

# PRÉB4T

PLATEFORME DE RECHERCHE  
ET D'EXPERIMENTATION  
SUR L'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

## Amélioration énergétique en copropriétés

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture



**Agence  
nationale  
de l'habitat** Anah



**«Fonds travaux»**  
mai 2013

# « Les fonds travaux »

Les « fonds travaux » (pour « fonds destinés à financer des travaux en copropriété ») ont fait l'objet d'une enquête approfondie menée par Planète copropriété et plusieurs partenaires (Copro +, l'ARC, Flame, Universimmo).

**De quoi s'agit-il ? D'une pratique dont le rapport Braye<sup>1</sup> appelle la généralisation de ses vœux, prenant acte que les copropriétés, en particulier les plus en difficulté, peinent à financer des travaux pourtant indispensables à la santé, voire à la survie d'un bien immobilier partagé par plusieurs copropriétaires.**

Il ne s'agit pas des « provisions pour travaux », qui concernent des travaux déjà votés et sont remboursables au propriétaire en cas de vente du bien, ni des « avances » sur travaux possibles dans le cas d'un plan pluri-annuel<sup>2</sup>, elles aussi, sauf exception, remboursables au propriétaire, mais d'une épargne sans affectation obligatoire, une épargne de précaution, en somme dont le propriétaire est l'immeuble, le collectif de ses propriétaires.

---

1 lire la synthèse : [http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Coproprietes/synthese\\_rapport.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Coproprietes/synthese_rapport.pdf)

2 cf article 18 de la loi de 1965 : « le syndic est tenu 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. »

## Une enquête pour un profil

Les copropriétés qui mettent déjà en œuvre des « fonds travaux » ne sont pas des plus nombreuses. L'enquête menée par l'équipe devait d'une part en trouver suffisamment pour en dresser une sorte de profil-type, d'autre part s'interroger sur les obstacles à cette épargne. Trente mille mails, quelques centaines de retours : parmi eux, quarante copropriétés disposaient de « fonds travaux », auxquelles se sont ajoutées quelques dizaines d'autres. Une étude approfondie a concerné dix-neuf copropriétés avec des fonds travaux.

Bilan ? La taille de la copropriété n'a pas grosse importance. Par contre, ce sont les copropriétés modestes qui passent à l'action, les plus aisées n'ayant le plus souvent pas besoin d'épargner pour financer des travaux. Ce sont aussi les copropriétés gérées par un syndic bénévole ou en coopérative. Le lien entre l'existence d'un fonds travaux et un plan pluri-annuel de travaux est faible : seuls 3 % des copropriétés enquêtées disposaient des deux à la fois.

## Des freins complexes

Le premier frein repéré est le fait que la proposition émane du syndic : les copropriétaires restent méfiants, se demandant si le syndic ne va pas faire prospérer cette épargne à son seul profit, et ce d'autant plus si la gestion ne se fait pas en compte bancaire



séparé. Ils s'interrogent sur la sécurité des fonds ainsi placés. Le syndic, de son côté, est mal à l'aise pour expliquer que le placement des fonds peut être coûteux : à lui de régler un surplus, pour sa garantie financière, à sa compagnie d'assurances – surplus qu'il devra récupérer auprès des copropriétaires, compte séparé ou pas. En cas de placement des fonds, sauf sur un livret A<sup>3</sup>, il faut de plus que le syndic adresse à chacun une déclaration fiscale, ce qui de toute évidence ne soulève l'enthousiasme de personne. Et tout le monde se demande si, finalement, ce n'est pas les copropriétaires consciencieux qui vont aider à éponger les impayés de leurs voisins négligents. Un

---

<sup>3</sup> mais alors, le taux de rémunération est jugé faible, et le montant du placement peu apte à couvrir des travaux « sérieux ».

syndic adepte des fonds de travaux note que « on ne motive pas les syndics à motiver les copropriétaires ».

Autre frein, la difficulté qui apparaît en cas de vente d'un logement. En effet, les avances « remboursables » faites par un copropriétaire sont le plus souvent découvertes le jour de la signature chez le notaire, et constituent un coût imprévu qui ne peut être intégré dans le prix de vente, ni dans le prêt sollicité par l'acheteur auprès de sa banque. Si l'avance n'est pas remboursable, faut-il alors compter sur un arrangement amiable entre vendeur et acheteur ? L'idée passe très mal auprès des propriétaires : « ça va casser ma vente ». Le défaut d'information auprès des acquéreurs conduit à une relation compliquée entre vendeur et acheteur.

Enfin, rares sont les copropriétés à programmer des travaux, à disposer d'une visibilité à long terme de leur devenir. Qui s'inquiète d'identifier les besoins ? On pense à changer la chaudière quand elle tombe en panne, au ravalement quand apparaissent des fissures. Les besoins sont souvent méconnus : sait-on si la toiture est isolée, et comment ? Chacun connaît son appartement, éventuellement sa cave et son parking, et a une idée précise du comment, du quand et du pourquoi il sera nécessaire de refaire sa cuisine ou sa salle d'eau, et à quel prix. Mais la copropriété en tant que telle, comme personne collective, ignore la plupart du temps, au-delà de l'état des peintures des parties communes, de quoi est fait le « co » : quels équipements sont en fonctionnement ? Depuis combien de temps ? L'obsolescence ici est tout, sauf programmée ! L'équipe souhaite voir apparaître un « audit partagé » de toute copropriété, base d'un accord à construire sur les travaux à engager, l'entretien, la maintenance des équipements, base aussi d'une identité collective.

## Passer à l'acte

C'est que le collectif « copropriété » est un objet insaisissable ! Ni société, ni association classique, avec des règles spécifiques définies il y a bientôt cinquante ans, dont une bonne partie des membres s'investit assez peu dans l'intérêt de tous. Comment alors exiger un investissement financier dans des « fonds travaux » ? L'enquête démontre que les leviers sont, dans l'ordre, la perspective d'une économie des charges, la programmation de travaux, le passage en syndicat coopératif ou bénévole. Des circonstances favorables peuvent enlever la décision : des comptes annuels avec un solde (très) positif, le

remboursement d'une dette. Et parfois, mais rarement, l'insistance du syndic. Elle démontre aussi que la création d'un « fonds travaux » aide à la constitution de la dimension collective de la copropriété.

Une fois le principe décidé, restent à fixer les modalités : quel montant verser dans le fonds travaux ? Comme au Canada, 5 % des charges annuelles ? Ou alors, en fonction d'un taux d'usure des équipements et parties communes ? Ou encore en fonction du montant estimé des travaux prévus ? Quel est le seuil acceptable ? Les montants observés représentent, pour sept des copropriétés observées, de 15 à 156 euros par mois correspondant à des travaux projetés ; pour six autres, de 4 à 26 euros par mois (5 à 10 % des charges annuelles) ; pour les deux dernières, moins de 5 %.

## Être imaginatif

Sans doute conviendrait-il de réfléchir à des dispositifs innovants. Pourquoi ne pas faire intervenir une société tierce, par exemple un organisme HLM, à qui transmettre la propriété des parties communes, moyennant un loyer modique payé par les propriétaires de logements ? Mais il semble que la Chancellerie soit hostile à ce principe qui bouscule le droit de propriété. Pourquoi ne pas développer, amender, le statut de société civile immobilière d'attribution<sup>4</sup> ? Mais, mais : la vente devient

---

4 « La SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution) est une forme particulière de SCI (Société Civile Immobilière), instituée par la loi du 16 juillet 1971 (art. L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation), elle a pour vocation « l'acquisition ou la construction d'un ensemble immobilier, en vue de sa division par fractions, destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ». L'objet d'une telle société comprend également la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente

alors difficile, et pour un syndic, c'est ingérable.

Il conviendrait sans doute, plus simplement, de créer un plan d'épargne « copropriété », exonéré de garantie pour le syndic, exonéré de déclaration fiscale, correctement rémunéré et ouvrant droit à des prêts. C'est le vœu premier des partenaires de l'enquête. Peut-être alors verrait-on se créer une dynamique nouvelle dans les copropriétés, en valorisant la valeur patrimoniale, en protégeant les propriétaires les plus modestes et en évitant les blocages réels ou supposés lors d'une vente. On croit encore trop que « la pierre est éternelle », comme les diamants. À voir le nombre et l'état des copropriétés dégradées ou en voie de dégradation, cette idée reçue de bourgeois du XIX<sup>e</sup> siècle ne tient pas très longtemps.



---

résultant de la dissolution de la SCIA. Cette dissolution intervient par un acte de partage, généralement lorsque la construction est achevée. Dès lors la SCI laisse place au statut de la copropriété. » - source : [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche\\_SCIA\\_-\\_VS.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche_SCIA_-_VS.pdf)