
- le Bilan Energétique simplifié (BES) et les « Eco-Bilans » Eau et électricité
- Le Bilan Initial de Copropriété (BIC)

### **6.1. OSCAR : L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE L'ARC ET « L'ETIQUETTE CHARGES »**

L'ARC (Association des Responsables de Copropriété) a mis en place et enrichi depuis 2009 un Observatoire des Charges de Copropriété dénommé OSCAR ne prenant en compte, lors de son lancement, que les copropriétés parisiennes.

Il a été étendu en 2010 aux copropriétés de toute la Région Parisienne et en 2011 à toute la France devenant ainsi l'Observatoire de l'UNARC (Union Nationale des ARC).

La dernière version dénommée OSCAR+, accessible seulement via la zone Adhérents du site Internet de l'ARC, permet à tous les responsables de copropriété de comparer directement les charges de leur copropriété aux ratios moyens fournis par OSCAR à partir d'un panel de copropriétés ayant la même configuration en services collectifs. De plus, OSCAR+ présente un tableau décrivant les amplitudes de variation des contrats récurrents comme le contrat de syndic, les contrats de maintenance des équipements collectifs (ascenseur, chauffage...) et les contrats de services (assurance, nettoyage...).

Il présente également un référentiel en matière de consommation des fluides et délivre une étiquette charges à l'instar de celle qui existe pour la performance énergétique. Ce qui permet à nos adhérents de faire de substantielles économies en exploitant de façon approfondie les services proposés par OSCAR+.

L'observatoire des charges OSCAR + est accessible en ligne sur le site de l'ARC : <http://www.unarc.asso.fr/les-services-outils/site-oscar> (accès réservé aux adhérents)

## **6.2. LE BILAN ENERGETIQUE SIMPLIFIE (BES) : L'AUTO-DIAGNOSTIC DES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE COLLECTIF**

L'ARC a également créé le « Bilan Energétique Simplifié » (BES) pour permettre aux copropriétaires d'évaluer par eux-mêmes la performance énergétique de leur copropriété.

Le BES est un outil d'auto-formation grâce auquel les copropriétaires apprennent, dans un premier temps à lire les factures relatives au chauffage collectif et à l'eau chaude collective dans leur copropriété et à récolter les données nécessaires à l'évaluation de la consommation énergétique de leur immeuble.

A partir des consommations, le BES permet aussi de calculer les indices de performance énergétique (les coefficients Z et Z'). En fonction de ces indices de performance énergétique, les copropriétaires peuvent situer leur copropriété par rapport à la performance moyenne des autres immeubles de même typologie. Ils peuvent aussi comparer les saisons de chauffe entre elles.

Un copropriétaire qui réalise le bilan énergétique simplifié de son immeuble, est ainsi en mesure de répondre aux questions suivantes :

- Combien il est consommé aujourd'hui de kWh (ou équivalents) par mètre carré par an chauffé dans l'immeuble ?
- Quelles étaient les consommations il y a 2, 3, 4 ou 5 ans (plus ? moins ?...).
- Ces consommations sont-elles « normales » ou « anormales », étant donné les caractéristiques de l'immeuble.
- Quelles économies est-il possible de réaliser simplement (différence entre les consommations actuelles et les consommations moyennes).

Le guide du Bilan Energétique aborde aussi de nombreuses questions concernant :

- le suivi (ou absence de suivi) des consommations ;
- les consommations d'eau chaude ;
- le problème des travaux d'économies d'énergie qui ont été réalisés avec peu de résultat, etc.

Le même type d'outil a été développé pour les consommations d'eau et d'électricité dans les parties communes à travers l' « Eco-bilan Eau » et l' « Eco-bilan électricité »

Ces trois éco-bilans ont été largement diffusés et les Espaces Informations Energie et Agences Locales de l'Energie et du Climat qui interviennent sur les copropriétés se sont tous appropriés ces outils qu'ils utilisent dans leur activité de conseil et d'accompagnement en faveur de la maîtrise de l'énergie.

Ces trois Eco-bilans sont accessibles gratuitement sur les sites Internet de ces organismes ainsi que sur celui de l'ARC.

### **6.3. LE BILAN INITIAL DE COPROPRIETE (BIC) : LA PREMIERE ETAPE DE L'AUDIT GLOBAL PARTAGE**

Dans le prolongement de cette première expérience du « BES » et dans le cadre de l'élaboration de la démarche « d'audit global partagé » (cf. fiche 7), Planète Copropriété a conçu un outil plus global qui permet aux responsables de copropriété de faire une auto-évaluation de la santé financière et technique de leur copropriété et de préparer la commande d'un audit global – technique et énergétique – auprès de professionnels qualifiés dans des deux domaines. IL s'agit du « Bilan Initial de Copropriété (BIC) ».

Ce document prend la forme d'un cahier à remplir et de six fiches techniques très simples.

Il a trois objectifs et trois vertus :

- 1) Permettre au conseil syndical de réaliser lui-même le bilan de la situation de la copropriété (y compris financière) et des dynamiques qui sont les siennes. Ce bilan va aider le conseil dans son travail, mais il va aussi permettre d'éclairer les auditeurs potentiels sur la situation : ce qui est impossible/possible ; les freins et les atouts ; les faiblesses et les forces ; les problèmes, les attentes, etc.
- 2) Aider – grâce à ce bilan – le conseil syndical à se dynamiser et à dynamiser les membres de la copropriété, y compris en consultant déjà les occupants sur leurs problèmes et leurs attentes.
- 3) Préparer l'audit en réunissant d'emblée des documents, plans, factures, données relatives à la copropriété qui vont permettre que l'audit soit moins coûteux (gain de temps) et plus efficace.

Le BIC a été mis au point par l'association Planète Copropriété avec l'ARC et un certain nombre de professionnels partenaires : bureaux d'études thermiques et architectes.

Il est en accès libre sur les sites Internet de Planète Copropriété et de l'ARC.



---

## **BIBLIOGRAPHIE**



## BIBLIOGRAPHIE

### LE FONDS TRAVAUX DANS LES COPROPRIETES

ARC (2008), «l'épargne collective préalable : des provisions pour grosses réparations indispensables », in ARC, *Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable*, Vuibert, pp 269-272.

ARC (2012), « Le « fonds travaux » québécois : notre question et leur réponse », *Bulletin de l'ARC et de l'UNARC*, n° 95, janvier 2012.

ARC (2013), « Table ronde : les évolutions des organes de gestion et les évolutions juridiques », *Colloque franco-québécois La copropriété dans 25 ans* organisé le 17 octobre 2012 en partenariat avec la Marie de Paris ([www.lacoproprietedans25ans.fr](http://www.lacoproprietedans25ans.fr))

Braye Dominique (2012), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : Une priorité des politiques de l'habitat*, Rapport de l'ANAH pour le Ministre en charge du Logement.

Copropriété-Services (2012), « Le fonds travaux ou comment financer les travaux "doucement mais sûrement" », *Guide de la gestion technique et des services en copropriété*, p 78-79

Condolegal.com, *le fonds de prévoyance : fiche pratique*, [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com) (<http://www.condolegal.com/index.php/fr/travaux/fiches-pratiques/723-fonds-de-prevoyance-objet>)

Dhont Bruno dir. (2008), *Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable*, ARC/Vuibert, Paris.

Chambre des Notaires du Québec (2011), *Rapport du groupe de travail sur la copropriété*, mars 2011. (accès libre sur [www.justice.gouv.qc.ca](http://www.justice.gouv.qc.ca))

Joli-Cœur Yves (2008), *Le Fonds de Prévoyance : gage de réussite en copropriété*, Wilson et Lafleur, Montréal, 219 p.

Planète Copropriété (2010), *La copropriété et le Développement Durable en Europe, Colloque du 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2010* (accès libre sur [www.planete-copropriete.com](http://www.planete-copropriete.com))

Planète Copropriété (2010), *Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques* (accès libre sur Internet).

Regroupement des Copropriétaires et des Gestionnaires du Québec (2010), *Mémoire pour la réforme du droit en copropriété*, 16 février 2010. (accès libre sur [www.rcgq.org](http://www.rcgq.org))

Universimmo.com (2010), *Copropriétés : plaidoyer pour des fonds travaux obligatoire, Livre Blanc*, <http://www.Universimmo.com> consulté le 01/10/2011, 49 p.

Site Internet de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) : [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

## ENERGIE ET COPROPRIETES

ADEME (2011), *RénovEnergie : la rénovation énergétique des logements du secteur privé. Analyse des facteurs qui participent au déploiement et à la réussite des opérations de rénovation énergétique au travers de l'observation des pratiques en Allemagne, Espagne, France, Italie et Suisse. Synthèse de la Phase 1,,* Alphéis.

ALE du Grand Lyon (2010), *Amélioration thermique des copropriétés : enjeux, atouts, contraintes et opportunités pour le territoire du Grand Lyon*, avril, 2010, 61 p.

ANAH (2008), *Modélisation des performances énergétiques du parc de logements*, mars 2008.

ANIL (2009), « *Performance Energétique* » des bâtiments d'habitation : du diagnostic aux aides financières allouées aux propriétaires occupants des logements du secteur privé (parc neuf et existant), septembre 2009.

ARC (2008), *Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable*, Vuibert, 349 p.

ARC, EDIF, SV Conseil (2008) *Nouvelles Modalités d'intervention de l'ANAH pour aider à l'amélioration énergétique des copropriétés en chauffage collectif*, Rapport Définitif, ANAH, septembre 2008.

Brisepierre Gaëtan (2011), *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de sociologie sous la direction de Dominique Desjeux, soutenue le 19 septembre 2011 à L'université Paris Descartes.

Carassus Jean (2009) *Etude exploratoire sur l'efficacité énergétique des copropriétés à chauffage collectif*, Club de l'Amélioration de l'Habitat.

## **LE PARC DE LOGEMENT EN COPROPRIETE**

ANAH (2006), *le parc privé dans l'enquête nationale logement*, Paris.

ANAH (2011), *Les copropriétés des années 50 à 80. Un parc à enjeux*, Paris, mars 2011, 15 p.

Bosevieux Jean (2010), « Les logements en copropriété », *Habitat Actualité*, ANIL, Mai 2010.



---

## **ANNEXES**



## **ANNEXES**

**ANNEXE 1 : GUIDE D'ENTRETIEN A DESTINATION DES SYNDICS SUR LEUR PRATIQUE DU FONDS TRAVAUX**

**ANNEXE 2 : GUIDE D'ENTRETIEN A DESTINATION DES SYNDICS SUR LES COPROPRIETES AYANT INITIE LA MISE EN PLACE D'UN FONDS TRAVAUX**

**ANNEXE 3 : GUIDE D'ENTRETIEN A DESTINATION DES CONSEILS SYNDICAUX AYANT INITIE LA MISE EN PLACE D'UN FONDS TRAVAUX**

**ANNEXE 4 : ARTICLES 26-4 à 26-8 INTRODUITS PAR LA LOI WARSMANN DANS LA LOI DU 10 JUILLET 1965 AU SUJET DES PRETS COLLECTIFS**



# GUIDE D'ENTRETIEN SYNDICS : LA PRATIQUE DES FONDS TRAVAUX

## 1) ETES-VOUS GLOBALEMENT FAVORABLE A LA MISE EN PLACE DE FONDS TRAVAUX DANS LES COPROPRIETES ?

- SI OUI, pour quelles raisons ? SI NON pour quelles raisons ?
- Quel devrait être selon vous le montant pertinent d'un fonds travaux ?
- Etes-vous plus favorable aux fonds travaux fixés en fonctions budget annuel de la copropriété ou aux fonds de travaux qui s'appuient sur Plan pluriannuel de travaux ? Pourquoi ?
- Etes-vous plus favorables au fonds de travaux attachés au lot ou aux fonds de travaux attachés à la personne ? Pourquoi ?
- Etes vous favorable à rendre obligatoires les fonds de travaux dans toutes les copropriétés ? (ou sous certaines conditions ? )

## 2) DANS VOTRE PRATIQUE, encouragez-vous les copropriétaires à mettre en place des PLANS PLURIANNUELS DE TRAVAUX ?

- SI NON, Pourquoi ?
- SI OUI, Pourquoi ?
- Comment ça se passe concrètement ?
- Faites vous appel à d'autres professionnels pour cela ? Si oui, lesquels ?
- Est-ce que vous encouragez la mise en place de fonds travaux pour financer ces plans pluriannuels ? Sous forme d'avances (remboursables) ou de provisions (non remboursables et attachées au lot) ?

## 3) DANS VOTRE PRATIQUE, comment cela se passe-t-il généralement, lorsque vous soumettez aux assemblées générale la décision de constituer des provisions au titre de L'ARTICLE 18 ?

- Que pensez-vous de cette obligation imposée au syndic ?
  - Présentez-vous des arguments en faveur (ou en défaveur) de la création de ces provisions ? Lesquels ?
  - Préconisez vous un montant pour ces provisions ? Si oui, lequel et pourquoi ?
  - Proposez-vous des solutions de placement ? Lesquelles ?
  - La mise en place de ces provisions entraîne-t-elle des honoraires supplémentaires ? A quoi correspondent-ils et à quel montant s'élèvent-ils ?
- Utilisez-vous un **modèle de résolution** type pour le vote de ces provisions ? Que comporte-t-il ? (*Pouvez-vous nous le communiquer ?*)
- Quelles **réactions** rencontrez-vous généralement ?
- Quels sont les copropriétaires qui sont contre et pourquoi ?
  - Quels sont les copropriétaires qui sont pour et pourquoi ?

**4) CONNAISSEZ-VOUS DES COPROPRIETES QUI ONT VOTE UN FONDS TRAVAUX ?**

- Au titre de l'article 18, sans programme de travaux définis ? **Combien ?**
- Avec un fonds adossé à un plan pluriannuel de travaux défini ? **Combien ?**

**5) SI NON**

- Qu'est-ce qui **peut expliquer** qu'il n'y en ait pas ? au titre de Article 18 ? avec un plan pluriannuel de travaux ?

- Quels seraient, à votre avis les principaux les **freins et obstacles** à lever pour qu'il y en ait davantage ? au titre de l'article 18 ? adossés à un plan pluriannuel de travaux ?

**6) SI OUI, pensez vous qu'il serait possible d'avoir un échange avec le/les gestionnaire(s) concerné(s) et les conseils syndicaux de ces copropriétés pour en savoir un peu plus sur les conditions de création de ce fonds de travaux et ses modalités de gestions ?**

Pourriez-vous nous mettre en contact avec certains de ces conseils syndicaux ?

## **GUIDE D'ENTRETIEN SYNDICS : QUESTIONS POUR CHAQUE COPROPRIETE AVEC FONDS DE TRAVAUX**

- Depuis **combien d'années** a été créé le fonds travaux ?
- Quel est le **montant annuel** prélevé pour constituer ce fonds travaux ?
  - o En euros ?
  - o Par rapport au budget annuel ?
  - o Par lot ?
- **Qu'est-ce qui a motivé la copropriété à voter en faveur de ce fonds travaux ?**
  - o Quelles ont été les motivations exprimées par les partisans du fonds travaux ?
  - o Quelqu'un a-t-il joué un rôle moteur ?
    - Le syndic ? (préciser)
    - Le conseil syndical ? (préciser)
    - Un membre en particulier au sein du conseil syndical ? (préciser)
    - Un organisme les a conseillé ? (préciser)
  - o Y-a-t-il eu des oppositions ? lesquelles et de la part de qui ? Y-en a-t-il toujours ?
- **Comment le montant du fonds travaux a-t-il été fixé ?**
- **Comment la copropriété prévoit-elle d'utiliser ce fonds ?**
  - o La création du fonds correspondait-elle à un projet de la copropriété ?
  - o La création du fonds s'adossait-elle sur un plan pluriannuel de travaux ?
  - o Le fonds est-il réservé à la réalisation de « gros » travaux ? de tous types de travaux ? Peut-il être utilisé pour la gestion courante de l'immeuble ?
  - o Sous quelles conditions les fonds peuvent-ils être débloqués ?
  - o La copropriété a-t-elle pris des dispositions pour s'assurer de l'utilisation qui est faite du fonds ?
- **Selon quelles modalités, ce fonds de travaux a été voté ?**
  - o Au titre de l'article 18 ?
  - o En tant que provisions de travaux chiffrés sur devis et votés ?
  - o En tant qu'avances relatives à plan pluriannuel de travaux non chiffré sur devis ?
  - o Autre ?
- Comment **la résolution** de création de ce fonds travaux a été rédigée ? Que comporte-t-elle ? (*Pouvez-vous nous la communiquer ?*)

- **Est-ce qu'il s'agit d'avances remboursables ou de provisions attachées au lot (non remboursables) ?**
  - o Comment cela se passe-t-il au moment de la vente d'un lot ?
  - o Le syndic est-il sollicité à ce moment là ?
  - o Est-ce que l'existence d'un fonds travaux représente un handicap ou un atout au moment de la vente ?
  
- **Si le fonds travaux s'adosse à un plan pluriannuel de travaux :**
  - o **Que prévoit** le plan pluriannuel de travaux ?
    - En termes de travaux
    - En termes de calendrier
    - En termes d'appels de fonds (montants et prélèvements)
  - o Des **études** ont-elles été réalisées pour définir les besoins de travaux de la copropriété ? Lesquelles et par qui ?
  
  - o **Comment et par qui a été élaboré** le plan de pluriannuel de travaux ?
  - o Comment et par qui les priorités ont-elles été définies ?
  - o Quel rôle ont joué :
    - Le conseil syndical
    - Le syndic
    - L'architecte de la copropriété (s'il existe)
    - D'autres professionnels (lesquels ?)
  
  - o Comment et par qui les travaux ont-ils été **chiffrés** ? sur la base d'enveloppes globales, sur devis ?
  
  - o Selon quelles modalités **a été voté** le plan pluriannuel de travaux ?
    - Comment les travaux définis par le plan sont-ils votés ?
    - Un calendrier de réalisation des travaux a-t-il été voté ?
    - Un calendrier des appels de fonds a-t-il été voté ?
  
  - o Comment et par qui est assuré **le suivi dans le temps** de la réalisation du plan de travaux ?
  
- Quel type de **placement** est utilisé pour ce fonds ? (compte séparé ? livret A ? autre ?)
- Le fonds travaux rapporte-t-il des **intérêts** à la copropriété ?
- Comment cela se passe-t-il d'un point de vue **fiscal** ?
  
- La gestion du fonds travaux induit-elle pour le syndic une **charge de travail** supplémentaire ? Précisez.
- Quels sont les **honoraires** supplémentaires prélevés par le syndic et que comprennent-ils ?
  
- **Est-ce que la mise en place du fonds de travaux a eu des effets positifs ou négatifs sur la dynamique de la copropriété ?** De quelle manière ?

- Pensez-vous que l'existence du fonds travaux :
  - Facilite les décisions de travaux ? Comment ?
  - Améliore la gestion de la copropriété ? Comment ?
  - Améliore les relations entre les copropriétaires ? Comment ?
  
- **de quel type de copropriété s'agit-il ?**
  - période construction
  - nombre de lots
  - part importante ou non de propriétaires bailleurs
  - profil standing/moyen/populaire,
  - copropriété faisant l'objet d'une intervention publique (OPAH, Plan de Sauvegarde...)
  - la copropriété est-elle adhérente à une association de copropriétaires ?
  - la copropriété a-t-elle un projet de rénovation énergétique ?



# GUIDE D'ENTRETIEN CONSEILS SYNDICAUX

## LE FONDS TRAVAUX :

- Date d'année de création :
- Montant annuel global :
- Montant annuel moyen par lot :
- Montant global du fonds aujourd'hui :

## I. HISTORIQUE DE LA MISE EN PLACE DU FONDS TRAVAUX

### Comment la copropriété a-t-elle été amenée à mettre en place un fonds travaux ?

- Quelle était situation de la copropriété à ce moment là ?
  - o Etat d'entretien du bâti et des équipements
  - o Dynamique de gestion (type de syndic, mobilisation du conseil syndical, participation des copropriétaires)
  - o Santé financière
- Qui a été à l'initiative de cette démarche et qui l'a défendu ?
- Quelles étaient les motivations pour mettre en place un fonds travaux ?

### Dans la mise en place du fonds travaux, quels ont été les rôles respectifs du conseil syndical et du syndic ?

### La copropriété –a-t-elle reçu des conseils extérieurs pour la mise en place de ce fonds travaux ? (Préciser)

### Y-a-t-il eu des oppositions à la création de ce fonds travaux ?

- Lesquelles ?
- De la part de qui ?
- Y-en a-t-il toujours ?

### A quel(s) usage(s) étai(en)t destinés ce fonds travaux à l'origine ?

- Le fonds visait-il à financer un projet précis de la copropriété ?
- S'agissait-il d'une mesure de prévoyance dont l'usage n'était pas déterminé ?
- S'adossait-il à un plan pluriannuel de travaux ?

### Comment le montant du fonds travaux a-t-il été fixé ?

- est-ce que ce montant a fait débat ?

### Il a été décidé d'attacher le fonds de travaux à la personne (remboursable) ou au lot ?

- Pourquoi ?
- Cette question a-t-elle fait débat ?

**Comment finalement les copropriétaires ont-ils été amenés à voter en faveur du fonds travaux ?**

(Comment ont-ils été convaincus ? informations, échanges, débats, sensibilisation, argumentation..)

**Selon quelles modalités, ce fonds de travaux a été voté ?**

- Au titre de l'article 18 ?
- En tant que provisions de travaux chiffrés sur devis et votés ?
- En tant qu'avances relatives à plan pluriannuel de travaux non chiffré sur devis ?
- Autre ?

**Comment la résolution de création de ce fonds travaux a été rédigée ?**

- Qui a participé à sa rédaction ?
- Que comporte-t-elle ?
- Pouvez-vous nous la communiquer ?

**Cette décision a-t-elle déjà dû être renouvelée ?**

- Si oui, comment cela s'est-il passé ?
- Y avait-il plus ou moins d'opposition ?
- Pourquoi à votre avis ?

## **II. LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**

*Si le fonds travaux s'adosse à un plan pluriannuel de travaux...*

**Comment la copropriété a-t-elle été amenée à envisager un plan pluriannuel de travaux ?**

- Quelle était situation de la copropriété à ce moment là ?
- Qui a été à l'initiative de cette démarche et qui l'a défendu ?
- Quelles étaient les motivations en faveur d'un plan pluriannuel de travaux ?

**Des études ont-elles été réalisées pour définir les besoins de travaux de la copropriété ?**

Si oui

- Qui a été à l'initiative du lancement de ces études ?
- Quels types d'études ont été réalisées ?
- Qui a réalisé ces études ?
- Ont-elles été satisfaisantes ?

Si non

- comment et par qui ont été évalués les besoins de travaux de la copropriété ?

**Dans l'élaboration du plan pluriannuel de travaux, quels ont été les rôles respectifs :**

- du conseil syndical ?
- du syndic ?
- de l'architecte de la copropriété (s'il existait au préalable) ?
- d'autres professionnels (lesquels ?)

### **Comment a été élaboré le plan de pluriannuel de travaux ?**

- La copropriété a-t-elle fait appel à un professionnel spécialisé pour hiérarchiser les priorités ? Quel type de professionnel ?
- Comment et par qui les priorités ont-elles été tranchées ?

### **Comment et par qui les travaux ont-ils été chiffrés ?**

- sur la base d'enveloppes globales, sur devis ?

### **Que prévoit le plan pluriannuel de travaux ?**

- En termes de travaux
- En termes de calendrier de réalisation des travaux
- En termes d'appels de fonds (montants, calendrier, avances ou provisions)

### **Comment le plan pluriannuel de travaux a-t-il été formalisé ?**

### **Selon quelles modalités a été voté le plan pluriannuel de travaux ?**

- Le plan pluriannuel a-t-il fait l'objet d'un vote dans sa globalité ?
- Un calendrier de réalisation des travaux a-t-il été voté ?
- Un calendrier des appels de fonds a-t-il été voté ?
- Les travaux font-ils l'objet d'un nouveau vote avant leur réalisation ?

### **Comment et par qui est assuré le suivi dans le temps de la réalisation du plan de travaux ?**

## **III. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU FONDS TRAVAUX**

### **Le fonds travaux a-t-il déjà été utilisé pour réaliser des travaux ?**

- Quels types de travaux ?
- A quelle hauteur le fonds travaux a-t-il permis de financer les travaux ?
- Pensez-vous que l'existence du fonds travaux a favorisé le vote de ces travaux ?
- A la suite de ces travaux, les copropriétaires sont-ils restés favorables à de nouveaux versements pour le fonds travaux ?

### **L'utilisation du fonds travaux est-elle contrôlée ?**

- La copropriété a-t-elle pris des dispositions pour s'assurer de l'utilisation qui est faite du fonds ?
- Le fonds travaux est-il réservé à la réalisation de « gros » travaux ? de tous types de travaux ? Peut-il être utilisé pour la gestion courante de l'immeuble ?
- Sous quelles conditions les fonds peuvent-ils être débloqués ?

### **Comment cela se passe-t-il au moment de la vente d'un lot ?**

- entre l'acheteur et le vendeur ?
- Y-a-t-il des documents spécifiques à produire ?
- Y-a-t-il eu beaucoup de mutations depuis la création du fonds travaux ?
- Pour vous, est-ce que l'existence d'un fonds travaux représente un handicap ou un atout au moment de la vente ?

### **Quel type de placement est utilisé pour ce fonds ? (compte séparé ? livret A ? autre ?)**

### **Le fonds travaux rapporte-t-il des intérêts à la copropriété ? combien ?**

**Le syndic prélève-t-il des honoraires supplémentaires pour la gestion du fonds travaux ?** Savez-vous combien et ce qu'ils comprennent ?

**Comment cela se passe-t-il d'un point de vue fiscal ?**

#### **IV. DYNAMIQUE DE LA COPROPRIETE**

**Quels sont les projets à venir de la copropriété ?**

**Est-ce que la copropriété a entrepris une réflexion et/ou des démarches pour faire des économies d'énergie ?**

**Est-ce que la mise en place du fonds travaux des effets positifs ou négatifs sur la dynamique de la copropriété ?** De quelle manière ?

**Selon vous, l'existence d'un fonds travaux a-t-elle des effets sur :**

- les décisions de travaux ? Quels effets ?
- La santé financière de la copropriété ? Lesquels ?
- l'état d'entretien du bâti et des équipements ? lesquels ?
- De la valeur immobilière des logements ?
- la gestion de la copropriété (travail du syndic, du conseil syndical) ? Lesquels ?
- La participation et la mobilisation des copropriétaires ? Lesquels ?
- De l'occupation de la copropriété ?

**Vous avez peut-être entendu parler d'un projet de mesure qui vise à rendre obligatoire la création d'un fonds travaux dans toutes les copropriétés, qu'en pensez vous ?**

**Le montant préconisé pour le fonds de travaux obligatoire serait de 5 % du budget annuel de la copropriété, qu'en pensez vous ?**

#### **VI. DESCRIPTION DE LA COPROPRIETE**

Année ou période construction :

Nombre de lots :

Mode de gestion (syndic pro/ coopératif/ bénévole) :

Nom du syndic :

Ancienneté du syndic :

Nombre de membres actifs au conseil syndical :

Chauffage individuel ou collectif :

Nombre de bâtiments :

Nombre d'étages :

Présence d'ascenseur :

Part importante ou non de propriétaires bailleurs :

Profil standing/moyen/populaire :

Stabilité des copropriétaires :

La copropriété fait-elle l'objet d'une intervention publique (OPAH, Plan de Sauvegarde...) ?

La copropriété est-elle adhérente à une association de copropriétaires ?

## **V. LE COPROPRIETAIRE INTERROGE**

Statut au sein du conseil syndical :

Ancienneté au sein du conseil syndical :

Motivations de l'engagement au sein du conseil syndical

Rôle dans la mise en place du fonds travaux :

Propriétaire occupant/ propriétaire bailleur :

Ancienneté dans la copropriété :

Profession (ou profession précédemment occupée si retraité) :

Situation familiale :

Tranche d'âge :



## **ARTICLES 26-4 à 26-8 DE LA LOI DE 1965 INTRODUITS PAR LA LOI WARSMANN AU SUJET DES PRETS COLLECTIFS**

**LOI n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives (1)**

### **Article 103**

I. — La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Après l'article 26-3, sont insérés des articles 26-4 à 26-8 ainsi rédigés :

« **Art. 26-4.** - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

« Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

« Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.  
« Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

« **Art. 26-5.** - Le contrat de prêt conclu en application de l'article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

« **Art. 26-6.** - Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

« Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :  
« 1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;  
« 2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

« **Art. 26-7.** - Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.  
« Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à [l'article L. 518-1 du code monétaire et financier](#).  
« Au regard du privilège prévu au [1° bis de l'article 2374 du code civil](#), les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

« **Art. 26-8.** - Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords. » ;

2° Après la première phrase du premier alinéa de l'article 33, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. »

II. — Les modalités d'application des articles 26-4 à 26-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

III. — Le I est applicable à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication du décret en Conseil d'Etat prévu au II.

---

## **TABLES ET INDEX**



## TABLE DES SIGLES

ALEC	Agence Locale de l'Énergie et du Climat
ARC	Association des Responsables de Copropriété
EIE	Espace Information Énergie
FLAME	Fédération des Agences Locales de l'Énergie et du Climat
ITE	Isolation Thermique par l'Extérieur
PEC	Plan d'Épargne Copropriété
PEL	Plan Épargne Logement
PTZ	Prêt à Taux Zéro
UNIS	Union des Syndicats de l'Immobilier



## INDEX DES FIGURES

### INDEX DES TABLEAUX

Tableau 1: la localisation des 41 copropriétés interrogées dans le cadre de la recherche sur les « leaders énergétiques » .....	23
Tableau 2 : l'absence de plans pluriannuels de travaux.....	30
Tableau 3 : Les petites copropriétés anciennes en syndic bénévole (type 1).....	33
Tableau 4 : les copropriétés moyennes et grandes des années 50-70 en syndicat coopératif (type 2).....	33
Tableau 5 : les copropriétés moyennes et grandes des années 50-70 en syndic professionnel (types 3) .....	34
Tableau 6 : Les copropriétés récentes (type 4) .....	34
Tableau 7 : Neuf copropriétés qui ont refusé le fonds travaux .....	35
Tableau 8 : Produits de placement des fonds travaux .....	44
Tableau 9 : Les déclencheurs à la mise en place d'un fonds travaux.....	62
Tableau 10 : critère de fixation du montant du fonds travaux dans les copropriétés étudiées .....	69
Tableau 11 : les montant des fonds travaux fixés sur la base des économies réalisées 70	
Tableau 12 : les montant des fonds travaux fixés en fonction d'un seuil mensuel acceptable.....	72
Tableau 13 : les montants des fonds travaux fixés en fonction d'un pourcentage du budget courant .....	73
Tableau 14 : les montants des fonds travaux fixés en fonction d'un programme de travaux.....	74
Tableau 15 : montants moyens épargnés par copropriétaire au titre du fonds travaux76	
Tableau 16 : les 7 perspectives d'action au regard des freins et leviers identifiés sur le terrain .....	91
Tableau 17 : Sommaire du guide gratuit <i>L'indispensable fonds travaux : comment bien le mettre en place ?</i> .....	93

### INDEX DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : les relais pour la prise de contact des 41 questionnaires auprès des « leaders énergétiques » .....	22
Graphique 2 : Taille des copropriétés avec et sans fonds travaux (Nombre de lots) ....	27
Graphique 3 : Profil social des occupants des copropriétés avec ou sans fonds travaux .....	29

