

Communiqué de presse - Avril 2026

Transformation immobilière : à Antony, Kareg, Wild Trees, Cap Synthèse et Outsign démontrent qu'une reconversion peut déjà dépasser les seuils RE2020 de 2031

À Antony, au 2 rue de Bône, une opération de transformation d'un immeuble de bureaux en logements apporte une démonstration concrète du potentiel environnemental, urbain et économique de la réhabilitation. Porté par Kareg, investisseur spécialisé dans la transformation d'actifs immobiliers, avec Wild Trees, cabinet de conseil en stratégie ESG et AMO Environnement, Cap Synthèse, promoteur, et Outsign, architecte du projet, ce programme affiche des performances supérieures aux seuils RE2020 attendus pour 2031 : -60 % sur l'indicateur IC Énergie et -10 % sur l'indicateur IC Construction.

Au-delà de la performance chiffrée, l'opération illustre une conviction de plus en plus partagée dans le secteur : la transformation de l'existant constitue l'un des leviers les plus rapides et les plus crédibles pour décarboner la ville, répondre à la tension sur le logement et redonner une utilité à des actifs tertiaires devenus obsolètes.

Un immeuble tertiaire des années 1990 qui trouve une seconde vie

L'actif concerné est un immeuble de bureaux détenu initialement par une SCPI de bureaux classique, construit dans les années 1990, donc âgé de plus de 30 ans. Dans un marché tertiaire en berne, l'actif se trouvait dans une impasse : incapacité à relouer dans de bonnes conditions, difficulté à financer une rénovation lourde, absence des compétences techniques, des autorisations et des moyens nécessaires pour engager seul une reconversion ambitieuse. C'est dans ce contexte que Kareg, pour le compte du fonds GPS, a remporté le processus d'acquisition et imaginé une transformation résidentielle capable de répondre à la fois aux contraintes du site, aux attentes de la ville et aux nouveaux impératifs environnementaux. Situé dans un tissu urbain constitué, l'immeuble présentait plusieurs caractéristiques propices à une seconde vie : 12 mètres de profondeur de plateaux, 2,85 mètres de hauteur sous plafond, une façade porteuse, ainsi qu'une configuration permettant de tirer parti du bâti existant, malgré certaines contraintes structurelles, comme un escalier non central, positionné en façade.

Une opération de transformation pensée dans le détail, de la faisabilité au chantier

Le projet associe très en amont l'ensemble des expertises nécessaires à la réussite d'une transformation :

Kareg, investisseur, pour la genèse et le pilotage global de l'opération ;

Outsign, architecte, pour la conception et l'adaptation du bâti existant ;

Cap Synthèse, promoteur, pour la faisabilité, le coût travaux et le montage opérationnel

;

Wild Trees, conseil en stratégie ESG, pour l'évaluation de la performance énergie-carbone, la lecture réglementaire RE2020 et l'analyse taxonomie/financement.

Le programme prévoit la conservation de **1 800 m² de surface de plancher sur un total final de 2 400 m²**, afin de limiter le recours au gros œuvre lourd et de maximiser les bénéfices carbone liés à la conservation de l'existant. À terme, le bâtiment accueillera **32 logements**, avec une attention particulière portée à la qualité d'usage : lumière, hauteur sous plafond, espaces extérieurs, balcons, stationnement vélo, boîtes à colis et confort global d'habitation.

L'opération a été initiée à l'été 2024, avec l'identification de l'actif et le lancement des premières études de transformation. Les grandes étapes se sont ensuite rapidement enchaînées : avant-projet finalisé fin 2024, dépôt du permis de construire au printemps 2025, puis acquisition définitive en septembre 2025. Aujourd'hui, le projet a franchi un cap décisif : le dossier de consultation des entreprises est validé, marquant l'entrée dans une phase pré-opérationnelle immédiate. Les prochaines échéances sont désormais clairement identifiées : lancement des travaux au premier semestre 2026, pour une livraison prévue au premier trimestre 2028.

Une démonstration environnementale, économique et financière

L'étude RE2020 « étendue » menée autour de l'opération montre qu'en matière de transformation, la conservation du bâti existant peut produire des résultats immédiats et mesurables. L'opération atteint des niveaux de performance environnementale supérieurs à ceux attendus par la réglementation pour 2031, avec -60 % sur l'IC Énergie et -10 % sur l'IC Construction. Plus encore, la préservation de la structure existante permet d'accélérer fortement les gains carbone. En 18 mois, l'opération génère une réduction d'empreinte équivalente à celle que la RE2020 produit sur un horizon de 50 ans. Elle rappelle ainsi une réalité encore trop peu intégrée dans les raisonnements d'investissement : dans la transition climatique, le facteur temps compte autant que le résultat final.

« La transformation des bâtiments existants est l'un des leviers les plus efficaces pour réduire rapidement l'empreinte carbone de l'immobilier. Cette étude confirme que conserver une structure existante peut permettre d'atteindre des niveaux de performance environnementale supérieurs à ceux attendus pour des opérations neuves dans les prochaines années », souligne Raphaël Tréguier, fondateur de Kareg.

Au plan économique, cette approche permet également de concilier durabilité et rationalité financière. En limitant les interventions lourdes sur la structure et en réduisant certains postes majeurs de travaux, la transformation devient une alternative crédible à la démolition-reconstruction, dans un contexte marqué par la hausse des coûts, la pression réglementaire et la raréfaction du foncier.

« La transformation permet de concilier performance environnementale et rationalité économique. En conservant une grande partie de la structure existante, on réduit à la fois l’empreinte carbone et les coûts de construction, notamment sur les postes de gros œuvre et de VRD qui peuvent représenter jusqu’à 40 % du coût total d’un projet », explique Loïs Moulas, fondateur de Wild Trees.

Enfin, l’opération éclaire les nouvelles logiques de financement de la ville de demain. Entre taxonomie européenne, enjeux RE2020, objectif ZAN, montée des exigences ESG et évolution du profil de risque des actifs, la transformation apparaît comme un accélérateur de recomposition urbaine. Elle crée de nouveaux risques à maîtriser (reprise de structure existante, risque administratif, permis de construire) mais elle ouvre surtout la voie à des montages alignés avec les attentes des investisseurs institutionnels.

Cette opération s’inscrit dans la stratégie du fonds GPS, porté par Kareg, avec l’ambition de développer des projets de transformation simples, répliquables et performants, capables de répondre simultanément aux enjeux climatiques, urbains et financiers.

À propos des parties prenantes

Kareg est une société spécialisée dans la transformation d’actifs immobiliers, qui développe des opérations de reconversion à fort potentiel environnemental et urbain.

Wild Trees est un cabinet de conseil en stratégie ESG et AMO Environnement, accompagnant les acteurs du secteur sur la performance environnementale.

Cap Synthèse intervient sur les enjeux de faisabilité, de coûts travaux et de montage opérationnel, avec une expertise de promoteur au service des opérations complexes.

Outsign assure la conception architecturale du projet et travaille à faire dialoguer les contraintes de l’existant avec les exigences contemporaines de confort, d’usage et de durabilité.