

## Rénovation énergétique : un nouveau modèle pour les petites et moyennes copropriétés

Les petites copropriétés représentent une part importante du parc immobilier à rénover, mais ce sont aussi les plus en difficulté pour engager des travaux.

En France, près d'un tiers des logements sont en copropriété, dont une majorité dans des immeubles de moins de 50 logements. Ces petites et moyennes copropriétés, souvent sans gestion professionnelle ou peu structurées, rencontrent de nombreux freins lorsqu'il s'agit de lancer une rénovation énergétique : complexité des aides, décisions collectives difficiles, faible accès aux dispositifs d'ingénierie, manque de coordination entre les acteurs. Résultat : moins de 2 % des copropriétés engagent une rénovation globale chaque année, alors même que le parc compte plus de 4 millions de passoires thermiques (F ou G). Le modèle des opérateurs ensembliers repose sur la désignation d'un interlocuteur unique, chargé de coordonner l'ensemble d'un projet de rénovation énergétique : études, montage financier, travaux, garanties. Toutes les compétences sont intégrées dès le démarrage et assurent ainsi une assistance complète en accompagnant de A à Z l'ensemble de la copropriété dans un projet clef en mains.

### Une réponse structurée : le modèle de l'opérateur ensemblier

Le premier groupement nommé Yatou fait partie des solutions retenues par l'ADEME et France2030 dans le cadre de l'appel à projets ORENO. Ce modèle repose sur un principe simple : confier la gestion complète d'un projet de rénovation à un interlocuteur unique.

Dans ce dispositif, Synergiec joue un rôle central ; l'obtention des financements en lien avec les copropriétaires, les syndicats, les financeurs et les entreprises. L'objectif de cet interlocuteur unique est de sécuriser chaque étape : étude, conception, financement, montage administratif, travaux, suivi.

### Composition de Yatou, premier groupement à voir le jour

Yatou réunit cinq entreprises complémentaires sur les rôles clefs d'un projet de rénovation

- Acorus, pilote les projets, conçoit et exécute les travaux en interne pour garantir qualité et maîtrise des délais.
- Amoa, fournisseur d'un logiciel d'ingénierie financière et de gestion de projet dédié aux AMO en copropriété.
- Energies Demain, bureau d'études en transition énergétique.
- Casba, bureau d'études thermiques, diagnostique vos besoins énergétiques et propose des programmes de travaux adaptés.
- Synergiec, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) financier, simplifie le montage administratif et financier.

### Ce que propose Synergiec dans le cadre de ce groupement

Un accompagnement sur mesure pour les copropriétés de moins de 50 logements,

Le montage des aides publiques : MaPrimeRénov', CEE, subventions locales

L'ingénierie financière : éco-PTZ collectif, préfinancements

La coordination avec les entreprises et bureaux d'études

L'accompagnement des décisions collectives (assemblées générales, vote, gestion du calendrier)

Cette approche permet de réduire la durée moyenne d'un projet à moins de 3 ans, contre 5 ans et plus actuellement. Le reste à charge des copropriétaires peut également être considérablement réduit, jusqu'à 70 à 80 % du coût total pris en charge dans certains cas.

*"Notre objectif est simple : que le coût ne soit plus un obstacle, explique Sylvain Lefevre, président de Synergiec. Nous construisons des solutions de financement qui réduisent au maximum le reste à charge, avec une visibilité claire dès le départ."*

**Une solution pensée pour les territoires peu accompagnés**

Le dispositif s'adresse en priorité aux copropriétés qui, faute de moyens ou d'expertise, renoncent aux travaux ou repoussent sans cesse leur engagement. En leur offrant une solution intégrée et un appui constant, Yatou rend la rénovation énergétique possible là où elle semblait irréaliste.

**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.