

Rénovation énergétique des copropriétés : alignement de planètes

Sylvain Lefèvre, président de Synergiec.



Comment ne pas comprendre le trouble des esprits quant à la rénovation énergétique ? Les ménages comme les professionnels de la filière du logement voient les règles du jeu changer sans cesse, les outils sans cesse remaniés. Il y a peu, le gouvernement a annoncé que l'engorgement de l'ANAH à cause du nombre de demandes de subventions exigeait une pause et que le cours normal des dépôts ne reprendrait pas avant le 30 septembre. Plus récemment encore, c'est le coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire qui est modifié, faisant sortir 850 000 logements du statut de passoire énergétique. Pourtant, dans cet univers de la mutation écologique du parc immobilier résidentiel, une constante : la copropriété est désignée comme une priorité. Pourrait-il en être autrement quand les 2/3 des 30 millions de logements sous ce régime sont concernés, majoritairement occupés par des locataires dans les grandes villes et beaucoup de villes moyennes ?

Les preuves en sont multiples. Ainsi, la fermeture provisoire du guichet de l'ANAH ne concerne pas les demandes portant sur MaPrimeRénov copropriété. Le gouvernement a voulu que la dynamique des syndicats de copropriété ne soit pas cassée. En outre, après la loi du 9 avril 2024, le ministère du logement met tout en œuvre pour que la nouvelle formule de prêt collectif à adhésion simplifiée soit effectivement proposée par les banques, à ce jour pas familières de l'appréciation du risque collectif présenté par un syndicat de copropriétaires. Au demeurant, il existe déjà une offre chez une poignée d'établissements prêteurs pionniers, fonctionnant avec une addition de volontés individuelles de copropriétaires. En outre, et les syndics le constatent, les besoins en travaux environnementaux entraînent la réalisation de travaux d'entretien qui étaient nécessaires, mais les copropriétaires différaient : l'écologique embarque la valorisation technique générale de l'immeuble.

Il importe aussi de comprendre que l'efficacité des travaux est considérablement majorée lorsqu'on agit sur l'enveloppe du logement, c'est-à-dire l'immeuble et ses parties communes, sa toiture, ses murs, son mode de chauffage, que sur les parties privatives des appartements. Au point qu'un copropriétaire, notamment bailleur pour éviter l'interdiction de louer, risque d'engager des dépenses pour une faible amélioration des performances énergétiques pour partie redondantes des travaux collectifs. Au plan économique, il le fera en sollicitant MaPrimeRénov et il sera débiteur d'un reste à charge important si ses revenus sont intermédiaires ou à fortiori relevant de tranches supérieures. Par différence, les dépenses d'envergure financées collectivement grâce à une ingénierie combinant éco PTZ (prêt à taux zéro), prêt libre de longue durée et aides tous azimuts -MaPrimeRénov copropriété, certificats d'économie d'énergie et subventions des collectivités locales- ne coûteront que peu à chaque copropriétaire. Calculée selon le nombre de ses tantièmes dans l'immeuble, sa quote-part n'excèdera pas quelques dizaines d'euros par mois.

La loi du 10 juillet 1965, qui a instauré le statut de la copropriété, a 60 ans cette année. Les observateurs et les praticiens s'accordent à lui trouver une étonnante modernité permanente : elle a créé la possibilité pour un ménage de devenir propriétaire d'un lot, en organisant la propriété collective du reste, accessible grâce au partage des charges relatives au fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble bien commun de tous les copropriétaires. Les mêmes experts, comme ils démontrent à quel point la loi de 1965 n'a pas pris une ride, s'inquiètent d'un sujet, accentué par le besoin d'adaptation environnementale des immeubles copropriété : les copropriétaires français, dont le patrimoine collectif vieillit jusqu'à l'obsolescence, mesureront-ils l'opportunité de le pérenniser

Contact Presse

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

aujourd'hui ? Jamais les planètes n'ont été aussi alignées pour les y encourager, aides publiques, dispositifs privés, accompagnement professionnel par les syndicats et les assistants à maîtrise d'ouvrage, pour des objectifs essentiels de valorisation des immeubles, de réduction des factures énergétiques et d'amélioration du confort de vie. Une chance historique.

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.

Contact Presse

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