

Logements vacants : sans solution de financement, la rénovation restera un vœu pieux

Par Sylvain Lefevre, président de Synergiec

On parle beaucoup des 2,4 millions de logements vacants. On évoque aussi les 1,1 million de passoires énergétiques classées F ou G.... Les chiffres sont connus... L'urgence aussi... Mais sur le terrain, la réalité est plus nuancée que les statistiques.

Oui, les propriétaires ont besoin d'accompagnement technique. Oui, les dispositifs comme Bail Rénov' vont dans le bon sens. Mais croire que la pédagogie et l'ingénierie administrative suffiront à remettre massivement ces logements sur le marché est une illusion.

Le véritable frein est ailleurs. Il est financier.

Chaque logement vacant confronte son propriétaire à une équation budgétaire complexe. Rénover un logement énergivore, ce n'est ni un coup de peinture, ni simplement changer une chaudière. C'est souvent engager 25 000, 35 000, parfois 50 000 euros de travaux.

Même avec les aides publiques, le reste à charge peut être conséquent. Pour un petit propriétaire bailleur, souvent retraité, parfois héritier d'un bien ancien, la somme engagée représente une part importante de son épargne (quand il lui reste encore de l'épargne). À cet effort financier s'ajoutent une période sans loyers, de l'interdiction de louer jusqu'à la fin des travaux, l'incertitude liée à l'évolution constante des règles et la crainte de nouvelles obligations dans les années à venir.

Face à cette accumulation de risques, certains préfèrent attendre. D'autres vendent. Certains laissent le bien vacant.

Ce n'est pas l'écologie qu'ils refusent. C'est le risque financier qu'ils ne peuvent pas absorber.

Un angle mort subsiste dans ce débat : la solvabilité. On demande aux propriétaires d'investir massivement pour maintenir leur bien sur le marché. Mais on parle peu de leur capacité réelle à financer ces travaux.

Sans solution de financement structurée : prêt collectif en copropriété, étalement des mensualités, restructuration de dettes existantes et rachat de crédit, la rénovation reste un lointain projet théorique.

En copropriété, rien n'est jamais purement technique. Il faut convaincre la majorité, aligner des situations financières très différentes et accepter que certains copropriétaires ne puissent pas suivre. Les assemblées générales deviennent alors le théâtre de fragilités financières exposées. Sans solution de financement structurée, le projet s'arrête. L'accompagnement technique rassure. Le financement débloque.



Dans un contexte réglementaire mouvant, il est nécessaire de sécuriser le parcours. Depuis plusieurs années, le cadre évolue rapidement : interdictions progressives, « réajustements » de la méthode de calcul, ajustements des aides, nouvelles exigences... Cette « bougeotte » législative alimente l'attentisme, et surtout la méfiance de la part des propriétaires.

C'est précisément pour cela qu'une approche globale devient indispensable. Centraliser audit, recherche d'aides, montage financier, optimisation énergétique et suivi opérationnel au sein d'un parcours unique permet de sécuriser l'investissement et de redonner de la visibilité au propriétaire. La rénovation énergétique n'est pas qu'un enjeu climatique. C'est un choix qui peut modifier durablement la trajectoire patrimoniale d'un ménage.

Nous ne remettons des logements sur le marché qu'en restaurant la confiance des propriétaires. On ne lutte pas contre la vacance uniquement par l'injonction. On y répond en rendant la rénovation finançable, lisible et soutenable.

Si nous voulons réellement remettre des logements sur le marché locatif, il faut traiter le problème dans toutes ses dimensions : technique, réglementaire... et surtout financière.

Sans cela, l'objectif est vertueux. Mais il restera théorique.

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.