

Prêt collectif en copropriété : « l'Himalaya de notre temps »

C'est ainsi qu'Henry Buzyczaux a introduit les échanges lors du dernier Club Copro, dans les murs de l'IMSI – L'Institut du Management des Services Immobiliers.

L'occasion également de saluer la dynamique de l'école : de 13 à 2 000 étudiants, dont 17 % se dirigent vers les métiers de la copropriété. Une nouvelle génération appelée à relever un défi de taille : financer la transition énergétique.

Avec Pierre Evrard (Synergiec), Christophe Berfini (Caisse d'Epargne Ile-de-France) et Jose de Juan Mateo (Procivis), une évidence s'impose : les outils de financement actuels, bien que précieux, ne suffisent pas à répondre à l'ampleur des besoins, notamment pour les rénovations globales ou les copropriétés fragiles.

Aujourd'hui, les outils existent – éco-PTZ, prêt individuel à adhésion volontaire, prêt collectif "ancien format"... – mais ils peinent parfois à répondre à l'ampleur des besoins. La montée en charge des projets PPT et les exigences structurelles et environnementales nécessitent des financements lourds, durables, et accessibles.

Le prêt collectif à adhésion automatique, prévu par la loi du 9 avril 2024, est présenté comme un nouvel outil "puissant". Mais il soulève de nombreuses interrogations :

- Ce dispositif implique en effet une transformation du rôle du syndic, qui devra désormais gérer un prêt sur 20 à 25 ans, suivre des comptes séparés, produire des tableaux d'amortissement et gérer les incidents de paiement. Une fonction qui suppose des compétences bancaires, des outils adaptés et des ressources humaines qualifiées.
- La question du cautionnement reste, elle aussi, en suspens. À ce jour, aucun acteur français ne s'est positionné pour assurer ce rôle.

Les exigences de cet emprunt sont telles qu'il peut apparaître comme un « produit de non-utilisation »

La chaîne de financement est encore incomplète et désynchronisée. Le texte avance, mais :

- Saurons-nous bâtir une chaîne fluide, lisible et robuste pour que la copropriété devienne une actrice financée de la transition ?
- Cette chaîne ne risque-t-elle pas d'exclure ou d'enchaîner les copropriétaires fragiles ?
- Puis de créer une solidarité fâcheuse entre copropriétaires ?

BJA Avocats reste en veille sur les décrets à venir en la matière et ne manquera pas de vous en tenir informé.

Merci à Olivia MILAN pour l'organisation de ce moment d'échange précieux entre professionnels, experts et exposants du Salon de la Copropriété.

Rendez-vous donné les 5 et 6 novembre prochains pour fêter ensemble les 30 ans de ce beau salon.