



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 ?**

NOTE DE SYNTHÈSE

**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



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

L'un des principaux obstacles qui retiennent les copropriétaires à s'engager dans la rénovation énergétique de leur immeuble est la question financière. Les copropriétaires sont généralement peu enclins à investir, à court terme, des sommes très importantes pour de coûteux travaux d'économie d'énergie rentabilisés à long terme, voire à très long terme. Cette recherche-action repose sur une première hypothèse : l'instauration d'un fonds travaux est un moyen particulièrement efficace pour aboutir à une véritable dynamique de rénovation dans une copropriété. En constituant un fonds travaux, la 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. La logique n'est plus celle de dire « comment allons-nous financer les travaux ? » mais « comment allons-nous programmer les travaux à venir pour utiliser au mieux les sommes provisionnées ? »

Alors que plusieurs pays occidentaux obligent les copropriétés à constituer un fonds travaux, en France, cette disposition reste facultative. Le syndic doit simplement soumettre cette proposition lors de son élection et, ensuite, une fois au moins tous les trois ans (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). Le plus souvent, cette disposition est rejetée par les copropriétés. Ce phénomène est habituellement attribué à la réticence qu'ont les copropriétaires à épargner pour les gros travaux. La recherche-action a cherché à dépasser cette explication courante en s'appuyant sur une deuxième hypothèse : les freins qui s'opposent à la création de fonds travaux sont beaucoup plus complexes et multiples.

Pour vérifier ces hypothèses, identifier ces freins et proposer des dispositions susceptibles de les dépasser, nous avons mené des analyses de terrain. Dans un premier temps, l'équipe a procédé à un repérage des copropriétés ayant mis en place des fonds travaux de manière volontaire afin d'analyser leurs caractéristiques. Dans un second temps, nous avons étudié dix-neuf copropriétés qui ont constitué un fonds travaux et neuf copropriétés qui ont refusé ce dispositif. Les résultats de cette première phase ont été mobilisés dans une phase expérimentale ultérieure qui a consisté à réaliser des fiches opératoires portant sur les outils d'accompagnement à développer et les dispositions législatives, réglementaires et fiscales à prévoir pour favoriser la création volontaire de fonds travaux et rendre leur mise en place efficace dans le cas où le fonds travaux deviendrait obligatoire.

La question de l'instauration en France d'un fonds travaux obligatoire a en effet occupé le devant de l'actualité pendant le déroulement de la recherche-action, avec la publication en janvier 2012 du Rapport Braye, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés*, dont l'une des principales préconisations est de rendre obligatoire la constitution de fonds prévisionnels de travaux dans toutes les copropriétés.

Cette recherche-action a été dirigée par Sylvaine Le Garrec, sociologue, qui a coordonné une équipe pluri-disciplinaire composée de quatre organismes membres de l'association Planète copropriété :

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

LES CARACTERISTIQUES DES COPROPRIETES AVEC FONDS TRAVAUX

L'analyse quantitative des copropriétés ayant mis en place volontairement un fonds travaux fait ressortir quatre principaux résultats :

- 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.

LES FREINS A LA CREATION DE FONDS TRAVAUX

L'analyse qualitative, quant à elle, confirme bien notre deuxième hypothèse : si les copropriétaires rejettent très souvent la possibilité de créer un fonds travaux dans leur copropriété, c'est qu'ils ont des raisons très concrètes et objectives – dans les conditions actuelles – de ne pas être intéressés par ce type dispositif. Nous avons ainsi identifié sept principaux obstacles à la création de fonds travaux :

- 1) La proposition de constituer un fonds travaux **émane du syndic** (article 18)
- 2) **La méfiance vis-à-vis de la gestion des syndics** et de leur utilisation des fonds
- 3) **L'absence de placement intéressant** et les surcoûts liés aux frais de gestion et à la fiscalité
- 4) **Les syndics ne se sont pas saisis de l'obligation de « l'article 18 »**. Ils perçoivent cette disposition comme une contrainte, une formalité dont il faut s'acquitter. Ils ne sont pas motivés pour promouvoir la création de fonds travaux auprès des copropriétés qu'ils gèrent.
- 5) **Le caractère « remboursable » du fonds travaux** aux copropriétaires qui vendent leur appartement crée des risques pour les syndicats de copropriété et les acquéreurs qui doivent reconstituer leur quote-part le jour de la vente.
- 6) **L'absence de visibilité des besoins et la difficile programmation de travaux** : les outils existants de diagnostic ne sont pas efficaces (défaillance du carnet d'entretien, offre très réduite d'audits techniques, limites des audits énergétiques), il n'existe pas vraiment d'outil de programmation pluriannuelle et les modalités juridiques du vote d'un plan pluriannuel de travaux restent floues.
- 7) **La crainte d'un effort financier supplémentaire** qui pourrait être interprété comme une augmentation des charges.

LES MONTANTS DES FONDS TRAVAUX

Les analyses de terrain ont également permis d'aborder la question du montant pertinent du fonds travaux. Dans les copropriétés étudiées, il existe quatre manières différentes de déterminer le montant du fonds travaux :

- en fonction des économies réalisées dans l'année (placées au titre du fonds travaux) ou des recettes encaissées (location d'une ancienne loge, antennes téléphoniques...)
- en fonction d'un seuil de prélèvement trimestriel jugé acceptable (entre 10 € et 46 €)
- en fonction d'une estimation des travaux prévus (les sommes provisionnées sont dans ce cas beaucoup plus conséquentes)
- en fonction d'un pourcentage du budget de charges courantes (généralement 5 %)

Le rapport Braye s'inspire de la législation du Québec en proposant d'obliger les copropriétés à provisionner annuellement, *a minima*, l'équivalent de 5 % de leur budget de fonctionnement. Les observations empiriques montrent que ce taux entraîne un effort financier très léger pour les copropriétaires (8 € par mois en moyenne). Cette mesure ne représenterait donc pas un risque pour le pouvoir d'achat des copropriétaires, y compris les plus modestes. Ce pourcentage de 5 % apparaît par ailleurs très insuffisant pour financer en totalité les besoins réels de travaux des immeubles, mais il permet toutefois d'opérer un renversement symbolique essentiel en créant 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. Les exemples étudiés montrent par ailleurs que les sommes épargnées au fil des ans par chaque copropriétaire 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 des acquéreurs potentiels.

LES EFFETS DES FONDS TRAVAUX

Les enquêtes de terrain valident bien l'hypothèse centrale de la recherche : au-delà de la seule question du financement, **le fonds travaux constitue un formidable outil de dynamisation de la copropriété et de mobilisation des copropriétaires en faveur de la prévision et de la réalisation de travaux**. Le fonds travaux ne facilite pas seulement la décision de travaux. Il constitue aussi – lorsqu'il n'est pas remboursable – un **puissant outil d'information des acquéreurs**. Il permet ainsi que les dynamiques de projet ne soient pas cassées par les mutations de copropriétaires qui vendent pour ne pas contribuer aux travaux.

Le fonds travaux permet également de préserver la mixité sociale dans les copropriétés qui entreprennent des projets de rénovation. Il protège en effet les copropriétaires les plus modestes et les nouveaux accédants d'un vote inattendu de gros travaux qui pourrait les mettre en difficulté et les contraindre à vendre leur bien. Dans un contexte d'incertitude économique, le fonds travaux permet de mieux maîtriser l'avenir et de sécuriser les trajectoires d'accession à la propriété dans les immeubles collectifs.

LES PERSPECTIVES POUR L'ACTION

Face aux freins identifiés, nous avons construit six propositions d'action pour promouvoir la création de fonds travaux et optimiser les fonds travaux obligatoires s'ils sont mis en place. Au-delà de l'obligation, il est en effet nécessaire que les copropriétaires s'approprient ce dispositif et trouvent un intérêt à l'alimenter au-delà du seuil minimal de 5 % du budget annuel.

- 1) Nous avons créé un **guide gratuit** pour sensibiliser et former les copropriétaires qui souhaiteraient créer un fonds travaux dans leur copropriété
- 2) Pour restaurer la confiance vis-à-vis des syndicats, il faut rendre obligatoire l'ouverture de **comptes bancaires séparés** et mettre en place des **instances de contrôle**
- 3) Il est indispensable de disposer d'une solution de placement adaptée. Nous proposons de créer un **« Plan d'Épargne Copropriété » sécurisé, rémunéré et défiscalisé**.
- 4) Pour opérer un renversement culturel et faire en sorte que la gestion prévisionnelle des travaux devienne un réflexe dans les copropriétés, il faut **rendre obligatoire le fonds travaux attaché au lot (non remboursable en cas de vente)**
- 5) **Il faut améliorer les capacités de programmation de travaux dans les copropriétés** : réformer le décret relatif au carnet d'entretien, promouvoir « l'audit global partagé », développer l'expérimentation de plans pluriannuels de travaux et adapter les textes.
- 6) **Il faut favoriser les outils de maîtrise des charges** : « Etiquettes charges », Bilan Énergétique Simplifié (BES), Bilan Initial de Copropriété (BIC). La constitution de fonds travaux est souvent liée à une politique active d'optimisation des dépenses.