

**Il est toujours préférable, dans la mesure du possible, de prévoir un certain apport personnel pour le financement des travaux.**

**Épargne individuelle ou collective (grâce au fonds de travaux au niveau de la copropriété) permettent en effet un paiement comptant qui évite parfois le recours à l'emprunt (démarche auprès des banques parfois longue, frais administratifs et/ou financiers, suivi dans le temps, etc.) et s'avère être une opération rentable.**

## **La rénovation énergétique est un placement financier rentable**

Utiliser une partie de son épargne personnelle, quand elle existe, pour financer (tout ou partie de) sa quote-part de travaux de rénovation énergétique constitue une excellente opération : plus rapide et plus facile à mobiliser qu'un emprunt et moins coûteux, elle est également rentable. Voici un petit calcul de "coin de table" pour fixer les idées.

Une quote-part de l'ordre de 20 000 € correspond environ, pour un appartement moyen (65 m<sup>2</sup>), à une rénovation énergétique permettant des économies d'énergie de l'ordre d'au moins 40 %, soit une dépense évitée d'environ 300 à 400 € par an (1.5 à 2 % de l'investissement), voire davantage. La même somme placée sur un livret A rapporte 0.75 % en 2017, soit 150 € d'intérêt. **L'investissement dans une rénovation énergétique s'avère ainsi plus rentable qu'un livret A**, même si la somme ainsi placée est immobilisée (et donc indisponible pour d'autres dépenses) jusqu'à la vente du logement (elle est alors "récupérée" sous forme de plus-value). D'autant plus que la dépense évitée augmente chaque année grâce à l'augmentation du coût de l'énergie et qu'elle ne risque ni d'être taxée (impôt sur le revenu ou contributions sociales) ni d'être soumise aux "aléas de santé" des banques.

## **Le fonds de travaux pour anticiper et lisser les dépenses d'investissement dans le temps**

### **1) Une disposition de l'article 14-2 de la loi de 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

L'[art. 58 de la loi ALUR du 24 mars 2014](#) a modifié l'[art. 14-2 de la loi de 1965](#). Cet article ordonne depuis le 1er janvier 2017, que « *dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la [loi de 1965 et dont la construction est achevée depuis plus de 5 ans], le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux* ».

Ce fonds est alimenté par une **cotisation annuelle obligatoire** versée par chaque copropriétaire. Le montant global de cette cotisation annuelle **ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel**. L'assemblée générale peut toutefois décider d'augmenter ce pourcentage.

La loi n'a prévu que quatre situations permettant de déroger à cette obligation.

- Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat des copropriétaires peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux (par vote à l'unanimité lors de l'assemblée générale).
- Si le diagnostic technique global prévu à l'[article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation](#) a été réalisé (il n'est obligatoire que dans de rares cas, très spécifiques) et s'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.
- Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, l'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises sur le plan pluriannuel de travaux.
- Le dernier cas est très particulier : il concerne les copropriétés inscrites dans un plan de sauvegarde et gérées par un administrateur provisoire.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot. Mais rien n'empêche le vendeur et l'acquéreur de convenir d'un remboursement.

### **2) Un dispositif incitatif à la réalisation des travaux ?**

Ce fonds de travaux correspond à une épargne, imposée par la loi. Il est constitué pour faire face plus facilement (sur le plan de la gestion financière) aux travaux prescrits par les lois et règlements et à ceux décidés en assemblée générale par le syndicat des copropriétaires.

Dans la pratique, il y aura deux types de copropriétés :

- celles qui considèrent le fonds de travaux comme une contrainte et se limiteront donc au respect du minimum légal ;
- celles qui vont s'appuyer sur cette disposition pour mieux gérer sur le plan financier les prochains travaux qui vont s'imposer à elles. Dans ce cas, le seuil légal de calcul de la cotisation annuelle est très insuffisant pour être d'une réelle utilité. Il devra donc être augmenté, idéalement sur la base d'un plan de travaux pluriannuel établi par le syndicat, à partir d'un diagnostic technique global.

### 3) Un compte séparé et rémunéré

L'[article 18 § 2 de la loi de 1965](#) dispose que le fonds de travaux doit être déposé sur un compte séparé et rémunéré.

Le plus simple, notamment sur le plan fiscal, est un livret A : facilité de gestion et absence d'imposition des intérêts. Depuis 2010, les syndicats de copropriétés peuvent en effet ouvrir et détenir un tel livret à des conditions qui diffèrent de celles des particuliers (un plafond de 76 500 euros mais la capitalisation des intérêts peut porter le solde du livret au-delà de ce plafond). La loi ALUR de mars 2014 a cependant prévu que « *le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires [sera] fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété* ». Pour l'heure, aucun élément plus précis de calcul du plafond n'a été communiqué. Pourtant, la loi ajoute simplement que cette adaptation entrera en vigueur « *à compter d'une date mentionnée par décret et au plus tard le 1er janvier 2016* ». La décision d'ouverture d'un livret A est prise par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24.

### Pour aller plus loin

- Article de l'ARC (Association des Responsables de Copropriété - Paris) : [L'ARC, le fonds travaux et le P.E.C. \(Plan d'Épargne Copropriété\)](#) (juillet 2014).
- Lire l'excellent [guide de l'ARC \(Association des Responsables de Copropriétés\) « le fonds travaux, un atout pour les copropriétés »](#) (juin 2018, 45 p, 5 €).

[Haut de page](#)