



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Hausse des cotisations affectées aux « fonds de travaux » des copropriétés

Question écrite n° 15335

Texte de la question

M. Thomas Ménagé attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur les modalités de fonctionnement du « fonds de travaux » au sein des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. En effet, ce fonds a été créé par l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, venant lui-même modifier l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a ensuite procédé à l'insertion des dispositions concernées au sein de l'article 14-2-1. L'obligation de mettre en place ce fonds concerne aujourd'hui les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 51 lots et devrait être étendue à ceux comprenant moins de 50 lots à compter du 1er janvier 2025. Il est par ailleurs abondé par les cotisations des copropriétaires, le montant annuel de celles-ci ne pouvant en tout état de cause se porter en-deçà de 5 % du budget prévisionnel, qu'un plan pluriannuel de travaux ait été arrêté ou non. Si l'intention initiale du législateur était louable car elle permettait d'introduire une forme de sécurité au bénéfice de la copropriété, des éléments économiques conjoncturels sont susceptibles de remettre en cause le bien-fondé du seuil de cotisation qu'il a fixé dans des circonstances qui étaient différentes. La hausse des coûts de l'énergie subie par les copropriétés affecte aujourd'hui mécaniquement les budgets prévisionnels qu'elles établissent, entraînant de fait une hausse substantielle des cotisations affectées aux fonds de travaux. Les immeubles équipés de chauffage collectif au gaz ont par exemple subi une hausse des tarifs de 19,5 % en 2022, celle de 2023 devant atteindre près de 30 % selon l'Association des responsables de copropriété (ARC). Si ces hausses sont déjà difficilement soutenables pour les propriétaires, elles se conjuguent donc à celles des cotisations affectées aux fonds de travaux des copropriétés alors même que le coût d'éventuels travaux ne suit pas nécessairement et exactement la même trajectoire. Au surplus, elles ne sont pas récupérables dans la mesure où les sommes versées sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles participent donc aussi, par incidence, au renchérissement du coût des biens immobiliers à l'achat ou à la location lorsqu'elles sont intégrées *a posteriori* au prix de vente ou au loyer alors même que la France connaît une crise du logement et de l'accès à la propriété inédite. L'ensemble de ces éléments préjudiciable, finalement, à l'ensemble des parties prenantes dont les propriétaires, dont le pouvoir d'achat se trouve affecté en période d'inflation. Il lui demande donc si le Gouvernement a conscience de cette problématique et s'il compte prendre des mesures tendant à introduire une forme de souplesse dans la détermination du seuil des cotisations affectées aux fonds de travaux ou un système de récupération de l'excédent de cotisation lié à la comptabilisation de la hausse des coûts de l'énergie dans les budgets prévisionnels établis par les syndicats de copropriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Thomas Ménagé](#)

Circonscription : Loiret (4^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15335

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 février 2024](#), page 1125

Question retirée le : 11 juin 2024 (Fin de mandat)