communiqué de presse

Orléans, le 8 octobre 2025

Valloire Habitat
Groupe ActionLogement

Architecte : HUANG YU ARCHITECTE DEA-HMONP

VALLOIRE HABITAT TRANSFORME DES BUREAUX EN LOGEMENTS ABORDABLES VIA LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, AU CŒUR DE LA VILLE D'ORLÉANS

Face à la pression foncière, aux enjeux de la ZAN et à une pénurie de logements abordables notamment en zones tendues, Valloire Habitat lance le programme Monnéa, une opération de transformation de bureaux en appartements, place Jean Monnet à Orléans, au cœur du quartier Madeleine.

Soutenue par la collectivité et les partenaires institutionnels dans le cadre d'une politique publique globale de revitalisation du quartier, Monnéa ambitionne de devenir une référence locale pour la reconversion urbaine, un modèle reproductible dans d'autres secteurs de la métropole où le foncier se raréfie, avec une volonté de construire la ville sur la ville en valorisant le bâti existant au service de l'habitat durable.

Cette initiative pionnière en Bail Réel solidaire (BRS), complémentaire aux autres dispositifs d'accession, permettra la livraison début 2027 de 16 logements, du T2 au T4, commercialisés à partir de 99 000 €*, s'adressant à un public aux revenus modestes particulièrement exposé aux difficultés que représente l'acquisition d'un premier bien immobilier.

Une démarche pionnière vertueuse dans un environnement urbain contraint

1. Trajectoire bas carbone, économie circulaire et ZAN
Monnéa s'inscrit dans une logique de reconversion du bâti inutilisé : transformer des bureaux vacants obsolètes en logements contribue à densifier la ville intelligemment, limiter l'artificialisation des sols et revitaliser des secteurs en perte d'attractivité sur les territoires.

Cette approche de recyclage du patrimoine permet d'optimiser les ressources existantes et d'en réduire les consommations énergétiques : les logements de Monnéa visent ainsi une étiquette C.

La démarche réduit par ailleurs considérablement l'empreinte carbone associée à la construction neuve, participant ainsi aux objectifs ambitieux de décarbonation de Valloire Habitat.

2. Une réponse aux besoins résidentiels moins coûteuse et plus flexible
La livraison de Monnéa est prévue au 1er trimestre 2027, soit moins de 18 mois après le lancement de sa commercialisation. Les délais de production de logements par la transformation de bureaux sont beaucoup plus courts que ceux de la production neuve « classique », qui peuvent aller jusqu'à 5 ans en moyenne depuis le dépôt du permis de construire jusqu'à la livraison. Les coûts de construction sont également réduits.

Face au très fort ralentissement de la production de logements dans un contexte marqué par l'instabilité politique et économique, la transformation de bureaux en logements dans le cadre d'un dispositif de BRS vient donc soutenir l'activité de la promotion immobilière, et contribue à fluidifier le parcours résidentiel pour des ménages aux revenus modestes qui ne parviennent pas à se loger dans le parc social ou à devenir propriétaire dans le cadre de l'accession traditionnelle.

3. L'accession sociale par le BRS
Le BRS permet à tous types de ménages (célibataires, familles monoparentales, couples avec ou sans enfant), sous conditions de ressources, d'être candidats à l'accession à la propriété, dans un contexte de constructions en berne, et de prix d'achats et taux d'emprunt élevés qui pèse lourdement sur le pouvoir d'achat immobilier.

Avec le Bail Réel Solidaire, le prix d'un achat immobilier en secteur tendu est de 20 à 40% inférieur au prix du marché, en fonction du secteur géographique. Sur cette opération, la décote par rapport au neuf est de près de 50%. Avec Monnéa, il devient donc possible de devenir propriétaire d'un logement neuf pour le prix de l'ancien, et à un niveau de mensualités inférieur au loyer moyen pour un logement équivalent.

Valloire Habitat a été le 1er bailleur social agréé OFS (Organisme Foncier Solidaire) en région Centre-Val de Loire, et commercialisera d'ici 2027 un volume d'environ 200 logements en BRS dans la région.

Le principe du BRS est la dissociation du foncier et du bâti : le client achète uniquement le logement et loue le terrain à l'OFS pour un loyer modique (ici environ 1,20 € au m²). Le BRS présente d'autres avantages : garantie de rachat et de relogement par l'OFS, TVA à taux réduit à 5,5%, accompagnement dans l'ensemble des démarches d'achat, éligibilité au prêt à taux zéro* ou à un prêt Action Logement à taux préférentiel*.

Le recours au Bail Réel Solidaire garantit donc une accession à la propriété à coût maîtrisé, tout en sécurisant les ménages dans leur projet tout au long de leur parcours de vie.

4. Une offre défiant toute concurrence

Les appartements de Monnéa, avec stationnement en sous-sol, sont commercialisés aux tarifs suivants :

- 4 T2 de 44m² pour 108 000 € en moyenne
- 6 T3 de 60 m² pour 145 000 € en moyenne
- 6 T4 de 79 m² pour 183 000 € en moyenne.

Le confort technique est une priorité : isolations thermique et acoustique performantes, chauffage individuel performant et fibre optique déjà installée sont intégrés pour répondre aux attentes des acquéreurs.

Monnéa bénéficie d'un emplacement idéal, proche du centre historique d'Orléans en tramway, dont l'arrêt se situe en bas d'immeuble. Commerces, écoles et services sont à proximité, ainsi que les bords de Loire, à quelques minutes à pied.

Moins d'une semaine après le lancement, une cinquantaine de prospects se sont déjà manifestés, ce qui démontre la très forte attractivité du programme Monnéa.

« *Avec la transformation de bureaux en logements associée à un dispositif BRS, Valloire Habitat ouvre la voie à une nouvelle offre, pionnière et vertueuse, sur un marché immobilier atone. Le lancement de Monnéa permet à Valloire Habitat de continuer à diversifier son offre tout en répondant aux besoins d'un segment de clients actuellement exclu des dispositifs traditionnels d'accession à la propriété.*

En 2025, Valloire Habitat va produire près de 600 logements et en réhabiliter 700. Nous investissons chaque année 130 M€ localement, dans la construction et la réhabilitation. »

Vincent Henneron, Directeur général de Valloire Habitat

* Sous conditions de ressources

Plus d'informations sur le programme :
https://www.valloire-habitat.com/programme_neuf/monnea-orleans/
ou en scannant le QR code

À propos de VALLOIRE HABITAT :
Valloire Habitat, filiale immobilière du groupe Action Logement, est un acteur majeur du logement social en région Centre – Val de Loire, avec plus de 19 000 logements, majoritairement dans le Loiret et l'Indre-et-Loire, mais également dans le sud de l'Île de France. Valloire Habitat accompagne la dynamique des territoires aux côtés des élus, partenaires pour la construction, l'aménagement, la location et la vente de logements.
La raison d'être de Valloire Habitat est : « Concevoir, mettre en œuvre un habitat responsable et des services innovants pour accompagner le parcours de vie de nos clients et contribuer à l'attractivité des territoires ».
Pour en savoir plus : www.valloire-habitat.com

Valloire Habitat
Groupe ActionLogement

Contact presse

Julie Egal - Directrice de la communication
julie.egal@valloire-habitat.com - 06 74 83 47 35
www.valloire-habitat.com