

Rénovation énergétique en copropriété : ce n'est pas le chantier qui bloque, c'est l'assemblée générale

Synergiec, AMO financier spécialisé dans la rénovation des copropriétés, analyse les ressorts réels des blocages et la façon de les lever.

La rénovation énergétique des copropriétés s'impose à tous et pourtant, les projets s'enlisent. Non pas faute d'artisans ou de dispositifs d'aides, mais faute de votes. Car en copropriété, rien ne se décide seul : tout passe par l'assemblée générale, ses tantièmes, ses majorités qualifiées, et surtout les situations financières très disparates des copropriétaires qui la composent. C'est précisément sur ce nœud que Synergiec, AMO financier spécialisé dans la rénovation des copropriétés, intervient : sécuriser le financement pour que les votes passent.

L'assemblée générale : là où la transition énergétique se joue vraiment

La mécanique est connue des initiés, beaucoup moins du grand public. En copropriété, toute décision se prend en tantièmes, des parts exprimant le poids de chaque lot dans l'immeuble, et non à main levée. Les travaux de rénovation énergétique relèvent, selon leur ampleur, de la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit la majorité des tantièmes de l'ensemble des copropriétaires, présents ou non) ou de la double majorité (article 26, soit la majorité des copropriétaires et les deux tiers des voix). Des seuils élevés, qui transforment chaque assemblée en défi démocratique autant que financier.

Résultat : un projet peut être jugé nécessaire par une large majorité des résidents, et pourtant ne pas passer. Selon la CLCV, le taux moyen de participation aux assemblées générales de copropriété atteint 50,95 %. Dans un tel contexte, les absences ont un prix.

Deux ou trois fragilités peuvent paralyser tout un immeuble

Synergiec, qui a accompagné plus de 500 bâtiments depuis sa création, observe un phénomène structurel trop peu documenté : ce ne sont pas les opposants aux travaux qui bloquent les projets, mais les copropriétaires en difficulté financière.

« Les projets se bloquent rarement sur la technique. Ils se bloquent sur les équilibres économiques individuels. Dans un immeuble, on additionne des situations très différentes : un retraité, un jeune couple, un bailleur, une famille monoparentale... et ce sont parfois deux ou trois fragilités qui font basculer tout le projet », constate Sylvain Lefèvre, président de Synergiec.

Cette réalité est aggravée par le contexte macroéconomique. Selon la Banque de France, les dossiers de surendettement ont progressé de près de 10 % en 2025. Les taux de crédit remontent depuis début 2026, les règles d'octroi se durcissent, et le HCSF maintient le taux d'endettement maximum à 35 % des revenus. Au moment précis où les copropriétés doivent accélérer leur mise aux normes, les ménages disposent d'une marge d'emprunt réduite.

La transparence financière, clé de déblocage

Paradoxalement, Synergiec observe que les assemblées générales ne sont pas désertées. Elles sont au contraire de plus en plus fréquentées. *« Les copropriétaires veulent comprendre, anticiper, savoir ce qu'ils vont payer et sur combien de temps. La pression sur le pouvoir d'achat pousse les gens à être présents, parce qu'ils savent que ce qui se vote va impacter directement leurs charges »,* souligne Sylvain Lefèvre.

Contact Presse

C'est là qu'intervient le métier d'AMO financier, peu connu du grand public, pourtant décisif. Synergiec structure en amont le financement global du projet : mobilisation coordonnée des aides publiques (MaPrimeRénov' Copropriété, certificats d'économie d'énergie, subventions locales), mise en place d'un prêt collectif, calcul du reste à charge par lot. L'objectif est simple : transformer un projet flou et anxigène en mensualité lisible et « votable ».

« Quand les copropriétaires ont un scénario clair, avec un prêt collectif et des aides mobilisées, tout change. La montagne paraît tout de suite plus petite. Ce n'est pas le projet qui est rejeté : c'est l'incertitude financière », insiste Sylvain Lefèvre.

Synergiec propose également un service de rachat de crédit pour les copropriétaires en difficulté, permettant d'alléger les mensualités individuelles et de régulariser les impayés de charges, autre cause fréquente de blocage en assemblée.

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 est le premier intermédiaire national en opération de banque et en service de paiement dédié à la rénovation énergétique disposant d'un réseau national de plus de 20 agences partout en France. Synergiec ambitionne ainsi de contribuer au financement de 30 000 logements résidentiels et 1 million de m² de bâtiments tertiaires et industriels. A ce jour, c'est 300 copropriétés en cours de traitement et plus de 1200 demandes en attente de vote en assemblées générales. 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.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com