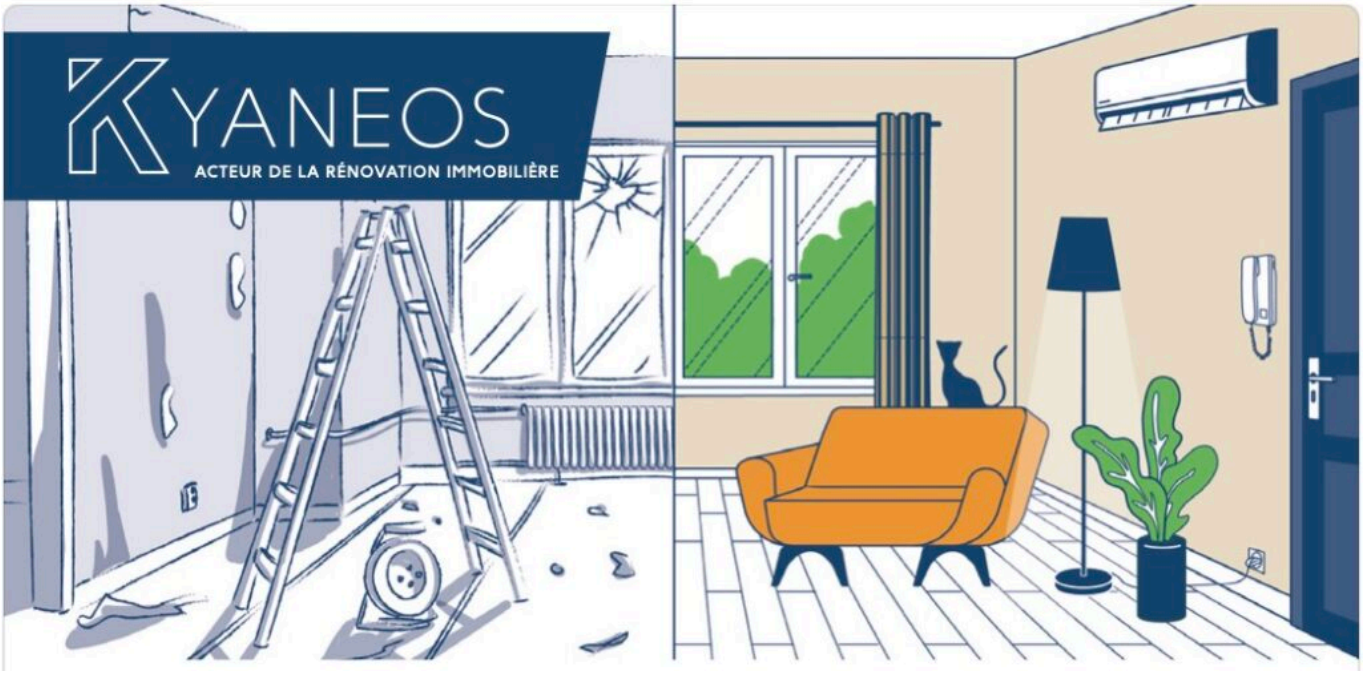
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

Kyaneos, l’épargne qui retape les centres-villes



Depuis Les Angles, aux portes d’Avignon, Kyaneos a construit un modèle économique qui créé sens : capter l’épargne privée pour racheter, rénover et remettre en location des immeubles anciens souvent laissés à l’abandon. Dans le Vaucluse comme à Châteaurenard, dans les Bouches-du-Rhône, l’entreprise fondée en 2018 par Jérémie Rouzaud avance une promesse : Remettre du logement de qualité là où les politiques publiques peinent à aller vite.

Dans le paysage souvent abstrait de la pierre-papier, Kyaneos occupe une niche intéressante. La société de gestion, créée en 2018 par Jérémie Rouzaud, ancien professionnel de la finance, s’est donné pour cap la rénovation de logements anciens en régions et dans toute la France, avec un triple objectif : Améliorer la qualité des logements, réduire les consommations énergétiques et proposer une performance financière liée à l’immobilier résidentiel. Pourquoi Kyaneos ? « Mon entreprise tire son nom du grec kyaneos, qui signifie ‘bleu’, révèle Jérémie Rouzaud, en référence à ‘l’économie bleue’, développée par Gunter Pauli, qui défend des modèles capables de concilier performance économique et utilité environnementale, en repensant en profondeur les modes de production ».

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

Groupement d'habitations à Châteaurenard avant travaux Copyright Kyaneos

Une finance qui veut redevenir utile

Le ressort du modèle est connu, mais ici poussé dans une logique territoriale : les épargnants souscrivent des parts de SCPI (Société civile de placement immobilier), Kyaneos acquiert des immeubles anciens, finance leur rénovation, puis remet les biens sur le marché locatif. Sur son site, le groupe affiche au 31 décembre 2025 un total de 691 immeubles, 11 323 associés et 470 M€ de capitalisation tous fonds confondus. Pour la seule SCPI Kyaneos Pierre, les chiffres annoncés sont de 635 immeubles, 4 918 lots, 10 546 associés et 440M€ de capitalisation.

Cavaillon, la preuve par le chantier

C'est à Cavaillon que la démonstration prend une forme très concrète. Sur une opération située chemin de Donne, Kyaneos indique avoir acquis quatre maisons mitoyennes laissées à l'abandon depuis plusieurs décennies, pour les transformer en logements de 'bonne qualité' avec un "excellent DPE" (Diagnostic de performance énergétique). L'entreprise affirme que les travaux y ont permis de réduire de 82% la consommation énergétique des logements, tout en diminuant la facture d'électricité des futurs

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

occupants. Elle précise aussi recourir, lorsque cela est possible, à des entreprises situées dans un rayon de moins de 50 kilomètres autour du chantier.

Après travaux à Châteaurenard copyright Kyaneos

Un 'avant-après' mesurable

Ce type 'd'avant / après' n'a rien d'anecdotique. Il rappelle d'abord l'ampleur du stock immobilier ancien dégradé dans les villes moyennes. Il montre aussi qu'entre la façade visible et la réalité constructive d'un immeuble, l'écart est souvent considérable : isolation, ventilation, chauffage, réseaux, menuiseries, structure, tout ou presque doit être repensé. En cela, Kyaneos défend une idée qui dépasse son seul cas : la transition énergétique du logement ancien n'est plus seulement une affaire de bonne volonté individuelle, mais de compétence collective.

Châteaurenard, la logique d'îlot

À Châteaurenard, le modèle prend une autre dimension, plus urbaine encore, avec un ensemble de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

maisons de village rue des Pensionnaires, en plein cœur du centre ancien. Le montage annoncé est révélateur avec une acquisition à 58 000€ acte en main et un budget prévisionnel de travaux de 450 000€, pour la création, à terme, de 8 logements, avec un DPE cible passant de E à C, le tout dans un partenariat étroit, avec la mairie. Cette opération fait d'ailleurs suite à un précédent chantier mené rue de la Calade qui a abouti à la rénovation complète d'un immeuble du centre ancien, avec trois logements et deux commerces. Autrement dit, il ne s'agit plus seulement de sauver des biens isolés, mais de remailler un tissu urbain.

Groupement d'habitations à Cavaillon avant travaux Copyright Kyaneos

Châteaurenard

Dans une commune engagée de longue date dans la revitalisation de son cœur ancien, cette articulation entre stratégie municipale et capitaux privés n'est pas anodine. À Cavaillon, la ville a d'ailleurs renouvelé son engagement dans le programme Action Cœur de Ville jusqu'en 2026. Dans le Vaucluse, trois communes : Avignon, Carpentras et Cavaillon bénéficient également de ce programme national.

Là où l'argent public ne suffit plus

C'est sans doute là que Kyaneos touche juste. Depuis plusieurs années, les communes disposent d'outils,

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

d’Opah (Opération programmée de l’habitat) d’ORT (Opération de revitalisation de l’habitat), d’aides de l’Anah (Agence nationale de l’habitat), de programmes nationaux. Mais entre la stratégie publique et la réalité du chantier, le chaînon manquant reste souvent le portage opérationnel : acheter, tenir le risque, piloter les travaux, relouer. C’est justement ce vide, que Kyaneos entend occuper.

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

Après travaux à Cavaillon Copyright Kyaneos

Gagner en efficience

Jérémie Rouzaud le dit d'ailleurs lors de notre entretien : « les mairies n'ont pas toujours besoin d'un chèque supplémentaire ; elles ont besoin d'un partenaire capable d'entrer vite dans le projet, de dialoguer avec l'urbanisme, les architectes des Bâtiments de France, les services techniques, et de produire des logements crédibles dans des délais tenables. La promesse n'est donc pas seulement financière ; elle est aussi organisationnelle. »

Le pari d'un résidentiel moins vulnérable

Le fondateur de Kyaneos vient de la finance de marché. Ancien trader puis gérant de fonds, il a voulu déplacer la question de la performance vers celle de l'utilité, en recherchant un équilibre entre rendement, impact social et impact environnemental. Cette grammaire-là distingue Kyaneos d'une partie du marché des SCPI, historiquement plus tournée vers les bureaux et les commerces.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

Après travaux Copyright Kyaneos

Alors que l'immobilier tertiaire est fragilisé
L'argument a trouvé un écho particulier ces dernières années, au moment où l'immobilier tertiaire a été bousculé. Kyaneos insiste sur son orientation résidentielle : Plusieurs acteurs du secteur soulignent de leur côté que cette spécialisation a rendu la maison moins exposée aux turbulences qui ont affecté certaines SCPI de bureaux. Cela ne supprime pas le risque, mais éclaire la cohérence du positionnement.

Une promesse séduisante, mais pas sans risques
C'est le point à ne pas éluder. Kyaneos le mentionne noir sur blanc : la SCPI Kyaneos Pierre ne garantit ni le capital, ni la performance, ni la liquidité. Le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse ; La revente peut s'avérer difficile ; Les revenus dépendent des loyers réellement perçus et des charges supportées. L'horizon conseillé est de dix ans. Cette transparence est d'autant plus importante que l'entreprise met en avant un discours de sens, presque de réparation territoriale. Or c'est précisément parce que le récit est séduisant qu'il faut rappeler le cadre réglementaire. L'AMF (Autorité des marchés financiers) a bien délivré, au fil des années, plusieurs visas aux contrats Kyaneos, notamment à Kyaneos Denormandie en 2020 puis à de nouvelles déclinaisons en 2021, 2022 et 2023. Cela atteste d'un encadrement réglementaire, non d'une garantie sur le placement.

Exemple de réhabilitation Copyright Kyaneos

Ce qui peut séduire les épargnants
Le modèle Kyaneos parle aux épargnants qui veulent donner du sens à l'argent thésaurisé, avec, actuellement un taux de rendement présenté de 4,5%. Egalement, le produit financier est concret : de nouveaux logements éclosent en lieu et place d'habitats abandonnés. Kyaneos parle de rénovation énergétique, de lutte contre la vacance, de confort locatif et de revitalisation des centres-villes. Une forme de circuit court de l'investissement : l'argent des particuliers finance des immeubles visibles, localisés, transformés et reloués.

En Vaucluse
En Vaucluse, Kyaneos déploie une stratégie territorialisée, ancrée dans plusieurs villes moyennes -de Cavaillon à Carpentras, en passant par Monteux, Sorgues, Valréas ou Apt- auxquelles s'ajoute Châteaurenard, aux portes du département. Sur ce territoire, où le parc ancien appelle des interventions lourdes, l'entreprise revendique 49 immeubles et 348 logements traités, pour 27,5M€ d'acquisitions. Une présence qui répond à une nécessité très concrète : remettre sur le marché des logements habitables là

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 8 avril 2026

où l’habitat se dégrade plus vite qu’il ne se réhabilite. Cette dynamique vient compléter les dispositifs portés par l’Agence nationale de l’habitat, historiquement orientés vers le logement social, alors que nombre d’élus cherchent aujourd’hui à restaurer une véritable mixité dans les centres anciens en attirant des profils résidentiels plus diversifiés. Pour le territoire, c’est un levier opérationnel supplémentaire ; pour l’épargnant, une manière plus tangible d’investir, à condition de garder en tête l’essentiel : la SCPI demeure un placement exposé, sans garantie de capital ni de rendement.

Mireille Hurlin

Jérémie Rouzaud, fondateur et président de Kyaneos emploie 85 salariés Copyright Kyaneos

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !