

Le Parc des Eaux Vives
Votre projet de rénovation
Assemblée Générale du 9 février 2026



SYNERGIEC : qui sommes nous ?

SAS au capital de 1 000 000 M€, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Financier de la Transition Énergétique dont l'ensemble des actionnaires dispose d'une solide expérience dans les domaines clefs.

Fort d'une présence auprès des syndicats depuis de nombreuses années, notre volonté est d'accompagner la rénovation des copropriétés, des monopropriétés et bâtiments tertiaires en proposant une offre complète et structurée.



Une couverture nationale



Septembre 2025

50 personnes

Siège à Paris

Centre de relation client et
de production à Montpellier
(10 collaborateurs)

25 référents en territoire

365 copropriétés
accompagnées

Lauréat de l'appel à
programme ORENO de
l'ADEME

Grand prix de la copropriété
2024 et 2025

Le 1^{er} AMO financier national



Le rôle de l'AMO selon l'Anah

Accompagnement administratif , financier et assurantielle :

- Identification et mobilisation de l'ensemble des **aides collectives et individuelles** disponibles
- **Optimisation des aides en lien avec le bureau d'études et le maître d'œuvre** pour obtenir le **meilleur compromis** entre la performance des travaux et le niveau de prise en charge par les aides
- **Contrôle** des conditions **d'éligibilité** en lien avec le bureau d'études
- Réalisation d'un **plan de financement global et à la quote-part** incluant les aides, le financement du reste à charge et les économies
- Recherche de la solution de financement du **reste à charge la plus adaptée**
- **Montage** des dossiers d'aides et de prêt et **suivi** du déblocage des aides (avances, acomptes et solde)
- Recherche de **solutions assurance** pour dérisquer la phase de travaux et de remboursement : dommage ouvrage et assurance emprunteur collective

Accompagnement technique :

- **Mise en relation** avec les **entreprises d'ingénierie** et de **travaux** de confiance
- **Contrôle** des aptitudes administratives pour l'exécution du marché (assurances, certifications, labels, états financiers)
- **Examen des livrables** des équipes de maîtrise d'œuvre pour garantir l'obtention des aides

Accompagnement social (obligatoire pour l'obtention de certaines aides) :

- Réalisation d'une **enquête sociale** « occupants » pour connaître les situations financières et identifier les difficultés sociales.
- **Identification et évaluation des besoins** d'accompagnement renforcés pour les situations d'occupations difficiles (Handicap, personnes isolées, problèmes sanitaires...).
- Accompagnement du syndicat de copropriétaires dans la **définition et la mise en œuvre de solutions face aux difficultés** identifiées

MaPrimeRenov (MPR) Copropriétés

Objet :

- Aide de l'ANAH réservée aux travaux effectués sur les **parties communes** de copropriétés et sur les **parties privatives déclarés d'intérêt collectif**
- **Subvention publique** soumise à des conditions d'éligibilité

Conditions d'éligibilité :

1. Avoir au moins **75% des lots** (65% pour les copropriétés de 20 lots ou moins) ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage **d'habitation principale**
2. Atteindre **au moins 35% de gain énergétique**
3. Être **immatriculée et à jour** annuellement au **registre national des copropriétés**



Les travaux ne doivent pas démarrer tant que la délégation locale de l'ANAH n'a pas notifié son accord d'octroi de l'aide MPR Copro.

MPR Copropriétés – son fonctionnement

	Petites copropriétés ne pouvant pas atteindre les 35% de gain énergétique	Premier niveau	Deuxième niveau
Gain énergétique	Expérimentation en 2024	35%	50%
Taux de résidence principale	65% pour les copros de 20 lots ou moins, 75% pour les copros de plus de 20 lots		
Plafond de dépenses éligibles	25 000 € par logement		
Taux de financement	30% (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)		45% (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)
Taux Copros fragiles et en difficultés	Prime + 20% avec en contrepartie la valorisation des CEE par l’Anah		
Bonus Sortie de passoire (F et G)	+ 10% si atteinte de l’étiquette D		
Prime individuelle (TMO/MO)	3 000 € / 1 500 €		
Prestation AMO	Pour une copropriété de moins de 20 logements : 50% du prix de la prestation avec un plafond de 500€ HT par logement et un plafond de 300 € pour les copropriétés de plus de 20 logements		

Actualité sur MaPrimeRénov

MA PRIME RÉNOV' : LE GUICHET ROUVRE !

« Le budget 2026 confirme l'importance de la rénovation de l'habitat, avec 3,6 milliards d'euros pour MaPrimeRénov'. [...] La priorité doit désormais être la stabilité des aides et la qualité des projets financés. Le budget est voté, le guichet va rouvrir : promesse tenue ! »

— Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement

Actualité sur MaPrimeRénov

CHIFFRES CLEFS À RETENIR

En 2026, **MaPrimeRénov'** dispose d'un **budget de 3,6 milliards d'euros**, et doit permettre le financement de

- **120 000 rénovations** d'ampleur et
- **150 000 rénovations** par geste.

Dont 2 Mds consacrés
à la copropriété soit

+ de 2 000
copropriétés à
accompagner

Les Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

- **Primes** versées par les obligés (*fournisseurs d'énergie et de carburants*) aux particuliers , entreprises et collectivités qui réalisent des **travaux d'économies d'énergie**
- **Tout le monde peut en bénéficier** (*propriétaires occupants comme bailleurs*) si les travaux sont effectués sur un immeuble construit depuis **plus de 2 ans** (*résidence principale comme secondaire*)
- Les travaux doivent être réalisés par des **professionnels qualifiés RGE**
- La copropriété doit être **immatriculée au Registre National des Copropriétés**
- Il existe des **Bonus « Coup de Pouce »** pour certains travaux tel que le « Coup de Pouce Chauffage » qui bonifie le remplacement d'une chaudière (*charbon, fioul ou gaz sauf à condensation*) par un équipement utilisant des énergies renouvelables (*chaudière biomasse, pompe à chaleur, système solaire combiné, raccordement à un réseau de chaleur*).



Coup de pouce Chauffage

Une offre de valeur pluridisciplinaire

Instruction des subventions publiques et privées

- Aides de l'ANAH collectives et individuelles
- Certificat d'économies d'énergie
- Aides des territoires (nationales et locales)

Instruction des financements - reste à charge

- Eco Prêt à Taux Zéro collectif
- Prêt collectif « Avance de subvention »
- Prêt collectif complémentaire

Identification et **courtage** des solutions d'assurance

- Dommages-ouvrage
- Assurance collective emprunteur Décès/PTIA
- Assurance loyers impayés
- Assurance Propriétaire Non Occupant/Exploitant

Services additionnels en formation

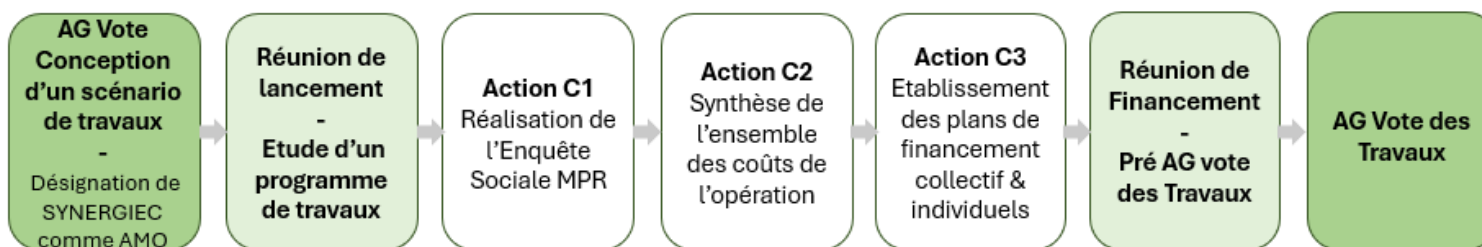
- Environnement réglementaire
- Approche opérationnelle et sectorielle tertiaire et bâtiments résidentiels
- Etude de cas

Services additionnels en énergie

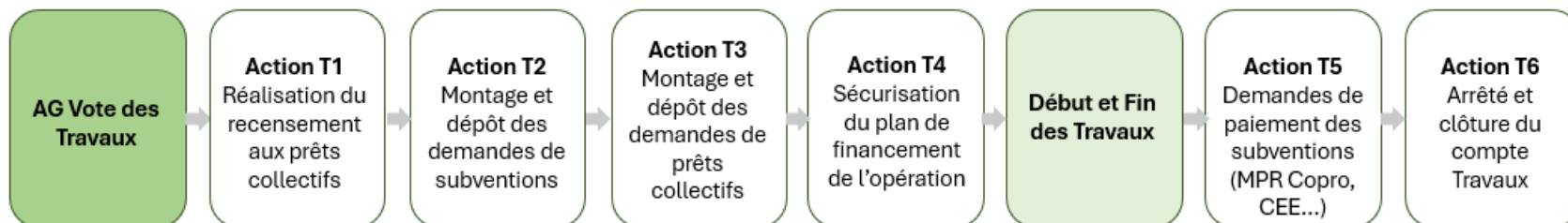
- Gestion des contrats d'électricité et gaz naturel avant et après travaux
- Optimisation des compteurs après travaux
- Suivi et accompagnement dans la durée

Nos missions en AMO Global

En phase Conception :

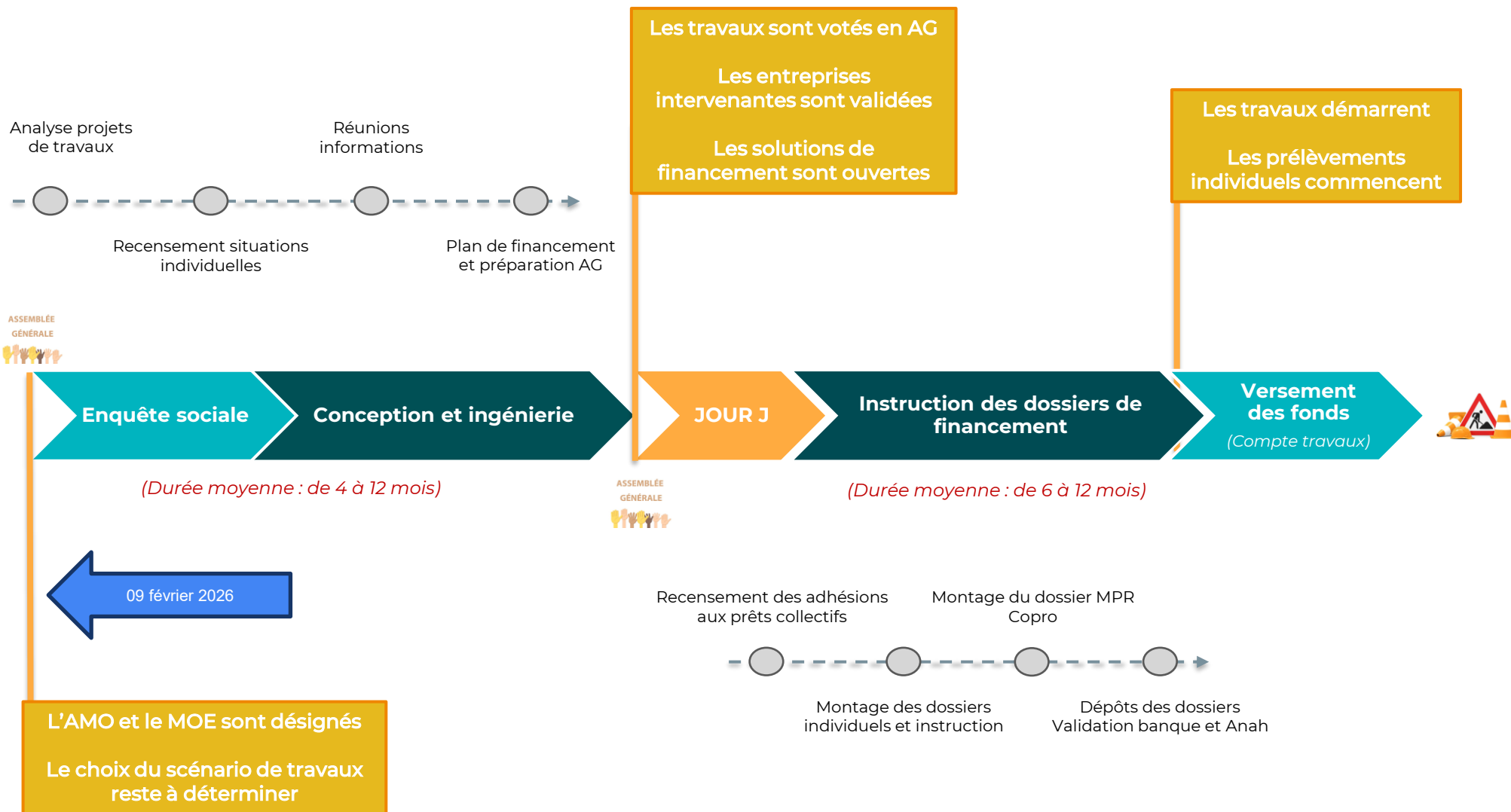


En phase Travaux :

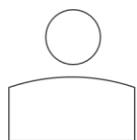


Temporalité d'un projet

Durée moyenne : de 10 à 24 mois

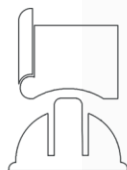


LES ACTEURS DE VOTRE PROJET



MOA

Le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires: c'est à lui que profite les travaux et qui les finance. Il est représenté par un syndic qui est appelé "Maître d'Ouvrage Délégué"



MOE

Le maître d'œuvre est responsable des préconisations, de la coordination et de la bonne réalisation des travaux commandés.



AMO

L'assistant à maîtrise d'ouvrage conseille le maître d'ouvrage sur le plan financier et l'aide dans sa prise de décision, des premières étapes du chantier jusqu'à la réception des travaux.



OPERATEUR

Tiers de confiance qui délivre un conseil gratuit. Structure de proximité qui soutient et accompagne le projet de rénovation énergétique

Les copropriétaires

Le Maître d'oeuvre



M.O.D. : votre syndic

L'équipe Synergiec pour votre projet



Chef de projet
Christophe
BOULDOUYRE



Equipe proximité : 2 à
4 personnes



Equipe suivi et
montage administratif

Le déroulé de la mission et ses principales étapes

- **Début de la mission dans les deux mois qui suivent l'Assemblée Générale Conception**
 - Réunion de lancement afin d'établir le plan d'action et la temporalité de la phase 1
 - Lancement de l'enquête sociale : mise en place de permanences et accompagnement à distance
 - Point d'étape avec réunion équipe projet : MOE, CS, Syndic
 - Projection financière en fonction du scénario (copropriété et par type de lot)
 - Analyse des contrats d'énergie (adéquation avec les scénarios)
 - Préparation de la réunion d'information
 - Envoi des plans de financement individuels à chaque copropriétaire
 - Réunion d'information avant AG

- **Assemblée Générale Travaux validant la poursuite du projet**
 - Montage des dossiers de subventions publiques et privées
 - Permanences : montage des prêts collectifs
 - Envoi des dossiers auprès de l'établissement financier
 - SAV entre banque et intervenants
 - Accompagnement pour le déblocage des fonds et perception des subventions



Une équipe middle back pour gérer le montage et dépôt des dossiers

Zoom sur le Financement des travaux

PAYER SA QUOTE-PART AVEC :

- FONDS PROPRES
- PRÊTS BANCAIRES (TRAVAUX OU CONSO)
- PRÊTS COLLECTIFS

Le Prêt collectif

La clé du reste à charge



Le prêt Copropriété

Pour Qui ?

Quoi
financer ?

Comment
cela
fonctionne ?

Les prêts collectifs, solutions de financement pour le reste à charge

- Les prêts collectifs sont **souscrits par le Syndicat des Copropriétaires** et permettent de **financer les travaux collectifs et privatifs à intérêt collectif** votés en Assemblée Générale.
- Ces travaux peuvent être de plusieurs natures :
 - Rafrachissement (*peinture intérieure comme extérieur du bâtiment*),
 - Isolation thermique (*par l'intérieur ou l'extérieur*),
 - Travaux d'ascenseur,
 - Enrobé de parking,
 - Acquisition de foncier pour création de surfaces annexes (*parking, espaces verts, ...*),
 - Calorifugeage, Chaufferie, Couverture, Etanchéité...
- **LES TRAVAUX PRIVATIFS À INTÉRÊTS COLLECTIFS :**
 - Les fenêtres privatives
 - Les robinets thermostatiques



Quels financements pour qui ?

	Eco-Ptz	Prêt complémentaire	Prêt Avance de subventions
Personne Physique occupant	x	X	X
Personne Physique Bailleur RP	x	X	X
Personne Physique RS		X	X
Personne Physique Location S		X	X
SCI IR si bien occupé en RP	x	X	X
SCI IS		X (sauf si société dans les statuts)	X
Local commercial		X (sauf si propriétaire est exploitant)	X
Nue-propriétaire/Usufruitier	x	x	X

Les prêts collectifs, solutions de financement pour le reste à charge

Liberté d'adhérer ou non (*sauf pour le Prêt Avance de Subventions qui embarque la copropriété dans son ensemble s'il est voté*),

1 seule offre de prêt au nom du SDC,

Durée choisie entre 3 et 20ans,

Pas de solidarité entre les copropriétaires,

Prélèvement sur le compte du copropriétaire

En cas de décès : le prêt est soldé lors de la succession

En cas de vente : prêt soldé sur demande du notaire (Etat Daté)

Avantages pour le copropriétaire :

- **Pas de questionnaire médical**,
- **Pas de calcul d'endettement**,
- **Pas d'ouverture de compte bancaire**,
- **Montage du dossier administratif allégé** : document d'identité, justificatif de domicile, avis d'imposition, taxe foncière, un RIB



Le copropriétaire doit être à jour de ses charges courantes N-1 avant vote travaux pour pouvoir adhérer à l'emprunt collectif et ne pas être inscrit au Fichier bancaire FICP.

Les prêts collectifs



L'Eco Ptz : finance les travaux de la rénovation ainsi que des travaux complémentaires (ex-induits)



L'avance de subventions publiques collectives : Crédit Relais des subventions publiques collectives



L'avance de subventions publiques individuelles



Prêts complémentaires : copro 1, copro 100, domosolo, domomultiple, autres,...

Exemple de projet financé

GAIN > 35 %

1 317 501 €

Travaux		Montant TTC
Total		1 167 271 €
dont	Isolation thermique par l'Extérieur	617 000
dont	Étanchéité	233 791
dont	Désamiantage	66 230
dont	Isolation des planchers bas	11 000
dont	Ventilation	239 250
dont		
dont		
dont		
dont		

Prestations intellectuelles		Montant TTC
Total		150 230 €
dont	Maîtrise d'Oeuvre (études + suivi)	68 000
dont	Syndic	23 400
dont	Coodinateur SPS	6 540
dont	AMO	30 030
dont	Controleur Technique	10 560
dont	Dommmage ouvrage estimé	11 700

Montant reste à charge TTC 885 001 €

Montant des aides estimées		432 500 €
dont	Maprimerénov Copropriété	338 000 €
dont	CEE	82 000 €
dont	Autres aides individuelles	
+	Subvention AMO	12 500 €

Subventions privées complémentaires pouvant s'additionner aux aides publiques sous certaines conditions et sous réserve de fournir un audit Méthode de calcul 3 CL

Exemple d'estimations financières

ECO PTZ + AVANCE DE SUBVENTIONS PUBLIQUES

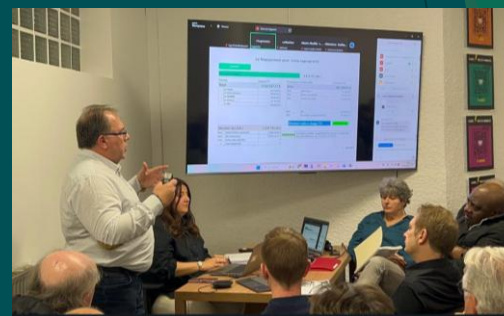
	Type 3 pièces	Type 4 pièces	Type 5 pièces
Montant BRUT	17 655 €	23 056 €	25 692 €
Subventions Publiques	6 465 €	8 444 €	9 409 €
Mensualité/ 12 mois* taux de 3,99 %	21,49 €	28,07 €	31,28 €
Montant de votre quote-part	11 190 €	14 612 €	16 283 €
Mensualité/20 ans en Eco-PTZ	49 €	63 €	70 €
Gain estimé économie d'énergie	40 €	50 €	60 €
Effort de trésorerie estimé	9 €	13 €	10 €
Montant des CEE versés après travaux	1 099 €	1 435 €	1 600 €

Fonds Alur à déduire si mobilisé
CEE versés après les travaux

** Le remboursement s'effectuera In Fine lors de la perception des subventions publiques*

Nos points de différenciation

- ▶ **Neutralité et impartialité** : les études et la maîtrise d'œuvre ne font pas partie de nos services pour éviter toute suspicion sur l'orientation des travaux
- ▶ **Sécurisation du financement** : l'estimation, le montage administratif des dossiers d'aides et de prêts sont réalisés par nos conseillers via nos propres outils jusqu'au déblocage des fonds
- ▶ **Garantie des travaux** : une assurance Dommage Ouvrage avec un compromis garantie/prime est proposée et mise en place
- ▶ **Proximité** : des référents en territoire sont présents aux étapes clés des projets





Merci pour votre attention