

Des logements plus nombreux malgré une population stable en Centre-Val de Loire

Insee Analyses Centre-Val de Loire • n° 130 • Septembre 2025



Entre 2015 et 2021 en Centre-Val de Loire, le parc de logements progresse de 0,6 % en moyenne par an, tandis que le nombre d'habitants est stable. Le nombre de logements augmente plus fortement que le nombre d'habitants dans tous les territoires, principalement en raison des besoins induits par la décohabitation des ménages. La croissance démographique contribue à l'augmentation du parc seulement dans le Loiret et l'Indre-et-Loire. La progression du nombre de logements vacants (+1,2 %) contribue pour un cinquième à la variation du parc de logements. En 2021, les nouveaux logements autorisés à la construction représentent 1,0 % du parc de logements. Leur part est plus importante dans les territoires les plus dynamiques démographiquement et où le taux de vacance est relativement faible. En 2021, 3,4 % des logements du parc font l'objet d'une mutation à titre onéreux. Si les ventes d'appartements se concentrent dans les territoires les plus peuplés et urbanisés de la région, celles portant sur des maisons sont plus diffuses sur l'ensemble du territoire.

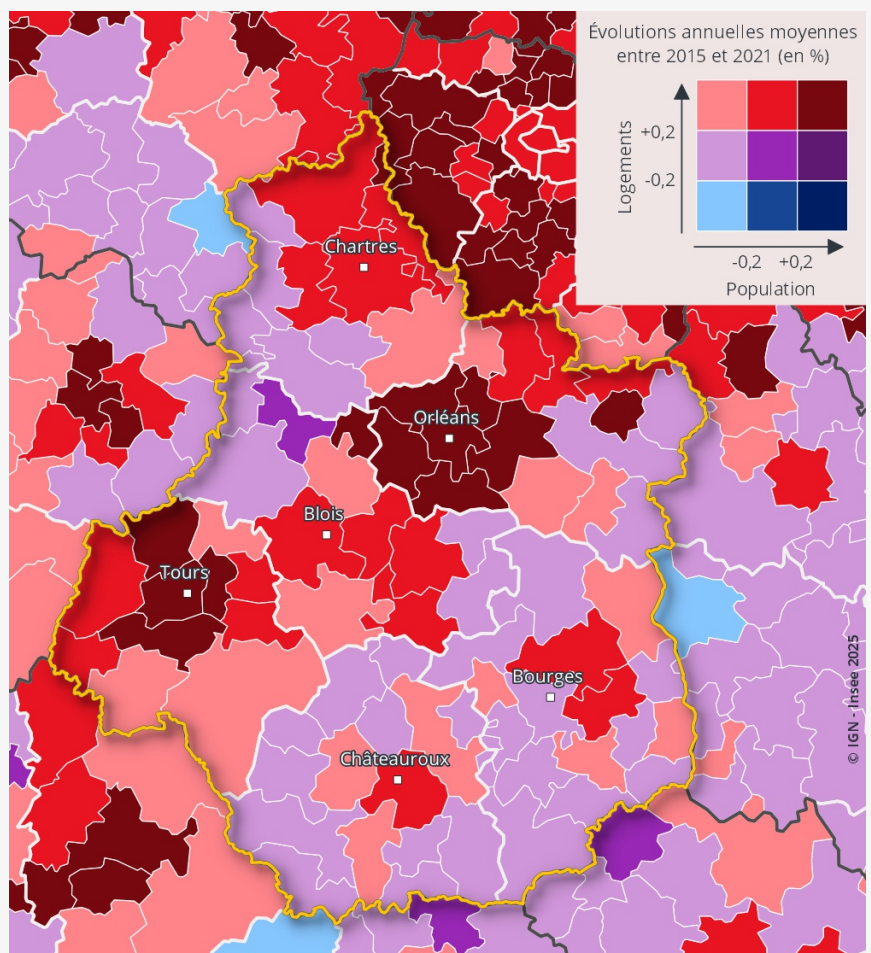
En partenariat avec :



En 2021, le Centre-Val de Loire compte 1 411 000 logements. Le nombre de logements est en hausse de 0,6 % par an depuis 2015, alors que la population se stabilise. Le parc de logements augmente plus vite que la population dans tous les départements de la région, de 0,2 % par an dans le Cher et l'Indre, où la population diminue le plus, à 0,7 % dans le Loiret et 0,9 % en Indre-et-Loire, seuls départements où la population augmente.

Dans les intercommunalités les plus dynamiques démographiquement, situées autour des métropoles d'Orléans et de Tours, le nombre de logements augmente en moyenne près de deux fois plus que la population ► **figure 1**. Dans les intercommunalités situées autour des autres préfectures de département, sur l'axe ligérien et dans les franges franciliennes, le nombre de logements augmente fortement alors que la population y est stable ou en légère baisse. Dans six établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur dix, la population diminue de plus de 0,2 % par an. Dans les deux tiers d'entre eux, situés principalement dans le Berry, le Perche et l'est du Loiret, le nombre de logements est néanmoins relativement stable. Dans les autres, situés en périphérie des principales agglomérations, le nombre de logements augmente même fortement.

► 1. Évolutions annuelles moyennes du nombre de logements et du nombre d'habitants entre 2015 et 2021



Lecture : Dans l'intercommunalité d'Orléans Métropole, le nombre de logements augmente de 1,0 % en moyenne chaque année et le nombre d'habitants augmente de 0,6 %.

Champ : Centre-Val de Loire, EPCI.

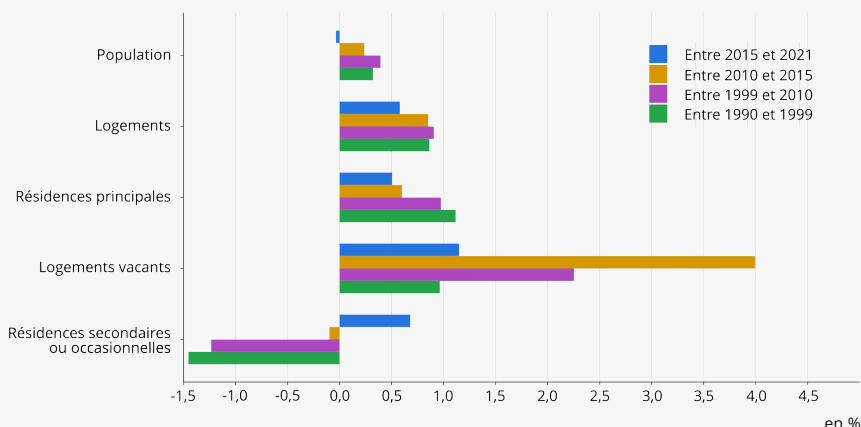
Source : Insee, recensements de la population 2015 et 2021.

La décohabitation est le principal facteur d'augmentation du nombre de logements

En 2021, 1 181 700 logements sont des résidences principales en Centre-Val de Loire, soit 83,7 % des logements. Ce nombre est en hausse par rapport à 2015 (+0,5 % en moyenne par an) ► **figure 2**, mais en décélération par rapport aux périodes précédentes (+1,0 % en moyenne par an entre 1990 et 2010). La progression du nombre de résidences principales reste le facteur principal de croissance du parc de logements, contribuant pour près des trois quarts de cette croissance entre 2015 et 2021. La population de la région étant stable [Coudray et al., 2024], la hausse du nombre de résidences principales répond à un besoin notamment induit par le phénomène de **décohabitation**. Le nombre de personnes par logement a tendance à diminuer, du fait des séparations conjugales, de la décohabitation des générations et du vieillissement de la population. Dans la région, une résidence principale n'abrite plus que 2,12 personnes en 2021, contre 2,56 en 1990. Ainsi en 2021, près de quatre résidences principales sur dix sont occupées par une personne vivant seule, contre un tiers en 2010. La croissance démographique contribue à l'augmentation du parc seulement dans les départements du Loiret et d'Indre-et-Loire ► **figure 3**. En Indre-et-Loire, la décohabitation engendre des besoins en logements relativement plus importants. Dans les autres départements, la diminution de la population, notamment dans le Cher et l'Indre, induit un moindre besoin en logements supplémentaires.

Entre 2015 et 2021, le nombre de logements vacants progresse de +1,2 % par an, deux fois plus que le nombre total de logements, expliquant près de 20 % du nombre de logements supplémentaires sur la période (**pour comprendre**). Cette contribution s'est atténuée par rapport à la période précédente : entre 2010 et 2015, plus de 40 % de la croissance du parc est due à la hausse du nombre de logements vacants (+4,0 %). Dans les départements, l'augmentation de la vacance est particulièrement élevée en Eure-et-Loir (+2,1 % par an). Au niveau des intercommunalités, le nombre de logements vacants augmente le plus fortement dans la communauté de communes du Val de Sully (+3,7 %), et ne diminue que dans une dizaine d'EPCI, jusqu'à -2,0 % dans la CC Marche Occitane-Val d'Anglin. En 2021, le taux de vacance du Centre-Val de Loire atteint 9,9 % (contre 7,1 % en 1990), une part parmi les plus élevées de France métropolitaine (8,0 %) [Movellan et al., 2024]. En 2024, selon les sources fiscales (**sources**), 43,3 % des logements vacants de la région sont inhabités depuis plus de deux ans, contre 37,9 % en France métropolitaine [Piroux et al., 2024]. Parmi ceux-ci, plus de la moitié sont même vacants depuis plus de cinq ans.

► 2. Taux de croissance annuel de la population et du parc de logements selon la catégorie

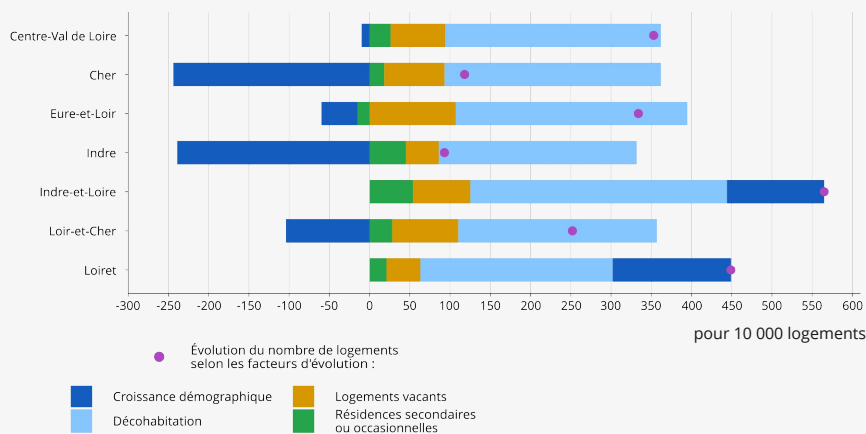


Lecture : En Centre-Val de Loire, de 2015 à 2021, la population est stable tandis que le nombre de logements augmente en moyenne de 0,6 % par an. Le nombre de logements vacants a notamment augmenté de 1,2 %.

Champ : Centre-Val de Loire.

Source : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2010, 2015 et 2021.

► 3. Variation annuelle moyenne du nombre de logements entre 2015 et 2021 selon les facteurs d'évolution



Lecture : Pour 10 000 logements en 2015 dans le Centre-Val de Loire, on en compte 353 de plus en 2021, dont 268 dus aux besoins induits par la décohabitation, mais 10 de moins en raison de l'effet démographique.

Champ : Centre-Val de Loire.

Source : Insee, recensements de la population 2015 et 2021.

Davantage de constructions neuves dans les territoires les plus dynamiques démographiquement

En 2021, le nombre de logements autorisés à la construction dans la région représente 1,0 % du parc de logements existants (1,1 % en France métropolitaine). Malgré un léger ralentissement en 2018, les autorisations de constructions sont en forte progression, grâce à une croissance soutenue en 2021 et 2022 : +6,4 % par an en moyenne entre 2015 et 2021, progression la plus élevée de France métropolitaine derrière la Bretagne. Elles diminuent toutefois en 2023 et 2024 [Bilan économique 2024]. Toutes choses égales par ailleurs, les autorisations de constructions sont plus nombreuses dans les territoires les plus dynamiques démographiquement. Les territoires où le taux de logements autorisés est le plus élevé sont aussi ceux où la part des logements récents dans le parc est la plus

grande. C'est le cas d'une quinzaine d'EPCI de la région, situés autour des principales agglomérations et sur l'axe ligérien. Ces intercommunalités concentrent près des trois quarts du volume de logements autorisés dans la région. Certains territoires se distinguent par des taux de logements autorisés élevés au regard de leur évolution démographique. C'est particulièrement le cas de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui affiche un taux de logements autorisés à la construction de 2,7 %, en progression de 15,3 % par an en moyenne entre 2015 et 2021, nettement supérieur à celui de l'évolution de la population (0,1 % en moyenne par an sur la même période). Dans les territoires moins denses et où la population diminue le plus, les logements autorisés à la construction représentent moins de 0,4 % des logements.

Si la croissance démographique se traduit par un dynamisme de la construction, le lien avec l'évolution du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans est moindre. Dans les zones les plus dynamiques où ils sont relativement moins nombreux, ils offrent une réserve moins importante de logements à adapter ou rénover pour en faire des résidences principales. Dans les zones en déprise démographique, une plus faible pression foncière et la possible inadéquation de ces logements aux besoins des ménages conduit moins à réhabiliter les logements vacants.

Dans la région, les logements autorisés à la construction se répartissent en volume pour moitié dans l'individuel et pour moitié dans le collectif. Cependant, le taux de logements autorisés est plus élevé pour les logements collectifs que pour les logements individuels (2,1 % contre 0,7 %). De plus, le nombre de logements autorisés a le plus augmenté pour les logements collectifs (+10,6 % contre +3,1 % pour les logements individuels). En Centre-Val de Loire, le parc de résidences principales est relativement ancien : pour 100 logements construits avant 1945, le territoire compte 115 logements construits après 1990, contre 150 en France métropolitaine. En lien avec le dynamisme de la construction, les disparités territoriales sont également marquées. Dans l'Indre et le Cher, le parc est plus vieillissant avec seulement 64 et 71 logements récents pour 100 logements anciens, alors que dans le Loiret et l'Indre-et-Loire ce rapport est équivalent au niveau métropolitain. Certains EPCI en fort déclin démographique et où le niveau de construction est faible ne comptent qu'une vingtaine de logements récents pour 100 logements anciens, tandis que les intercommunalités d'Orléans, Tours et Chartres comptent plus du double de logements récents que de logements anciens.

Des taux de mutations assez élevés malgré un repli depuis 2022

Entre 2020 et 2022, les **mutations de logements** à titre onéreux (**sources**) concernent en moyenne chaque année dans le Centre-Val de Loire l'équivalent de 3,4 % du parc de logements existants, un taux un peu plus élevé qu'en France métropolitaine. Ces mouvements portent sur le parc de résidences principales, mais aussi celui des résidences secondaires ou des logements vacants, pouvant alors changer de statut d'occupation lors de la vente. Le nombre de mutations à titre onéreux progresse de 6,7 % en moyenne par an entre 2015 et 2021, plaçant le Centre-Val de Loire au 4^e rang des régions métropolitaines. Le marché de l'immobilier a été particulièrement dynamique en 2021 suite à la crise sanitaire en lien avec l'aspiration des ménages à un confort résidentiel accru dans un contexte favorable aux prêts immobiliers (taux d'intérêt bas). En revanche, 2022 marque un retournement important, avec une baisse du nombre de mutations de 6,9 %, qui s'accroît

en 2023, dans un contexte d'inflation et d'augmentation des taux d'intérêt.

Particularité du marché régional et reflet de la composition du parc de logement, les trois quarts des mutations concernent des maisons. Toutefois, rapportée au nombre de logements déjà existants, la proportion de logements faisant l'objet d'une mutation à titre onéreux est proche entre les maisons et les appartements (3,5 % et 3,2 %). Le nombre de maisons anciennes vendues augmente un peu plus que celui des appartements entre 2015 et 2021 (+7,1 % contre +5,5 % en moyenne par an). Cependant, la baisse du nombre de mutations amorcée en 2022 touche davantage les maisons.

La proportion de logements faisant l'objet d'une mutation à titre onéreux varie peu sur l'ensemble du territoire régional. Toutefois, la proportion observée dans un territoire est corrélée à celle des territoires voisins. Au niveau des intercommunalités, elle s'échelonne de 2,7 % à 4,2 %. Elle est un peu plus élevée dans le nord de l'Eure-et-Loir, dans le nord-est du Loiret mais également dans le sud de la Touraine et de la Sologne. Les transactions concernant des appartements se concentrent dans les territoires les plus peuplés et urbanisés de la région, tandis que celles portant sur des maisons sont plus diffuses. Toutes choses égales par ailleurs, la proportion de logements faisant l'objet d'une mutation à titre onéreux est plus élevée dans les territoires où le parc de logements est plus ancien et où les phénomènes d'augmentation de la vacance sont les plus structurels. Dans les territoires en tension, l'installation peut se traduire par un emménagement en location plutôt que par un achat immobilier. ●

Claire Formont, Boris Ménard (Insee),
Florent Sautereau (Cellule économique
régionale de la Construction)



Retrouvez davantage de données associées
à cette publication sur insee.fr

► Définitions

Les logements sont répartis en trois catégories : les **résidences principales** (logements occupés de façon habituelle et à titre principal par un ménage), les **logements vacants** (logements inoccupés) et les **résidences secondaires ou occasionnelles** (utilisées pour des séjours de courte durée pour raisons de loisirs ou professionnelles).

Décomposition de la croissance de logements : l'évolution du nombre de logements dépend de l'évolution des résidences principales (décomposée entre un effet dû à la croissance démographique et un effet dû à la baisse de la taille des ménages, liée aux évolutions des comportements de cohabitation), des logements vacants et des résidences secondaires ou occasionnelles.

Un logement **autorisé** est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable.

Une **mutation de logement, ou transaction immobilière**, correspond à un transfert de propriété réalisé à titre onéreux sur des biens immobiliers. Pour ces deux indicateurs, une moyenne sur 3 ans permet de lisser les fluctuations observées, notamment lorsque le territoire considéré est de petite taille. Pour obtenir un indicateur comparable entre territoires, on calcule un taux de logements autorisés ou de mutations, en rapportant le nombre moyen de logements concernés au stock de logements l'année médiane de la période observée.

Territoires d'industrie est un programme co-porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires et la Direction Générale des Entreprises, lancé en 2018 et renouvelé en 2023 afin de déployer une stratégie de reconquête industrielle « par et pour les territoires ». Le programme repose sur une collaboration entre les EPCI, la Région et l'État en partenariat avec France industrie, Intercommunalités de France et Régions de France.

► Encadré 1 - Le mot du partenaire

La Cellule économique régionale de la Construction Centre-Val de Loire (CERC) a été créée en 1992 sous l'impulsion des pouvoirs publics et des professionnels de la construction. C'est une association régie par la Loi de 1901. Elle a pour objet le développement d'outils d'informations, d'analyses, de diagnostics, de prévisions économiques sur l'activité du BTP, l'emploi et la formation des entreprises de la filière construction en intégrant les problématiques liées au développement durable, à la transition énergétique et à l'économie circulaire. Analyser les disparités territoriales, notamment en matière de logement et d'infrastructures de toutes natures est aussi un axe de travail de l'association. Dans ce cadre, la CERC souhaite travailler sur les douze territoires du Centre-Val de Loire lauréats du programme « Territoires d'Industrie ». À travers des entretiens auprès des chefs de projet les objectifs sont :

- Connaître précisément les projets liés à la réindustrialisation de ces territoires ;
- Caractériser dans la mesure du possible et le plus précisément possible, le besoin en emploi généré par ces projets par territoire ;
- Intégrer ces données dans un outil d'analyse et de visualisation avec notamment une partie plus qualitative sur la spécificité de chaque territoire.

► Encadré 2 - Des territoires d'industrie aux enjeux différents

Les enjeux de réindustrialisation des territoires induisent des besoins en logements supplémentaires. Au sein des **territoires d'industrie** de la région, les dynamiques de population et de logement sont hétérogènes ► **figure 4**. La croissance démographique contribue à l'augmentation du parc pour quatre territoires sur douze (Orléans Métropole-Beauce Loirétaine, Grand Est Touraine, Chartres Métropole et Pays de Dreux-Portes Euréliennes d'Île-de-France). Ces territoires les plus attractifs sont aussi les plus dynamiques en termes de constructions. Ils concentrent quatre logements autorisés dans la région sur dix entre 2020 et 2022.

Les deux tiers des territoires d'industrie enregistrent une baisse de leur population entre 2015 et 2021. Cette baisse est plus marquée dans les territoires d'Issoudun, Perche Industrie et Sud Eure-et-Loir où la vacance est en forte augmentation et la vacance depuis plus de deux ans est élevée. Ils se caractérisent par un niveau de constructions assez faible, les logements autorisés représentant moins de 0,3 % du parc de logements.

Les territoires d'industrie du Berry Sologne, de Châteauroux, de la Sologne Val de Cher, de l'Est et du Nord Loiret présentent une configuration intermédiaire. Malgré la baisse de la population, le nombre de logements croît de façon notable : d'une part en raison d'un niveau de constructions assez dynamique ; d'autre part du fait d'une hausse des logements vacants ou des résidences secondaires.

À l'exception du territoire d'industrie de Châteauroux – Buzançais – Argenton, les territoires en déclin démographique sont cependant plus dynamiques en termes de mutations de logements à titre onéreux, avec des taux de croissance supérieurs à la moyenne régionale.

► 4. Chiffres-clés des territoires d'industrie

en %

Territoires d'industrie	Évolutions annuelles moyennes 2015-2021		Vacance des logements			Logements autorisés à la construction		Mutations à titre onéreux	
	Population	Logement	Taux de vacance	Évolution 2015-2021	Part de la vacance de plus de deux ans	Taux en 2021	Évolution 2015-2021	Taux en 2021	Évolution 2015-2021
Berry Sologne	-0,4	0,2	11,6	0,7	48,0	0,9	11,8	3,4	7,4
Chartres Métropole	0,1	0,9	7,9	2,3	35,3	2,7	15,3	3,3	6,2
Châteauroux – Buzançais – Argenton	-0,2	0,3	11,7	-0,1	42,7	0,6	4,2	2,9	6,5
Est du Loiret	-0,3	0,3	11,4	1,6	45,5	0,6	4,9	3,5	8,1
Grand Est Touraine	0,2	1,0	7,3	1,1	39,5	1,3	3,9	3,4	6,8
Issoudun	-1,2	0,0	15,2	3,4	52,5	0,2	-4,6	3,1	7,2
Nord Loiret	-0,1	0,4	9,1	0,6	43,6	0,5	3,2	3,6	8,4
Orléans Métropole – Beauce Loirétaine	0,6	1,0	7,7	0,3	31,0	1,7	6,4	3,3	3,9
Pays de Dreux – Portes Euréliennes d'Île-de-France	0,1	0,5	7,6	1,8	42,3	1,0	5,0	3,8	6,7
Perche Industrie	-0,7	0,1	10,9	2,0	48,3	0,3	1,5	3,7	8,9
Sologne Val de Cher	-0,3	0,4	12,6	1,6	49,5	0,8	10,6	3,6	9,3
Sud Eure-et-Loir	-0,5	0,2	11,8	1,9	51,7	0,3	8,1	3,6	9,3
Centre-Val de Loire	0,0	0,6	9,9	1,2	43,3	1,0	6,4	3,4	6,7

Lecture : Dans le territoire d'industrie d'Orléans Métropole – Beauce Loirétaine, le nombre de logements augmente de 1,0 % tandis que le nombre d'habitants augmente de 0,6 % en moyenne chaque année.

Champ : Centre-Val de Loire, Territoires d'industrie.

Source : Insee, recensements de la population 2015 et 2021 ; Cerema, LOVAC 2024 ; SDES, Sitadel 2020-2022 ; DGFIP, DVF 2020-2022 (traitement Insee).

► Encadré 3 - Le suivi des travaux de rénovation et d'entretien des bâtiments par la CERC

L'activité entretien-rénovation en région en 2024 représente 4,39 milliards d'euros (en euros courants), soit 61 % du chiffre d'affaires des entreprises du bâtiment, contre 55 % en moyenne sur les trois années précédentes. Au niveau national, cette activité pèse 57 % de l'activité totale. Le chiffre d'affaires régional 2024 lié à l'entretien-rénovation progresse de 1,5 % en volume par rapport à 2023 : +0,9 % en volume pour les logements (qui constituent 71 % des activités d'entretien, de rénovation et d'amélioration en termes de montants facturés) et +3,1 % pour les locaux non résidentiels sur un an.

Au premier trimestre 2025, cette activité connaît un repli de 1,5 % en Centre-Val de Loire et de 1,2 % à l'échelle nationale sur un an. Le segment des logements s'avère un peu mieux orienté que le secteur dans son ensemble : -1,1 % en Centre-Val de Loire (-1,0 % au niveau national). Plus en difficulté, le segment des locaux non résidentiels recule de 1,9 % au premier trimestre en région (-1,5 % au niveau national). Les carnets de commandes représentent 14,9 semaines d'activité en moyenne au premier trimestre 2025. Ils reculent de 1,4 semaine par rapport au trimestre précédent et de 3,1 semaines en comparaison au premier trimestre 2024.

► Pour en savoir plus

- "L'activité du Bâtiment en France - Bilan 2024", Réseau des CERC n°11, juillet 2025.
- Bilan économique 2024 – Centre-Val de Loire, "Construction – Un repli de l'activité confirmé en 2024", Insee Conjoncture Centre-Val de Loire n°54, juin 2025.
- Coudray C., Tillard T., "Une population stable dans la région, croissante dans les deux métropoles", Insee Flash Centre-Val de Loire n°94, décembre 2024.
- Piraux É., Thiebaut E., "Quatre logements vacants sur dix le sont depuis plus de deux ans", Insee Flash Centre-Val de Loire n°79, mars 2024.
- Movellan J.-B., Piraux É., "Un logement sur dix du Centre-Val de Loire est vacant", Insee Analyses Centre-Val de Loire n°108, janvier 2024.

► Sources

Le **recensement de la population** permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur le nombre d'habitants et sur leurs caractéristiques.

Ces données sont complétées par des données issues du fichier **LOVAC** du Cerema décrivant les logements vacants au sens fiscal, par des données foncières sur les biens vendus issues de la base

Données de valeur foncière (DVF) et des données sur la construction neuve issues de **Sitadel2** (SDES).

