

Voter des travaux de rénovation énergétique en copropriété : le guide pratique, étape par étape

Isolation, chauffage collectif, ventilation : la rénovation énergétique s'impose de plus en plus aux copropriétés françaises, sous l'effet du DPE collectif désormais obligatoire pour tous les immeubles depuis le 1^{er} janvier 2026, quelle que soit leur taille. Mais entre l'idée des travaux et leur réalisation, il existe un parcours précis, encadré par la loi du 10 juillet 1965, que la plupart des copropriétaires découvrent au moment où ils y sont confrontés. Voici comment se déroule, concrètement, un vote de travaux de rénovation énergétique.

« Un projet peut recueillir la majorité sur les travaux et buter sur le financement si le montage de l'emprunt n'a pas été préparé en amont. Notre rôle, c'est de sécuriser ce second vote autant que le premier, en donnant aux copropriétaires une mensualité lisible avant même qu'ils n'entrent en AG », résume Sylvain Lefèvre, président de Synergiec.

Étape 1 : Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), le point de départ

Avant d'engager des travaux, la copropriété doit disposer d'une vision globale de son patrimoine. Depuis le 1^{er} janvier 2026, le DPE collectif est obligatoire et alimente, pour les immeubles de plus de 15 ans, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT). Celui-ci recense, hiérarchise et chiffre les travaux à réaliser dans les dix prochaines années, qu'ils soient énergétiques ou liés à l'entretien du bâtiment. Présenté en assemblée générale, il constitue la feuille de route de la copropriété et peut être complété, si nécessaire, par des études ou un audit énergétique.

Étape 2 : préparer le terrain avant même le vote

C'est l'étape la moins visible, mais souvent la plus déterminante. Le syndic, accompagné d'un AMO financier comme Synergiec, doit chercher les aides mobilisables (MaPrimeRénov' Copropriété, CEE, subventions locales), simuler le reste à charge par lot en fonction des tantièmes, et étudier les solutions de financement collectif, notamment l'éco-PTZ et l'emprunt collectif prévu par la loi ALUR, remboursable sur 10 à 20 ans. Le recours à un AMO est d'ailleurs obligatoire pour prétendre à certaines aides à la rénovation énergétique collective. C'est cette préparation en amont qui détermine si le projet arrivera en AG avec un scénario financier lisible, ou avec un flou qui alimente les réticences.

Étape 3 : l'inscription à l'ordre du jour

Une fois le projet et son financement définis, le syndic inscrit les résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale avec les devis et documents nécessaires à la prise de décision. En lien avec le conseil syndical, il organise la consultation et la mise en concurrence des entreprises. Lorsque l'assemblée générale a fixé un seuil de mise en concurrence, plusieurs devis doivent être présentés afin que les copropriétaires puissent comparer les offres et voter en toute transparence.

Étape 4 : le vote des travaux

Les travaux de rénovation énergétique sont généralement votés à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cette majorité s'apprécie sur l'ensemble des voix du syndicat des copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Un projet peut toutefois être rejeté faute d'une participation suffisante des copropriétaires, d'où l'importance de préparer le vote en amont. Si la majorité absolue n'est pas atteinte mais que le projet recueille au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, la passerelle de l'article 25-1 permet un second vote immédiat à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

Contact Presse

Étape 5 : le vote du financement

Lorsque la copropriété recourt à un financement bancaire, l'emprunt collectif à adhésion individuelle est la meilleure solution. Elle fait l'objet d'une résolution distincte de celle portant sur les travaux. Son adoption est donc soumise à un vote spécifique en assemblée générale. Cette étape ne s'improvise pas : en amont, les copropriétaires doivent connaître le montant de leur reste à charge, les aides mobilisables, leurs mensualités prévisionnelles et les modalités d'adhésion au prêt collectif. Une préparation insuffisante peut conduire à l'adoption des travaux mais au rejet du financement, retardant potentiellement ainsi l'ensemble du projet. Le prêt collectif est souvent la solution financière pour les travaux en copropriété ; solution que le prêt immobilier ou prêt travaux ne couvre pas.

Étape 6 : après le vote, la mise en œuvre

Une fois les travaux et leur financement approuvés, le projet entre dans sa phase opérationnelle. Le syndic coordonne les décisions du syndicat des copropriétaires avec l'ensemble des intervenants : maître d'œuvre, entreprises, AMO, établissements bancaires et organismes financeurs. Les marchés sont notifiés, les appels de fonds et les financements sont mis en œuvre, tandis que le chantier fait l'objet d'un suivi technique, administratif et financier jusqu'à la réception des travaux. Cette dernière marque une étape importante du projet, avant la levée des éventuelles réserves et la clôture définitive des dossiers de financement et de subventions.

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.