

## MaPrimeRénov' suspendue... sauf pour les copropriétés : et si c'était une chance à saisir ?

L'annonce de la suspension estivale de MaPrimeRénov' pour les dossiers individuels a suscité un véritable émoi. Dans une dynamique de « stop and go », les informations relayées ont alimenté la confusion dans l'esprit des particuliers. Pourtant, un point majeur est passé largement sous les radars : les copropriétés ne sont pas concernées par cette pause et restent éligibles à MaPrimeRénov' Copropriété.

La France compte près de 10 millions de logements en copropriété, soit environ un tiers du parc résidentiel national. Parmi eux, 30 % sont occupés par des locataires, ce qui rend le sujet d'autant plus bouillant au regard de l'application de la loi Climat et Résilience. Sans rénovation, ces biens deviennent inexploitable à la location, et perdent de leur valeur patrimoniale, jusqu'à 15% à la revente. Or, lorsqu'on est copropriétaire, la rénovation énergétique est souvent plus cohérente, plus performante et plus accessible que les rénovations menées de manière isolée.

*« Issu de la Loi de 1965, le fonctionnement collectif de la copropriété dont nous fêtons les 60 ans, permet en effet de mutualiser les efforts et les moyens », énonce Sylvain Lefevre, président de Synergiec. "Sur le plan technique, les travaux menés à l'échelle de l'immeuble permettent de traiter les véritables sources de déperdition thermique : façades, toiture, plancher bas, système de chauffage collectif. Ces postes, souvent inaccessibles aux seuls copropriétaires, sont ceux qui ont le plus fort impact sur la performance énergétique globale. »*

À l'inverse, un copropriétaire qui décide d'agir seul se heurte à plusieurs limites : il doit financer seul ses travaux, souvent sans visibilité sur les projets collectifs à venir. S'il investit dans l'isolation intérieure, il perd de précieux mètres carrés, pour une efficacité souvent limitée si les murs, les toitures ou les planchers de l'immeuble restent des passoires. Et si des travaux d'isolation par l'extérieur sont votés un an plus tard, son investissement devient partiellement redondant. Il aura alors perdu du temps, de l'espace, et de l'argent

*« Sur le plan économique, les bénéfices sont tout aussi évidents. Les économies d'échelle permises par des travaux mutualisés font baisser le coût unitaire, tandis que le recours à un prêt collectif ouvre la voie à une mensualisation du reste à charge pour chaque copropriétaire, » constate Sylvain Lefevre. « Ce reste à charge peut ainsi être réduit à des montants accessibles, souvent inférieurs à 100 euros par mois, tout en intégrant les aides disponibles : MaPrimeRénov', Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), aides des collectivités locales. »*

Prenons un exemple concret. Un copropriétaire souhaite améliorer l'isolation de son logement parisien. \* Il engage :

10 000 € pour isoler par l'intérieur deux murs donnant sur l'extérieur, ce qui lui fait perdre environ 3,0 m<sup>2</sup> de surface habitable\*\* (soit une perte de valeur potentielle de 28 500 €, soit 9 500 €/m<sup>2</sup>)\*\*\*.

Il mobilise MaPrimeRénov' Individuelle (suspendue pour l'été) pour 3 000 €, reste à charge : 7 000 €.

Un an plus tard, l'assemblée générale vote des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, financés via un éco-PTZ : 103 000 € pour la façade, répartis entre 18 copropriétaires, soit 5 722,22 € par logement, remboursables sur 10 ans. Soit une mensualité de 47,68 €/mois par copropriétaire.

Ce montant est indiqué hors aides, sachant que MaPrimeRénov' Copropriété peut couvrir de 30 % à 45 % du coût des travaux par propriétaire, selon le niveau de gain énergétique obtenu. À cela

s'ajoutent les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), mobilisables sur les travaux éligibles : isolation des murs, des planchers, des combles ou de la toiture, installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage ou l'eau chaude sanitaire, etc.

Trop souvent, des propriétaires investissent dans des travaux intérieurs (changement de fenêtres, pompe à chaleur, etc.) sans avoir traité en amont les causes structurelles de la perte énergétique du bâtiment. C'est comme chauffer avec les fenêtres ouvertes. Dans bien des cas, ces investissements, pourtant bien intentionnés, deviennent obsolètes une fois les travaux de copropriété réalisés.

C'est pourquoi, pour un copropriétaire, la logique doit s'inverser : il faut d'abord rénover la copropriété, puis envisager des travaux intérieurs si nécessaire. C'est cette séquence qui garantit l'efficacité énergétique, la cohérence technique, et la rentabilité des investissements. Le moment est donc propice. « *La pause sur les gestes individuels ne doit pas être vécue comme un recul, mais comme une invitation à changer d'échelle.* » maintient Sylvain Lefevre. Pour les syndicats, les conseils syndicaux et les collectivités, le message est clair : c'est maintenant qu'il faut mobiliser les copropriétaires.

*\*Logement de 56m<sup>2</sup> correspondant à la moyenne des appartements en Île de France ([Chambre des notaires de Paris](#))*

*\*\* En partant du calcul que chaque mètre linéaire isolé par l'intérieur fait perdre en moyenne 0,20 m<sup>2</sup> de surface habitable (épaisseur totale du complexe : 12 à 18 cm d'isolant, 1,3 cm de placo, 0,6 cm de rail, 1 à 2 cm pour les réseaux, soit 14 à 20 cm au total), isoler 15 mètres linéaires dans un appartement de 56 m<sup>2</sup> entraîne une perte d'environ 3 m<sup>2</sup>.*

*\*\*\*Meilleurs agents – juillet 2025*

#### **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 m<sup>2</sup> 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.