



ARGENT

Comment emprunter en copropriété pour rénover ?

POUR FINANCER les travaux de rénovation énergétique en copropriété, emprunter est une option. « Les copropriétaires étaient très réticents il y a encore quelques années, désormais ce n'est plus tabou », relate Francis Bourriaud, fondateur d'ADB Conseils, qui accompagne les copropriétés dans leur gestion. « Nous sommes très sollicités pour des demandes de crédit », confirme Christophe Berfini, directeur des activités syndics et administrateur de biens à la Caisse d'épargne d'Ile-de-France.

Pour autant, le nombre de copropriétés faisant appel à l'emprunt reste limité ; entre 2 000 et 3 000 copropriétés, sur 600 000 immeubles en copropriété, montent un dossier chaque année. Cette solution n'est proposée que par peu d'interlocuteurs.

Le premier est la Caisse d'épargne d'Ile-de-France, dont l'activité dans ce cas est élargie à l'ensemble du territoire. Elle propose un crédit baptisé Copro 100. Le deuxième interlocuteur est Domofinance, filiale de BNP Paribas Personal Finance et d'EDF. Dans les deux cas, il s'agit d'un crédit collectif (attribué à l'ensemble de l'immeuble) à adhésion individuelle. Il est voté en assemblée générale de copropriété, mais seuls les copropriétaires intéressés, et à jour dans le paiement de leurs charges, souscrivent.

Le projet de loi sur la rénovation de l'habitat dégradé, en discussion au Parlement, prévoit toutefois la création de crédits collectifs à adhésion obligatoire. « Il n'est pas certain que les banques suivent car elles devront aussi prêter à des copropriétaires endettés », doute Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété.

Cautionnement public

Pour un crédit collectif à adhésion individuelle, les copropriétaires ont deux mois pour se faire connaître au syndic. Le taux est celui des taux immobiliers actuels, entre 4 % et 5 %. L'âge des copropriétaires n'est pas pris en compte. Un système de cautionnement est mis en place pour éviter la solidarité entre les copropriétaires.

Le projet de loi sur l'habitat dégradé prévoit d'introduire un cautionnement public, pour faciliter le recours au prêt collec-

tif. « Il avait été envisagé une réforme de ce prêt collectif, en le rendant transférable à l'acheteur, mais cela n'est plus d'actualité pour l'instant », explique Danielle Dubrac, présidente de l'Union nationale des syndicats de l'immobilier.

Pour le Copro 100, deux copropriétaires au minimum doivent participer pour au moins 30 000 euros de crédit. Domofinance accorde des crédits collectifs à partir de 100 000 euros. Autre possibilité : l'éco-prêt à taux zéro collectif (éco-PTZ collectif). Il fonctionne globalement comme l'éco-PTZ individuel mais est attribué à l'ensemble de l'immeuble. Il permet de financer de 15 000 à 50 000 euros de travaux par logement. Chaque copropriétaire peut ensuite demander un éco-PTZ individuel.

Les banques, comme les syndics, sont peu enclines à proposer ce prêt. Pour lever un des freins à la distribution de l'éco-PTZ, la Caisse d'épargne d'Ile-de-France a annoncé qu'elle pouvait désormais prélever directement les mensualités du crédit sur les comptes des copropriétaires. ■

NATHALIE COULAUD

