



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Fonds travaux ALUR

Question écrite n° 18568

Texte de la question

M. Michel Herbillon appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur le « fonds travaux » des copropriétés. Depuis le 1er janvier 2017, la loi Alur impose à toutes les copropriétés construites avant le 1er janvier 2012, de disposer d'un fonds de travaux. Cette provision, qui ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété, sert à anticiper le coût d'éventuels travaux. Pour autant, certaines copropriétés n'ont toujours pas mis en œuvre ce fonds travaux et aucune mesure n'est prévue dans la loi dans une telle situation. Il voudrait savoir si un premier bilan de la mise en œuvre du fonds travaux a été dressé et il souhaite connaître les mesures que compte prendre le Gouvernement pour une application effective de ce fonds.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif au sujet complexe des copropriétés. À cet effet, il agit afin de s'assurer de la pleine efficacité des dispositifs mis en œuvre et veille à les faire évoluer afin qu'ils répondent au mieux aux problématiques rencontrées. À la suite du rapport remis en 2012 par Dominique Braye, président de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), intitulé « Prévenir et guérir les copropriétés », l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, a modifié l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin d'imposer à chaque syndicat de copropriétaires, la constitution d'un fonds travaux alimenté par une cotisation annuelle dont « le montant, en pourcentage du budget prévisionnel [...] est décidé par l'assemblée générale ». La loi indique également que « ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ». La loi prévoit par ailleurs que les sommes versées sont « définitivement acquises au syndicat des copropriétaires » et que celles-ci ne sont donc pas remboursées en cas de vente. La loi impose également que les fonds collectés soient déposés sur un compte bancaire distinct de celui utilisé pour la gestion courante, ouvert au nom du syndicat et rémunéré à son seul profit. La cohérence de cette mesure avec les dispositions sur la réalisation d'un diagnostic technique global d'une part et la programmation de plan pluri-annuel de travaux d'autre part vise à favoriser une meilleure anticipation et planification des échéances techniques dans le fonctionnement des copropriétés. Le registre national d'immatriculation des copropriétés créé par l'article 52 de la loi Alur pour « faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements » permet de mesurer la mise en place de ces fonds travaux. À la fin du 1er trimestre 2019, sur 356 000 copropriétés regroupant plus de 9 millions de logements, les trois-quarts avaient renseigné l'information sur leur fonds travaux pour une valeur moyenne de 110 €/lot principal. Moins de 3 ans après l'entrée en vigueur des dispositions législatives rendant le fonds travaux impératif, ce dernier s'impose désormais comme une pratique courante dans la gestion des copropriétés. Cette évolution doit être soulignée alors même que le principe d'un tel fonds obligatoire, a priori de toute décision de travaux, n'était pas unanimement partagé. La justification et l'intérêt d'un tel fonds de prévoyance permettant de provisionner en vue des interventions futures sur l'entretien du bâti, est maintenant acquis. Pour autant, la question se pose de l'évolution de cet outil afin, d'une part, de calibrer le niveau d'épargne utile au regard du besoin de travaux de

chaque immeuble et, d'autre part, de donner davantage de visibilité aux copropriétaires sur les échéances d'entretien technique de leur patrimoine. Le Gouvernement a justement été habilité par l'article 215 II- de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, à prendre par voie d'ordonnance les mesures visant à améliorer la gestion des immeubles. La mise en place d'un lien de manière plus lisible entre le niveau de cotisation au fonds travaux et la planification des travaux nécessaires, est une préoccupation majeure qui pourrait être traitée dans le cadre de cette ordonnance.

Données clés

Auteur : [M. Michel Herbillon](#)

Circonscription : Val-de-Marne (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18568

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 avril 2019](#), page 3214

Réponse publiée au JO le : [9 juillet 2019](#), page 6513