

Un repli de l'activité confirmé en 2024

Après une croissance soutenue en 2021 et 2022, l'activité du secteur de la construction enregistre une nouvelle baisse significative en 2024, confirmant la tendance observée en 2023. Comme au niveau national, les autorisations et mises en chantier diminuent nettement dans l'ensemble du territoire régional. Les ventes de logements neufs aux particuliers ralentissent et les mises en vente s'effondrent. Dans les travaux publics, le carnet de commandes s'est légèrement allongé en 2024 et le nombre d'appels d'offre est en progression. Les problèmes de recrutement et l'inquiétude sur les ressources des maîtres d'ouvrage publics rendent cependant les entreprises du secteur peu optimistes.

Des autorisations et des mises en chantier les plus basses depuis 10 ans

Les autorisations dans le secteur de la construction de logements sont au plus bas depuis 10 ans tant à l'échelle régionale qu'à l'échelle nationale. En 2024, environ 9 900 nouveaux logements sont autorisés dans la région Centre-Val de Loire, passant sous la barre des 10 000 logements autorisés, et marquant une chute significative de 21,4 % par rapport à l'année précédente ► **figure 1**. Cette baisse est particulièrement marquée en Indre-et-Loire : -45,9 %, soit environ 1 700 logements de moins par rapport à l'année précédente. Le recul du nombre de logements autorisés est également très net dans le Cher : -25,5 %, soit environ 225 logements de moins en 2024 par rapport à l'année précédente. Au niveau national, le volume des autorisations de logements a également baissé de 12,4 %, confirmant ainsi la tendance à la baisse du secteur de la construction neuve en France ► **figure 2**.

La majeure partie des autorisations concerne les logements collectifs ou en résidence. Ils représentent environ 5 800 logements pour la région en 2024, en forte baisse de 22,0 % sur un an par rapport à 2023. La diminution du nombre de logements collectifs autorisés concerne tous les départements de la région, sauf le Loir-et-Cher. Dans ce dernier, près de 580 logements collectifs sont autorisés en 2024, trois fois plus qu'en 2023. Les autorisations de logements individuels sont inférieures de 20,4 % à leur niveau de l'année précédente à l'échelle de la région : 4 100 logements individuels seulement ont été autorisés en 2024.

Près de 9 100 logements neufs ont été mis en chantier au cours de l'année dans la région, soit environ 900 logements de moins qu'en 2023 (-9,1 %). Ces chiffres sont les plus bas observés depuis 2015-2016 et reflètent la baisse d'activité observée plus généralement en France (-6,2 %).

Une nette différence s'observe cependant entre les logements individuels et les logements collectifs. Les premiers sont plus touchés par des baisses du nombre de logements commencés sur l'ensemble des départements allant de -27,8 % dans le Loiret à -13,7 % dans l'Indre. Les logements collectifs commencés enregistrent quant à eux une hausse par rapport à 2023. L'évolution est toutefois très variable selon les territoires : la situation est quasiment stable en Indre-et-Loire (+1,4 %) alors que le nombre de logements commencés a presque triplé dans le Loir-et-Cher (92 logements commencés en 2024). Seul le département du Loiret subit une baisse comparable entre les logements individuels et collectifs (-32,0 %).

L'Indre-et-Loire, le Loiret et l'Eure-et-Loir demeurent les départements où le plus grand nombre de logements sont mis en chantier, avec respectivement 2 500, 2 200 et 2 100 logements ► **figure 3**.

En 2024, les autorisations de construction de locaux non résidentiels ont totalisé une surface de plus de 1,8 million de mètres carrés, enregistrant une baisse significative de 17,8 % par rapport à l'année précédente. Parmi ces autorisations, les entrepôts ou les locaux d'exploitations agricoles représentent un peu plus de la moitié de la surface totale, contre les deux tiers l'année précédente.

Certaines catégories de locaux ont enregistré une augmentation des surfaces autorisées en 2024, notamment l'hébergement hôtelier (+48,7 %), les locaux du service public ou d'intérêt collectif (+27,9 %) et les bureaux (+23,7 %). Dans le même temps, d'autres types de locaux ont connu une diminution, telles que les surfaces autorisées pour les entrepôts, les locaux commerciaux et ceux de l'artisanat, avec des baisses respectives de 42,4 %, 17,9 % et 3,8 % ► **figure 4**.

En Centre-Val de Loire, la chute des mises en chantier de locaux, observée en 2023, s'est confirmée en 2024 avec une baisse de 46,1 % par rapport à 2022, pic de l'activité des six dernières années. Cette

forte diminution est également observée à l'échelle nationale, bien qu'elle soit moins forte ► **figure 5**.

Promotion immobilière privée : un net ralentissement des mises en vente en 2024

Après un fort ralentissement en 2023, la promotion immobilière privée en Centre-Val de Loire poursuit sa tendance baissière en 2024. Seuls 1 427 logements ont été mis en vente dans la région, soit une baisse significative par rapport à l'année précédente (55,4 %). Les ventes atteignent 1 670 logements, soit une diminution de 10,4 %, confirmant les difficultés du marché ► **figure 6**.

Les ventes d'appartements neufs diminuent de 7,6 % sur un an (-4,8 % à l'échelle nationale). Les maisons neuves subissent une chute encore plus importante (-53 %), tandis qu'au niveau national la diminution des ventes de maisons est plus modérée et atteint -17,3 %.

Le prix moyen des logements a légèrement diminué. Un appartement neuf s'achète en moyenne à 4 029 euros par mètre carré (-0,8 % sur un an mais reste en hausse de 4,5 % sur les cinq dernières années) et une maison neuve à environ 257 000 euros, contre 270 000 euros en 2023. À l'échelle nationale, les prix des maisons restent nettement plus élevés, avec une moyenne de 344 843 euros en 2024 ► **figure 7**.

Le stock de logements disponibles varie en fonction de la construction de nouveaux logements et des ventes de ces derniers. Il avait fortement augmenté en 2023 en raison de la difficulté à vendre les logements. Sous l'effet du ralentissement des mises en chantiers, il connaît une baisse en 2024 avec 3 310 logements disponibles en fin d'année, contre 4 005 l'année précédente. Cette tendance est également observée au niveau national, où l'offre diminue, passant de 131 600 logements en 2023 à 116 600 en 2024.

Travaux Publics : une croissance de l'activité lente mais positive, et des prévisions peu optimistes

Après une activité satisfaisante sur 2023 et un chiffre d'affaires atteignant 1,8 Md d'euros (+2 % en volume sur un an), la croissance de l'activité ralentit tout en restant positive en volume d'activité sur 2024 dans les Travaux Publics.

Sur l'ensemble de l'année 2024, le carnet de commande s'allonge de 0,1 mois, et le nombre d'appel d'offres de travaux, issus de la maîtrise d'ouvrage publique progresse de 2,7 %. Le solde d'opinion des chefs d'entreprises interrogés en janvier 2025 sur leur activité passée est nul

(autant d'opinions négatives que positives). Il augmente de 22 points sur un an, mais perd 6 points sur un trimestre.

Les perspectives d'activité pour début 2025 sont peu optimistes avec un solde d'opinion négatif quant à l'activité prévue au premier trimestre 2025. Les entreprises font part notamment du manque de budget et d'investissement des maîtres d'ouvrages publics, sachant que l'année 2026, année électorale, risque d'être une année difficile pour les Travaux Publics.

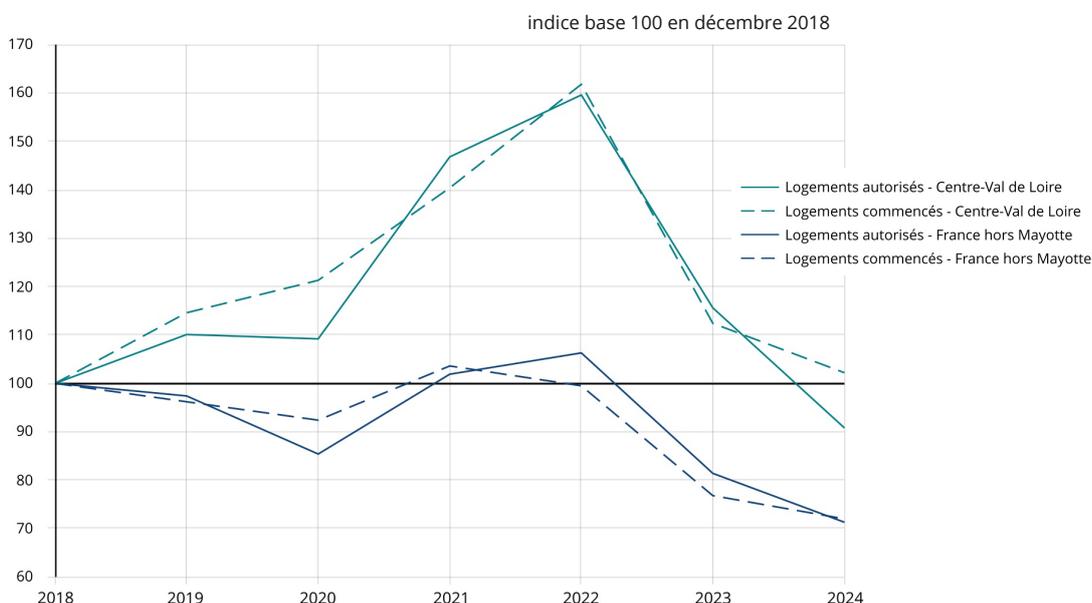
Le nombre de salariés dans les Travaux Publics est stable sur un an (-0,2 %). Il atteint 10 700 emplois salariés à la fin du quatrième trimestre 2024. Les

perspectives de recrutements au premier semestre 2025 sont positives avec un solde à +6 % (+10 % il y a un an) et 64 % des chefs d'établissements répondants à l'enquête prévoient de recourir à l'intérim.

Le manque de candidats, en particulier chez les jeunes, ainsi qu'une offre de formation pas encore en adéquation avec les besoins en compétences sur ces métiers, comptent au nombre des difficultés persistantes. ●

Caroline Maurin, Yao Dopegno (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire), Florent Sautereau (Cellule Économique Régionale de la Construction Centre-Val de Loire)

► 1. Évolution de la construction de logements



Note : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2025.

Champ : Logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sitadel.

► 2. Construction autorisée de logements par département

Zonage	Logements en 2024 (nombre)	Évolution 2023 - 2024 (%)	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ¹ (%)
Cher	700	-25,5	5,4
Eure-et-Loir	2 200	-6,5	4,6
Indre	300	-15,9	6,4
Indre-et-Loire	2 000	-45,9	1,2
Loir-et-Cher	1 300	21,7	1,8
Loiret	3 400	-18,0	2,9
Centre-Val de Loire	9 900	-21,4	2,8
France hors Mayotte	331 600	-12,4	-4,0

¹ : Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de logements, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2025. Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sitadel.

► 3. Logements commencés par département

Zonage	Logements en 2024 (nombre)	Évolution 2023 – 2024 (%)	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ¹ (%)
Cher	800	10,7	3,5
Eure-et-Loir	2 100	-4,5	8,5
Indre	300	9,6	1,1
Indre-et-Loire	2 500	-5,8	-2,8
Loir-et-Cher	1 200	19,1	2,0
Loiret	2 200	-30,1	3,8
Centre-Val de Loire	9 100	-9,1	2,4
France hors Mayotte	288 500	-6,2	-5,1

¹ : Évolution qui aurait été observée pour les logements commencés, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2025. Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sitadel.

► 4. Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

en %

Type de locaux	Centre-Val de Loire			France entière	
	Surfaces autorisées en 2024 (milliers de m ²)	Évolution 2023 - 2024	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ¹	Évolution 2023 - 2024	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ¹
Artisanat	62	-3,8	0,4	-9,7	-0,7
Bureaux	195	23,7	9,0	-8,9	-4,8
Commerce	153	-17,9	4,3	-3,7	0,4
Entrepôt	592	-42,4	33,4	-3,9	5,2
Exploitation agricole ou forestière	365	-3,6	0,1	8,0	-6,1
Hébergement hôtelier	27	48,7	-6,6	1,7	-2,8
Industrie	237	-0,2	8,0	3,6	3,3
Service public ou d'intérêt collectif	200	27,9	-2,8	5,4	-1,5
Ensemble	1 831	-17,8	11,3	-0,0	-0,9

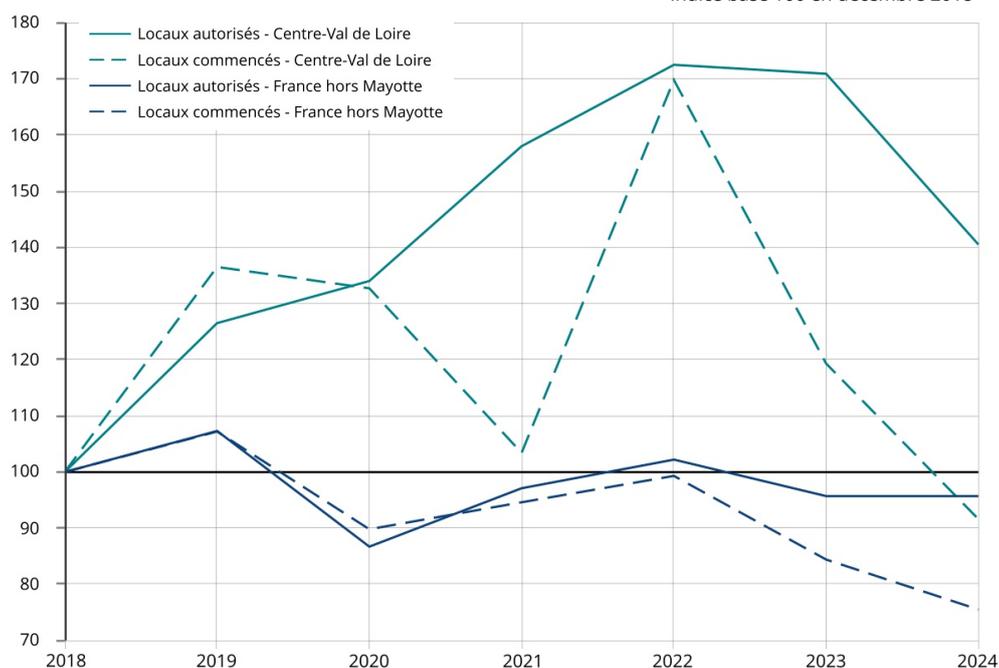
¹ : Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de locaux non résidentiels, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : Données brutes provisoires en date de prise en compte, extraction du 28/03/2025.

Source : SDES, Sitadel.

► 5. Évolution de la construction de locaux non résidentiels

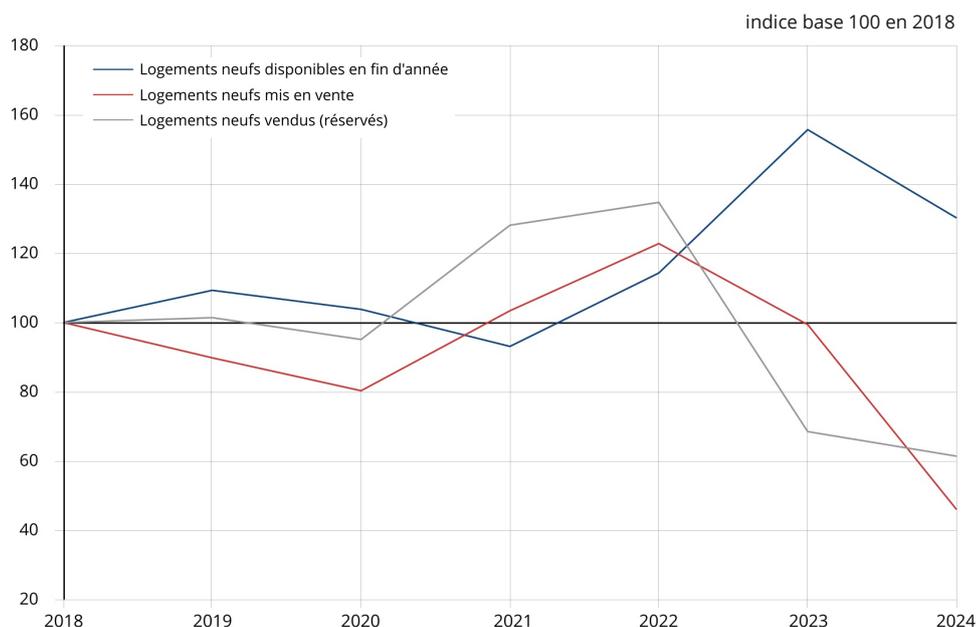
indice base 100 en décembre 2018



Note : Données brutes provisoires en date de prise en compte, extraction du 28/03/2025.

Source : SDES, Sitadel.

► 6. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Centre-Val de Loire



Note : Données brutes, extraction du 11/03/2025. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

Champ : Permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

Source : SDES, enquête ECLN.

► 7. Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

Type de logement	Centre-Val de Loire			France métropolitaine		
	En 2024 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2023 - 2024	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ²	En 2024 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2023 - 2024	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	54	-53,0	-13,2	3 276	-17,3	-16,2
Prix moyen au m ²	3 022	-8,3	4,2	3 863	-1,7	4,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	1 616	-7,6	-6,8	64 529	-4,8	-11,9
Prix moyen au m ²	4 029	-0,8	4,5	4 751	-0,8	3,1

¹ : Réservations avec dépôt d'arrhes.

² : Évolution qui aurait été observée pour les ventes des maisons et des appartements neufs, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : Données brutes, extraction du 11/03/2025. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

Champ : Permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

► Pour en savoir plus

- Dreal Centre-Val de Loire : Enquêtes et statistiques sur le logement et l'habitat
- CERC Centre-Val de Loire