

Rénovation énergétique en copropriété : se repérer dans l'imbroglio des aides

Les charges de copropriété ont connu une hausse significative entre 2022 et 2023. A Paris, par exemple, elles ont progressé en moyenne de 10,71 %* ; moins que le poste chauffage collectif qui, lui, a flambé : + 11,7 % sur la période*. Mais ce phénomène est national et ne se limite pas à la capitale. Pour les copropriétés, entreprendre une rénovation énergétique devient impératif afin de diminuer le budget chauffage, mais aussi pour répondre aux exigences des propriétaires bailleurs confrontés au couperet de la décence énergétique. Si les aides sont nombreuses et efficaces, elles sont difficiles à appréhender à et mettre en application.

MaPrimeRénov' Copropriété, accordée sans condition de ressources

La première source de financements des travaux de rénovations énergétiques en copropriété est les subventions publiques. La plus connue est MaPrimeRénov' qui a une déclinaison spécifique pour les copropriétés : MaPrimeRénov' Copropriété, destinée à financer les travaux de rénovation énergétique dans les parties communes des immeubles (isolation par l'extérieur, remplacement du chauffage collectif....)

Elle est accordée à l'ensemble des propriétaires (pas de plafonds de ressources) sous conditions de gain énergétique (au moins 35 % ou 50 %), d'occupation de l'immeuble (65% ou 75 % de lots ou tantièmes à usage de résidence principale, suivant la taille de la résidence), de date de construction (15 ans et plus) et d'inscription au registre national des copropriétés. Réclamée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, elle est ensuite répartie entre ces derniers en fonction de leur quote-part.

MaPrimeRénov' Copropriété finance de 30 % à 45 % du montant des travaux selon l'importance du gain énergétique. Cependant, elle est plafonnée à 25 000 € de travaux par logement (dont des primes de 1 500 € ou 3 000 € en cas de « sortie de passoire » pour les copropriétés initialement classées F et G qui, après rénovation, atteignent au moins la classe D. Ainsi que les copropriétés avec plus de 8 % d'impayés ou situées dans un quartier NPNRU ((Nouveau programme national de renouvellement urbain)) ont accès à un bonus de 20 % du montant des travaux).

Des aides complémentaires

Au même titre que les particuliers, les syndicats de copropriétaires peuvent obtenir une prime CEE dès lors qu'ils réalisent certains travaux éligibles : isolation des murs, planchers, combles ou toiture, installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage ou pour l'eau chaude sanitaire (ECS), etc. Il est possible de bénéficier d'une prime CEE majorée, appelée « *Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif* ».

A MaPrimeRénov' Copropriété et aux CEE peuvent s'agréger des aides et des prêts alloués par les Régions, Départements ou communes.

Les prêts collectifs pour financer le reste à charge

L'ensemble de ces aides publiques et fonds vont permettre de réduire le « reste à charge » pesant sur chaque copropriétaire. Pour le financer, les copropriétaires à l'occasion d'une assemblée générale peuvent mobiliser son fonds travaux, obligatoire depuis 2017. Mais d'autres outils de financement, comme les prêts collectifs, existent et évitent d'utiliser ce « *trésor de guerre* ». Sylvain Lefevre, président de Synergiec, souligne que « *le financement de ces projets, avec les aides disponibles et des solutions comme l'éco-PTZ collectif, offre aux copropriétés une opportunité rare : réaliser des travaux*

nécessaires sans alourdir leur trésorerie à court terme, tout en garantissant une rentabilité sur le long terme par la réduction des charges. »

Un syndicat de copropriétaires a la possibilité de souscrire un prêt bancaire collectif pour financer le reste à charge des travaux à réaliser au sein de la copropriété. Ce prêt peut concerner l'ensemble des copropriétaires ou uniquement ceux qui choisissent d'y adhérer. Toutefois, la décision de recourir à un emprunt doit être votée en assemblée générale, généralement à la majorité absolue ([article 25](#)). Les prêts collectifs les plus connus sont l'éco-PTZ destiné à financer, sans intérêts, jusqu'à 50 000 €/logement sur 20 ans et ceux de banques telles que le Crédit Agricole (Copro 100) et Domofinance, filiale de BNP Paribas Personal Finance et EDF. Si ces derniers peuvent financer tous types de travaux dans les parties collectives, l'éco-PTZ est, quant à lui, soumis à une obligation de gain énergétique.

Pour faciliter l'accès à ces solutions, Synergiec agit en tant qu'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) financier et, à ce titre, intervient pour piloter et structurer les projets de rénovation énergétique des copropriétés. Cela passe par l'accompagnement des copropriétés dans le montage du financement, la recherche de subventions, la négociation des prêts et la vérification de la viabilité économique du projet tout au long de sa réalisation.

Exemple d'une copropriété de 14 lots à Montpellier ayant réussi à passer d'une étiquette énergétique G à C, avec un **gain énergétique de 53 %** et des économies de 85 344 € sur 7 ans.**

Montant des travaux : 421 806 € TTC (soit 30 129 € par lot en moyenne)

- Isolation,
- Chauffage,
- Fenêtres + ventilation,

= Quote-part pour ces travaux : 30 129 €/lot en moyenne

Subventions par lot : 19 724 €

- 13 750 € (45% de MaPrimeRénov' Copropriété plafonnée à 25 000€ de travaux*** + bonus 10% de sortie de passoire)
- 3 000 € de prime individuelle Anah
- 2 974 € de Certificats d'Economie d'énergie
- Reste à charge : 10 405 €

A noter que pour les propriétaires considérés comme très modestes 3 000 € de prime individuelle est accordée.

Prêt :

10 405 € d'éco-prêt collectif à taux zéro, remboursé par des mensualités de 43,35 € sur 20ans.

Donc 6 096 € en économies sur la facture d'énergies en 7 ans, soit 72,57 €/mois.

Pierre Evrard, directeur associé de Synergiec, conclut que « *l'intégration de solutions de rénovation énergétique dans les copropriétés permet non seulement de réduire l'empreinte carbone, mais aussi de diminuer de manière significative les charges récurrentes des copropriétaires. Chaque euro investi dans l'efficacité énergétique génère des économies substantielles à long terme.* »

*12^{ème} Observatoire des charges de copropriétés de la FNAIM du Grand Paris, publié le 04/02/2025.

****Source : Synergiec, cas réel d'une copropriété de 14 lots à Montpellier**

***** 30 % du montant HT des travaux, si la rénovation permet un gain énergétique d'au moins 35 % ;
45 % du montant HT des travaux, pour une rénovation permettant un gain énergétique d'au moins
50 %.**

À propos de Synergiec

Fondée en 2023, Synergiec est portée par cinq associés issus de l'écosystème de la transition énergétique et de son financement, Synergiec, dotée d'un capital de 1 million d'euros, est le premier intermédiaire national en opération de banque et en service de paiement dédié à la rénovation énergétique. En 2024, Synergiec a réussi à implanter près de 10 agences et à étudier 7 500 lots, représentant 124 copropriétés partout en France. À ce jour, ce sont 150 M€ de travaux financés, dont 55 M€ de subventions, témoignant de la capacité de Synergiec à mobiliser des financements pour accélérer la transition énergétique. Synergiec ambitionne ainsi de contribuer au financement de 30 000 logements résidentiels et 1 million de m² de bâtiments tertiaires et industriels, avec un objectif clair : atteindre plus de 250 copropriétés résidentielles et 120 sites tertiaires en rénovation énergétique pour 2025. En tant que mandataire, Synergiec facilite l'obtention d'une solution complète de financement des travaux, incluant des prêts travaux aux meilleures conditions du marché et des primes diverses (CEE, aides de l'ANAH, aides locales). En tant que tiers de confiance, Synergiec propose également des solutions d'assurances pour sécuriser les projets et la pertinence des travaux.