



Association

Planète Copropriété

Sylvaine LE GARREC (ARC)

Les « Fonds travaux »

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

L'EQUIPE DE RECHERCHE



Association

Planète Copropriété

- l'ARC (Association des Responsables de Copropriété)
- FLAME (Fédération des Agences locales de la Maîtrise de l'Energie) / MVE
- Universimmo.com
- Copro +

PROBLEMATIQUE

CONSTAT :

La création d'un fonds travaux dans une copropriété facilite les décisions de travaux

La logique n'est plus « *comment financer les travaux ?* » mais « *quels travaux engager avec les sommes provisionnées ?* »

PROBLEMATIQUE

OBJECTIFS:

- 1) Identifier les freins et les facteurs favorables à la mise en place de fonds travaux
- 2) Vérifier l'efficacité du fonds travaux et sa capacité à faciliter les décisions en faveur de la rénovation énergétique
- 3) Identifier les dispositions susceptibles d'encourager les copropriétés à voter et à abonder un fonds travaux

METHODE

DEUX PHASES :

1) ANALYSE DE TERRAIN :

LES PROCESSUS DE MISE EN PLACE OU DE REFUS DE FONDS TRAVAUX

- Construire un guide entretien en direction des syndicats et des conseils syndicaux
- Repérer des copropriétés ayant mis en place des fonds travaux
- Analyser des copropriétés ayant mis en place des fonds travaux / et des copropriétés ayant refusé
- Rédaction de fiches opératoires :
 - Outils d'accompagnement (ex: carnet d'entretien amélioré, Plan d'Épargne Copropriété...)
 - Modifications législatives, réglementaires, fiscales à promouvoir

2) PHASE EXPERIMENTALE : TEST DES RESULTATS D'ANALYSE

- Accompagnement de copropriétés réfractaires à la mise en place de fonds travaux
- Rédaction d'un guide et test auprès de copropriétaires

PHASE 1

ANALYSE DE TERRAIN

UN CHANGEMENT DANS L'ACTUALITE DU « FONDS TRAVAUX »

UN ELEMENT CENTRAL DES PRECONISATIONS DU RAPPORT BRAYE

- Une des « 3 mesures emblématiques » : rendre **obligatoire** le fonds travaux
- Un fonds travaux calculé sur le **budget annuel** (5%)
- + Rendre obligatoire la réalisation tous les 10 ans d'un **diagnostic global + plan pluriannuel de travaux**
- + création d'un **compte séparé obligatoire**

LE REPERAGE

LES RESEAUX SOLLICITES

LES RESEAUX DE L'EQUIPE DE RECHERCHE :

- **ARC** : Un questionnaire de repérage envoyé à l'ensemble des adhérents
→ 300 réponses dont 39 copropriétés avec fonds travaux
- **UNARC** : ARC régionales sollicitées
- **FLAME** : questionnaire aux ALE
→ 3 copropriétés sur 12 repérées ont un fonds travaux (Alsace et Chelles)
- **UNIVERSIMMO** : contacts syndics taille moyenne : SAFAR, Urbania, Foncia, GIEP + forums
- **COPRO +** : 3 syndics lyonnais
- **PLANETE COPROPRIETE** : syndics, CAC...

LES RESEAUX DE SYNDICS : UNIS – FNAIM

AUTRES ASSOCIATIONS DE COPROPRIETAIRES :

- Autres associations nationales de copropriétaires (ANCC, CLCV...)
- Association locales de copropriétaires (Saint-Germain en Laye, Rennes, La Grande Motte...)

LE REPERAGE : PREMIERS CONSTATS

LE « FONDS TRAVAUX » : TROIS DEFINITIONS POSSIBLES

- 1) Avances dans le cadre de l'article 18 de la loi de 1965**
 - travaux non votés, non chiffrés voire non identifiés
 - avances remboursables
- 2) Avances dans le cadre d'un Plan Pluriannuel de travaux (articles 35 et 45-1 du décret de 1967)**
 - Plan pluriannuel de travaux et échéancier, votés en AG
 - Avances remboursables
- 3) Provisions pour travaux**
 - Travaux votés sur devis (un ou plusieurs chantiers)
 - Provisions non remboursables

LE REPERAGE : PREMIERS CONSTATS

LES COPROPRIETES EN GESTION COOPERATIVE OU BENEVOLE PLUS FAVORABLES AU FONDS TRAVAUX

- Les copropriétés adhérentes à L'ARC ayant voté un fonds travaux :
 - 300 réponses au questionnaire : 39 copropriétés avec fonds travaux (13 %)
 - **44 %** des copropriétés avec fonds travaux sont gérées par un syndic bénévole
- Des exemples emblématiques : les grandes copropriétés
 - Élysée 2 (PPA 5 an - en fonction des estimations des entreprises)
 - Parly 2 (système de gestion particulier – 10 % budget annuel)
 - Meudon : La résidence du Parc (PPA)
 - Marly-Grandes-Terres ? Les nouveaux horizons (Élancourt)?
 - USGC ?

LE REPERAGE : PREMIERS CONSTATS

DES COPROPRIETES MODESTES
VOIRE EN OPAH OU EN PLAN DE SAUVEGARDE
PEUVENT VOTER ET ABONDER
DES FONDS TRAVAUX

- Exemples d'OPAH : Les Fontenelles à Cergy
- Exemples Plan de Sauvegarde : La Noue à Bagnolet

L'ELABORATION DES GUIDES D'ENTRETIEN

TROIS GUIDES D'ENTRETIEN

- 1) Un guide d'entretien « syndic »
 - Sur leur pratique générale des fonds travaux
- 2) Un guide d'entretien « syndic-gestionnaire »
 - Pour chaque copropriété étudiée
- 3) Un guide d'entretien « conseil syndical »
 - Pour chaque copropriété étudiée

L'ELABORATION DES GUIDES D'ENTRETIEN

LES THEMATIQUES ABORDEES

- **Le montant annuel**
 - montant annuel et global, par rapport au budget annuel, montant par lot
 - Modes de calcul du montant/modifications éventuelles
- **Les motivations de la création du fonds**
 - Motivations, contexte, acteurs moteurs, oppositions, arguments pour/contre
- **Les modalités du vote du fonds travaux**
 - Article 18 ou 35, PPA, chiffrage des travaux, rédaction de la résolution
- **L'utilisation du fonds**
 - Travaux déjà financés, travaux prévus, conditions de déblocage des fonds
- **Le fonds travaux au moment de la vente d'un lot**
- **La gestion financière du fonds travaux**
 - Placement du fonds, intérêts, fiscalité, honoraires du syndic
- **L'élaboration éventuelle du plan pluriannuel de travaux**
 - Travaux prévus, études, professionnels associés, rôle des acteurs de la copropriété, chiffrage des travaux, modalités du vote, suivi
- **Les effets du fonds travaux**
 - Sur les décisions de travaux, la gestion, les relations syndic/copropriétaires, les dynamiques sociales de la copropriété
- **Caractéristique de la copropriété**
 - Date construction, taille, part des bailleurs, profil, intervention publique, type de syndic

PREMIERES OBSERVATIONS

LES 7 VERTUS

1. Mobilise les copropriétaires
2. Facilite le vote
3. Évite la situation de blocage
4. Protège la copropriété des impayés et facilite la mixité sociale
5. Génère des économies pour la copropriété
6. Favorise l'information des acquéreurs

PREMIERES OBSERVATIONS

LES FREINS...

1. La crainte d'une dépense supplémentaire
2. La méfiance
3. Les frais de gestion du fonds
4. La fiscalité
5. Les difficultés en cas de vente
6. L'insuffisance des textes
7. Le manque d'information
8. Les divisions sociales
9. Absence de besoins de travaux imminents
10. Nécessité urgente de travaux

...ET LES LEVIERS

1. Les économies de charges + amorçage sans effort
2. Compte séparé + placements sécurisés
3. Négociation avec le syndic + partenariat avec la SOCAF
4. Création de produits défiscalisés + partenariat Caisse d'épargne
5. Obligation d'un vrai fonds travaux
- 6.
- 7.
- 8.
9. Obligation d'un vrai fonds travaux
- 10.

PREMIERES OBSERVATIONS

LES PROBLEMES DE LA MISE EN PLACE DU FONDS TRAVAUX

Quel montant pour le fonds travaux :

- En fonction d'un **seuil acceptable** ?
- En fonction du **budget annuel** ?
- En fonction d'un **plan pluriannuel de travaux** ?

PREMIERES OBSERVATIONS

LES PROBLEMES DE LA MISE EN PLACE DU FONDS TRAVAUX

Comment définir les besoins de travaux :

- Insuffisance des **textes**
- Insuffisance du **carnet d'entretien**
- À quel type de **professionnels** la copropriété peut-elle faire appel ?
- Nécessité d'un **audit global partagé**

PREMIERES OBSERVATIONS

L'ECLAIRAGE DE L'EXPERIENCES QUEBECOISES

- 5 % du budget : un taux trop faible
- Les études de prévision du fonds de prévoyance
- Un logiciel au service du fonds travaux ?

PHASE 2

PERSPECTIVES POUR L'ACTION

PERSPECTIVES POUR L'ACTION

1) AU NIVEAU LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

- Rendre **obligatoire** les fonds travaux **attachés au lot**, dès la mise en copropriété
- Créer un **produit défiscalisé**
- Rendre obligatoire le **compte séparé**
- Rendre obligatoire les **plans pluriannuels de travaux**
- Améliorer les dispositions concernant le **carnet d'entretien**

PERSPECTIVES POUR L'ACTION

2) ACCOMPAGNER ET DYNAMISER LES COPROPRIETES

- **Accompagner** la création de fonds travaux
- Former les copropriétaires : Le **Guide du fonds travaux**
- Favoriser l'élaboration de **plans pluriannuels** de travaux
- Développer des **leviers complémentaires** de financements collectifs
- Un **logiciel informatique** au service du plan pluriannuel de travaux ?

PERSPECTIVES POUR L'ACTION

2) ACCOMPAGNER ET DYNAMISER LES COPROPRIETES

La rédaction d'un guide : « Comment créer un fonds travaux dans sa copropriété ? »

- I. Pourquoi mettre en place un fonds travaux ?
- II. Comment **mobiliser** la copropriété en faveur du fonds travaux ?
- III. Comment décider du **montant** du fonds travaux ?
- IV. Quel **type de fonds** travaux mettre en place ?
- V. Comment **placer** le fonds travaux ?
- VI. Comment négocier les **honoraires** demandés par le syndic pour la gestion du fonds travaux ?
- VII. Comment cela se passe-t-il d'un point de vue **fiscal** ?
- VIII. Comment **contrôler l'utilisation** du fonds travaux ?
- IX. Comment **voter** un fonds travaux ?
- X. Comment cela se passe-t-il en cas de **vente d'un lot** ?
- XI. Que faire en cas **d'impayés** ?
- XII. Comment élaborer un **plan pluriannuel de travaux** pertinent ?
- XIII. Quelles évolutions législatives et réglementaires ?

PERSPECTIVES POUR L'ACTION

2) ACCOMPAGNER ET DYNAMISER LES COPROPRIETES

Favoriser l'élaboration de plans pluriannuels de travaux

- Proposer des outils de **programmation participatifs** :
 - Bilan Initial de Copropriété (BIC)
 - Audit global partagé
 - Carnet d'entretien programmatiques
- Travailler avec les **professionnels**
- ...Rendre obligatoire les **plans pluriannuels de travaux**

PERSPECTIVES POUR L'ACTION

2) ACCOMPAGNER ET DYNAMISER LES COPROPRIETES

Leviers complémentaires de financements collectifs

- Le « quatre-quart »
 - Un fonds travaux sécurisé
 - Négocier les **CEE**
 - Faciliter la collecte des **aides individuelles**
 - Mobiliser un **éco-prêt collectif à taux zéro**
 - *...économies d'énergie*

PERSPECTIVES POUR L'ACTION

2) UN PARTENARIAT AVEC LA CAISSE D'ÉPARGNE

Un produit financier innovant qui conjugue :

- Un placement sécurisé
 - Déblocage des fonds sous conditions / pas de frais de garantie
- Un « compte à terme »
 - Les intérêts sont versés au déblocage des fonds / pas de frais pour la gestion fiscale
- L'ouverture d'un prêt collectif (voire de l'Eco-PTZ ?)
- Le bénéfice des CEE