

# L'offre de BNP Paribas Fortis aux copropriétés va

**Prêts** La banque a mis en place une équipe dédiée aux copropriétés.

Tout comme les propriétaires, les copropriétaires vont être confrontés, dans les prochaines années, à des travaux de rénovation verte de grande envergure, nécessitant d'emprunter des fonds. Depuis 2015, des freins liés entre autres à la solidarité financière entre copropriétaires ont été levés qui rendent le crédit aux copropriétés moins risqué et plus séduisant. Ce qui ne veut pas dire que toutes les banques se jettent dessus.

## Focalisé sur la transition énergétique

BNP Paribas Fortis, prêteur n° 1 de Belgique aux propriétaires, a décidé, un peu poussée dans le dos par Federia, l'association qui regroupe courtiers et syndicats francophones, de devenir l'équivalent auprès des copropriétés. *"Federia s'est inquiétée d'un certain désintérêt des banques pour les ACP (associations de copropriétaires), insiste Bart Ballon, responsable du retail banking auprès de BNPP Fortis,*

*plus spécifiquement des clients professionnels. Et d'une forme d'inégalité dans les services rendus, les agences bancaires n'ayant pas toutes le même nombre d'ACP en portefeuille et donc les mêmes connaissances de cette cible particulière."* Avec ceci qu'une ACP, plus qu'une société, exige un plus lourd processus administratif (remplacement du syndic, changement de statuts...), renchérit Pieter-Jan Bruynooghe, responsable du crédit aux professionnels. Il n'y a d'ailleurs pas toujours une offre de crédit typiquement destinée aux copropriétés, alors qu'elles ont de plus en plus d'ambitions et la nécessité d'évoluer en matière de transformations énergétiques. Pour beaucoup d'ACP et d'immeubles, c'est un challenge. Plus de la moitié aurait un PEB D ou pire. Or, c'est une préoccupation de BNPP Fortis qui, elle-même, souhaite évoluer vers une économie neutre en carbone.

La banque a dès lors décidé, encouragée par Federia et par le potentiel que représentent les copropriétés – un quart des logements en Belgique sont des appartements, un nombre qui va en grandissant, très certainement dans le portefeuille de BNPP Fortis –, de remédier à cela en leur proposant, à partir de ce mercredi 13 septembre,

*"Federia s'est inquiétée d'un certain désintérêt des banques pour les Associations de copropriétaires. Et d'une forme d'inégalité dans les services rendus."*

D.R.

## Bart Ballon

Head of Retail Banking  
Professional chez  
BNP Paribas Fortis

*"une approche proactive et une offre complète qui leur est dédiée."* En créant une team d'expertise de quatre spécialistes (*"dans un premier temps"*) permettant de répondre à leurs besoins spécifiques au sein de EasyBanking, avec un numéro de téléphone distinct (02/433.44.05). Qui peut, au besoin, se déplacer en agences.

## Solutions de financement et assurances

Dans le package, il y a des services à l'ouverture et à la gestion des comptes. *"On peut assurer l'ouverture d'un compte en deux, trois jours"*, reprend Bart Ballon.

Il y a aussi des solutions de financement pour ACP, en matière de rénovation verte (châssis, panneaux solaires...), mais aussi de rénovation classique. Seules impositions: un emprunt minimum de 50000 euros (sachant que la majorité des emprunts d'une ACP tourne autour des 250000 euros, selon la banque) et une durée maximum de dix ans (non comprise la période de prélèvement de maximum trois ans). *"Il ne s'agit pas d'un prêt hypothécaire mais d'un crédit professionnel"*, insiste Pieter-Jan Bruynooghe. Dont le taux n'est pas commun à toutes les ACP, dépendant de chaque dos-

# au-delà d'un compte

*“Il n’y a d’ailleurs pas toujours une offre de crédit typiquement destinée aux copropriétés, alors qu’elles ont de plus en plus d’ambitions et la nécessité d’évoluer en matière de transformations énergétiques.”*

D.R.

**Pieter-Jan Bruynooghe**  
Expert Lending Retail Pro  
chez BNP Paribas Fortis

sier. *“Mais c’est un taux concurrentiel”,* sourit Bart Ballon.

À côté de ces offres bancaires personnalisées, BNPP Fortis propose des assurances sur mesure via AG Insurance: assurance du bâtiment mais aussi assurance spécifique qui protège du non-paiement d’un copropriétaire dans le cadre d’un crédit.

## Pas de hausse des tarifs

Cette décision de créer une “team” dédiée aux copropriétés dont la banque convient qu’elles exigent davantage de tracas administratifs, ne signifie pas que les tarifs vont être modifiés. *“Notre offre aux copropriétés reste inchangée, assure Bart Ballon, identique à celle proposées aux sociétés.”* Dont coût? *“L’Essential pro, qui convient à 80-90 % des copropriétés, est à 11,25 euros/trimestre TVAC, pour un compte courant et un compte d’épargne.”* Sans différence entre une ACP gérée par un syndic professionnel ou un syndic privés, ni entre une grande ou une petite copropriété. Et, surtout, sans des coûts spécifiques de 250 euros par an exigés par d’autres banques telles ING, KBC ou Belfius (voir ci-contre).

C.M.

## Les autres banques

Des coûts spécifiques évalués à 250 euros par an

**Généralités.** Une ACP, qu’elle soit gérée en interne par un copropriétaire ou en externe par un syndic, est considérée par les banques comme une personne morale. Elle est dès lors soumise aux tarifs à usage professionnel qu’il s’agisse du compte “Entreprise Plus” chez ING, du “Business Pack” ou “Pack Pro” chez Belfius, des “Compte Professionnel”, “Business-Pro”, “Business Compact”, “Business Confort” chez KBC. Aucune des trois banques interrogées ne pratique un tarif différent selon la taille de la copropriété ou le nombre d’opérations effectuées par an. Ni du fait que le syndic serait professionnel ou non. *“Nous n’avons pas voulu apporter de différence parce que les obligations d’identification sont globalement les mêmes, indique Belfius, mais aussi parce que nous n’avons pas voulu ‘influencer’ le marché”,* autrement dit, risquer de *“pénaliser les syndics externes”*. Une ACP quelle qu’elle soit peut donc ouvrir un compte. *“À condition de disposer d’un numéro d’entreprise”,* insiste KBC. Non sans savoir, et c’est ING qui l’indique, qu’elle devra, au même titre que tous les clients, *“fournir les éléments nécessaires pour que la banque puisse procéder à une évaluation réglementaire et commerciale préalablement à l’ouverture du compte.”*

**Surcoût.** Si les ACP sont des personnes morales comme les autres, la gestion de leurs comptes semble exiger un surcroît de travail qui, sauf exception, représente de montant fixe annuel de 250 euros. Cela vaut pour ING et KBC, tout comme, depuis peu, pour Belfius. Où l’on parle ici de *“frais administratifs”*, là de *“frais de service bancaire spécifiques”*. Belfius pointe *“une charge administrative liée à l’identification des ACP et de leurs bénéficiaires”,* précisant toutefois qu’*“en fonction de la qualité de la relation, des exceptions individuelles peuvent être octroyées. Cela fait l’objet d’une analyse spécifique au cas par cas.”*

**Frais de compte.** À ce montant de 250 euros/an s’ajoutent alors des frais de compte. Chez ING, les frais de base pour le compte Entreprise Plus s’échelonnent, selon le profil du client, entre 5,50 euros et 29 euros, plus 6 euros de frais de service. Chez Belfius, les frais par compte dépendent de la formule choisie (“Pack” ou “Pack Plus”) et des opérations effectuées. Chez KBC, les frais de gestion annuels s’échelonnent, selon le type de package choisi, entre 24 et 147 euros, plus éventuellement des coûts pour certaines opérations spécifiques. La banque ajoute que *“pour le compte dédié à la constitution des réserves légales de la copropriété, un Compte Professionnel KBC est ouvert.”*