

Observatoire local des loyers

Deux Sèvres



Les loyers du parc privé 2024

Chiffres clefs



Commune de Niort – Zone 1

49% de la part du parc collecté.

8.9 €/m² de loyer médian

0 1 2 km



Communauté d'agglomération du Niortais (hors Niort) – Zone 2

39 communes

14% de la part du parc collecté.

7.1 €/m² de loyer médian

0 5 10 km



Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais – Zone 3

33 communes

18% de la part du parc collecté.

6.6 €/m² de loyer médian

0 5 10 km



Communautés de Communes Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvre – Zone 4

81 communes

19% de la part du parc collecté.

6.1 €/m² de loyer médian

0 5 10 km

Des professionnels de l'immobilier impliqués

L'ADIL des Deux-Sèvres remercie l'ensemble des partenaires pour leur contribution à la fourniture des données, indispensables à l'Observatoire Local des Loyers.



Le réseau des observatoires locaux des loyers, Un Dispositif Clé pour le Logement

Depuis sa mise en place en 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) permet d'améliorer la connaissance du marché locatif privé afin d'aider au pilotage des politiques publiques tant au niveau local qu'au niveau national.



Une meilleure connaissance du marché locatif

Le réseau d'observatoires permet de recueillir des données précises et homogènes sur les loyers afin d'améliorer l'information du public et des acteurs du logement.



Un pilotage national et une mise en œuvre locale

Initié par l'Olap et l'Anil, le réseau repose sur des observatoires locaux chargés de collecter et analyser les données, avec un encadrement méthodologique assuré par une équipe projet nationale.



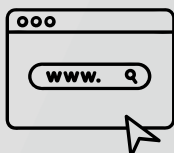
Un outil stratégique pour les politiques du logement

Les données issues des observatoires servent à ajuster les dispositifs fiscaux, le zonage des aides au logement et les mesures de régulation des loyers, contribuant ainsi à une meilleure maîtrise du marché locatif.



Un levier pour les politiques locales de l'habitat

À l'échelle des territoires, les observatoires aident les collectivités à planifier l'offre de logements, qu'il s'agisse de construction neuve, de logements sociaux ou de réhabilitation du parc existant, afin de répondre aux besoins locaux.



L'ensemble des résultats, publications des observatoires est disponible sur le site officiel du réseau des OLL.
www.observatoires-des-loyers.org

La méthodologie

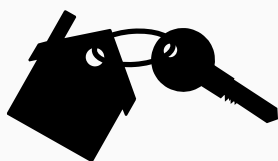
Cette mission d'observation, pilotée et animée par l'ANIL, repose sur une méthode commune, fiable et transparente, validée par un comité scientifique permettant ainsi la comparabilité des résultats entre les territoires observés.

Le champ d'observation des observatoires locaux des loyers concerne l'ensemble des logements locatifs privés loués vides ou meublés (hors meublés saisonniers) occupés au titre de la résidence principale à l'exception des logements sociaux (organismes HLM, Société d'Économie Mixte (SEM)) et des logements construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.



Collecte déléguée

La collecte déléguée est effectuée auprès des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, administrateurs de biens).



Collecte directe

La collecte directe est effectuée auprès des bailleurs qui gèrent leur(s) bien(s) directement et auprès de leurs locataires.



Les différentes étapes d'analyse des données

- Vérification, contrôle, enrichissement par les OLL
- Envoi au centre national de traitement (ANIL) pour contrôle
- Traitements statistiques des données par l'ANIL
- Mise à disposition des OLL des données redressées
- Diffusion des résultats



Un seuil minimal d'observation fixé à 50 permet d'assurer la représentativité statistique.

L'observatoire local des loyers des deux Sèvres

L'OLL79 a rejoint le réseau des observatoires locaux des loyers fin 2023 pour une première collecte en 2024. A l'issue de la première collecte, l'OLL79 demandera un agrément à l'Etat.

Zone dites « tendues et non tendues »

Le loyer est fixé librement par le propriétaire lors de la première mise en location. Au cours du bail, le montant du loyer ne peut être modifié que par application de la clause de révision insérée dans le contrat de bail qui fait référence à l'Indice de Référence des Loyers ou dans certains autres cas particuliers (amélioration du logement, logement non loué depuis plus de 18 mois). En zone tendue, un dispositif d'encadrement de l'évolution du loyer interdit de dépasser le dernier loyer appliqué, éventuellement révisé avec l'IRL lors de la remise en location ou du renouvellement de bail. En zone non tendu, ce nouveau loyer est fixé librement par le propriétaire.

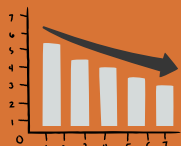
154 communes
65% de la population du département

Le zonage iso-loyers

A moyen terme, le zonage sera revu selon une approche « iso-loyer ». Il s'agit de créer un zonage présentant des niveaux de loyers proches pour des catégories de biens identiques afin d'obtenir des zones homogènes en termes de prix.

Zones d'observation

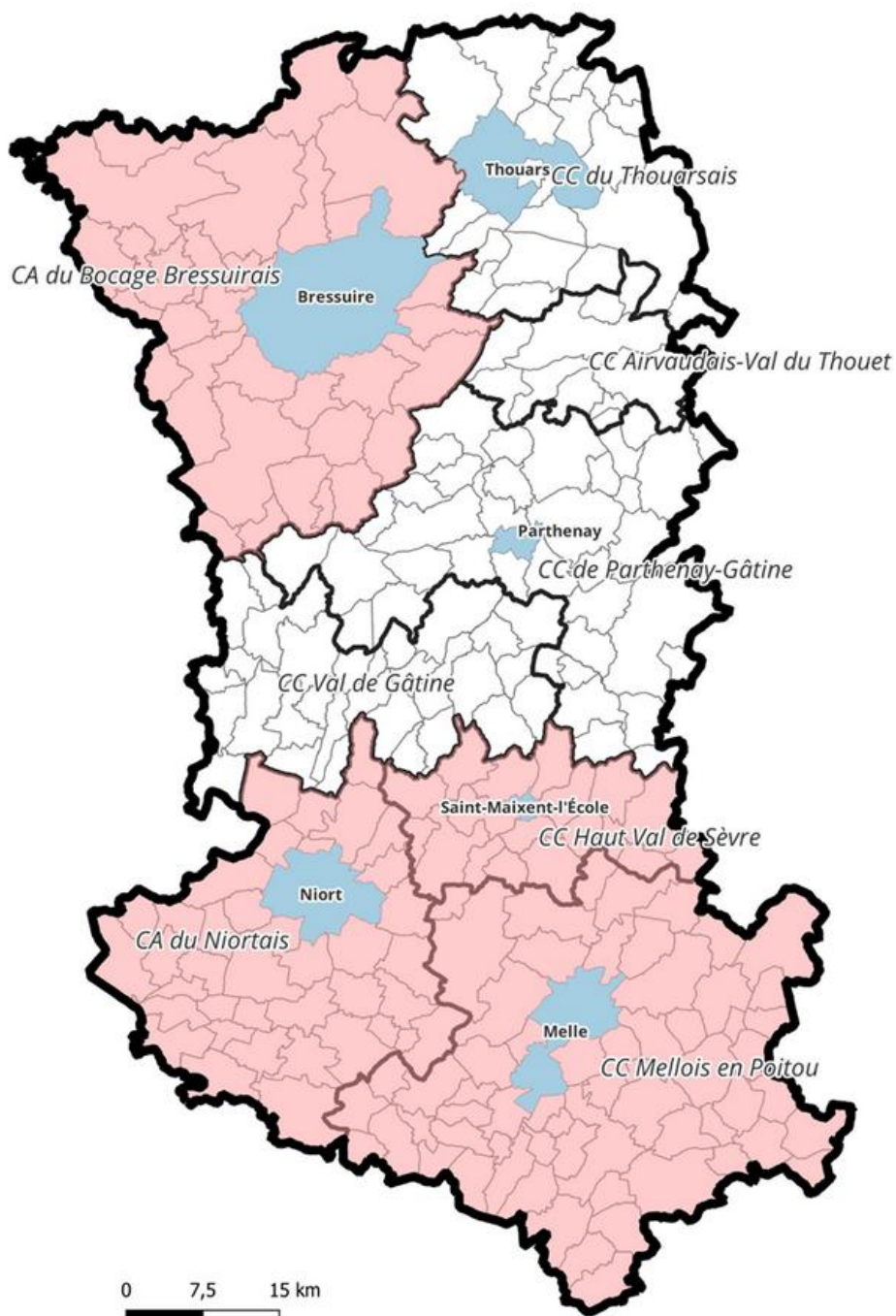
- Communauté d'agglomération du Niortais (zone 1 Niort, Zone 2 Agglomération de Niort hors ville centre)
- Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (zone 3)
- Communauté de communes Haut Val de Sèvre (zone 4)
- Communauté de communes Mellois en Poitou (zone 4)



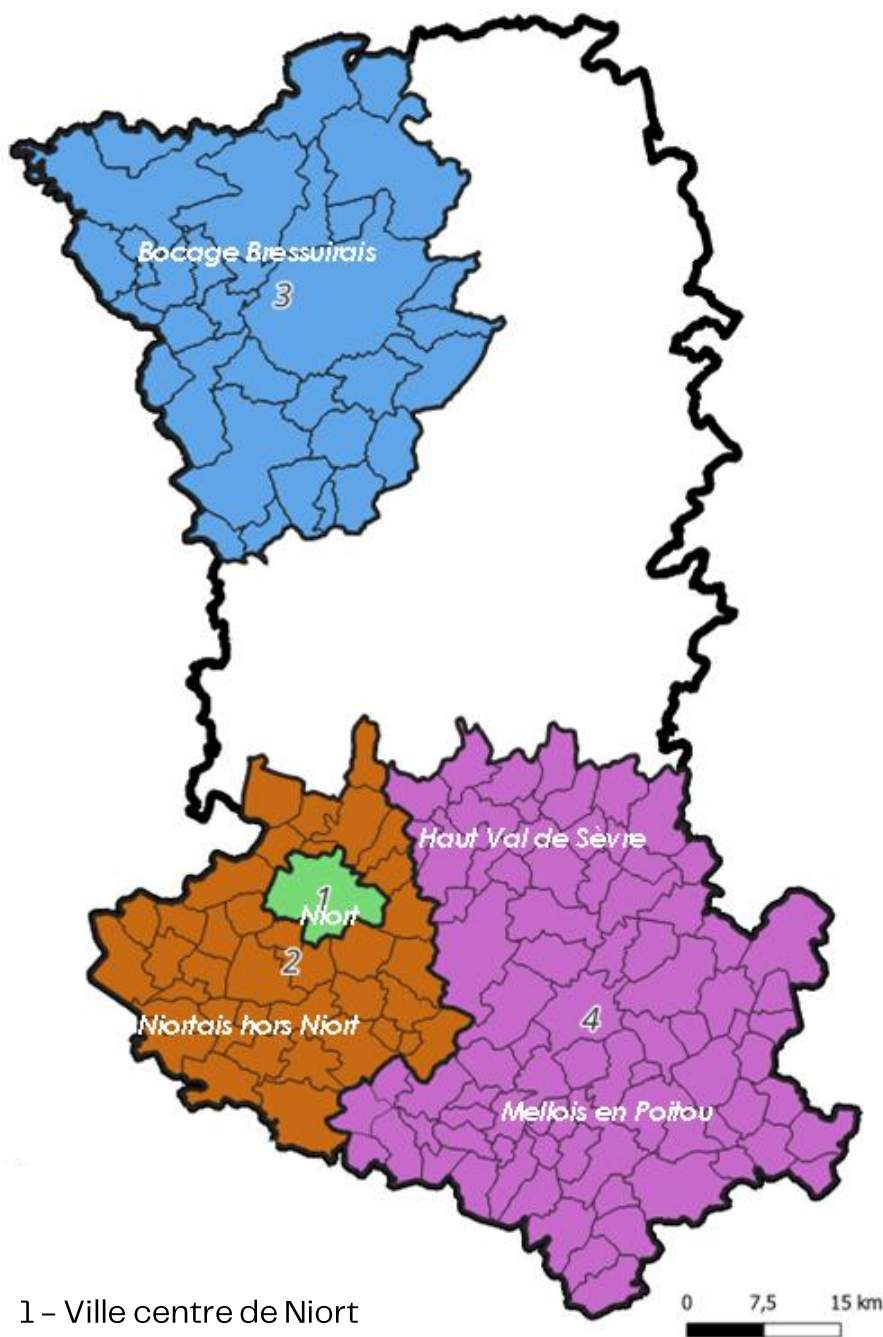
Les Deux Sèvres possède une croissance démographique faible, voire nulle.





Le marché de l'immobilier est dit « détendu » car les prix d'acquisition et le montant des loyers pratiqués sont relativement bas par rapport au reste du territoire national.

Les EPCI couverts par l'OLL



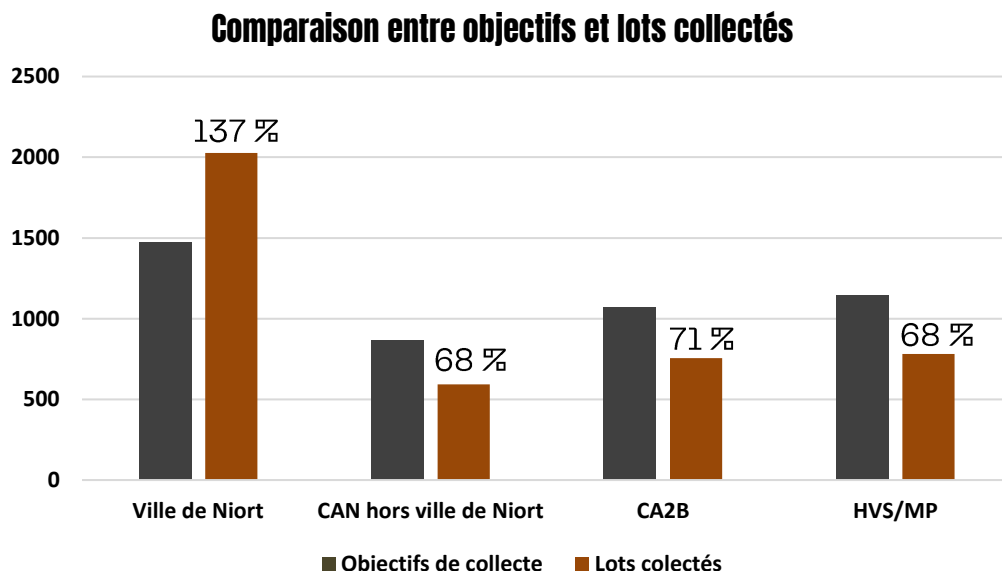
Le périmètre d'observation de l'OLL



-  1 - Ville centre de Niort
-  2 - CAN hors ville de Niort
-  3 - CA2B
-  4 - CCHVS et CCMP

La collecte de données

Afin d'avoir une représentativité du parc de logements observé, l'ANIL calcule sur la base des données INSEE relatives au parc de logement, des objectifs de collecte déclinés pour chaque zone, type d'habitat et par type de gestion (délégué ou directe).



Facteurs limitant l'atteinte d'un taux de collecte optimal sur trois secteurs

Un manque d'outils adaptés

Certaines agences, notamment les plus petites ou celles utilisant un logiciel développé en interne, ne disposent pas d'un outil permettant d'extraire facilement les données nécessaires. Cette contrainte technique limite leur capacité à transmettre des informations complètes et exploitables.

Des données incomplètes entraînant des pertes importantes

Lors de la collecte, certaines informations sont parfois manquantes ou mal renseignées, ce qui entraîne une perte significative de données exploitables. Cela réduit la qualité et la représentativité des analyses réalisées à partir des données recueillies.

Une dispersion de la gestion locative dans les zones rurales

Dans les secteurs ruraux, la gestion locative des biens est souvent répartie entre plusieurs agences, parfois situées en dehors du périmètre étudié. Ainsi, certains logements sont administrés par des professionnels qui n'ont pas été contactés, ce qui limite la couverture de la collecte et entraîne un manque de données pour ces territoires.

Les données de cadrage

Données socio-démographiques

Ville de Niort- Zone 1

Source : INSEE 2021



59 309

habitants



1.83

personnes par ménage



+ 0.1 %

variation annuelle moyenne de population (de 2015 à 2021)



33.7 %

de la population a moins de 30 ans



23 120 €

est la médiane du revenu disponible par unité de consommation

Avec 59 309 habitants et une taille moyenne de 1.83 personnes par ménage, Niort se distingue par une forte proportion de petits ménages et des logements de petite taille. Sa croissance démographique reste stable (+0.1 %), et 33.7 % de sa population a moins de 30 ans, ce qui peut dynamiser le marché locatif. Son revenu médian (23 120 €) est le plus élevé parmi les deux zones (Zone 3 et 4), influençant ainsi l'accessibilité des loyers.

Le parc de logements

Ville de Niort- Zone 1

Source : INSEE 2021



35 379

Logements

88 % Résidences principales

3 % Résidences secondaires

9 % Logements vacants

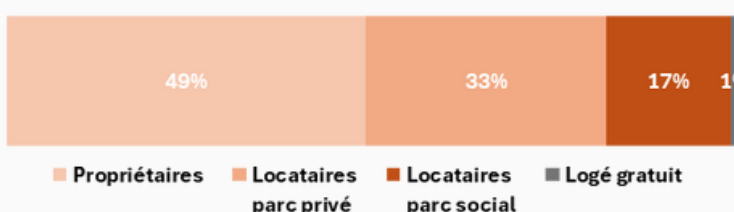
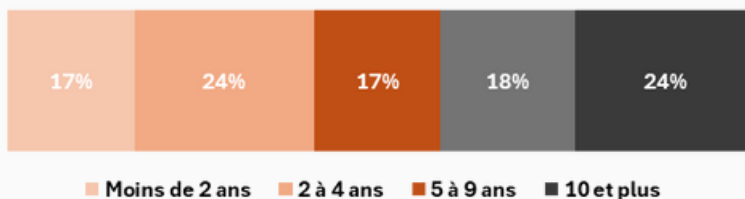
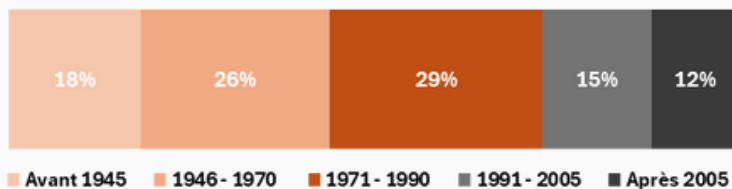
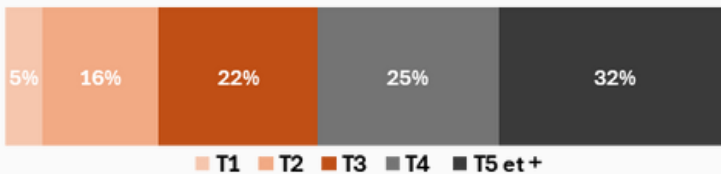


57 %
Individuel



42 %
Collectif

Parmi les 31 281 résidences principales



Le parc locatif privé

Ville de Niort- Zone 1

Source : INSEE 2021



10 378

Logements

33 %

des résidences principales



35.5 %

Individuel



64.5 %

Collectif



87 %

Vides



13 %

Meublés



+ 1.5 %

Évolution du parc locatif privé
(de 2015 à 2021)



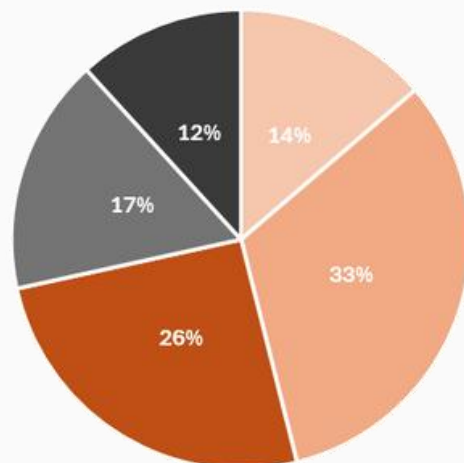
+ 2.4 %

Individuel



+0.1 %

Collectif



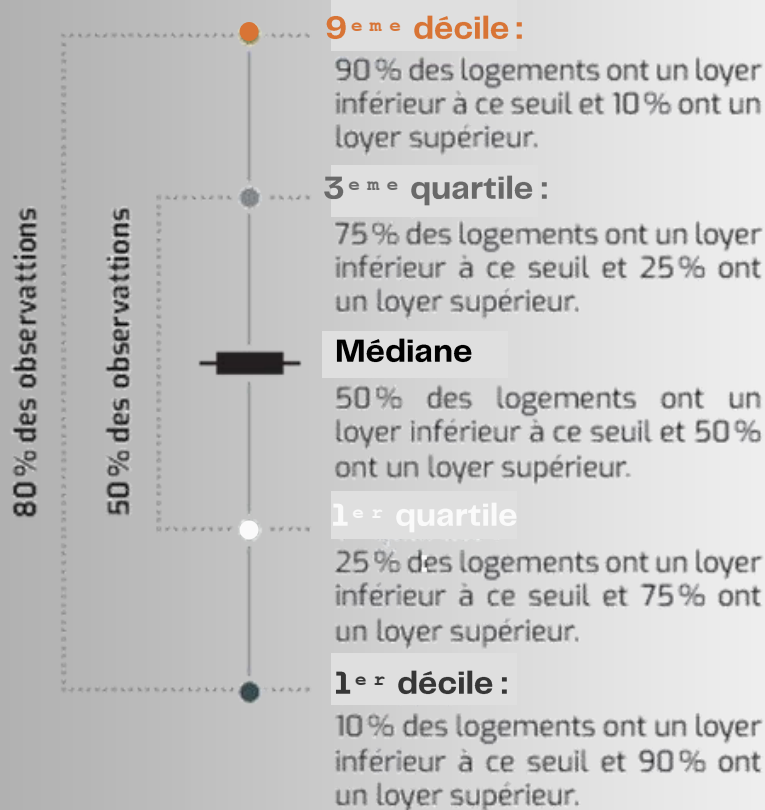
■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et+

Les loyers du parc privé

2 026	logements collectés
8.9 €/m²	loyer médian
65 m²	surface moyenne
592 €	loyer médian mensuel

Ville de Niort- Zone 1

Point de lecture



Le type d'habitat

Ville de Niort- Zone 1



28 % Logements individuels
8.3 €/m² Loyer médian
85 m² Surface moyenne



72 % Logements collectifs
9.5 €/m² Loyer médian
52 m² Surface moyenne

Les loyers des logement collectifs sont plus élevés que ceux des maisons, avec une médiane des loyers de 9.4 contre 8.3 pour les maisons. La dispersion est également plus importante pour les appartements, puisque le 9^e^m^e décile s'établit à 12,9 €, indiquant que seuls 10% des logements loués dépassent cette valeur (les logements les plus chers).

Dispersion des loyers selon le type d'habitat (€/m²)



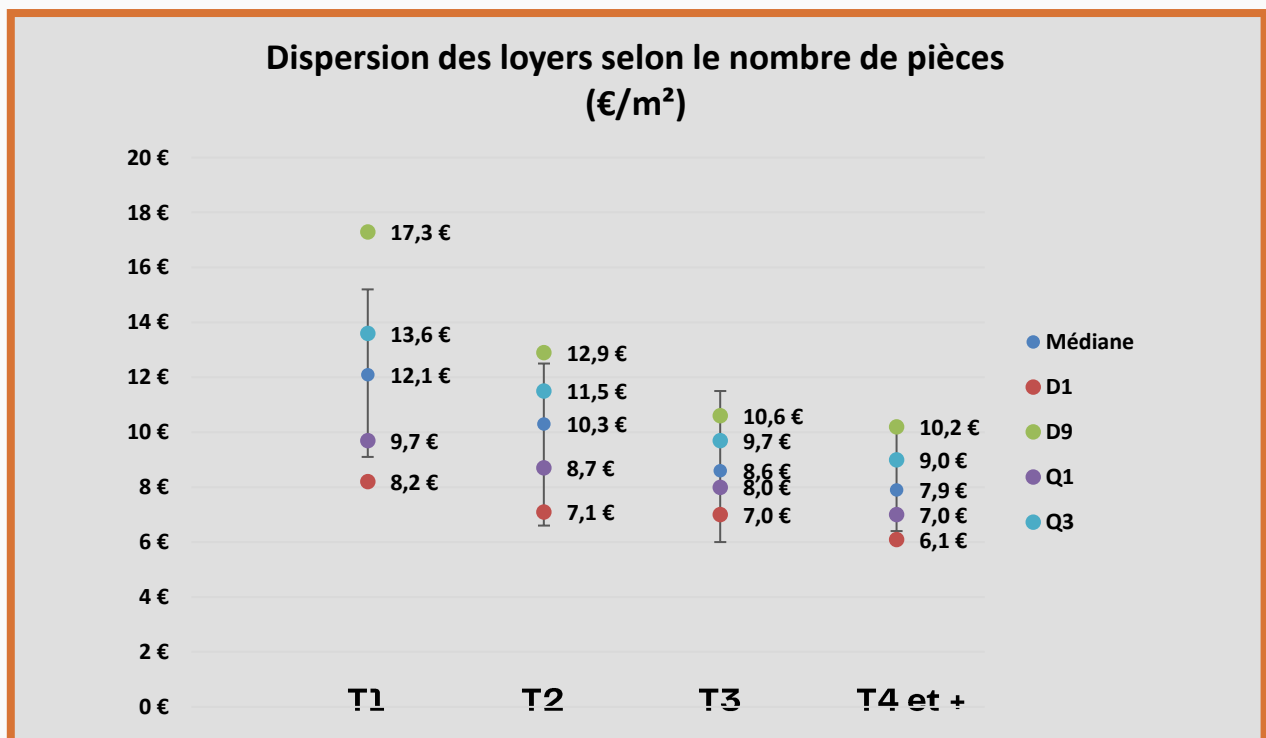
La typologie du logement

Ville de Niort- Zone 1

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²	12.1 €/m ²	10.3 €/m ²	8.6 €/m ²	7.9 €/m ²
Loyer médian €	347 €	450 €	570 €	710 €
Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	68 m ²	92 m ²
Nombre d'enquêtes	183	770	586	487

Les logements T1 affichent les loyers les plus élevés au mètre carré, ce qui est typique dans les zones urbaines où la demande pour les petites surfaces est forte (étudiants, jeunes actifs). La dispersion des loyers est aussi plus marquée, ce qui traduit une variabilité importante des prix selon les caractéristiques du logement (localisation, état, équipements).

Les logements T2, T3, T4 et plus présentent des loyers plus bas au mètre carré, confirmant une tendance où les grands logements offrent un coût au m² plus attractif. La variabilité des loyers est plus importante pour les T1 et T2, avec des écarts significatifs entre les loyers les plus bas et les plus élevés. En revanche, les logements de type T3, T5 et plus affichent une dispersion plus réduite, traduisant un marché plus homogène.



L'époque de construction du logement

Ville de Niort- Zone 1

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	8.5 €/m ²	8.8 €/m ²	8.9 €/m ²	9.4 €/m ²	9.4 €/m ²
Loyer médian €	490 €	600 €	528 €	541 €	637 €
Surface moyenne	60 m ²	66 m ²	64 m ²	65 m ²	71 m ²
Nombre d'enquêtes	475	346	494	324	387

Stabilité des loyers :

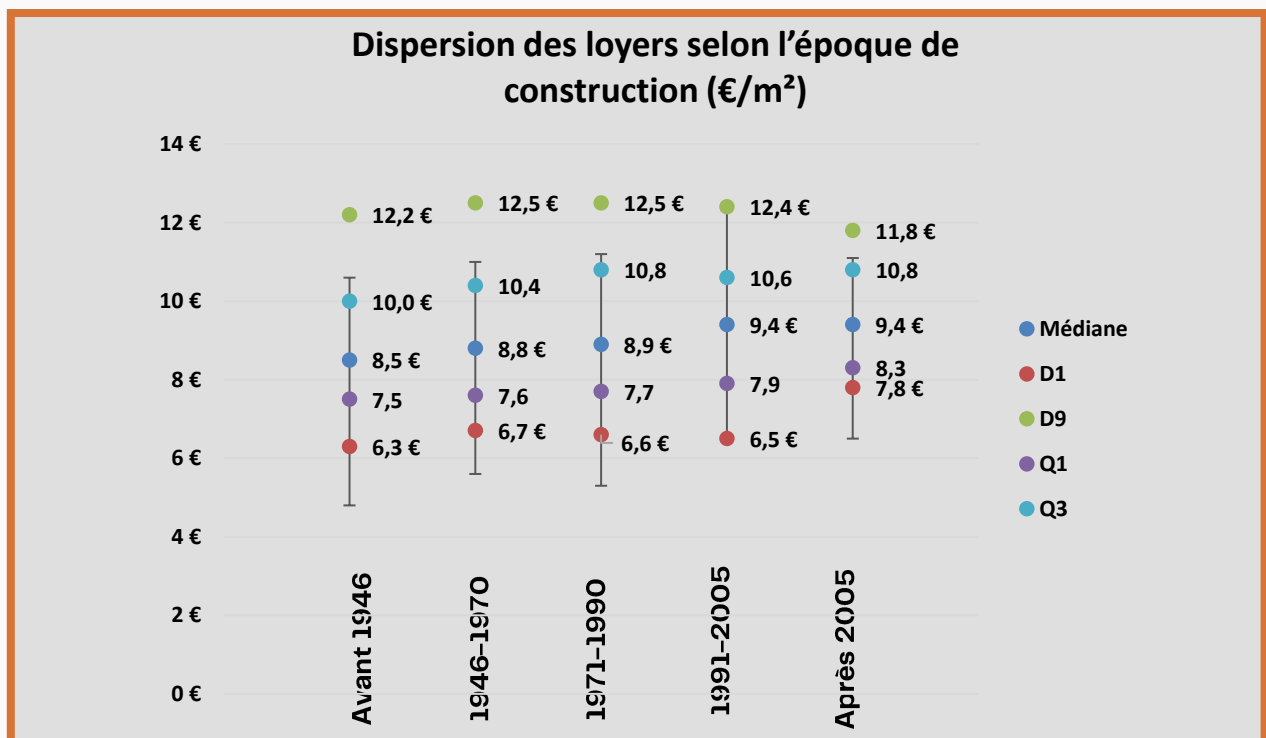
Contrairement à ce qu'on pourrait attendre, il n'y a pas de tendance nette indiquant une augmentation ou une diminution des loyers en fonction de l'ancienneté des logements. Cela signifie que les logements anciens et récents affichent des niveaux de loyer assez similaires.

Faible impact de l'époque de construction :

Normalement, les logements plus récents pourraient avoir des loyers plus élevés en raison d'une meilleure isolation, de normes plus récentes et d'un confort accru. Cependant, ici, cette différence n'est pas marquée, suggérant soit une homogénéité du marché, soit un effet compensatoire (les logements plus anciens étant parfois mieux situés ou plus spacieux).

Dispersion des loyers :

Les écarts entre les loyers restent relativement proches entre les différentes périodes, ce qui indique une variabilité similaire dans chaque catégorie de logements.



Les données de cadrage

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

Données socio-démographiques

CAN- Zone 2 (avec la ville de Niort)

Source : INSEE 2021



122 302

habitants



2.04

personnes par ménage



0 %

variation annuelle moyenne
(de 2015 à 2021)



32%

de la population a moins de 30 ans



24 130 €

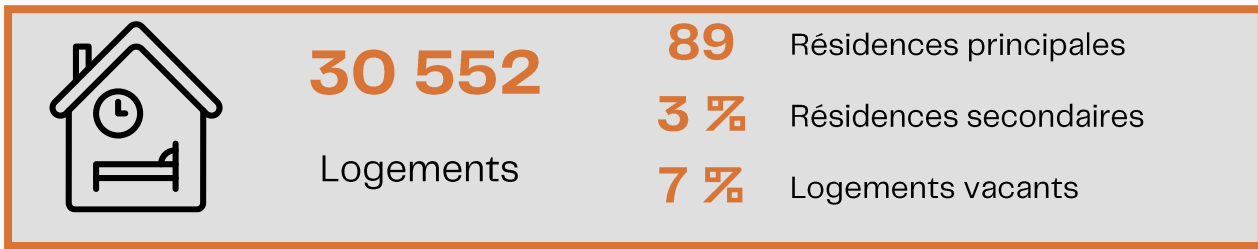
est la médiane du revenu disponible par unité de consommation

Avec 62 993 habitants et une taille moyenne de 2,04 personnes par ménage, la zone 2 accueille davantage des ménages de plus grand taille par rapport à la ville de Niort, ce qui s'explique, notamment par la présence logements de plus grande taille. Sa croissance démographique annuelle est de 0 % contre +0,1 % pour Niort, et 32 % de sa population a moins de 30 ans, ce qui peut dynamiser le marché locatif. Son revenu médian (24 130 €) est le plus élevé des quatre zones, influençant ainsi l'accessibilité des loyers.

Le parc de logements

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

Source : INSEE 2021

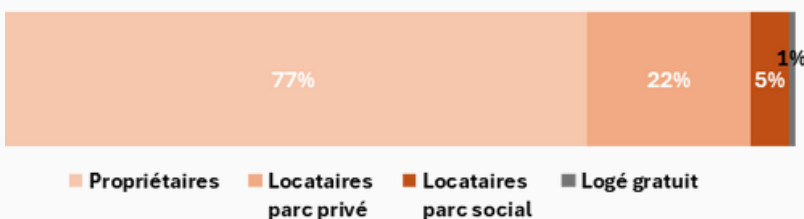
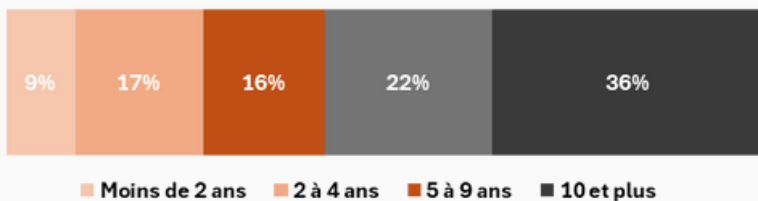
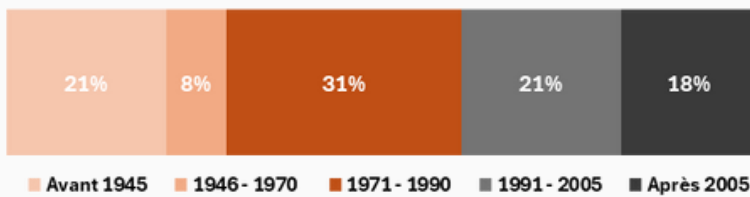
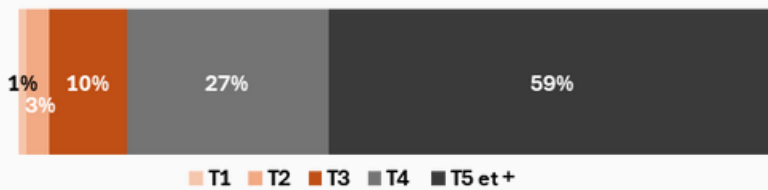


95 %
Individuel



4 %
Collectif

Parmi les 27 323 résidences principales



Le parc locatif privé

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

Source : INSEE 2021



4 558

Logements

17 %

des résidences principales



84 %

Individuel



16 %

Collectif



96 %

Vides



4 %

Meublés



- 1 %

Évolution du parc locatif privé
(de 2015 à 2021)



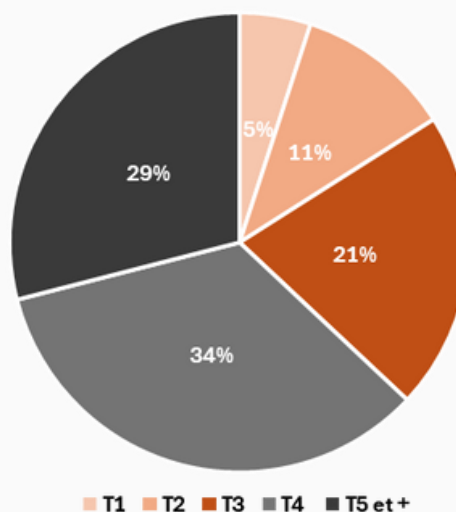
+ 0 %

Individuel



+ 4 %

Collectif



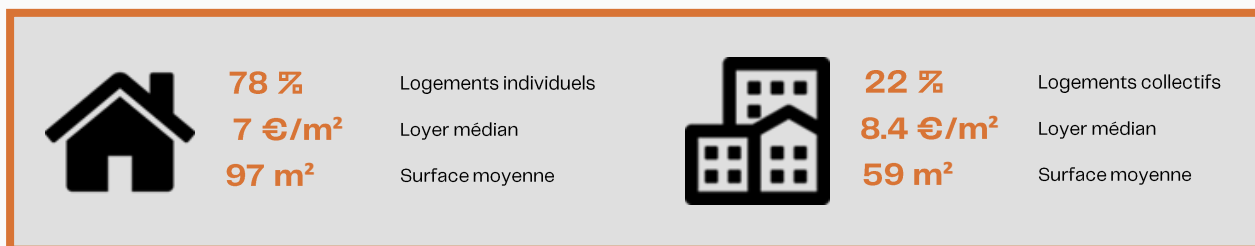
Les loyers du parc privé

592	logements collectés
7.1 €/m²	loyer médian
91 m²	surface moyenne
604 €	loyer médian mensuel

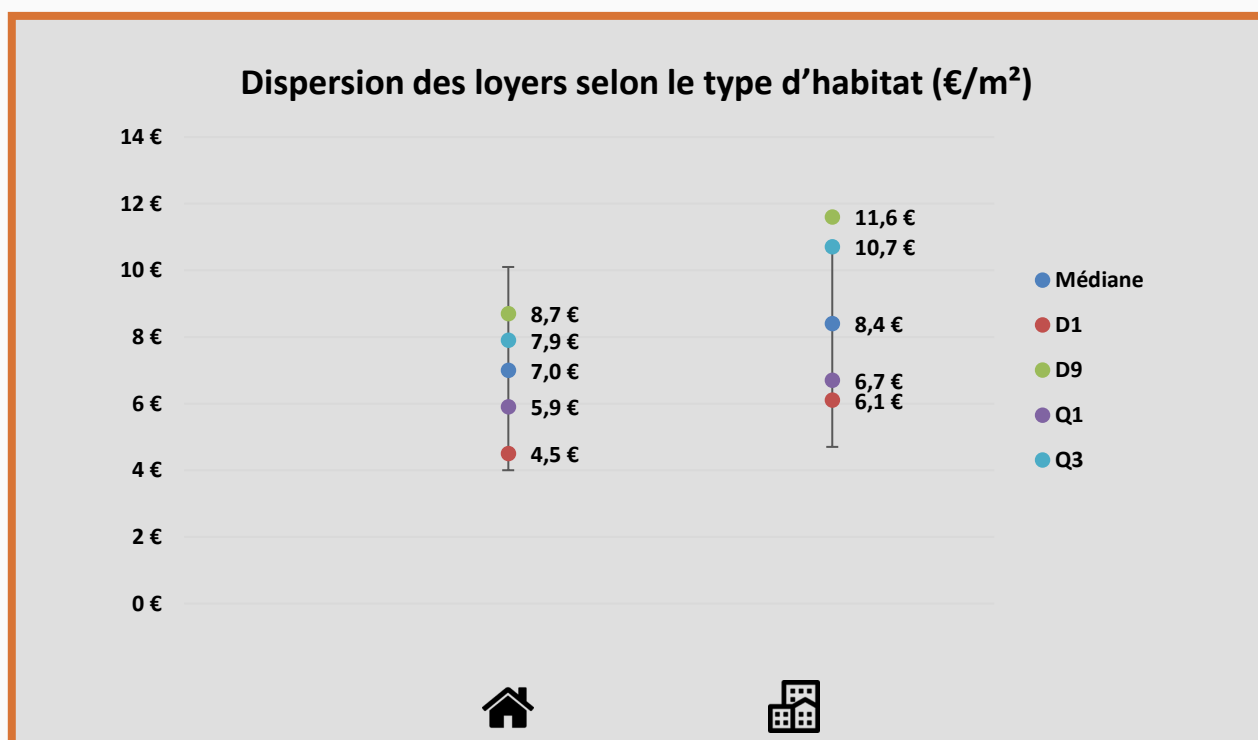
CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

Le type d'habitat

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)



Dans la Zone 2, les loyers des appartements restent plus élevés que ceux des maisons, avec une médiane de 8,4 € contre 7 € pour les maisons. La dispersion est plus importante pour les appartements, avec un 9^e m e décile à 11,6 €, indiquant que 10 % des loyers dépassent ce seuil. De plus, l'écart entre les loyers et la médiane est plus marqué dans le parc collectif, traduisant un marché plus hétérogène par rapport au parc individuel, qui est plus homogène.



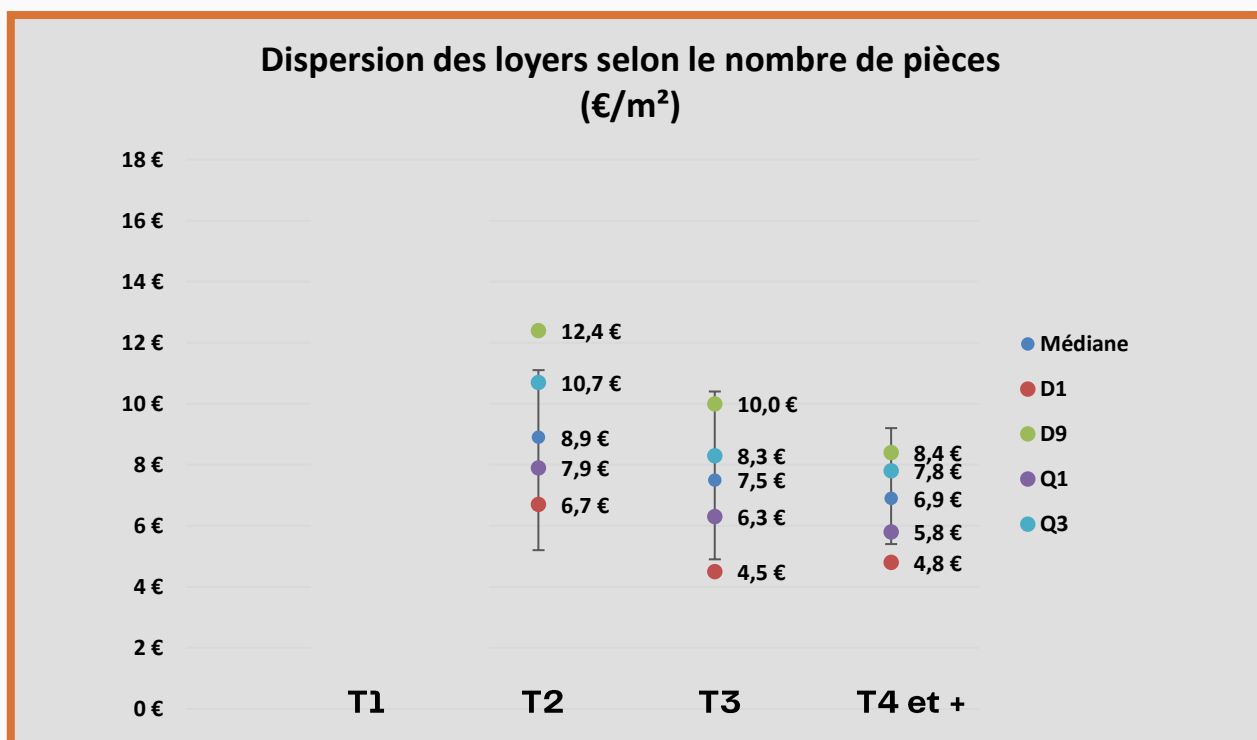
La typologie du logement

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian		8.9 €/m ²	7.5 €/m ²	6.9 €/m ²
Loyer médian Surface moyenne	< 50 effectifs	450 €	560 €	682 €
Surface moyenne		49 m ²	74 m ²	105 m ²
Nombre d'enquêtes		73	143	368

Les loyers dans la CAN (hors Niort) suivent une tendance classique avec des logements plus grands proposant un meilleur prix au m².

À mesure que la taille du logement augmente, le prix au mètre carré diminue, traduisant une économie d'échelle. Cependant, la dispersion des T2 et des T3 montrent une variabilité selon l'offre et la localisation, alors que les T4 et plus sont plus homogènes en prix.



L'époque de construction du logement

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	6.3 €/m ²		7 €/m ²	7.6 €/m ²	7.3 €/m ²
Loyer médian €	520 €	< 50 effectifs	650 €	890 €	580 €
Surface moyenne	87 m ²		93 m ²	89 m ²	96 m ²
Nombre d'enquêtes	134		76	127	210

Peu de différences entre les périodes de construction :

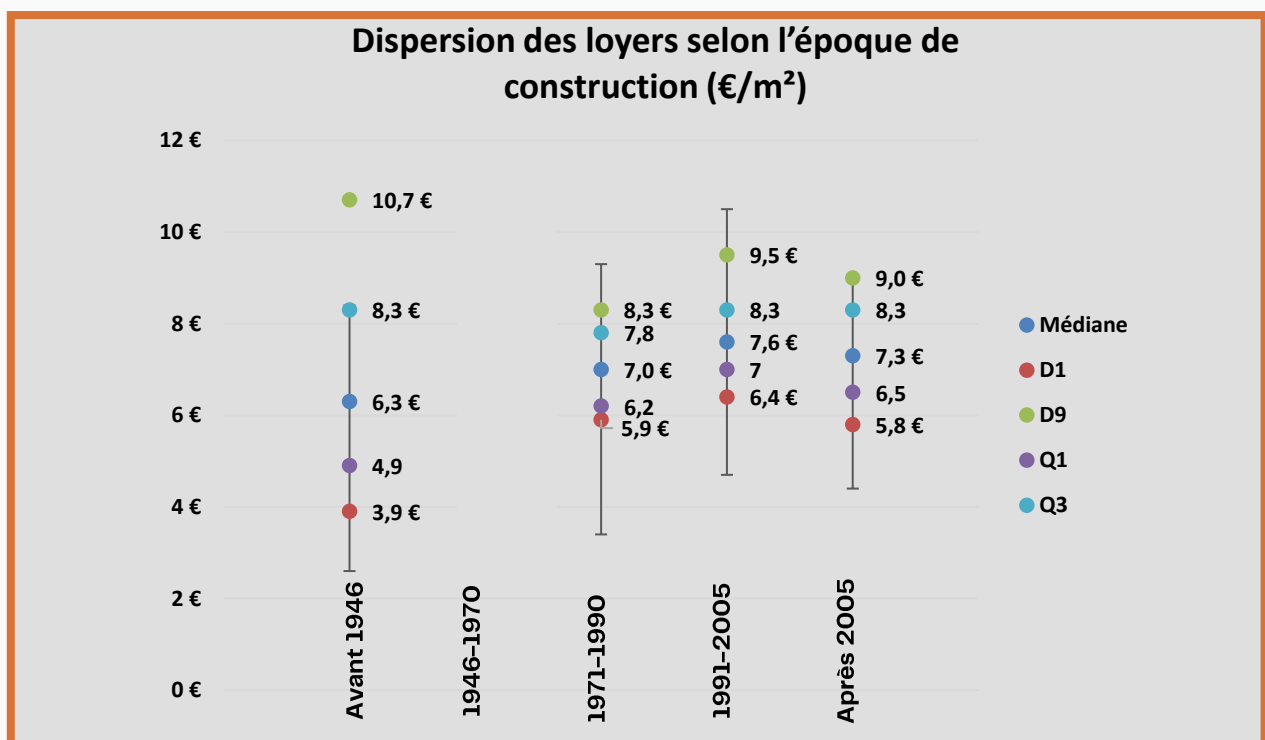
Les logements construits avant 1946 affichent des loyers au m² légèrement inférieurs. Pour ceux construits après 1970, les loyers restent globalement stables. Cela signifie que l'ancienneté des logements ne semble pas avoir un impact fort sur les loyers dans cette zone.

Légère augmentation pour les logements récents :

On note une tendance légèrement haussière pour les logements construits après 1991 (et surtout après 2005), mais cette différence reste modérée par rapport aux variations attendues dans d'autres marchés immobiliers. Contrairement à ce que l'on pourrait attendre, les logements plus récents ne sont pas beaucoup plus chers, ce qui peut s'expliquer par un marché locatif équilibré et une offre homogène sur le territoire.

Variabilité des loyers similaire :

Nous observons une dispersion comparable des loyers entre les différentes périodes, indiquant que la diversité des prix reste stable en fonction des époques de construction.



Les données de cadrage

Données socio-démographiques

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

Source : INSEE 2021



74 122

habitants



2.28

personnes par ménage



0.2 %

variation annuelle moyenne
(de 2015 à 2021)



33.5 %

de la population a moins de 30 ans



21 180 €

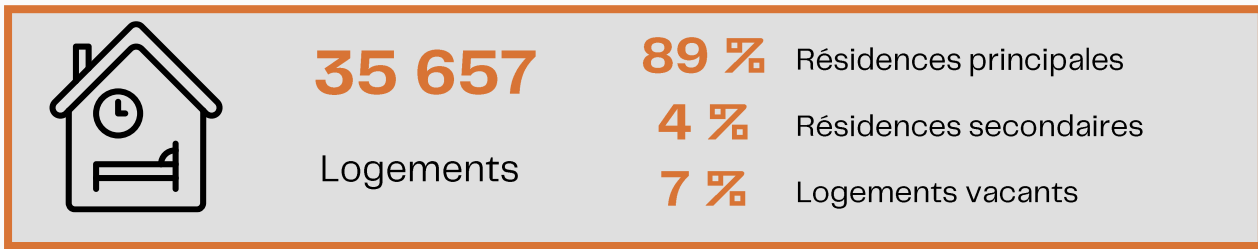
est la médiane du revenu disponible par unité de consommation

Le Bocage Bressuirais compte 74 122 habitants, ce qui en fait la zone la plus peuplée. Avec 2.28 personnes par ménage, elle accueille davantage des ménages de plus grands tailles. Sa croissance démographique est faible (+0.2 %), et 33.5 % de sa population a moins de 30 ans, un chiffre similaire aux autres zones. Le revenu médian disponible est le plus bas (21 180 €), ce qui peut limiter la capacité des ménages à faire face à des loyers élevés.

Le parc de logements

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

Source : INSEE 2021

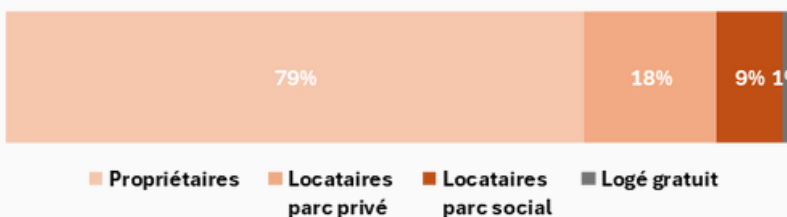
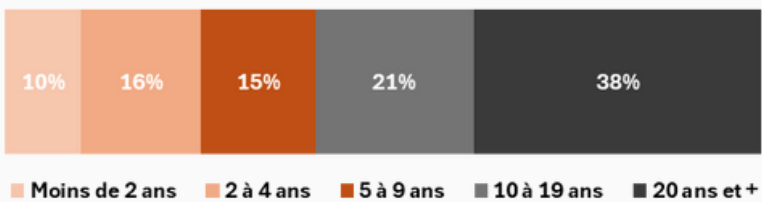
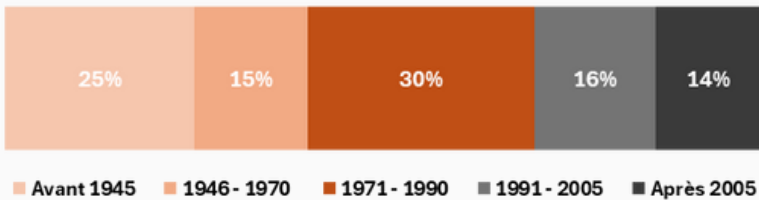
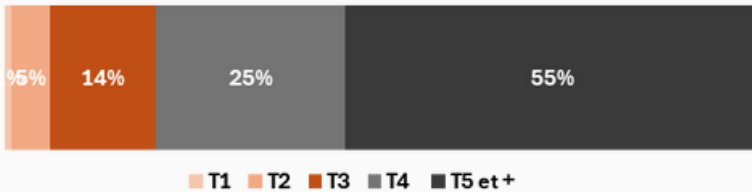


90 %
Individuel



9 %
Collectif

Parmi les 31 771 résidences principales



Le parc locatif privé

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

Source : INSEE 2021



5 794

Logements

18 %

des résidences principales



72 %

Individuel



28 %

Collectif



92 %

Vides



8 %

Meublés



+ 4.1 %

Évolution parc locatif
privé
(de 2015 à 2021)



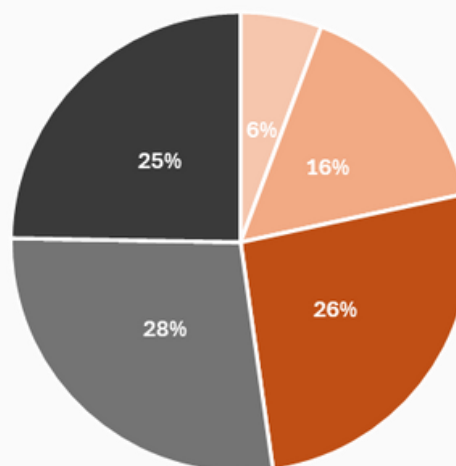
+ 5.9 %

Individuel



- 0.5 %

Collectif



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et+

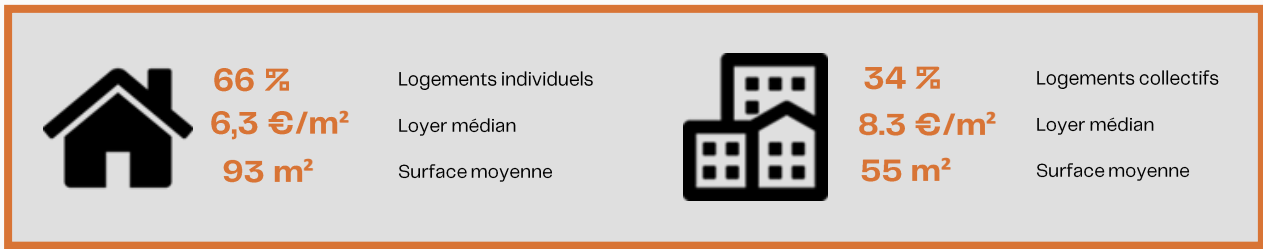
Les loyers du parc privé

756	logements collectés
6.6 €/m²	loyer médian
84 m²	surface moyenne
525 €	loyer médian mensuel

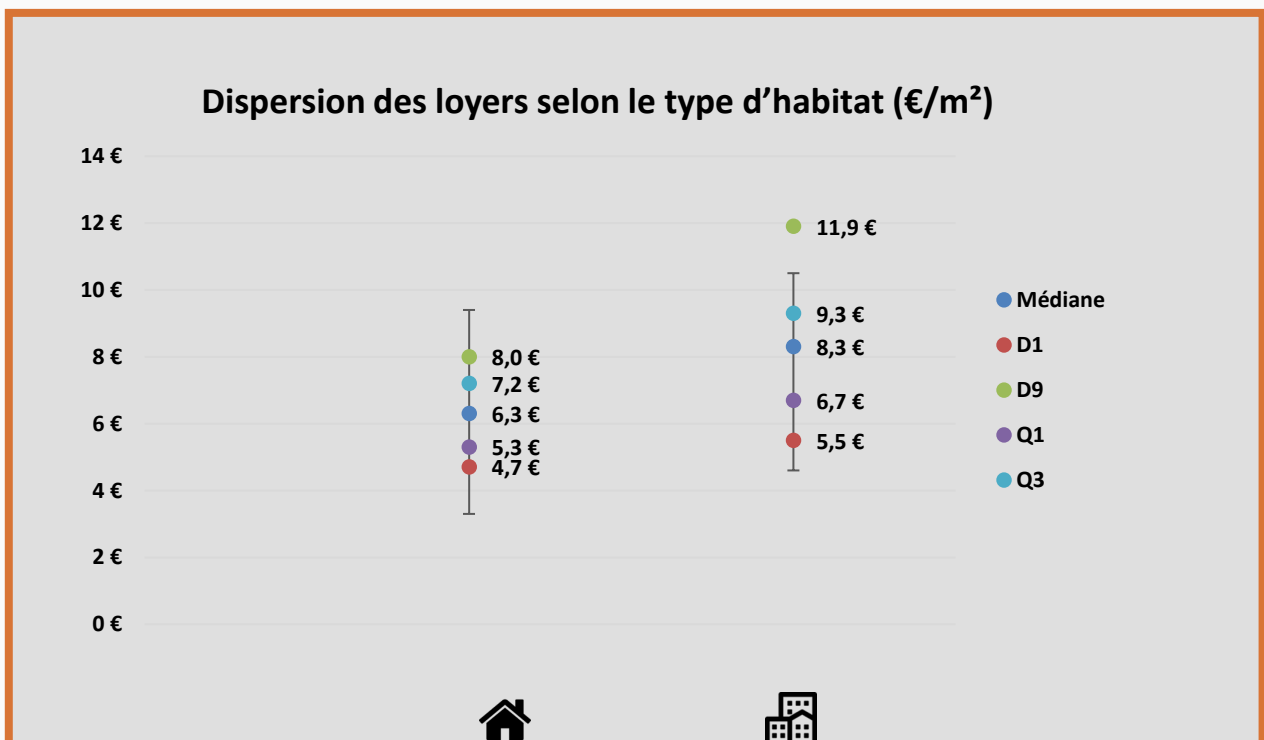
Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

Le type d'habitat

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3



Les loyers des appartements restent plus élevés que ceux des maisons, avec une médiane de 8.3 €/m² contre 6,3 €/m². La dispersion est plus importante pour les appartements, avec un 9^e m^e décile à 11,9 €, indiquant que 10 % des loyers dépassent ce seuil. De plus, l'écart entre les loyers et la médiane est plus marqué dans le parc collectif, traduisant un marché plus hétérogène par rapport au parc individuel, qui est plus homogène.

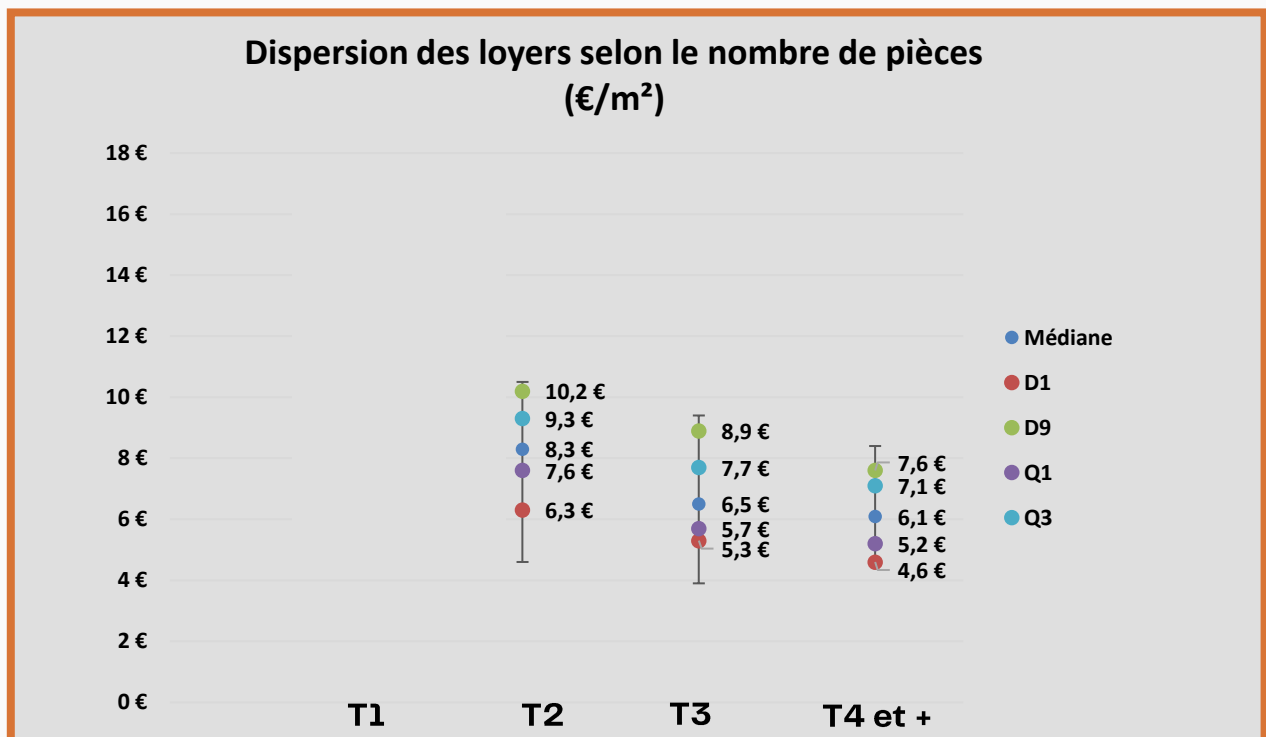


La typologie du logement

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²		8.3 €/m ²	6.5 €/m ²	6.1 €/m ²
Loyer médian €	< 50 effectifs	370 €	497 €	590 €
Surface moyenne		47 m ²	75 m ²	102 m ²
Nombre d'enquêtes		134	257	321

Le marché locatif à Bressuire suit les tendances générales observées partout, avec des loyers plus élevés pour les petites surfaces et une diminution progressive du prix au m² à mesure que la taille du logement augmente. La faible dispersion des loyers pour les grandes surfaces traduit une plus grande stabilité du marché pour ces grands logements.



L'époque de construction du logement

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	6.2 €/m ²	6.3 €/m ²	7,1 €/m ²	6.7 €/m ²	7.1 €/m ²
Loyer médian €	450 €	575 €	560 €	570 €	600 €
Surface moyenne	81 m ²	89 m ²	81 m ²	84 m ²	90 m ²
Nombre d'enquêtes	323	104	89	136	104

Loyers relativement homogènes :

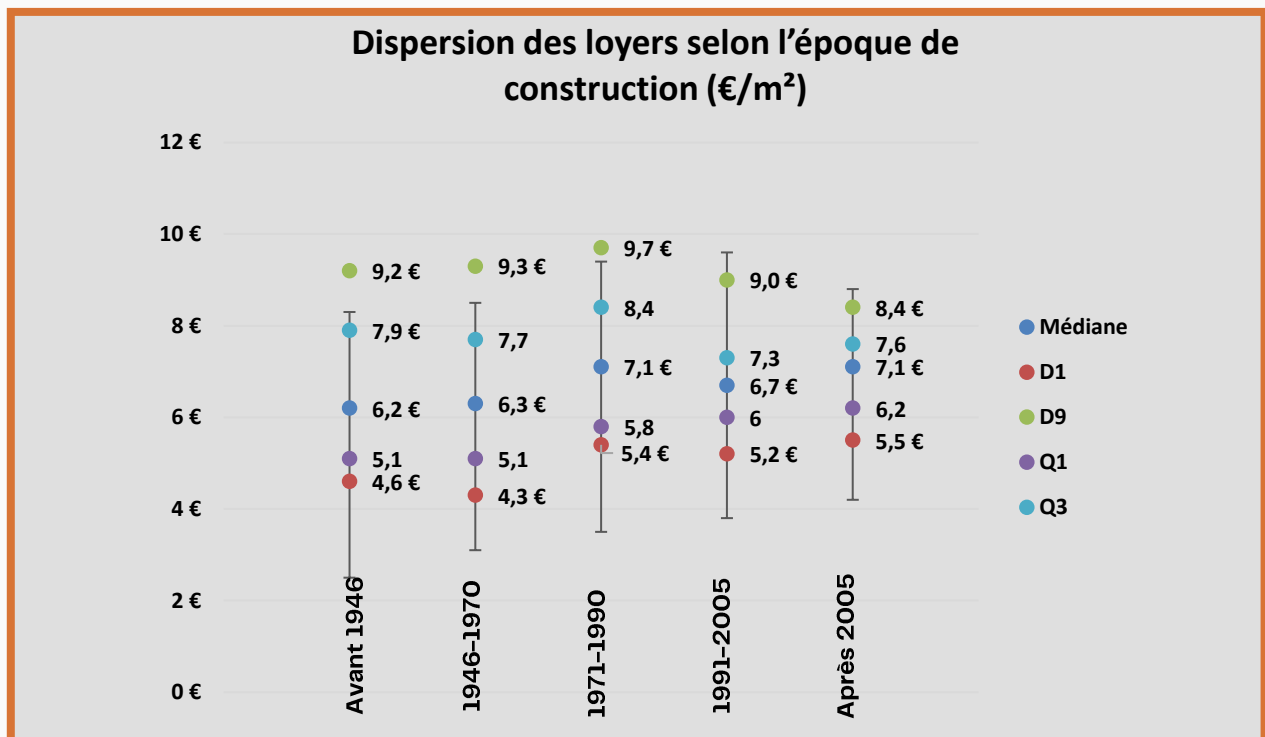
Tout comme pour Niort et son agglomération, les loyers semblent rester assez constants indépendamment de l'époque de construction des logements. Il n'y a pas d'écart significatif qui montrerait une nette augmentation ou diminution des prix en fonction de l'ancienneté du logement.

Légère hausse pour les logements récents :

Une tendance légèrement haussière peut être notée pour les logements construits après 1991 et surtout après 2005. Cela peut s'expliquer par une meilleure qualité des logements récents, mais l'écart reste faible.

Dispersion comparable des loyers :

La variabilité des loyers est moins important pour les logements construits après 1991. cela signifie que les loyers sont moins dispersés pour les logements construits après 1991.



Les données de cadrage

Données de cadrage

Communauté de communes Mellois en Poitou – Zone 4

Source : INSEE 2021

Données socio-démographiques



46 712

habitants



2.15

personnes par ménage



0.1 %

variation annuelle moyenne
(de 2015 à 2021)



28.1 %

de la population a moins de 30 ans



21 800

est la médiane du revenu disponible par unité de consommation

Avec 46 712 habitants, cette zone a une population intermédiaire parmi celles étudiées. La taille moyenne des ménages est de 2.15 personnes, suggérant une proportion modérée de familles. La croissance démographique est faible (+0.1 %), et la part des jeunes de moins de 30 ans (28.1 %) est la plus basse des quatre zones, ce qui peut influencer la demande en logements. Le revenu médian disponible (21 800 €) reste proche de celui du Bocage Bressuirais, ce qui peut impacter le pouvoir d'achat immobilier et locatif.

Le parc de logements

Communauté de communes Mellois en Poitou- Zone 4

Source : INSEE 2021

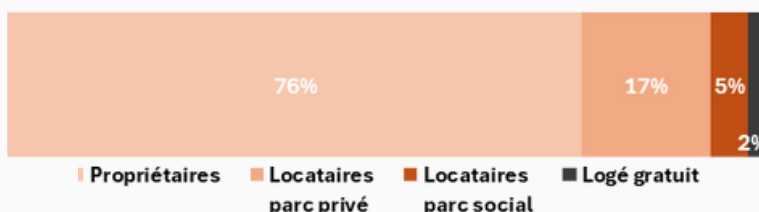
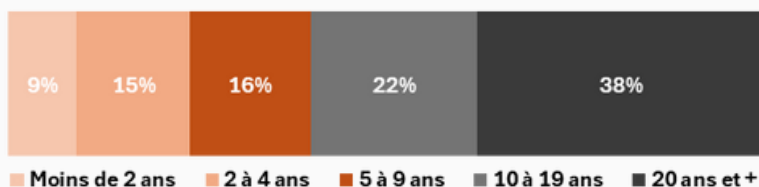
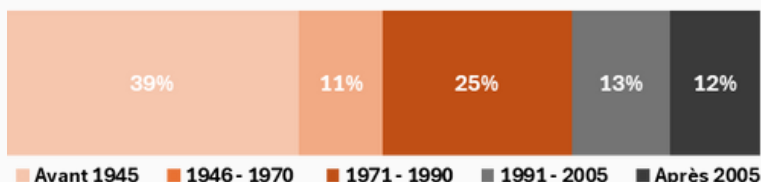
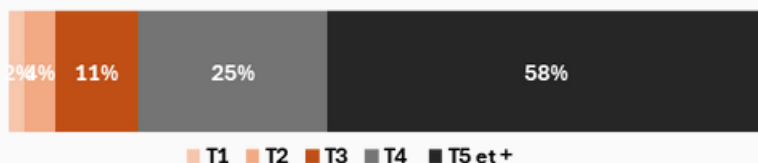


95 %
Individuel



4 %
Collectif

Parmi les 21 080 résidences principales



Le parc locatif privé

Communauté de communes Mellois en Poitou- Zone 4

Source : INSEE 2021



86 %
Individuel



14 %
Collectif



93 %
Vides



7 %
Meublés



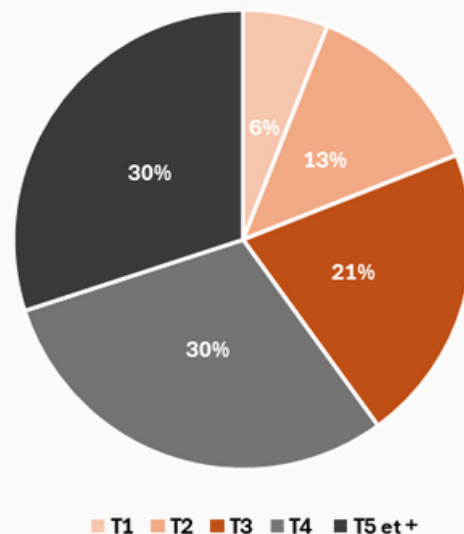
+ 1.1 %
Évolution parc locatif
privé
(de 2015 à 2021)



+ 1.8 %
Individuel



- 20.6 %
Collectif



Les données de cadrage

Données socio-démographiques

Communauté de communes Haut Val de Sèvre- Zone 4

Source : INSEE 2021



30 551

habitants



2.25

personnes par ménage



0.4 %

variation annuelle moyenne
(de 2015 à 2021)



34.2 %

de la population a moins de 30 ans



22 870 €

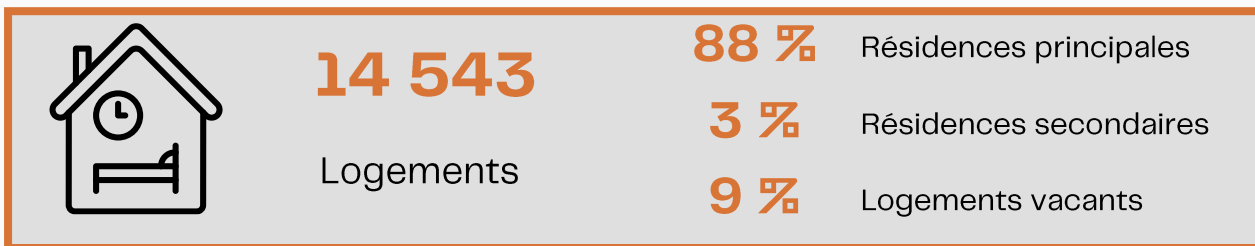
est la médiane du
revenu disponible par
unité de
consommation

Avec 30 551 habitants, cette zone est la moins peuplée mais affiche la plus forte croissance démographique (+0.4 %) parmi les 4 zones. La taille moyenne des ménages (2.25 personnes) est proche de celle du Bocage Bressuirais, indiquant un nombre important de familles. 34.2 % de la population a moins de 30 ans, ce qui en fait la zone la plus jeune. Son revenu médian (22 870 €) est supérieur à celui du Bocage Bressuirais mais inférieur à celui de Niort, ce qui influence l'offre et la demande en logement.

Le parc de logements

Communauté de communes Haut Val de Sèvre- Zone 4

Source : INSEE 2021

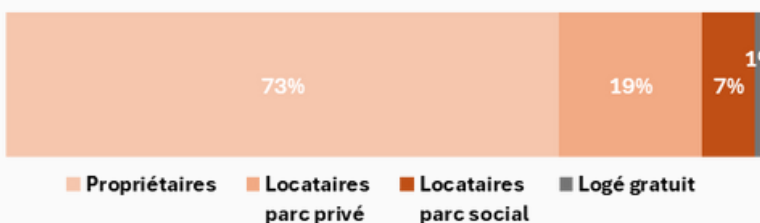
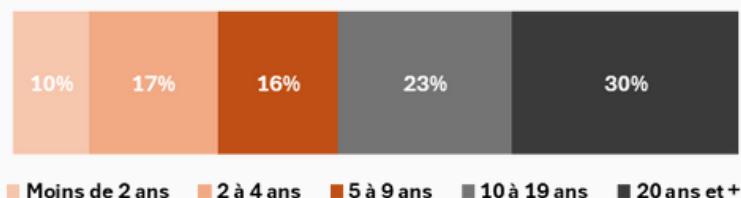
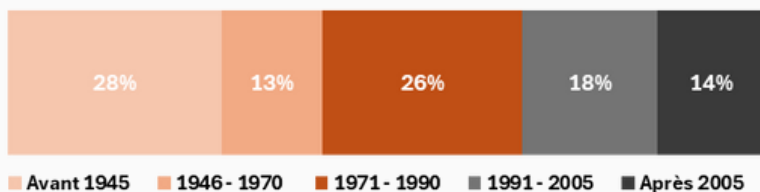
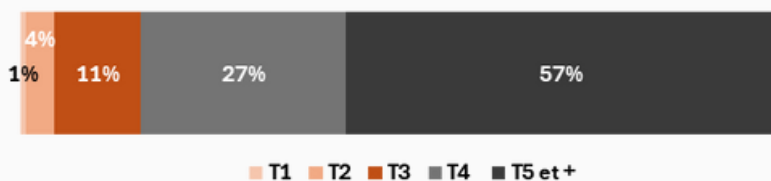


90 %
Individuel



10 %
Collectif

Parmi les 12 765 résidences principales



Le parc locatif privé

Communauté de communes Haut Val de Sèvre- Zone 4

Source : INSEE 2021



1 592

Logements

19 %

des résidences principales



77 %

Individuel



23 %

Collectif



97 %

Vides



3 %

Meublés



+ 0.4 %

Évolution du parc locatif privé
(de 2015 à 2021)



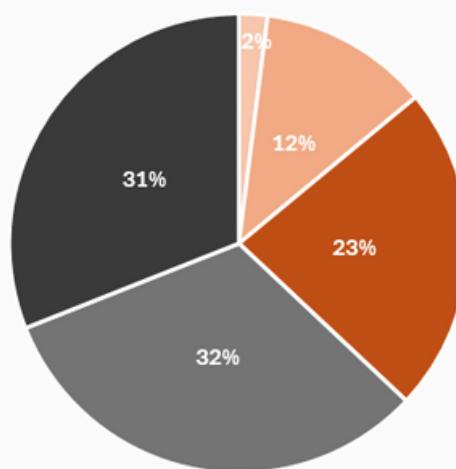
- 0.7 %

Individuel



+ 2.9 %

Collectif



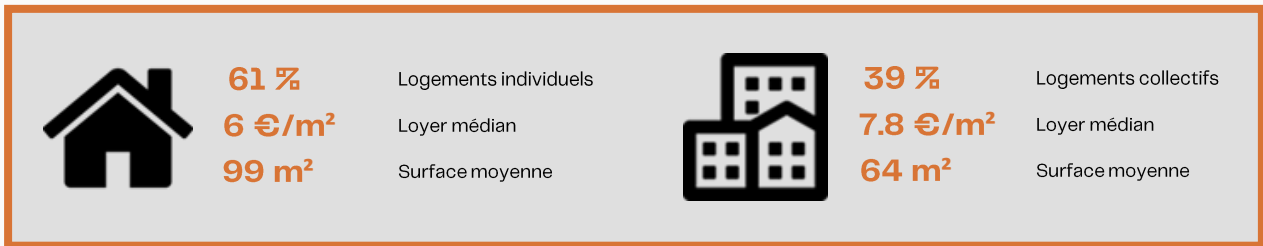
■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et+

Les loyers du parc privé

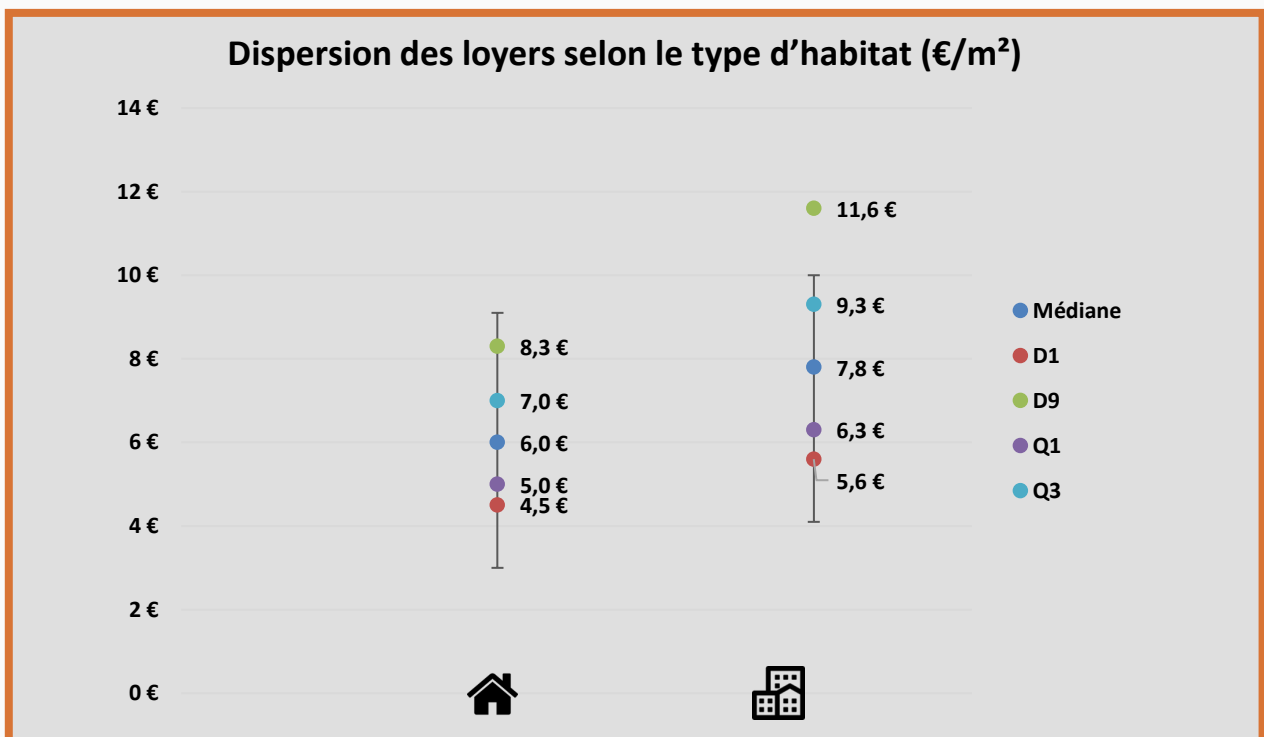
781	logements collectés
6.1 €/m²	loyer médian
93 m²	surface moyenne
570 €	loyer médian mensuel

Le type d'habitat

Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre- Zone 4



Comme dans les autres zones, les loyers des appartements restent plus élevés que ceux des maisons, avec une médiane de 7.8 €/m² contre 6 €/m². La dispersion est plus importante pour les appartements, avec un 9^e^m^e décile à 11,6 €/m², indiquant que 10 % des loyers dépassent ce seuil. De plus, l'écart entre les loyers est plus marqué dans le parc collectif, traduisant un marché plus hétérogène par rapport au parc individuel, qui est plus homogène.

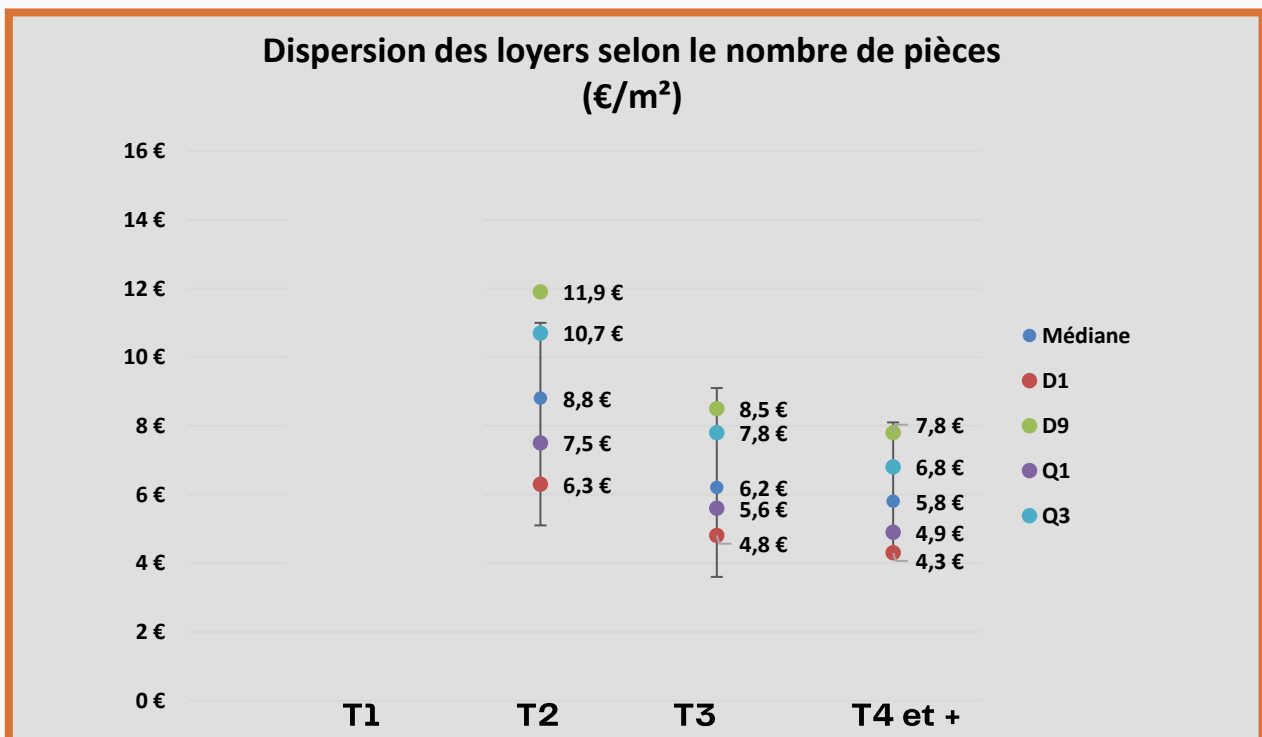


La typologie du logement

Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre- Zone 4

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²		8.8 €/m ²	6.2 €/m ²	5.8 €/m ²
Loyer médian €		391 €	500 €	680 €
Surface moyenne	< 50 effectifs	47 m ²	80 m ²	107 m ²
Nombre d'enquêtes		136	205	410

À mesure que la taille du logement augmente, le prix au mètre carré diminue, traduisant une économie d'échelle. En d'autres termes, le loyer total d'un grand logement est bien sûr plus élevé qu'un petit logement, mais si on regarde le prix par mètre carré, il est souvent plus bas pour les grandes surfaces. Cela s'explique notamment par le fait que certains coûts fixes (construction, entretien, charges.) sont répartis sur une surface plus grande, ce qui réduit le prix relatif au mètre carré. Les logements T3, T4 et plus présentent des loyers plus homogènes, avec une dispersion plus faible, ce qui reflète une stabilité du marché pour ces surfaces. Enfin, la variabilité des loyers est plus marquée pour les petits logements, tandis que les grands logements offrent des prix plus prévisibles.



L'époque de construction du logement

Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre- Zone 4

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	6 €/m ²	6.1 €/m ²	6.5 €/m ²	6.3 €/m ²	6.3 €/m ²
Loyer médian €	544 €	565 €	560 €	580 €	640 €
Surface moyenne	92 m ²	95 m ²	86 m ²	93 m ²	96 m ²
Nombre d'enquêtes	350	86	88	117	140

Loyers globalement stables :

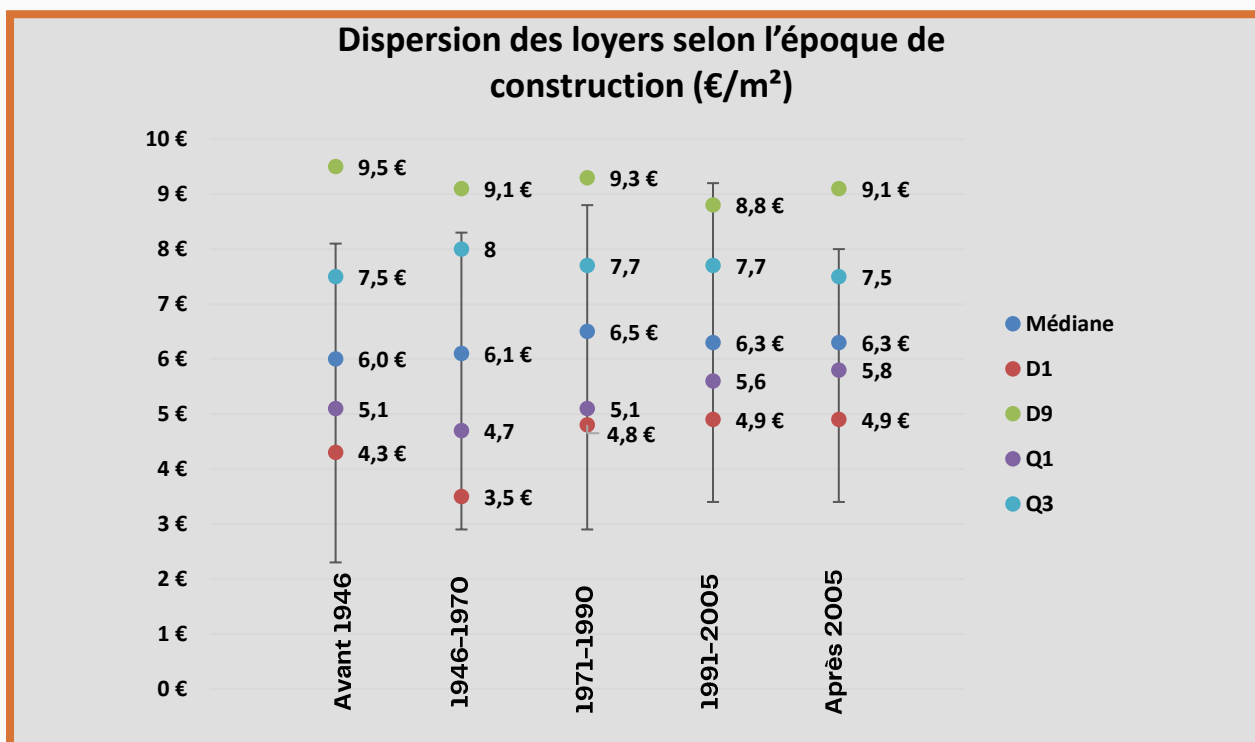
Les différences de loyers entre les logements anciens et récents sont minimales. Cela signifie que l'ancienneté du logement ne joue pas un rôle majeur dans la fixation des prix.

Légère tendance à la hausse pour les logements récents :

Comme dans d'autres zones, on observe que les logements construits après 1991, et en particulier après 2005, semblent afficher des loyers légèrement plus élevés. Cela pourrait être dû à une meilleure qualité de construction ou à des normes énergétiques plus performantes.

Grande dispersion des prix :

Les loyers varient de manière significative, quel que soit l'âge du logement. Cette dispersion suggère que d'autres critères influencent fortement le prix du m², comme l'emplacement précis, les équipements, ou la demande locale.



L'ancienneté du locataire dans le logement

Zone 1 : Niort

Niort affiche les loyers les plus élevés parmi les territoires étudiés, avec une médiane autour de 10 €/m² pour les locataires mobiles et 8,5 €/m² pour les locataires stables. L'écart important entre ces deux catégories souligne un phénomène de tension locative, où les nouveaux arrivants paient nettement plus cher que les locataires déjà installés. Cela reflète une forte demande locative, probablement liée à l'attractivité économique de la ville.

Zone 2 : Communauté d'Agglomération Niortaise (hors Niort)

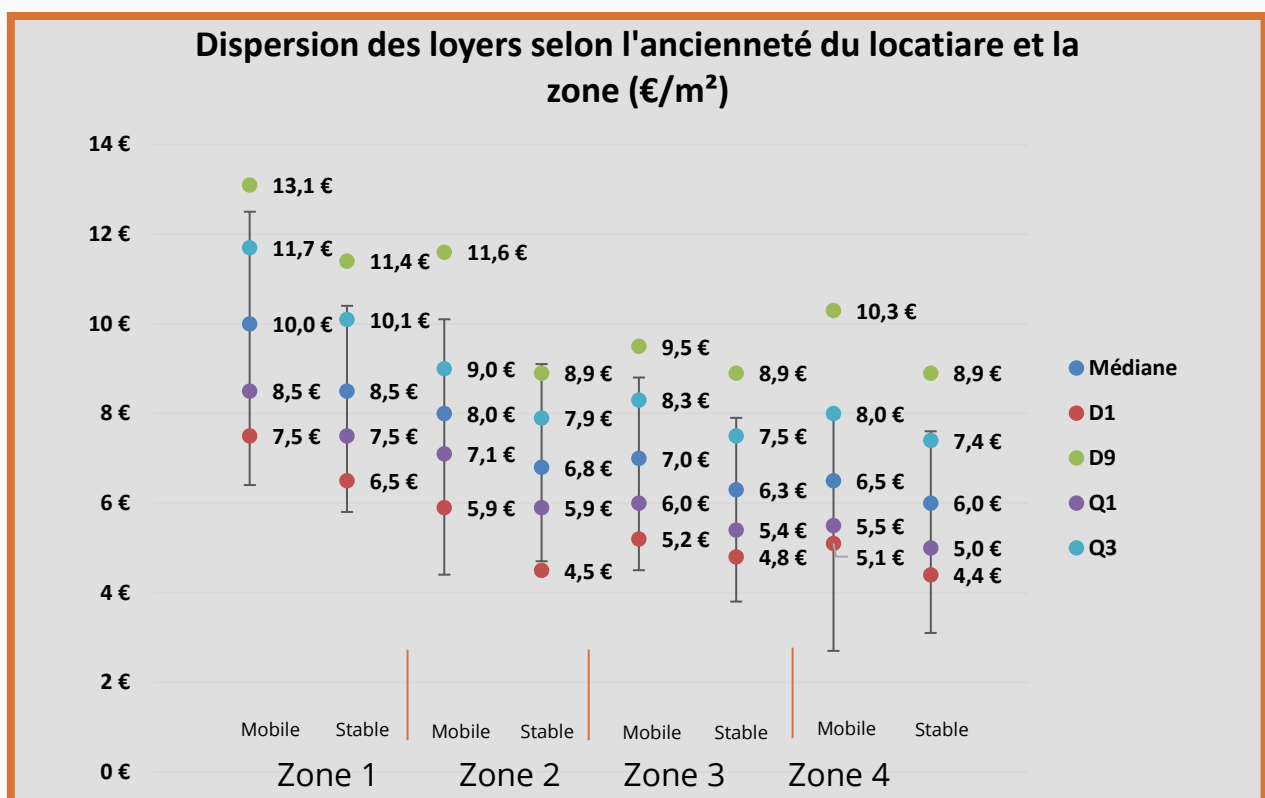
Cette zone présente des loyers légèrement inférieurs à ceux de Niort, avec une médiane autour de 8 €/m² pour les locataires mobiles et 6,8 €/m² pour les stables. L'écart reste visible, bien que moins marqué que dans la ville centre, ce qui indique une certaine pression locative, mais avec une atténuation en périphérie.

Zone 3 : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Ici, les loyers sont plus bas avec des médianes proches de 7 €/m² pour les mobiles et 6,3 €/m² pour les stables. La différence entre les deux catégories est moins prononcée, suggérant un marché locatif moins tendu. La demande semble plus modérée qu'à Niort et ses environs immédiats.

Zone 4 : Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre

Cette zone affiche les loyers les plus bas, avec une médiane autour de 6,5 €/m² pour les mobiles et 6 €/m² pour les stables. Ici, le marché locatif est peu tendu, ce qui signifie que les locataires mobiles n'ont pas à payer un surcoût aussi important que dans les zones plus urbanisées.



Les loyers de marchés plus élevés

Loyers de marché et tension locative

Le loyer de marché, qui correspond au loyer payé par les locataires ayant emménagé depuis moins d'un an, est un indicateur clé de la tension locative du parc privé. Dans les zones les plus attractives comme Niort, cet indicateur montre une différence significative entre les nouveaux arrivants et les locataires installés, traduisant une forte demande et un manque d'offres. À l'inverse, dans les zones plus rurales, la différence est moins marquée, indiquant un marché locatif plus détendu.

Ce graphique met donc en évidence que l'attractivité du marché locatif décroît à mesure que l'on s'éloigne de Niort, avec des écarts de loyers plus marqués dans les zones urbanisées et une offre plus accessible dans les territoires périphériques et ruraux.

Zone 1	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ²	10 €/m ²	8.4 €/m ²
Loyer médian €	525 €	521 €
Surface moyenne	61 m ²	66 m ²
Nombre d'enquêtes	648	1 378

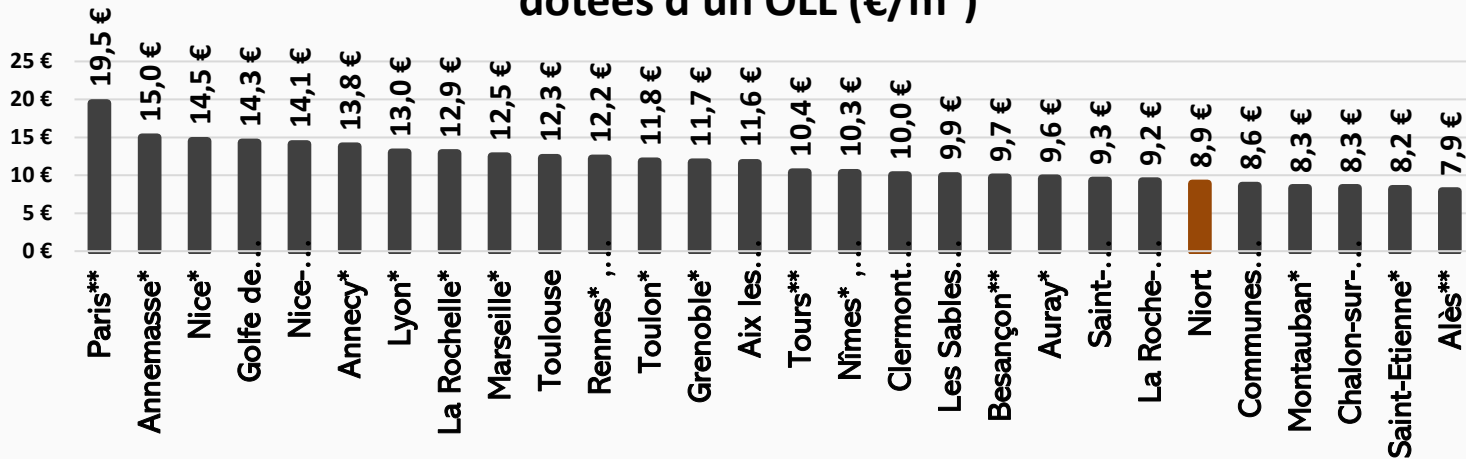
Zone 2	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ²	8 €/m ²	6.8 €/m ²
Loyer médian €	685 €	600 €
Surface moyenne	88 m ²	92 m ²
Nombre d'enquêtes	172	420

Zone 3	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ²	6 €/m ²	5,4 €/m ²
Loyer médian €	570 €	500 €
Surface moyenne	84 m ²	83 m ²
Nombre d'enquêtes	271	485

Zone 4	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ²	6.5 €/m ²	6 €/m ²
Loyer médian €	600 €	550 €
Surface moyenne	91 m ²	93 m ²
Nombre d'enquêtes	193	588

Les loyers médians du parc privé

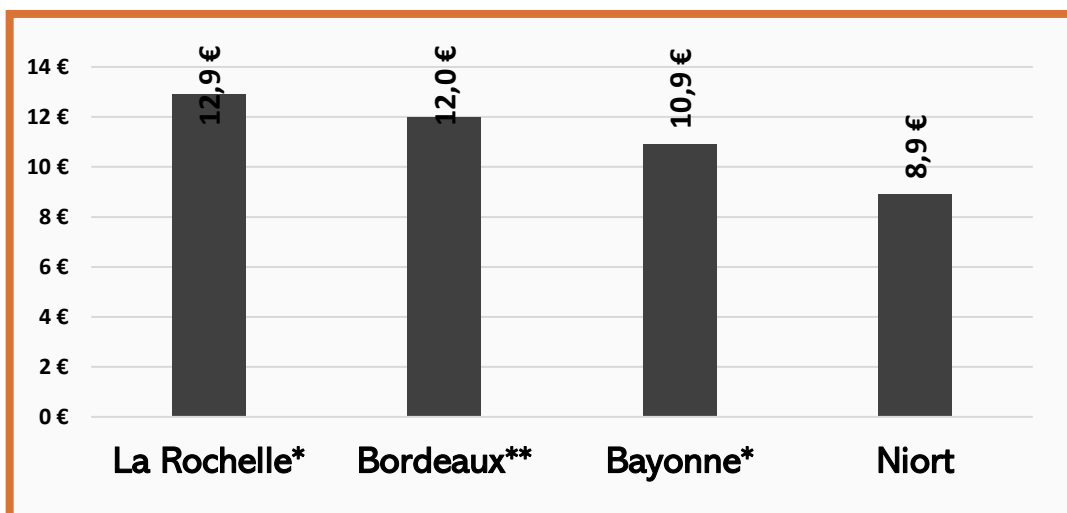
Loyers médians du parc privé dans les agglomérations dotées d'un OLL (€/m²)



Niort fait partie des villes où le loyer médian est parmi les plus bas, avec 8,9 €/m². Malgré sa taille plus modeste par rapport à certaines grandes agglomérations, Niort affiche un niveau de loyer similaire à celui de villes plus importantes comme Besançon, Saint-Malo ou Clermont-Ferrand.

Cette situation illustre un marché locatif relativement accessible à Niort, ce qui peut s'expliquer par une tension locative moindre en comparaison avec des villes comme Lyon, Nantes ou Rennes, où la demande en logement est plus forte et les loyers plus élevés. Toutefois, le fait que Niort se positionne au même niveau que des agglomérations plus grandes témoigne d'un certain équilibre entre offre et demande sur son marché locatif.

Loyers médians du parc privé dans les villes-centres de Nouvelle-Aquitaine dotées d'un OLL (€/m²)



Niort affiche le loyer le plus bas de la région.

Les loyers du parc social



Point de méthode

Les données du parc social sont issues du fichier RPLS 2024 « Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux ».

Afin de comparer les 2 parcs locatifs (privé et public), l'échantillon validée pour le parc social concerne l'ensemble des maisons et des appartements qui sont loués avec un contrat de location au 1er janvier 2024. Sont donc exclues les logements vacants, vides ou encore les hébergements temporaires.

Les caractéristiques du parc locatif social

Ville de Niort- Zone 1



5 721

Logements loués

18 %

des résidences principales

Dans l'ensemble du parc social



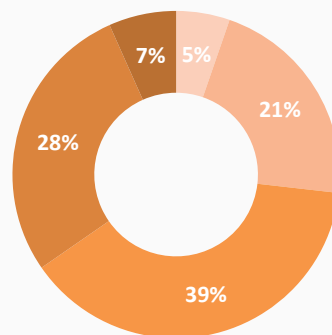
23 %

Individuel



77 %

Collectif



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

Les appartements présentent une dispersion plus importante des loyers que les maisons. Les logements étudiants ont une médiane plus élevée, probablement en raison de leur petite surface, de leur localisation stratégique et des services inclus. Le parc public affiche des loyers inférieurs à ceux du privé (8,9 €/m² en médiane dans le privé). Donc le parc public de Niort garantit des loyers plus accessibles et moins volatiles que le parc privé,

Dispersion des loyers selon le type d'habitat (€/m²)



La typologie du logement

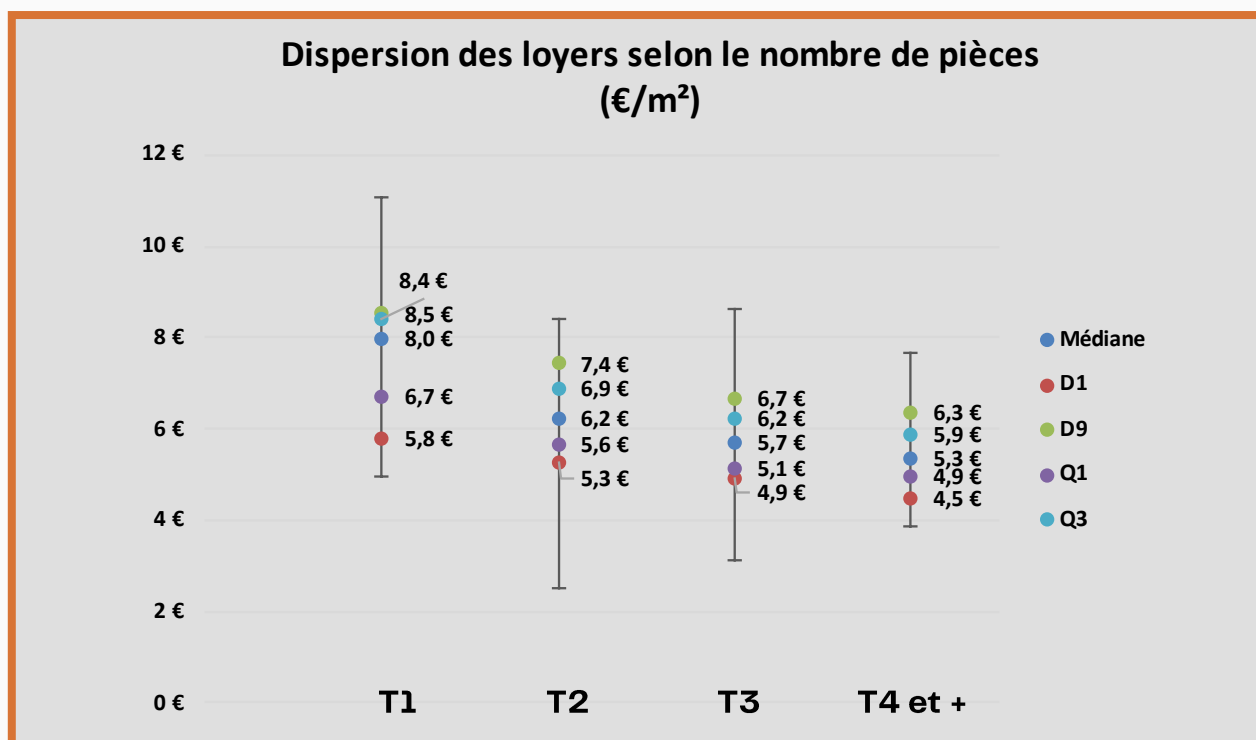
Ville de Niort- Zone 1

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²	7.9 €/m ²	6.2 €/m ²	5.7 €/m ²	5.3 €/m ²
Loyer médian €	222 €	300 €	351 €	416 €
Surface moyenne	29 m ²	49 m ²	63 m ²	80 m ²
Nombre d'enquêtes	306	1 244	2 220	1 951

Le loyer au m² diminue avec la taille du logement, ce qui est fréquent dans le parc social. Pour les logements de petite taille (T1), nous constatons une forte dispersion (5,77 €/m² – 8,52 €/m²). Ces loyers élevés s'expliquent par la petite surface moyenne (29,5 m²) et une demande importante pour ces logements souvent bien situés.

Pour les T2, la surface moyenne est de 48,6 m², et les loyers sont plus abordables que ceux des T1. Les logements plus grands (T3, T4 et plus) offrent un meilleur rapport qualité-prix, avec des loyers plus faibles au m², mais des montants mensuels plus élevés en raison de la plus grande superficie.

Le parc social de Niort offre des loyers nettement plus abordables que le parc privé, avec une stabilité des prix et une moindre dispersion. L'écart est particulièrement marqué pour les logements (T3, T4 et plus), qui affichent des loyers bien inférieurs à ceux du privé. En revanche, pour les T1, bien que le loyer soit plus bas, la différence est moins marquée, notamment en raison de la forte demande pour ces petites surfaces.

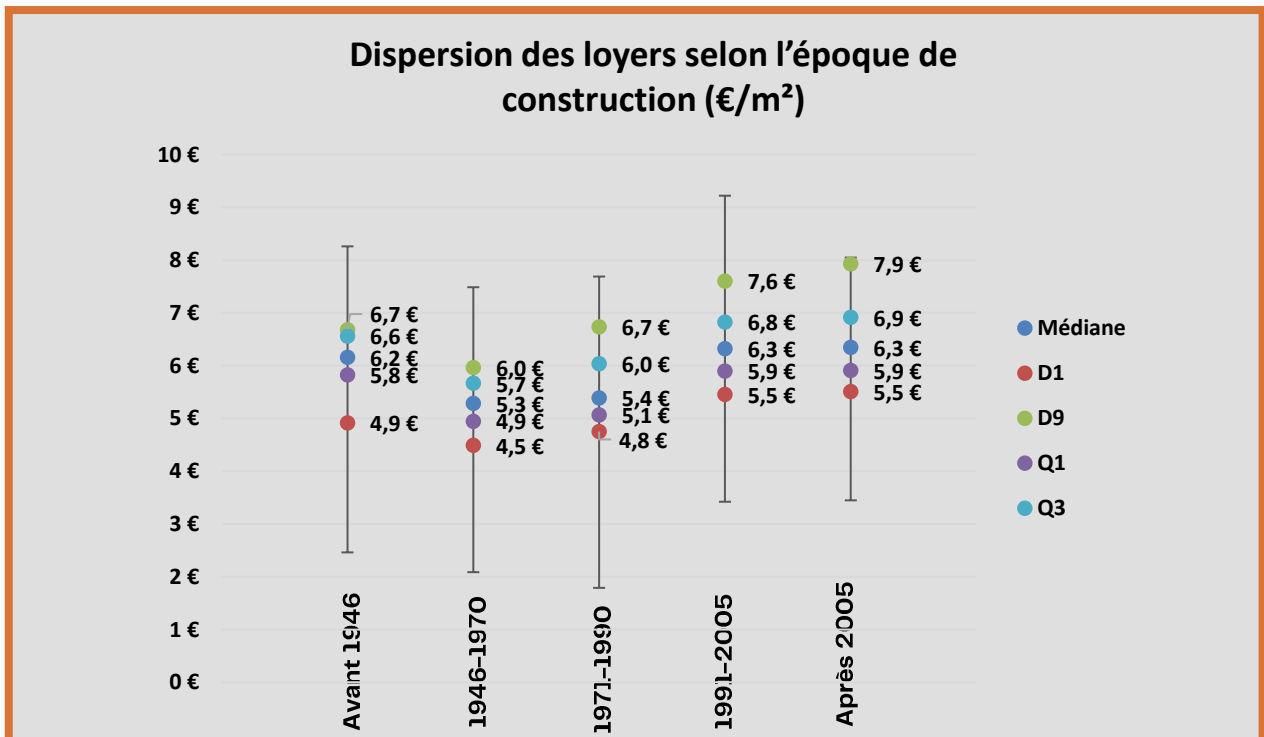


L'époque de construction du logement

Ville de Niort- Zone 1

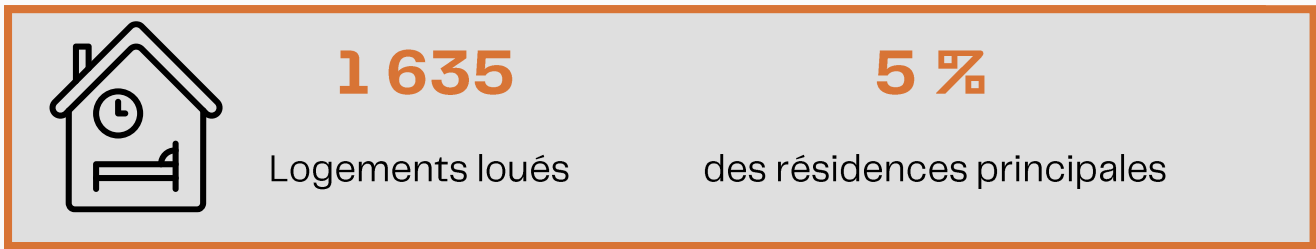
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	6.2 €/m ²	5.3 €/m ²	5.4 €/m ²	6 €/m ²	6 €/m ²
Loyer médian €	386 €	332 €	348 €	399 €	397 €
Surface moyenne	66 m ²	64 m ²	65 m ²	64 m ²	62 m ²
Nombre d'enquêtes	29	1 673	1 845	1 012	1 162

À Niort, les loyers du parc social varient en fonction de l'époque de construction, avec une tendance générale à la hausse pour les logements plus récents. Les logements construits après 1990 affichent les loyers les plus élevés, autour de 6,3 €/m², ce qui s'explique par une meilleure qualité de construction, des équipements modernes et des normes énergétiques plus strictes.



Les caractéristiques du parc locatif social

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)



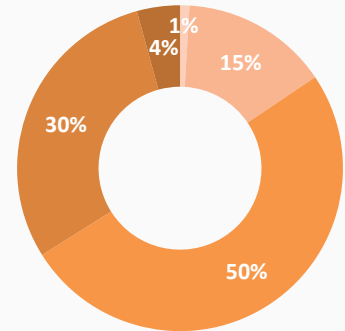
Dans l'ensemble du parc social



88 %
Individuel



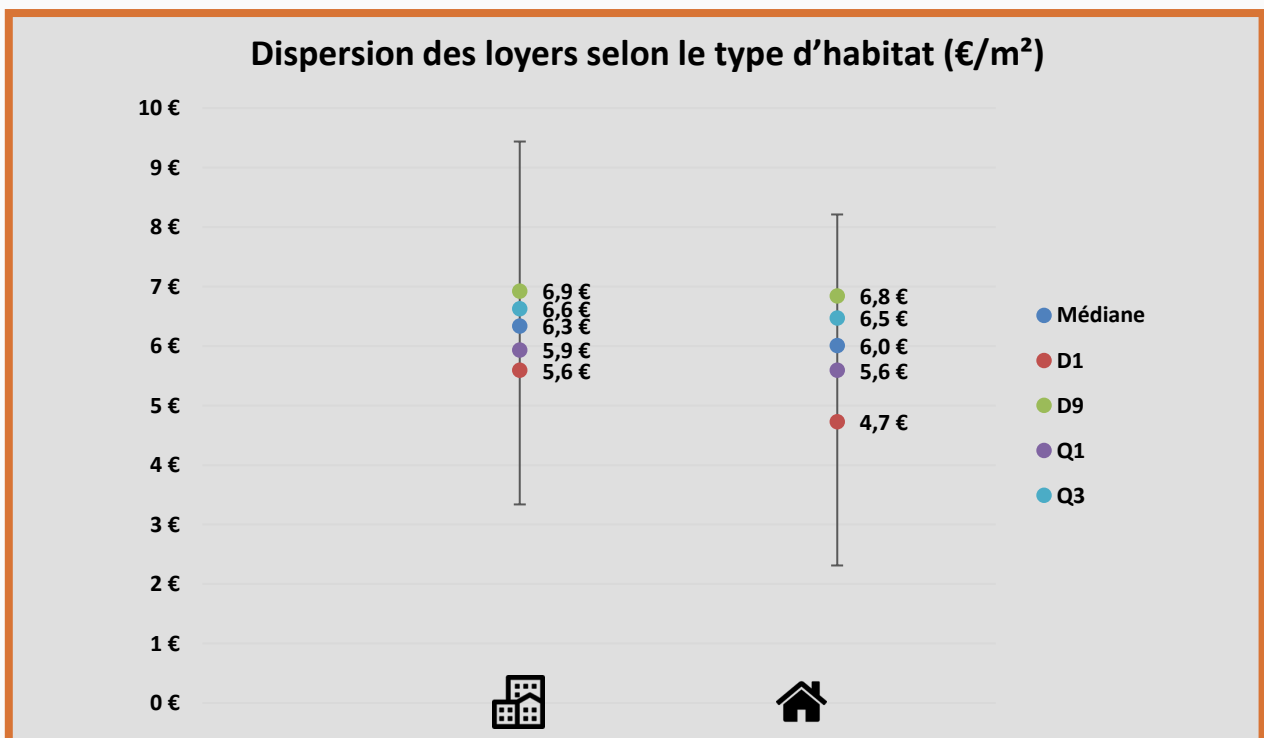
12 %
Collectif



T1 T2 T3 T4 T5 et +

Dans la Zone 2, pour les appartements le loyer médian est de 6,3 €/m², avec une dispersion modérée. Les loyers varient entre 5,6 €/m² (1er décile) et 6,92 €/m² (9e décile). En revanche pour les maisons, le loyer médian légèrement plus bas à 6,01 €/m², avec une dispersion plus large entre 4,7 €/m² et 6,84 €/m².

Le parc public de la CAN (hors Niort) présente des loyers plus encadrés et accessibles que le parc privé. Les appartements affichent un loyer médian légèrement plus élevé que les maisons, ce qui peut s'expliquer par une meilleure localisation ou des prestations spécifiques.

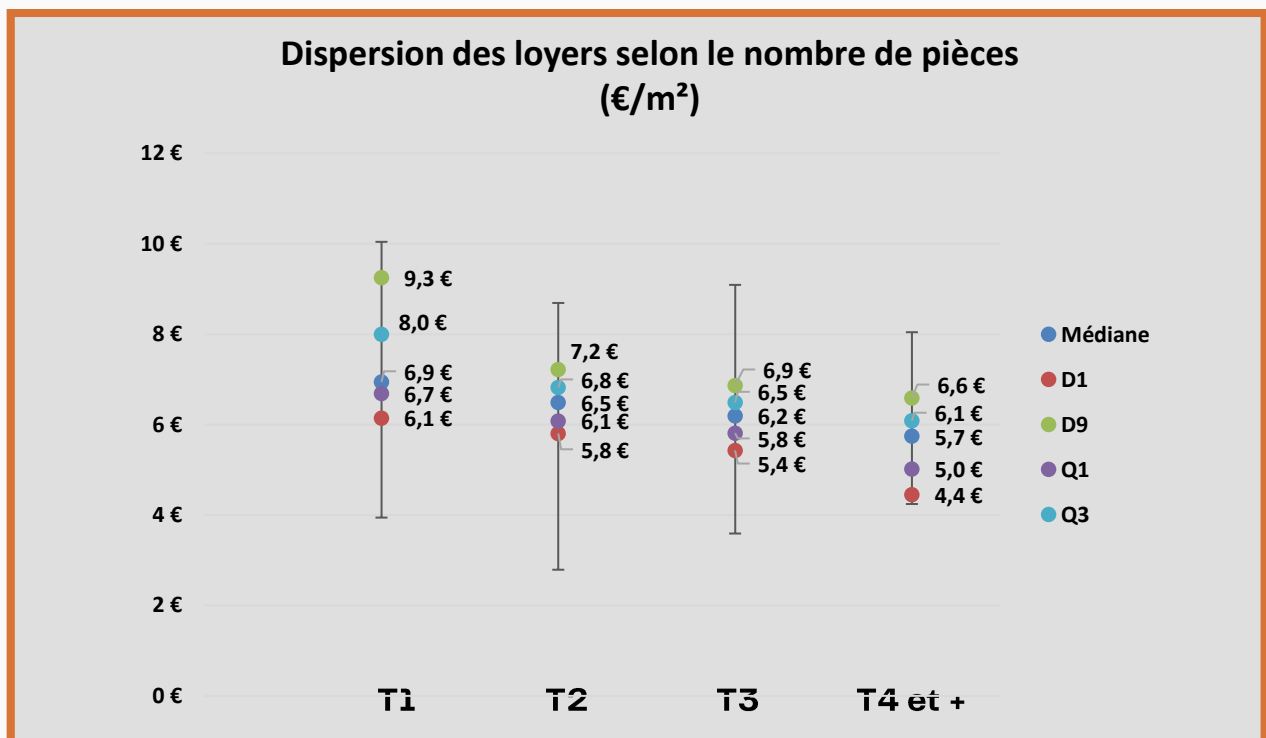


La typologie du logement

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²	6.9 €/m ²	6.5 €/m ²	6.2 €/m ²	5.7 €/m ²
Loyer médian €	243 €	315 €	411 €	476 €
Surface moyenne	35 m ²	49 m ²	67 m ²	84 m ²
Nombre d'enquêtes	16	247	847	565

Dans la Communauté d'Agglomération de Niort (hors Niort), les loyers du parc social sont globalement inférieurs à ceux du parc privé, avec une structure similaire à celle observée pour Niort. L'écart est particulièrement notable pour les logements familiaux, qui bénéficient de tarifs beaucoup plus accessibles que dans le parc privé. Cependant, pour les petites surfaces (T1, T2), bien que les loyers soient plus bas, la différence est moins marquée, notamment en raison de la forte demande pour ces logements.

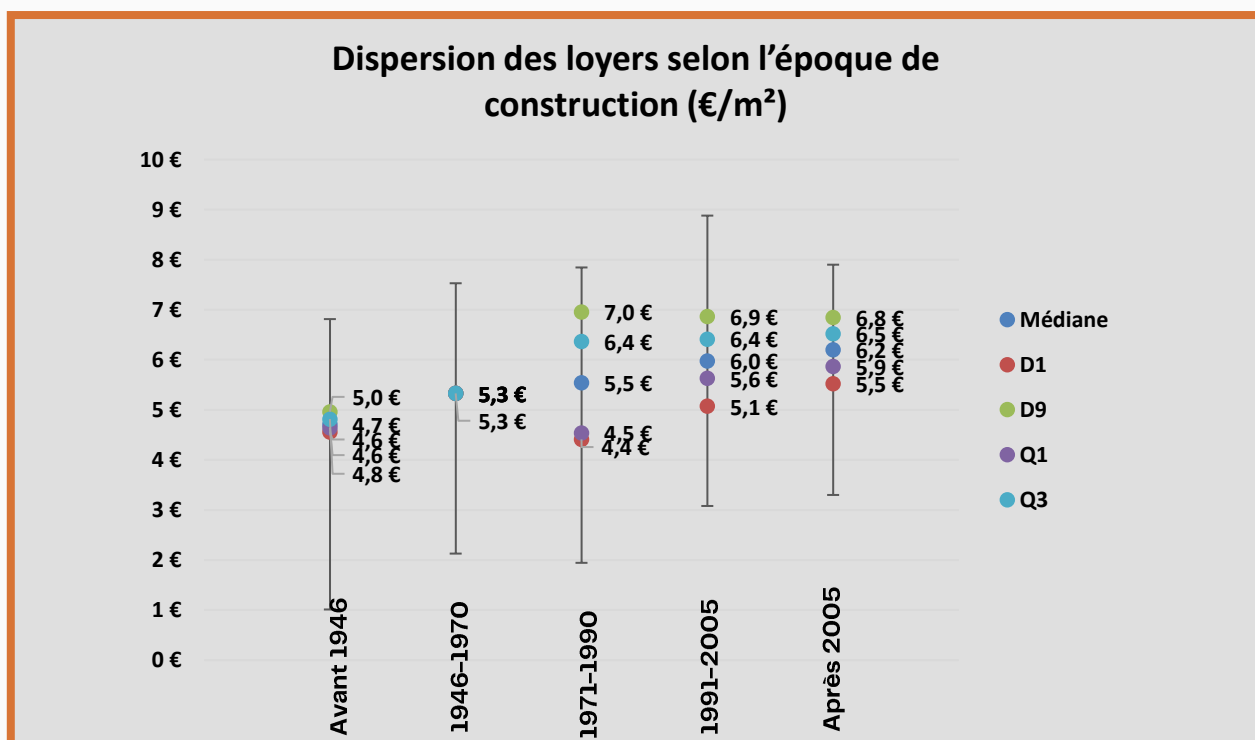


L'époque de construction du logement

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

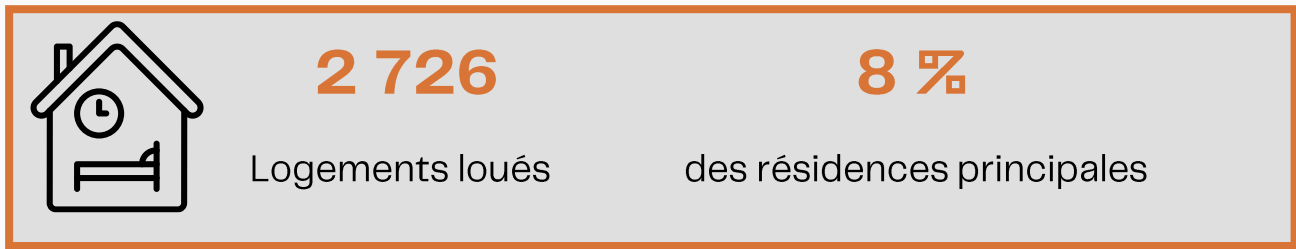
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	4.7 €/m ²	5.3 €/m ²	5.5 €/m ²	5.9 €/m ²	6 €/m ²
Loyer médian €	341 €	389 €	359 €	403 €	433 €
Surface moyenne	78.5 m ²	73 m ²	68 m ²	68 m ²	71 m ²
Nombre d'enquêtes	4	1	346	446	878

Les loyers dans le parc social de la CAN (sans Niort) suivent une tendance à la hausse en fonction de l'époque de construction avec des hausses plus marquées pour les bâtiments construits après 1990 et en particulier après 2005. Le parc privé a généralement des loyers plus élevés que le parc social, en raison notamment de la rentabilité des investissements pour les propriétaires privés. Cependant, les loyers dans le parc social restent généralement inférieurs aux loyers du parc privé, tout en montrant une certaine homogénéité dans les tranches de prix/m² les plus faibles. Les écarts dans le parc social, bien qu'augmentant dans les périodes plus récentes, restent moins importants que dans le parc privé, qui affiche une plus grande variabilité.



Les caractéristiques du parc locatif social

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3



Dans l'ensemble du parc social

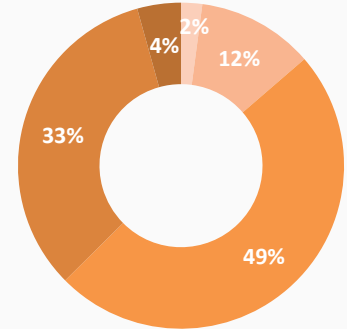


68 %
Individuel



32 %
Collectif

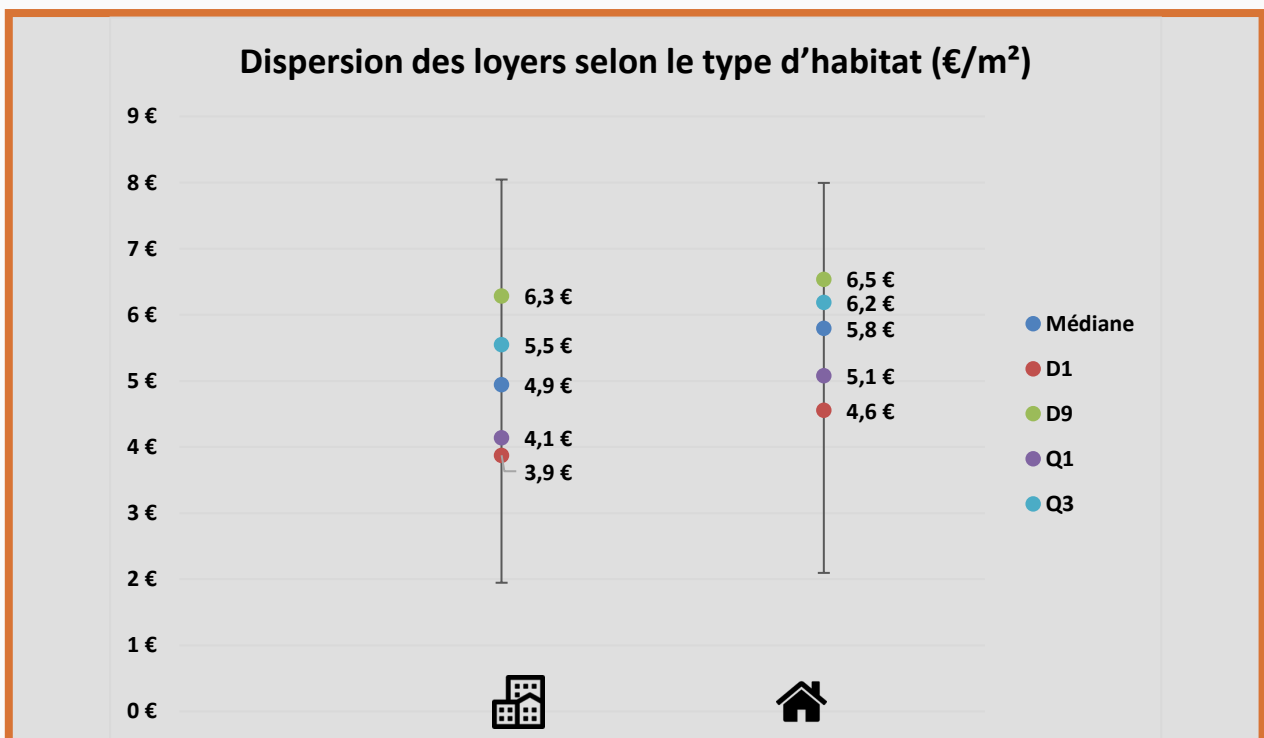
T1
T2
T3
T4
T5 et +



Dans la Zone 3, les loyers médians varient selon le type de logement. Pour les appartements, le loyer médian est de 4,9 €/m², avec une dispersion allant de 3,9 €/m² (1er décile) à 6,3 €/m² (9e décile), ce qui montre une certaine homogénéité des prix. En revanche, pour les maisons, le loyer médian est plus élevé à 5,8 €/m², avec une variation plus large, allant de 4,6 €/m² à 6,5 €/m², ce qui indique une plus grande hétérogénéité des loyers.

Comparée aux autres zones (1 et 2), la Zone 3 présente les loyers les plus abordables. De plus, les écarts de loyers restent plus restreints, en particulier pour les appartements, ce qui montre une meilleure stabilité des prix.

La Zone 3 propose ainsi les loyers les plus accessibles du parc public, bien que les maisons soient légèrement plus chères et plus variables que les appartements.

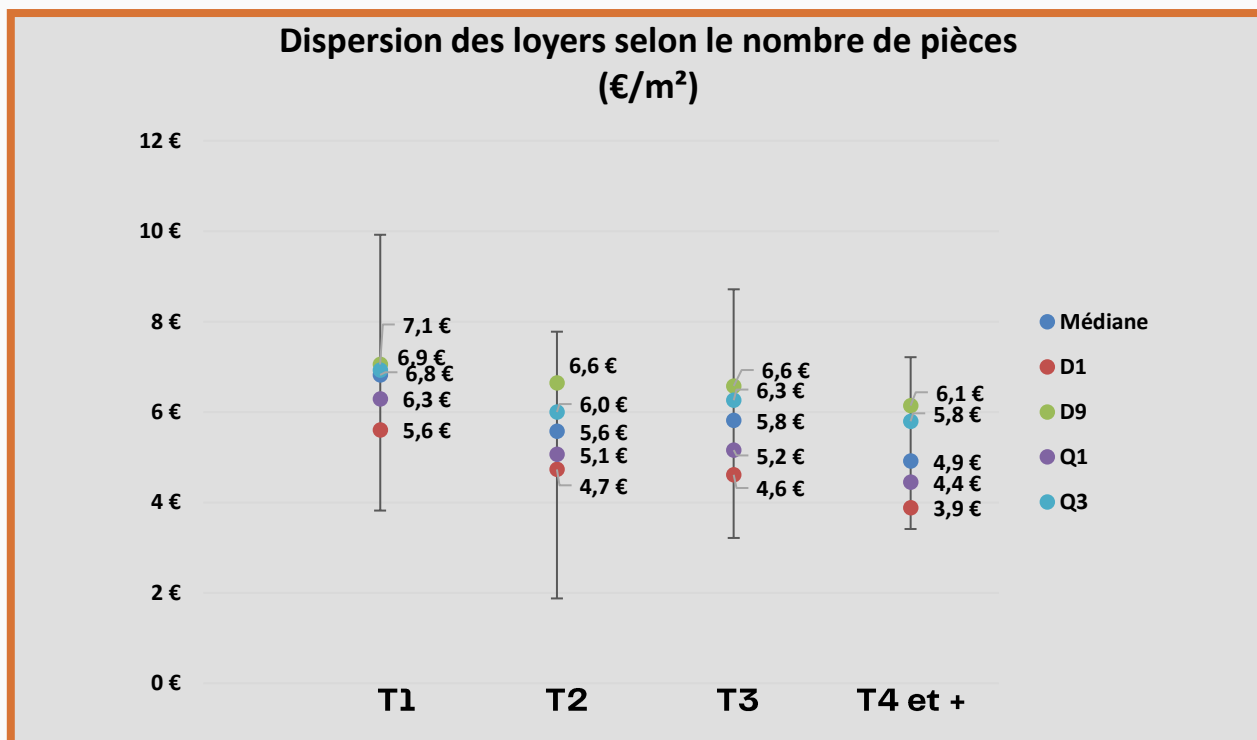


La typologie du logement

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²	6.8 €/m ²	5.6 €/m ²	5.8 €/m ²	4.9 €/m ²
Loyer médian €	194 €	271 €	381 €	400 €
Surface moyenne	33 m ²	49 m ²	65 m ²	78 m ²
Nombre d'enquêtes	53	308	1 346	1 019

Dans le Bocage Bressuirais, les loyers du parc social suivent une tendance similaire aux autres territoires étudiés : les logements plus petits affichent des loyers au m² plus élevés, tandis que les grandes surfaces bénéficient d'un coût plus modéré. Comme dans les autres territoires, ces logements sont souvent plus chers au m² en raison de leur plus petite surface moyenne (33,2 m²) et de leur attractivité pour les publics en recherche de logements à faible surface.

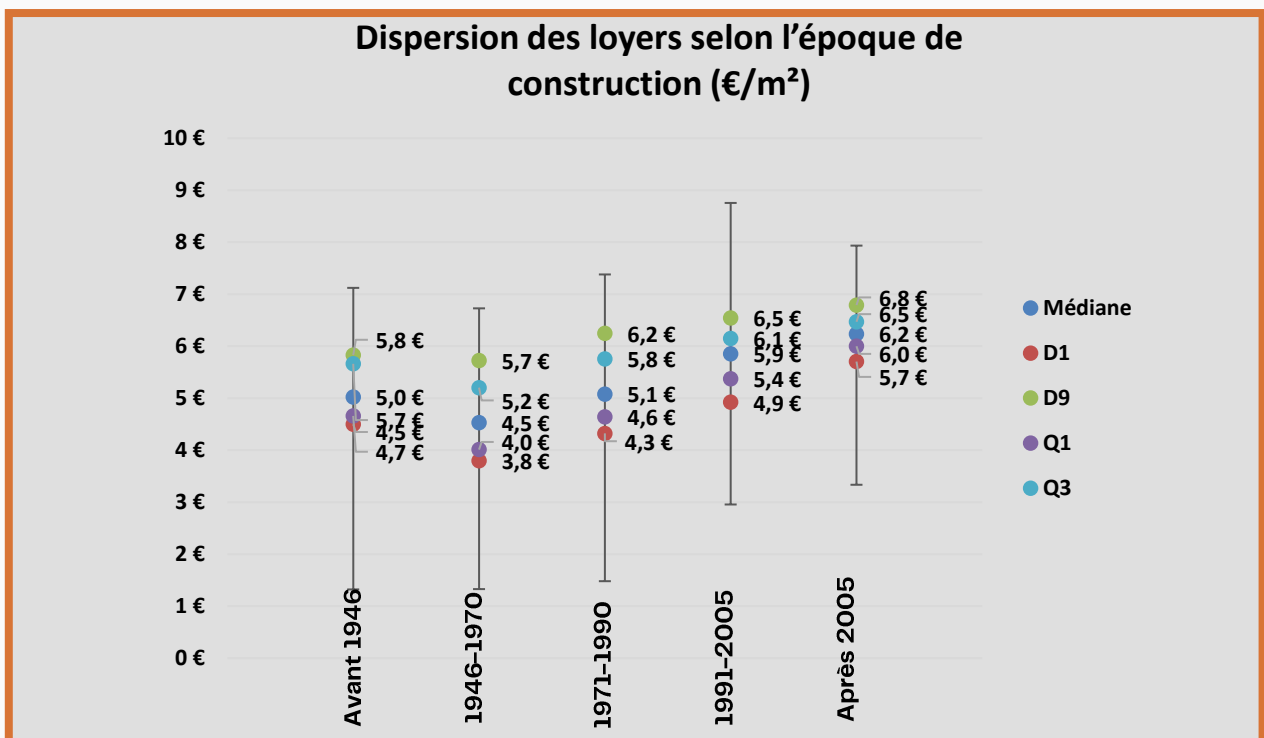


L'époque de construction du logement

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

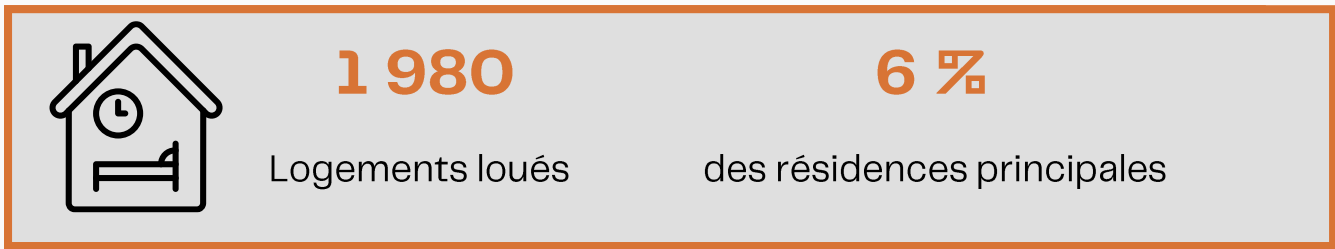
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	5 €/m ²	4.5 €/m ²	5.1 €/m ²	5.8 €/m ²	6 €/m ²
Loyer médian €	333 €	296 €	342 €	395 €	439€
Surface moyenne	65 m ²	67 m ²	67 m ²	68 m ²	71 m ²
Nombre d'enquêtes	28	531	888	818	461

Le parc privé reste plus cher que le parc social, avec des loyers médians supérieurs et une plus grande variabilité entre les différents types de logements. Cependant, les loyers du parc social augmentent progressivement et sont de plus en plus proches de ceux du parc privé, notamment dans les périodes récentes. Les différences de loyers dans le parc social sont relativement homogènes, tandis que dans le parc privé, elles peuvent être beaucoup plus importantes en fonction de la localisation et de la qualité des logements.



Les caractéristiques du parc locatif social

Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre- Zone 4



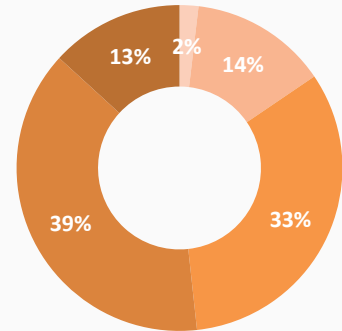
Dans l'ensemble du parc social



69 %
Individuel

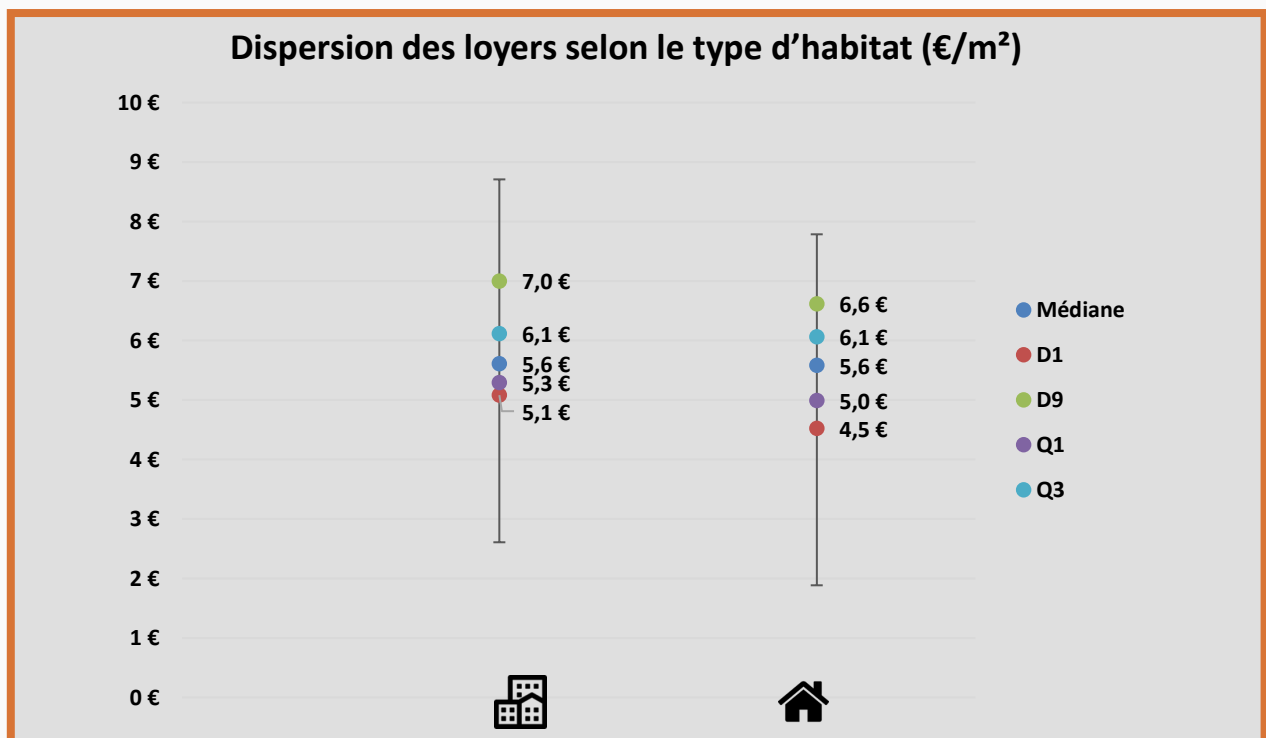


30 %
Collectif



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

Bien que les loyers médians pour les appartements et les maisons soient assez similaires (avec 5,61 €/m² pour les appartements et 5,59 €/m² pour les maisons), les appartements montrent une plus grande disparité des loyers, avec des prix qui varient plus considérablement entre les déciles. En revanche, les maisons ont des loyers plus homogènes, bien que légèrement inférieurs au quartile supérieur des appartements.

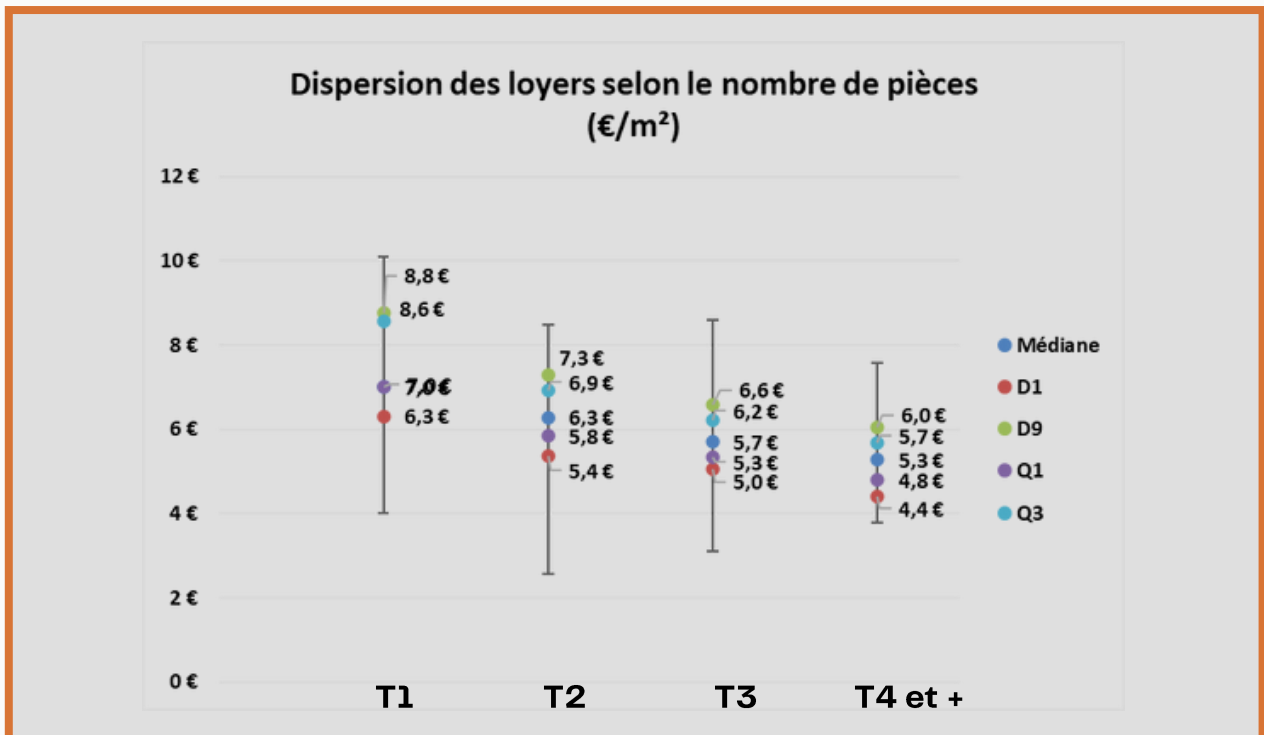


La typologie du logement

Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre- Zone 4

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²	7 €/m ²	6.2 €/m ²	5.7 €/m ²	5.3 €/m ²
Loyer médian €	231 €	312 €	368 €	414 €
Surface moyenne	31 m ²	50 m ²	64 m ²	81 m ²
Nombre d'enquêtes	36	263	743	938

Dans la Zone 4 (Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre), les loyers du parc social restent inférieurs à ceux du parc privé, avec une structure similaire aux autres territoires. Globalement, le parc social de la Zone 4 propose des loyers plus accessibles et stables, avec une logique de tarification favorisant les grands logements.

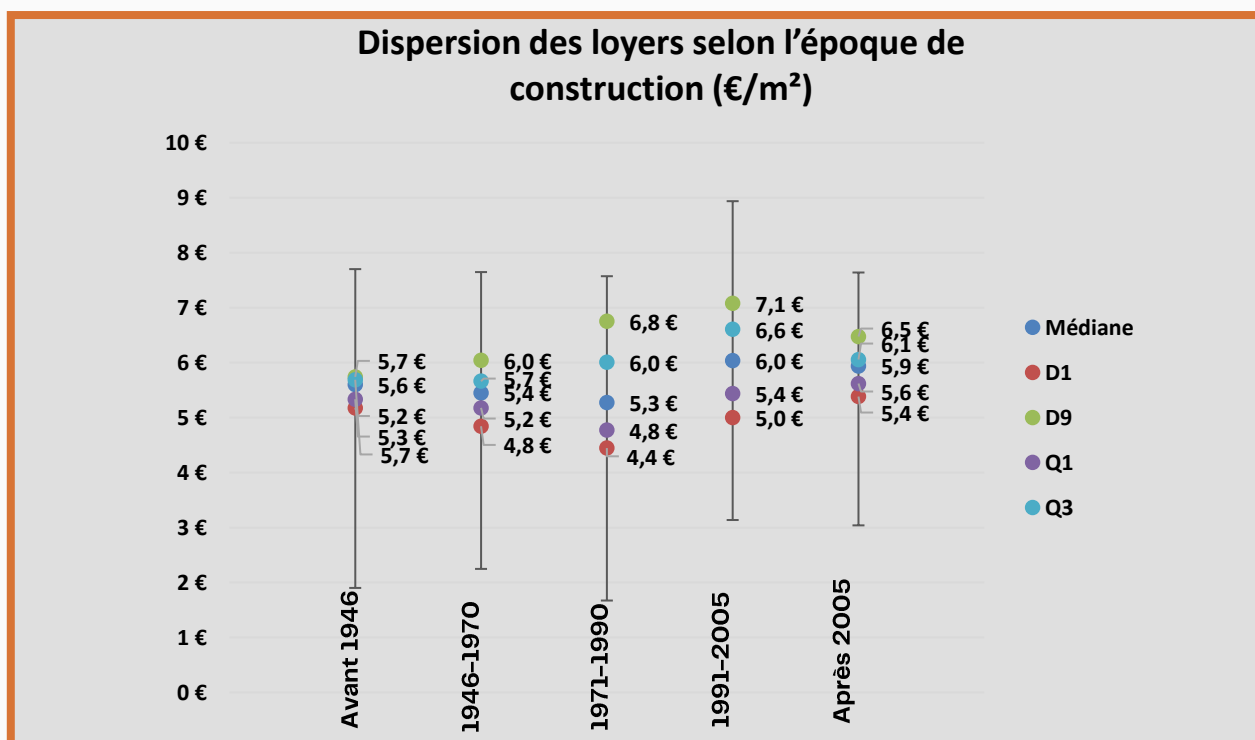


L'époque de construction du logement

Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre- Zone 4

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	5.6 €/m ²	5.4 €/m ²	5.3 €/m ²	6 €/m ²	6 €/m ²
Loyer médian €	335 €	359 €	368 €	395 €	459 €
Surface moyenne	70 m ²	68 m ²	71 m ²	66 m ²	77 m ²
Nombre d'enquêtes	3	506	734	471	266

Comme dans les autres zones étudiées, le parc social demeure plus abordable et homogène, tandis que le parc privé affiche des loyers plus élevés et une plus grande variabilité, due à la demande et à la rentabilité des investissements privés. Les écarts de loyers dans le parc privé sont bien plus importants, ce qui souligne les différences significatives en termes de qualité et de localisation des logements.



Professionnels de l'immobilier, bailleurs privés ou locataires, si vous souhaitez participer à l'enquête 2025, vous pouvez contacter l'ADIL :



La Maison du département
Mail Lucie Aubrac
CS 58880
79002 Niort

05 49 28 08 08

accueil@adil79.fr

www.adil79.org

