



SPÉCIAL IMMOBILIER 2026



CENTRE-VAL DE LOIRE

LA REVANCHE DES CITÉS DE CARACTÈRE AUX PORTES DE PARIS

La région conjugue prix accessibles et proximité avec l'Île-de-France. Le retour des investisseurs et le regain industriel redonnent de l'élan au marché.

A moins de deux heures de Paris, le Centre-Val de Loire offre ce que l'Île-de-France ne sait plus produire : des mètres carrés abordables. Notre baromètre Capital le confirme : les prix y sont parmi les plus contenus de France, même s'ils remontent légèrement. Le marché régional suit la partition nationale : acheteurs en position de force, retour des investisseurs sur les petites surfaces, maisons concentrant l'essentiel de la demande... Les loyers restent globalement stables et offrent

des rendements locatifs difficiles à trouver dans les grandes métropoles. Autre atout : le retour de l'industrie, avec la future usine géante du missileier MBDA près d'Orléans, et le développement de la logistique dans le Loiret. Revue de détail.

Tours

La cote des demeures bourgeoises ne faiblit pas

Après deux années moroses et un début 2026 encore pâle (-25% de ventes dans l'ancien), la cité tourangelle, portée par ses 40 000 étudiants, reste

la place forte régionale, avec un prix moyen de 2 831 €/m² (en hausse de 0,6% sur un an). Dans les quartiers prisés (Cathédrale, Prébendes, Velpeau), le mètre carré peut même s'échanger entre 3 500 et 4 500 €.

«Les maisons bourgeoises de caractère et les appartements d'exception sont ultraprisés par une clientèle tourangelle composée de cadres CSP+ et de professions libérales», observe Cédric Pinto, dirigeant franchisé chez **Espaces Atypiques**. Rue Colbert, un cinq-pièces de 132 m² datant de 1780 s'est vendu 595 000 € ; rue George-Sand, une demeure bourgeoise de 185 m² de 1905 a trouvé preneur à 895 000 €. En moyenne, comptez 310 000 € pour un cinq-pièces, 409 000 € pour une maison. Le marché locatif retrouve aussi des couleurs : «Depuis mars, on note une recrudescence des investissements dans les petites surfaces de 20 à 30 m²», indique Antoine Faure, manager chez Century 21 Centre Habitat, qui évoque un rendement moyen de 6%.

Orléans

Courtisée par les Parisiens

Servier, Dior, Amazon, et bientôt l'usine XXL du missileier MBDA à Ormes, qui sera opérationnelle début 2027 : la préfecture du Loiret, quatrième plateforme logistique de France, recrute. «C'est un bassin économique très dynamique, où l'emploi et l'immobilier restent en équilibre», défend Pascal Tebibel, vice-président d'Orléans Métropole chargé de l'économie. A 2 550 €/m² en moyenne (+1,5% sur un an), la ville attire familles et étudiants. Les quartiers Bourgogne et Dunois dépassent les 3 000 €/m², tandis que Carmes, Saint-Marceau et Argonne restent sous ce seuil. En centre-ville, un trois-pièces de 116 m² est parti à 336 600 €. «Les communes les plus recherchées sont Olivet, plébiscitée par les Franciliens pour sa proximité par tram avec la gare de Fleury-les-Aubrais, et Saint-Denis-en-Val, qui séduit davantage les familles locales», confie Sébastien Marquant,

directeur associé chez Orpi Valrim. A Olivet, une maison de 235 m² édifée sur un terrain de 2 800 m² a trouvé preneur cet été pour 730 000 €.

Blois

Le quartier historique à l'abri

La sous-préfecture du Loir-et-Cher plafonne autour de 2 000 €/m². Un sommet atteint début 2025, après une hausse continue depuis 2019 et un léger repli au deuxième trimestre. Les maisons cossues du centre historique partent facilement. Comptez 167 500 € pour un quatre-pièces et 215 000 € pour une maison. A la location, un studio vous coûtera dans les 440 €, un deux-pièces dans les 555 €.

Bourges

La plus forte hausse de la région

La surprise du baromètre : un prix moyen de 1 617 €/m², en hausse de 9,2% sur un an et de 17,4% depuis 2021. La plus forte augmentation de la région ! « Capitale européenne de la culture dans deux ans, Bourges séduit par son environnement résidentiel paisible et son centre historique

préservé, célèbre pour sa cathédrale, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco », plaide Charles Gravier, dirigeant des agences Orpi Bourges Avaricum. Le marché du neuf repart aussi : « La résidence Le Clos d'Auron (Nexity) propose 17 logements de 31 à 62 m² entre 119 000 et 199 000 €, éligibles au dispositif Jeanbrun. »

Châteauroux

Le paradis des budgets serrés

Avec un mètre carré moyen de 1 400 € (en recul depuis trois ans), la préfecture de l'Indre, desservie par l'A20, est l'une des villes les plus abordables de la région. « Familles et actifs sont en quête d'un immobilier accessible, loin de la pression de Limoges », rapportent les professionnels. Les maisons (72% de la demande) s'y négocient autour de 170 000 € (avec des opportunités à moins de 100 000 €).

Joué-lès-Tours

Les acheteurs craquent pour les maisons avec jardin

Dans la deuxième ville d'Indre-et-Loire, les familles plébiscitent

les maisons avec jardin, qui se vendent entre « 2 300 et 3 600 €/m² », indique Cédric Pinto. Impasse des Bretonnières, l'une d'elles, construite en 1995 et de 165 m², a trouvé preneur auprès d'une famille tourangelle pour 515 000 € ; rue Chantepeie, un loft aménagé dans une ancienne imprimerie des années 1930 s'est vendu 395 000 €. En moyenne, comptez 341 500 € pour une maison et 187 500 € pour un cinq-pièces.

Chartres

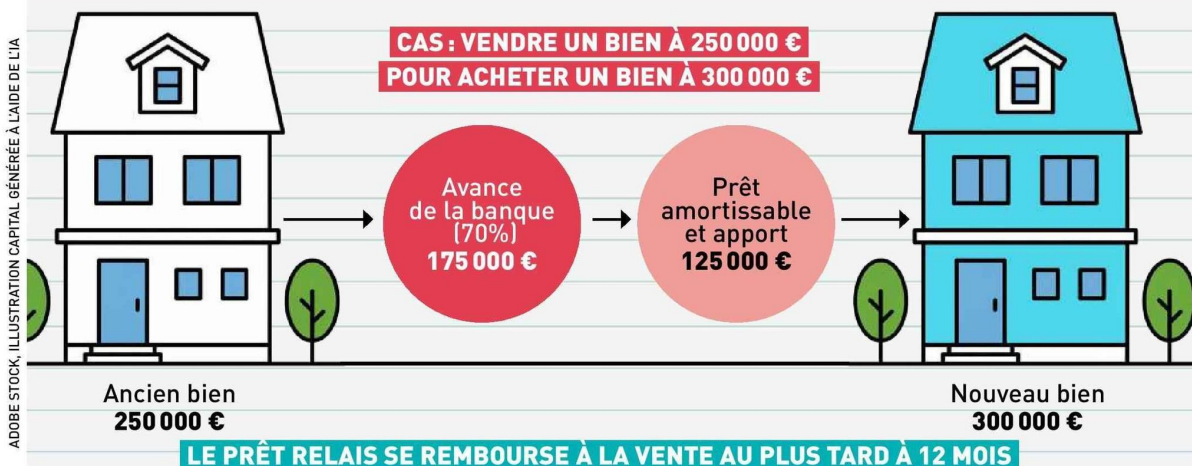
Des volumes records malgré des prix en repli

A moins de 100 kilomètres et à seulement une heure de Paris en TER, sans correspondance, la préfecture d'Eure-et-Loir cultive son statut de ville de navetteurs (habitants qui résident dans une commune et travaillent dans une autre) : au deuxième trimestre, la demande a enregistré son plus haut niveau depuis trois ans. Les prix, eux, refluent : environ 2 500 €/m² fin juillet, après un pic à 2 700 € mi-2023. Une maison se négocie autour de 299 000 €, un cinq-pièces autour de 233 000 €.

Sébastien Chabas

10. PRÊT RELAIS :

ACHETER AVANT D'AVOIR VENDU, SANS SE PIÉGER SOI-MÊME



Distinguez le relais « sec », qui suffit à financer le nouvel achat, du relais « adossé », complété par un prêt classique. En franchise totale, les intérêts sont différés jusqu'au remboursement du prêt (seule l'assurance est versée mensuellement) ; en franchise partielle, ils sont payés chaque mois. Dès la signature, négociez une clause de bascule en prêt amortissable classique, au cas où la vente de votre bien actuel interviendrait après la fin du prêt.