

## Prix de l'immobilier en Centre-Val de Loire : Tours, Orléans, Chartres, aux portes de Paris

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



A 2 550 euros/m<sup>2</sup> en moyenne (+1,5% sur un an), Orléans attire familles et étudiants. © imageBROKER/Peter Schickert/Getty Images

A moins de deux heures de Paris, le Centre-Val de Loire offre ce que l'Ile-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 missilier 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 euros/m<sup>2</sup> (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 euros. «*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 132m<sup>2</sup> datant de 1 780 s'est vendu 595 000 euros; rue George-Sand, une demeure bourgeoise de 185m<sup>2</sup> de 1905 a trouvé preneur à 895 000 euros. En moyenne, comptez 310 000 euros pour un cinq-pièces, 409 000 euros 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 m<sup>2</sup>»*, 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 missilier 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 euros/m<sup>2</sup> en moyenne (+1,5% sur un an), la ville attire familles et étudiants. Les quartiers Bourgogne et Dunois dépassent les 3 000 euros/m<sup>2</sup>, tandis que Carmes, Saint-Marceau et Argonne restent sous ce seuil.

En centre-ville, un trois-pièces de 116m<sup>2</sup> est parti à 336 600 euros. *«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 m<sup>2</sup> édiée sur un terrain de 2 800 m<sup>2</sup> a trouvé preneur cet été pour 730 000 euros.

## Blois : le quartier historique à l'abri

La sous-préfecture du Loir-et-Cher plafonne autour de 2000 euros/m<sup>2</sup>. 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 euros pour un quatre-pièces et 215 000 euros pour une maison. A la location, un studio vous coûtera dans les 440 euros, un deux-pièces dans les 555 euros.

## Bourges : la plus forte hausse de la région

La surprise du baromètre : un prix moyen de 1 617 euros/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> entre 119 000 et 199 000 euros, éligibles au [dispositif Jeanbrun](#).»*

## Châteauroux : le paradis des budgets serrés

0cRh9lPQAA4jToc9hp7TmETRADc0cnQvKqgur5IWRbTl\_m2hbpz9SNpe36ovrFzFVZJMVXDhnmYU5Qxw3XsKuT2THK5jyzPOAPsCILLs9g8ZWVm

Avec un mètre carré moyen de 1 400 euros (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 euros (avec des opportunités à moins de 100 000 euros).

## 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 euros/m<sup>2</sup>», indique Cédric Pinto. Impasse des Bretonnières, l'une d'elles, construite en 1995 et de 165 m<sup>2</sup>, a trouvé preneur auprès d'une famille tourangelle pour 515 000 euros; rue Chantepie, un loft aménagé dans une ancienne imprimerie des années 1930 s'est vendu 395 000 euros. En moyenne, comptez 341 500 euros pour une maison et 187 500 euros pour un cinq-pièces.

## Chartres : les 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 euros/m<sup>2</sup> fin juillet, après un pic à 2 700 euros mi-2023. Une maison se négocie autour de 299 000 euros, un cinq-pièces autour de 233 000 euros.

0cRh9lcPQA4jToc9hp7TMhETRAAdC0cnQvKqgur5iWRbTl\_m2hbpz9SNpe36ovrFzFVZJMVXDhnmYU5Qxw3XsKuT2THK5JyzPOAPsCILLISg8ZWVm