

2025

DEUX SÈVRES

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Les loyers du parc privé



adil
des Deux-Sèvres



**observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux

SOMMAIRE

Chiffres clefs	1
Le réseau des observatoires locaux des loyers	2
La méthodologie	3
La publication	4
L'observatoire local des loyers des deux Sèvres	5
Bilan de la collecte 2025	6
Les données de cadrage	7
Les loyers du parc privé	8
Les loyers du parc publics	9
La conclusion	10
Le remerciement	11



0 1 2 km

Commune de Niort

56 % de logements collectés du parc locatif privé
9.4 €/m² de loyer médian



0 5 10 km

Communauté d'agglomération du Niortais (hors Niort)

39 communes
16 % de logements collectés du parc locatif privé
7.6 €/m² de loyer médian



0 5 10 km

Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

33 communes
14 % de logements collectés du parc locatif privé
7 €/m² de loyer médian



0 5

Communautés de Communes Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvre

77 communes
14 % de logements collectés du parc locatif privé
6.3 €/m² de loyer médian

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.



Immobilier



NOUVELLE AQUITAINE



PICTAVE immo
le bon réflexe pour bien se loger !



ADMINISTRATEURS
DE BIENS ● ● ● ●



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.



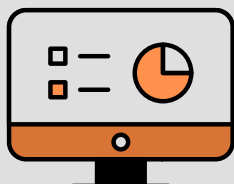
Un outil stratégique pour les politiques du logement

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

L'Observatoire Local des Loyers (OLL), piloté par l'ANIL, repose sur une méthodologie fiable, transparente et harmonisée, validée par un comité scientifique, garantissant la comparabilité des résultats entre les territoires observés. Le champ d'observation couvre l'ensemble des logements locatifs privés loués vides ou meublés (hors meublés saisonniers) et occupés à titre de résidence principale. Sont exclus les logements sociaux (HLM, SEM) ainsi que les logements construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Les données utilisées dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers sont issues d'une collecte auprès des professionnels de l'immobilier et des bailleurs présents sur le territoire d'étude. Elles portent sur des informations anonymisées relatives aux caractéristiques des logements (type, surface, nombre de pièces, époque de construction) ainsi qu'au niveau des loyers pratiqués.

Un premier contrôle de cohérence est réalisé localement par l'Adil afin de vérifier la qualité et la complétude des données. Celles-ci sont ensuite traitées selon une méthodologie harmonisée définie au niveau national par l'ANIL et l'OLAP, garantissant la fiabilité des résultats, le respect du secret statistique et la confidentialité des informations individuelles.

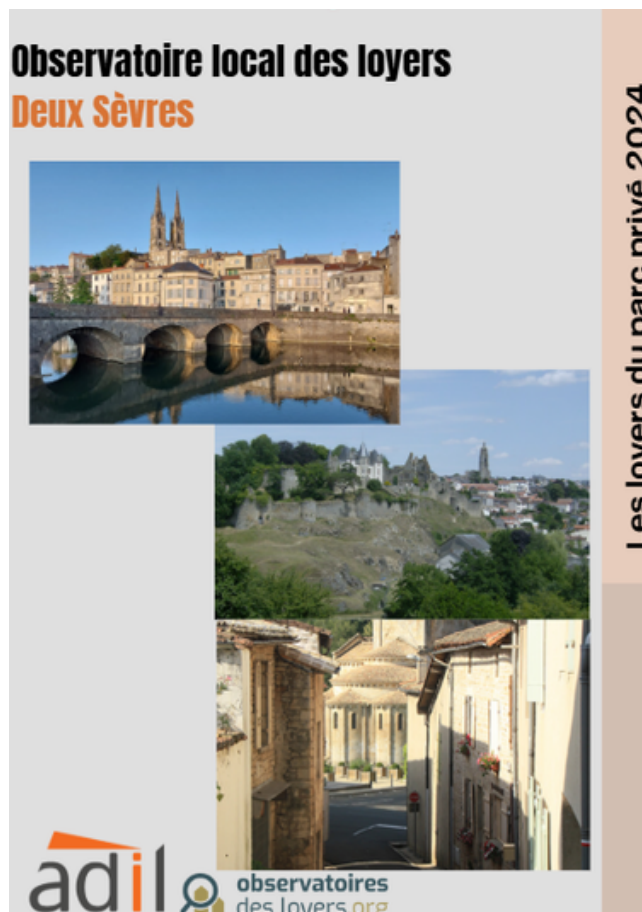
Après les étapes de contrôle et de validation, l'ANIL applique une pondération statistique afin d'ajuster les données collectées et d'assurer leur représentativité par rapport à l'ensemble du parc locatif privé. Les résultats sont publiés sous forme de loyers médians bruts hors charges et permettent d'analyser les niveaux et la dispersion des loyers à l'échelle des zones OLL, avec la possibilité d'affiner à terme l'analyse à l'échelle d'aggrégats d'IRIS ou de communes lorsque le volume de collecte le permet.



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

LA PUBLICATION

L'ensemble des résultats de l'Observatoire Local des Loyers des Deux-Sèvres est accessible aux professionnels et au grand public, à la fois sur le site officiel du réseau des observatoires des loyers et sur le site internet de l'ADIL 79.



www.observatoires-des-loyers.org

www.adil79.org

PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DES DEUX SÈVRES



 05 49 28 08 08

 accueil@adil79.fr

 www.adil79.org

L'OLL79 a rejoint le réseau des observatoires locaux des loyers fin 2023 pour une première collecte en 2024.

Contexte local du marché locatif dans les Deux-Sèvres

Le marché locatif des Deux-Sèvres est globalement détendu, mais marqué par de fortes disparités territoriales. Si les zones rurales offrent une accessibilité locative relativement favorable, les principaux pôles urbains et d'emploi, notamment Niort, connaissent des tensions plus prononcées liées à une demande soutenue. D'autres centralités comme Bressuire présentent également des dynamiques spécifiques. Dans ce contexte, l'Observatoire Local des Loyers des Deux-Sèvres apporte une connaissance objective et territorialisée du parc locatif privé, afin d'éclairer les acteurs locaux et d'accompagner l'adaptation des politiques de l'habitat aux réalités du territoire.

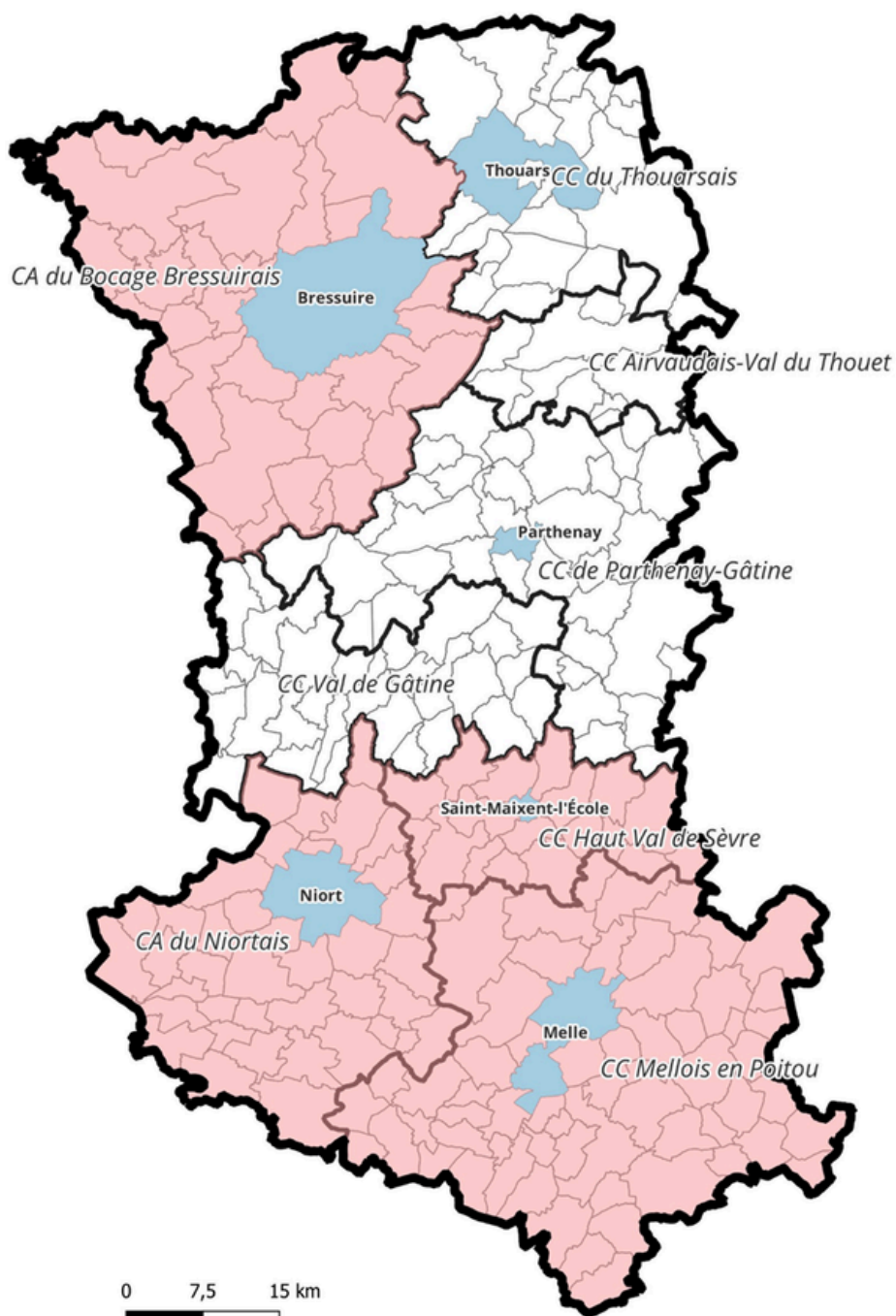
ZONES D'OBSERVATION

Le périmètre d'observation de l'Observatoire Local des Loyers couvre les territoires suivants :

- Communauté d'agglomération du Niortais, distinguée en deux zones :
 - Zone 1 : ville de 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), regroupant environ 150 communes.

Au total, ces territoires représentent environ 60 % de la population du département. Cette part est en légère diminution par rapport à l'année précédente (65 %), en raison des regroupements de communes intervenus au sein de la Communauté de communes Mellois en Poitou, qui ont réduit le nombre de communes couvertes par l'observation.

Les EPCI couverts par l'OLL

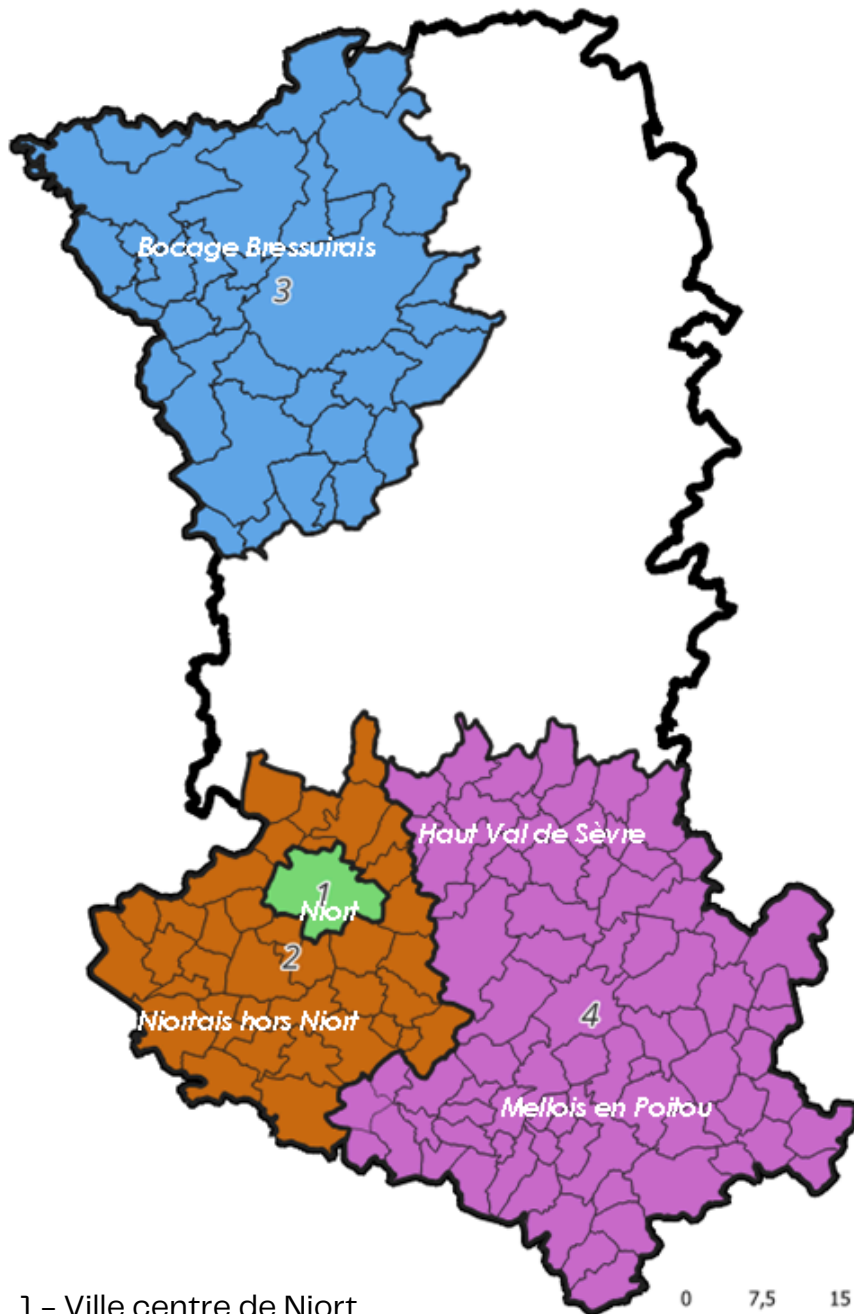






EPCI couverts



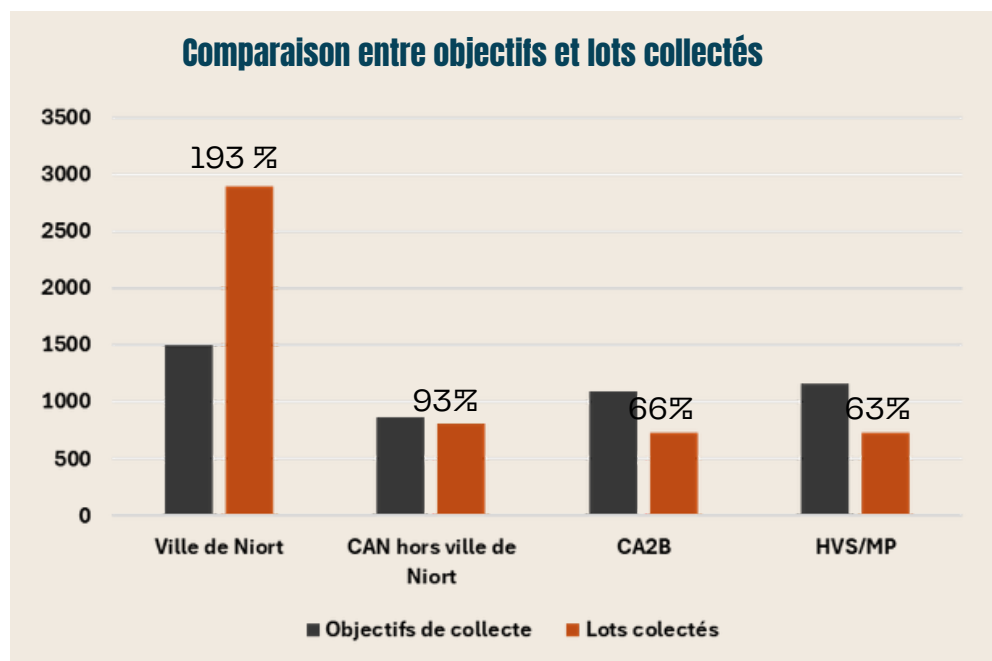
Villes centres

Le périmètre d'observation de l'OLL



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

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).



4 616

objectif de collecte



5 150

logements collectés

soit **112%** des objectifs de collecte

soit **21%** du parc locatif privé observé



21 professionnels de l'immobilier différents

En 2025, la collecte des logements loués vides dans les Deux-Sèvres a été réalisée à partir des objectifs fixés par l'ANIL, basés sur le recensement de 2021.

- **Agglomération de Niort** : 3 698 logements collectés, soit 56 % de plus que l'objectif initial, répartis entre gestion déléguée et directe.
- **CA du Bocage Bressuirais** : 723 logements collectés, soit 66 % de l'objectif.
- **CA Mellois en Poitou et CC du Haut Val de Sèvre** : 729 logements collectés, soit 63 % l'objectif.

Au total, après vérifications et corrections (cohérence, doublons, adresses et époques de construction), l'échantillon validé par l'ANIL comprend 5 124 logements, représentant 21 % du parc locatif privé contre 20 % pour l'année 2024.

Des objectifs de collecte pour les locations meublées ont également été définis (176 logements), mais ces logements ne sont pas pris en compte dans les résultats communiqués par l'ANIL.

La collecte de l'OLL repose principalement sur les agences locales. Les données nationales issues de CLAMEUR viennent compléter cette collecte, tandis que les enquêtes téléphoniques permettent d'enrichir la connaissance du parc en gestion directe. Ces informations, recueillies auprès de 21 professionnels de l'immobilier, constituent la base pour l'analyse des loyers 2025.

LES DONNÉES DE CADRAGE

Ville de Niort- Zone 1

01

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Ville de Niort- Zone 1

Source : INSEE 2022



60 074

habitants



1.84

personnes par ménage



+ 0.3 %

variation annuelle moyenne
(de 2016 à 2022)



33.9 %

de la population a moins de 30 ans



23 120 €

est la médiane du
revenu disponible par
unité de
consommation

Source : INSEE 2021

DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE : HAUSSE DU NOMBRE D'HABITANTS

Niort comptait 60 074 habitants en 2022, contre 59 309 en 2021, soit une augmentation de 765 habitants, correspondant à une hausse de +1,29 % en un an.

La variation annuelle de la population est par ailleurs plus élevée sur la période récente (2016-2022) que sur la période précédente (2015-2021), avec un rythme de croissance d'environ +0,3 % par an, contre +0,1 % auparavant.

Le nombre moyen de personnes par ménage demeure faible, ce qui contribue à soutenir la demande en logements. Par ailleurs, la structure démographique est marquée par une population relativement jeune, puisque 33,4 % des habitants ont moins de 30 ans, renforçant les besoins en logements locatifs, notamment de petites surfaces.

LE PARC DE LOGEMENTS

Ville de Niort- Zone 1

Source : INSEE 2022



35 617

Logements

88 % Résidences principales

3.2 % Résidences secondaires

7.9 % Logements vacants



57 %

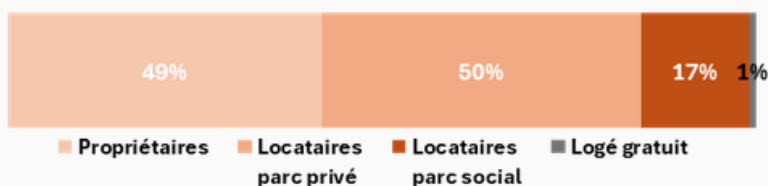
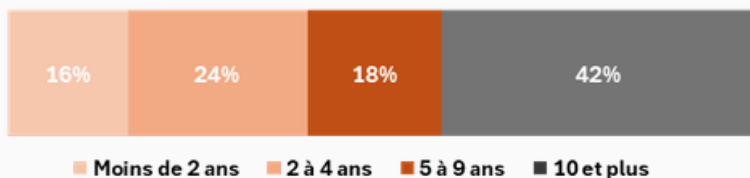
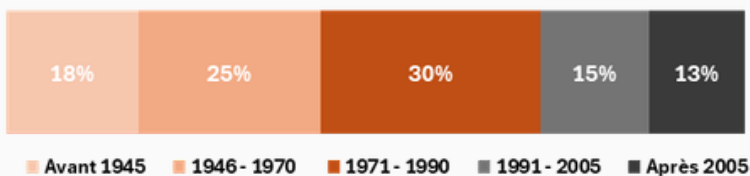
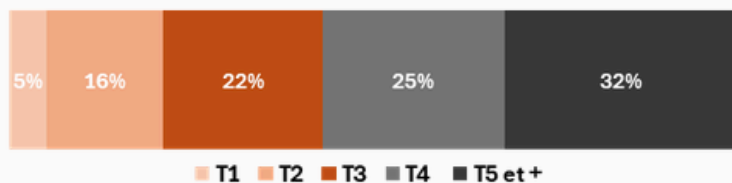
Individuel



42 %

Collectif

Parmi les 31 657 résidences principales



Profil type de l'habitant

L'habitant type de Niort est un locataire du parc privé, vivant souvent dans un logement de taille intermédiaire (T2 à T4), situé dans un immeuble ancien ou construit entre 1970 et 1990. Il s'agit fréquemment d'un actif ou d'un jeune ménage, avec une mobilité résidentielle plus élevée que dans le reste du territoire.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Ville de Niort- Zone 1

Source : INSEE 2022



10 368

Logements

34 %

des résidences principales



34 %

Individuel



63 %

Collectif



85 %

Vides



15 %

Meublés



+ 0.5 %

variation annuelle
moyenne
(de 2016 à 2022)



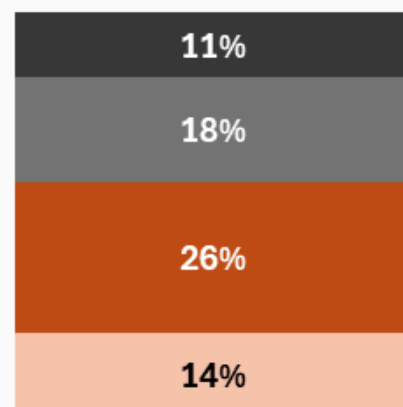
+ 4.3 %

Individuel



+ 2.8 %

Collectif



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

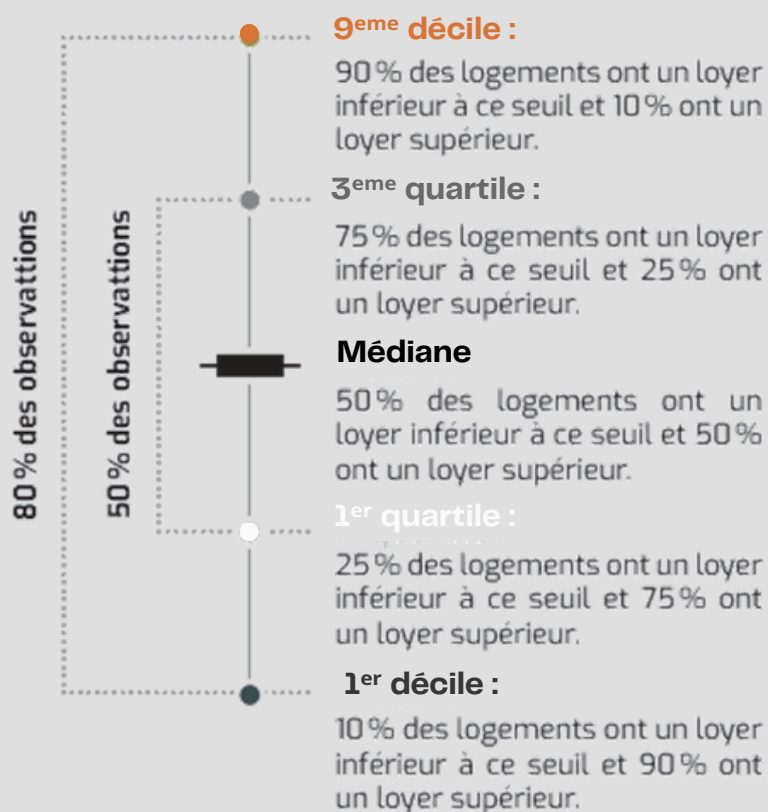
LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Ville de Niort- Zone 1

2 873	logements collectés
9.4 €/m²	loyer médian
65 m²	surface moyenne
550 €	loyer médian mensuel

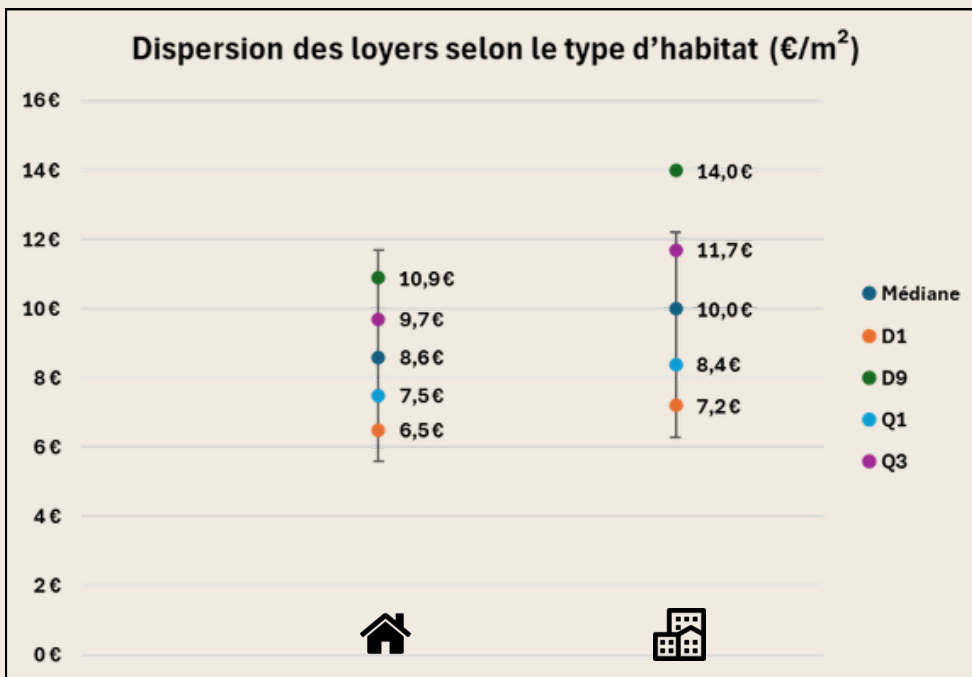
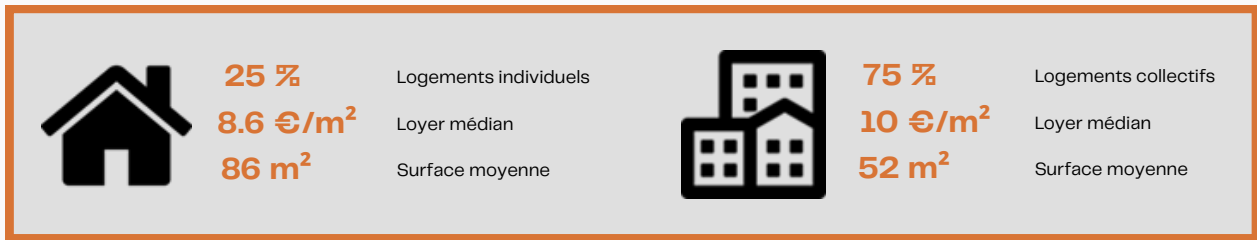
01

POINT DE MÉTHODE



LE TYPE D'HABITAT

Ville de Niort- Zone 1

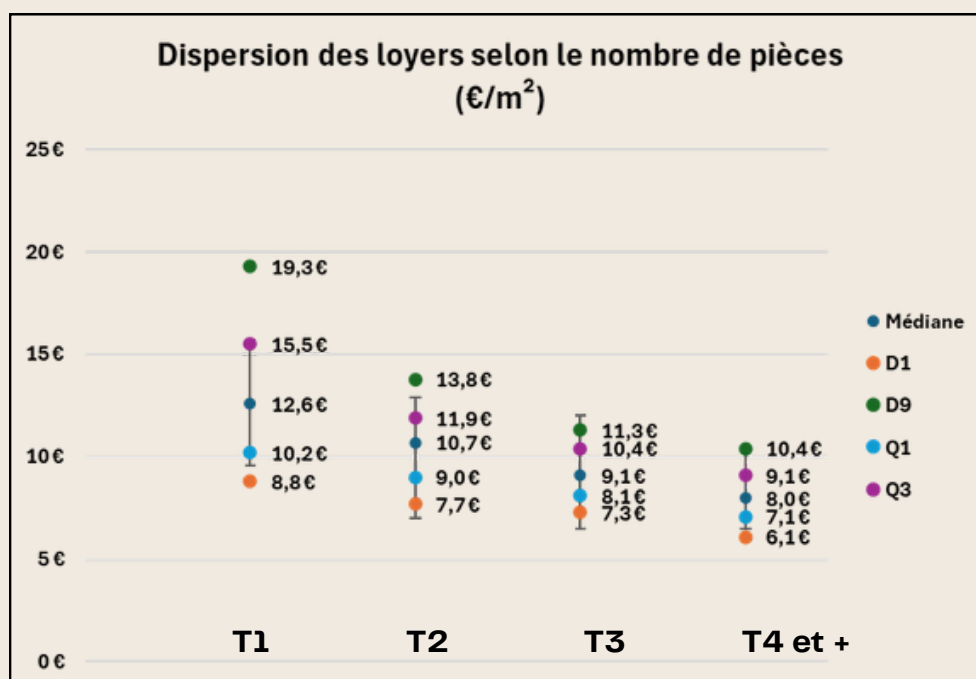


Les loyers des logement collectifs sont plus élevés que ceux des maisons, avec un loyer médiane de 10 € contre 8.6 €. La dispersion est également plus importante pour les appartements, puisque le 9^{ème} décile s'établit à 14 €, indiquant que 10% dépassent cette valeur (les logements les plus chers).

LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Ville de Niort- Zone 1

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²	12.6 €/m ²	10.7 €/m ²	9.1 €/m ²	8 €/m ²
Loyer médian €	350 €	456 €	601 €	774 €
Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	66 m ²	97 m ²
Nombre d'enquêtes	291	1 121	808	653



Les logements T1 présentent les loyers au mètre carré les plus élevés, ce qui correspond à une configuration classique des marchés urbains, où la demande pour les petites surfaces, notamment de la part des étudiants et des jeunes actifs, est soutenue. On observe également une dispersion plus importante des loyers pour cette typologie, traduisant une variabilité des prix selon la localisation, l'état du logement ou encore les équipements proposés.

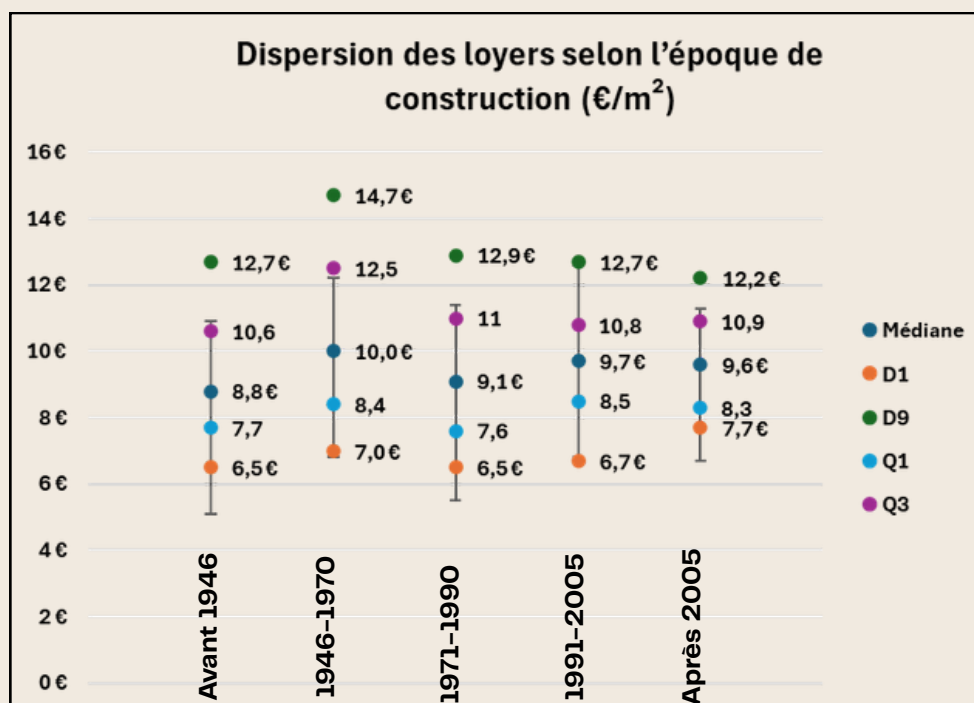
À l'inverse, les T2, T3, T4 et plus affichent des loyers au mètre carré progressivement plus faibles, confirmant l'effet de surface selon lequel les grands logements offrent un coût au m² plus modéré.

La variabilité des loyers demeure plus marquée pour les T1 et T2, avec des écarts significatifs entre les niveaux bas et hauts du marché. En revanche, les T3, T4 et plus présentent une dispersion plus contenue, ce qui traduit un marché plus homogène pour ces typologies.

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	8.8 €/m ²	10 €/m ²	9.1 €/m ²	9.7 €/m ²	9.6 €/m ²
Loyer médian €	547 €	517 €	550 €	630 €	550 €
Surface moyenne	66 m ²	56 m ²	66 m ²	65 m ²	69 m ²
Nombre d'enquêtes	1 503	363	203	203	611



L'analyse des loyers selon l'époque de construction met en évidence des écarts modérés entre les différentes périodes. Les logements construits entre 1946 et 1970 présentent la médiane la plus élevée, tandis que les logements d'avant 1946 affichent un niveau légèrement inférieur et une plus forte dispersion des loyers.

Les constructions plus récentes (1991-2005 et après 2005) se situent à un niveau intermédiaire, avec des loyers relativement homogènes. Globalement, l'ancienneté du bâti n'explique pas à elle seule le niveau des loyers : la localisation, l'état du logement et les caractéristiques qualitatives semblent jouer un rôle déterminant dans la formation des prix.

LES DONNÉES DE CADRAGE

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

02

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

Source : INSEE 2022



63 315

habitants



2.05

personnes par ménage



+ 0.4 %

variation annuelle moyenne
(de 2016 à 2022)



29.9%

de la population a moins de 30 ans



24 351 €

est la médiane du revenu disponible par unité de consommation

Source : INSEE 2021

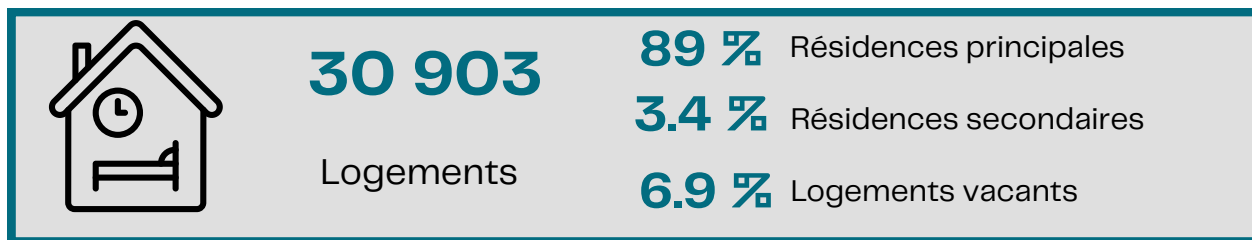
AUGMENTATION RÉGULIÈRE DU NOMBRE D'HABITANTS

La communauté d'agglomération du Niortais, sans la ville de Niort, comptait 62 993 habitants en 2021 et 63 315 habitants en 2022, soit une hausse de 0,5 %. La taille moyenne des ménages est de 2.05 personnes. Entre 2016 et 2022, la population augmente en moyenne de 0,4 % par an, traduisant une croissance modérée mais régulière. Le territoire se distingue par une population relativement jeune, avec 30 % des habitants âgés de moins de 30 ans, et un revenu médiane de 24 351 euros.

LE PARC DE LOGEMENTS

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

Source : INSEE 2022

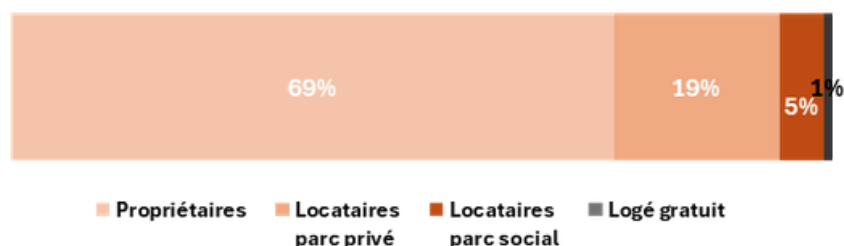
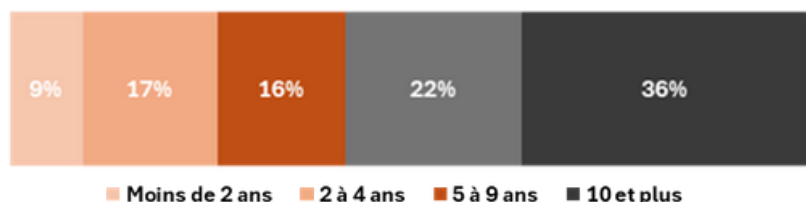
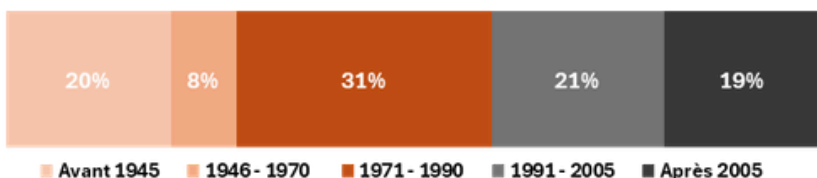
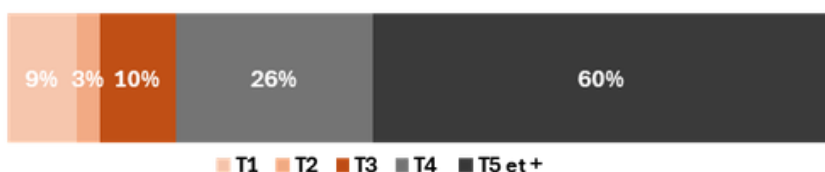


95 %
Individuel



4 %
Collectif

Parmi les 27 698 résidences principales



Profil type de l'habitant

L'habitant type de la zone 2 est un ménage propriétaire, souvent installé de longue date dans son logement, occupant une maison de grande taille (T5 ou plus), construite majoritairement entre les années 1970 et 2000. Il s'agit le plus souvent d'un ménage familial ou d'un couple vieillissant, avec une faible mobilité résidentielle. Le marché locatif, notamment social, reste secondaire dans le parc de logement.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

Source : INSEE 2022



4 528

Logements

16 %

des résidences principales



81 %

Individuel



16 %

Collectif



95 %

Vides



5 %

Meublés



- 0 %

variation annuelle
moyenne
(de 2015 à 2021)



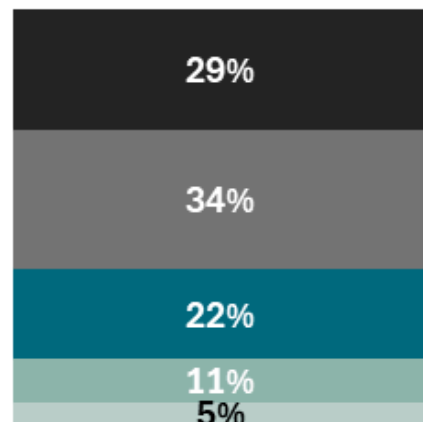
+ 0.8 * %

Individuel



+ 7 * %

Collectif



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

804 logements collectés

7.6 €/m² loyer médian

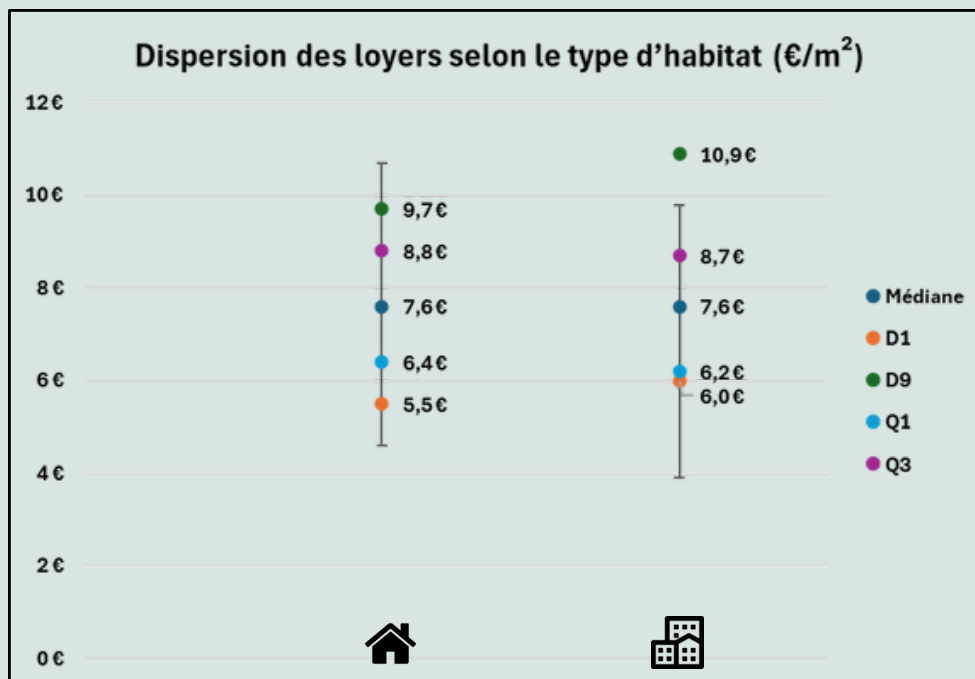
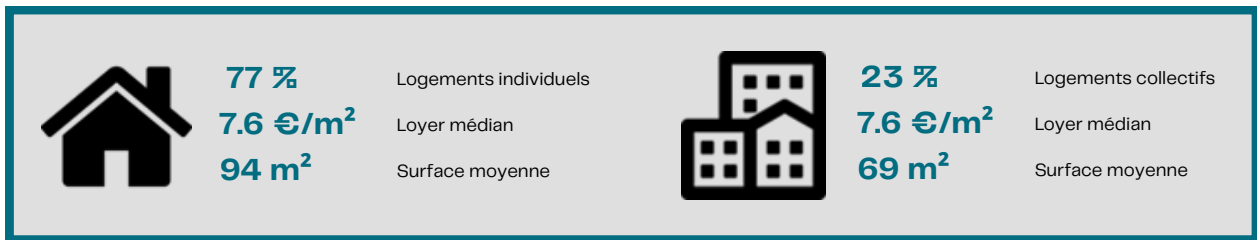
90 m² surface moyenne

654 € loyer médian mensuel

02

LE TYPE D'HABITAT

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

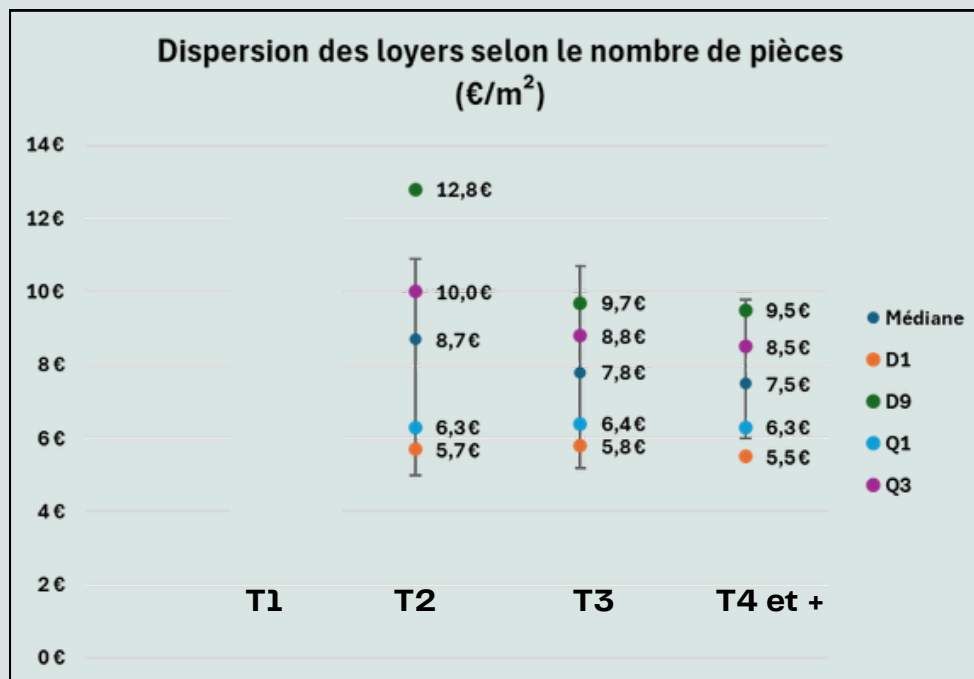


Dans la Zone 2, les loyers des appartements restent la même que ceux des maisons, avec une médiane de 7.6 €. En revanche la dispersion est plus importante pour les appartements, avec un 9^{ème} décile à 10.9 €, indiquant que 10 % des loyers dépassent ce seuil. De plus, l'écart entre les loyers et la 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

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²		8.7 €/m ²	7.8 €/m ²	7.5 €/m ²
Loyer médian €		450 €	600 €	725 €
Surface moyenne		54 m ²	78 m ²	78 m ²
Nombre d'enquêtes		83	158	557



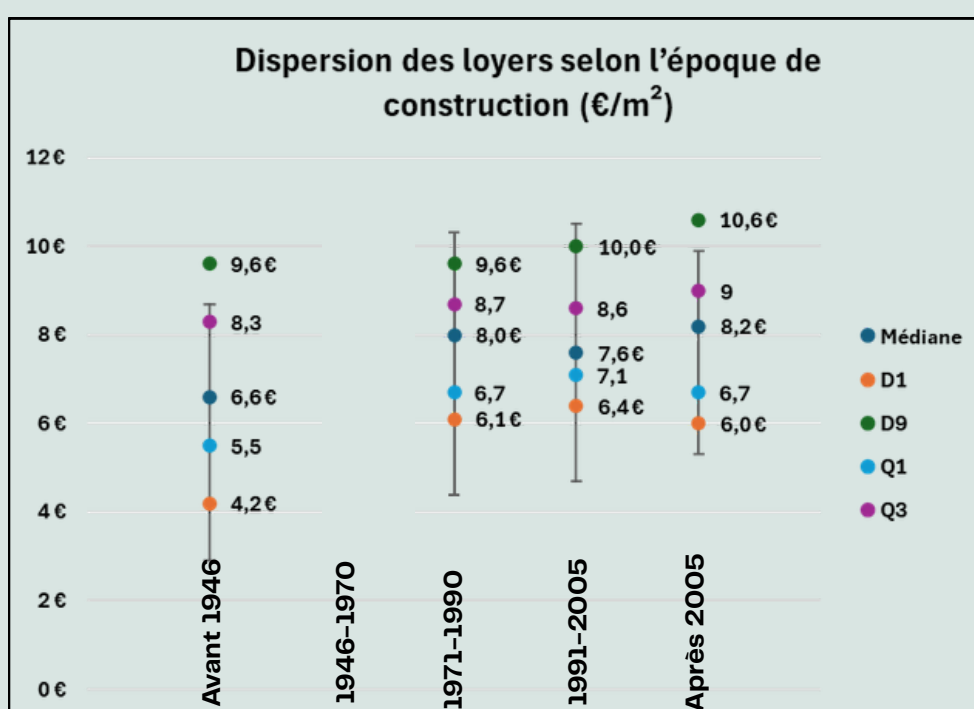
À mesure que la taille du logement augmente, le prix au mètre carré diminue, traduisant une économie d'échelle. Les logements T3, T4 et plus présentent des loyers plus homogènes, avec une dispersion plus faible, ce qui reflète une certaine stabilité du marché pour ces surfaces.

La variabilité des loyers est plus marquée pour les petits logements, tandis que les grands logements offrent des prix plus prévisibles. Pour les logements T3 et plus, on observe que le premier décile est proche du premier quartile et que le neuvième décile est proche du troisième quartile. Ce type de distribution indique un marché homogène, où les loyers sont concentrés autour de la médiane, avec peu de variations extrêmes. Cela traduit une faible disparité des loyers sur le marché analysé.

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	6.6 €/m ²		8 €/m ²	7.6 €/m ²	8.2 €/m ²
Loyer médian €	590 €	< 50 effectifs	700 €	680 €	706 €
Surface moyenne	94 m ²		88 m ²	88 m ²	90 m ²
Nombre d'enquêtes	321		54	79	314



Les logements anciens se caractérisent par des loyers médians plus bas et une forte variabilité. Les logements construits durant les périodes intermédiaires (1990-2005) présentent des loyers plus stables et homogènes. En revanche, les logements récents affichent les loyers les plus élevés, avec une dispersion légèrement plus importante aux extrêmes, reflétant la présence de logements neufs ou haut de gamme. En somme, le marché locatif valorise la modernité, tout en montrant que les logements très anciens ou très récents peuvent connaître une variabilité plus marquée, liée à leur état, leur emplacement ou leurs équipements.

LES DONNÉES DE CADRAGE

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

03

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

Source : INSEE 2022



74 140

habitants



2.26

personnes par ménage



0.2 %

variation annuelle moyenne
(de 2016 à 2022)



33.2 %

de la population a moins de 30 ans



21 180 €

est la médiane du
revenu disponible par
unité de
consommation

Source : INSEE 2021

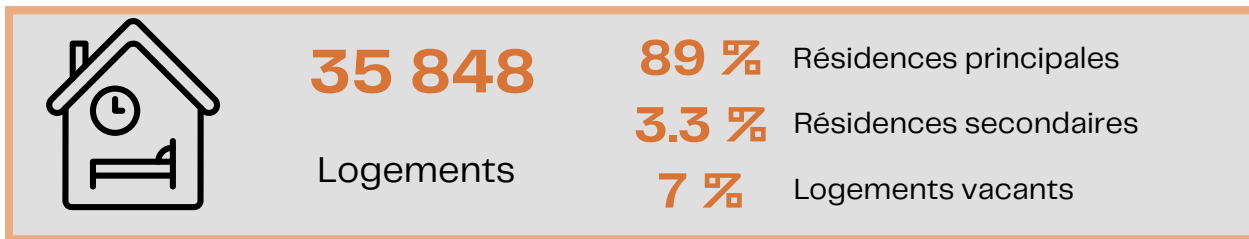
UNE STABILITÉ GLOBALE DE LA POPULATION

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais compte 74 140 habitants. La taille moyenne des ménages s'élève à 2,26 personnes par ménage, traduisant une structure familiale encore relativement présente sur le territoire. L'évolution démographique est marquée par une faible croissance annuelle moyenne de +0,2 %, indiquant une stabilité globale de la population. Par ailleurs, 33,2 % des habitants ont moins de 30 ans, ce qui souligne la présence significative de jeunes ménages et de jeunes actifs.

LE PARC DE LOGEMENTS

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

Source : INSEE 2022

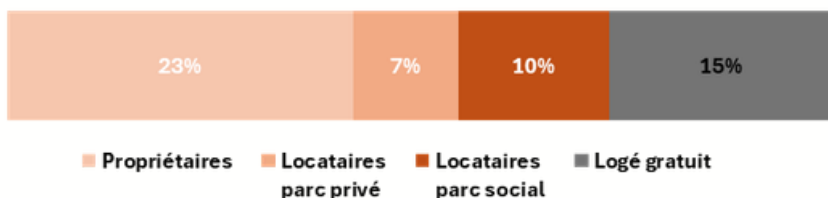
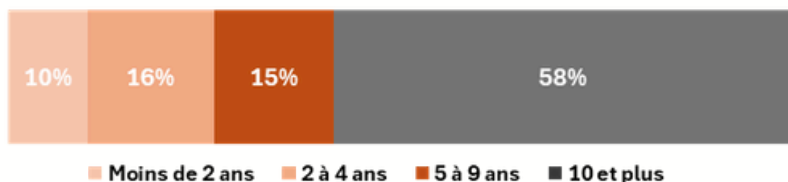
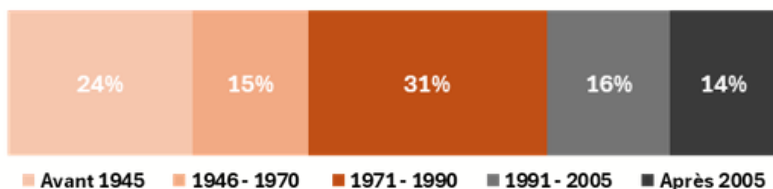
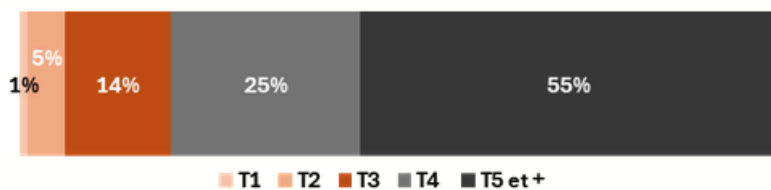


90 %
Individuel



9 %
Collectif

Parmi les 32 044 résidences principales



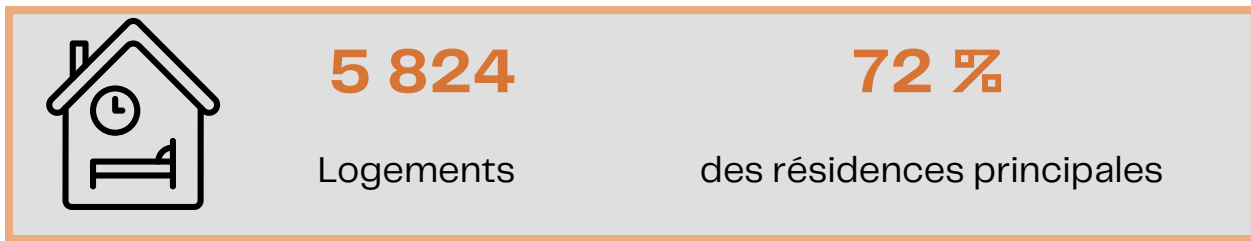
Profil type de l'habitant

L'habitant type du CA du Bocage Bressuirais est un ménage propriétaire, occupant une maison de grande taille (T5 ou plus), construite majoritairement avant les années 1990, et installé depuis longtemps dans son logement. Il s'agit le plus souvent d'un ménage familial ou d'un couple vieillissant, avec une mobilité résidentielle faible. Le marché locatif y joue un rôle secondaire, ce qui limite les parcours résidentiels courts et l'accueil de nouveaux ménages.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

Source : INSEE 2022



72 %
Individuel



27 %
Collectif



91 %
Vides



9 %
Meublés



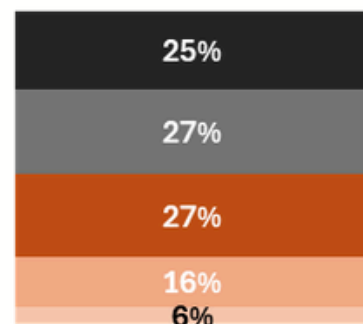
+ 0.9 %
variation annuelle
moyenne
(de 2016 à 2022)



+ 6.8 %
Individuel



- 3 %
Collectif



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et+

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

718

logements collectés

7 €/m²

loyer médian

82 m²

surface moyenne

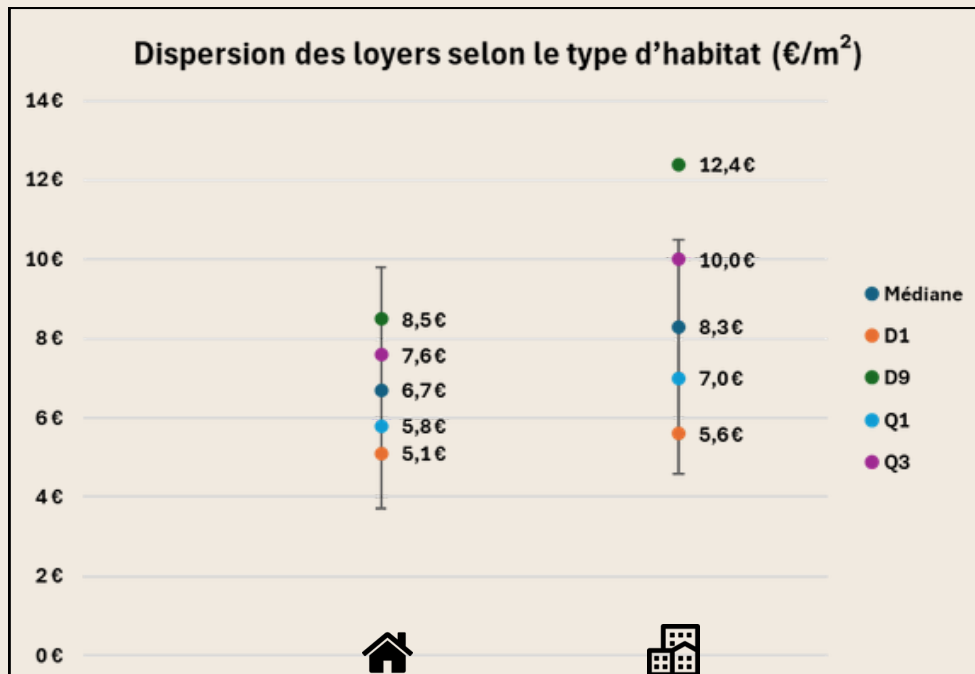
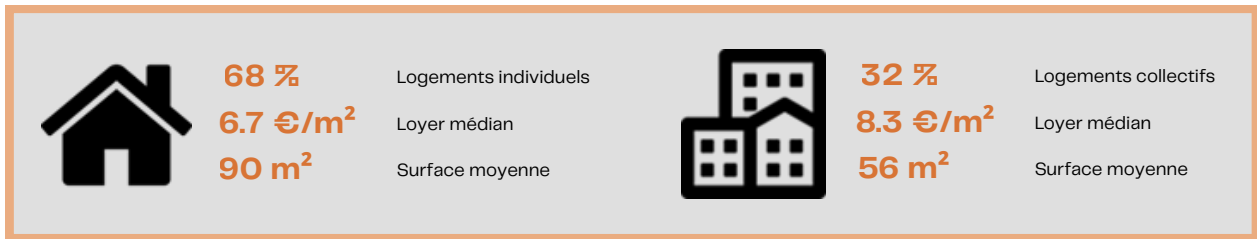
550 €

loyer médian mensuel

03

LE TYPE D'HABITAT

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

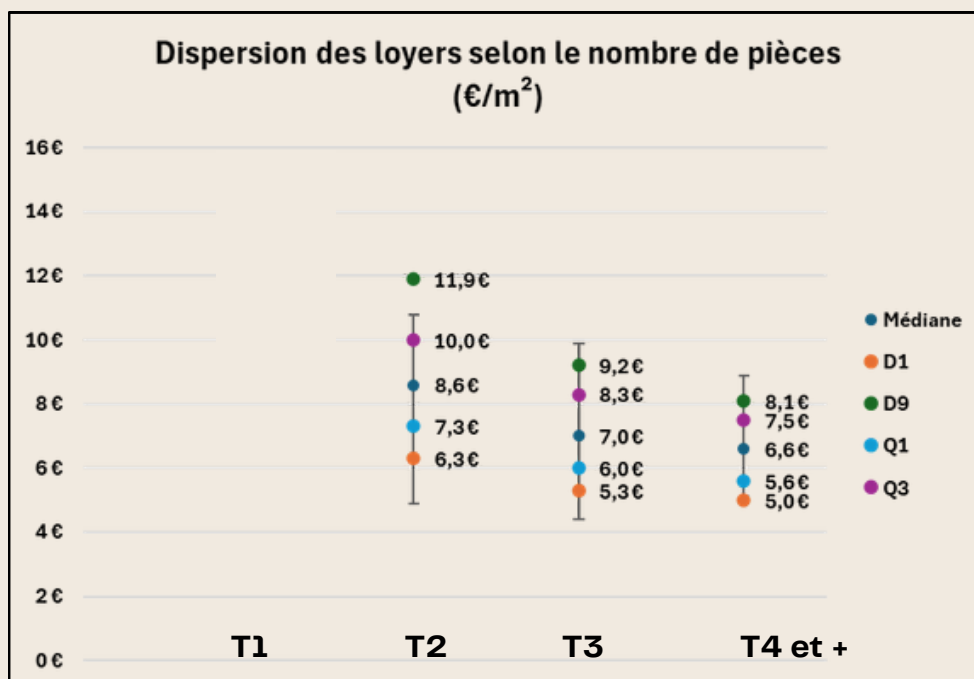


Les loyers des appartements restent plus élevés que ceux des maisons, avec une médiane de 6.7 € contre 8.3 €. La dispersion est plus importante pour les appartements, avec un 9^{ème} décile à 12.4 €, indiquant que 10 % des loyers dépassent ce seuil. De plus, l'écart entre les loyers et la médiane est 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		8.6 €/m ²	7 €/m ²	6.6 €/m ²
Loyer médian €		380 €	500 €	610 €
Surface moyenne		47 m ²	73 m ²	73 m ²
Nombre d'enquêtes	< 50 effectifs	142	244	291

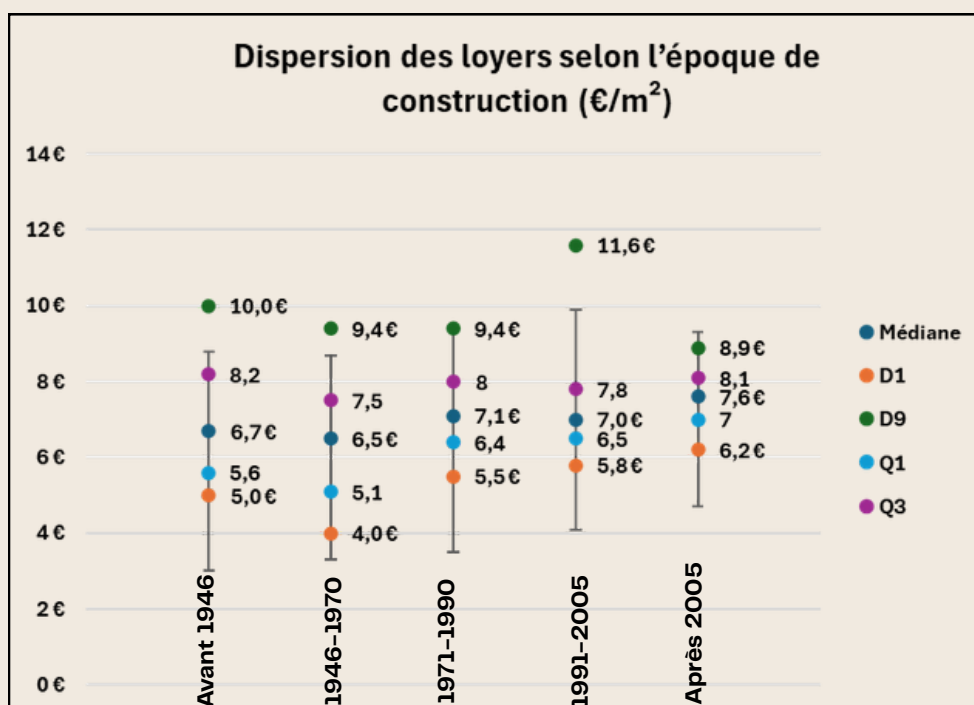


Le marché locatif de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais s'inscrit dans une dynamique similaire à celle observée dans des territoires comparables : les petites surfaces présentent des loyers au mètre carré plus élevés, tandis que le prix au m² diminue progressivement à mesure que la superficie augmente. La faible dispersion des loyers pour les grands logements traduit une plus grande stabilité du marché sur ce segment.

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	6.7 €/m ²	6.5 €/m ²	7.1 €/m ²	7.0 €/m ²	7.6 €/m ²
Loyer médian €	496 €	590 €	575 €	561 €	670€
Surface moyenne	79 m ²	92 m ²	80 m ²	77 m ²	90 m ²
Nombre d'enquêtes	265	123	100	132	98



L'analyse des loyers selon l'époque de construction met en évidence une progression globale des niveaux de loyers pour les logements les plus récents. Les logements construits avant 1946 présentent une médiane de 6,7 €/m², avec une dispersion relativement large (de 5 €/m² au premier décile à 10 €/m² au neuvième décile), traduisant une hétérogénéité liée à l'état ou à la localisation des biens.

Les logements construits entre 1946 et 1970 affichent des niveaux légèrement plus modérés et une distribution plus resserrée, suggérant un segment relativement homogène. À partir de la période 1971-1990, les loyers médians augmentent progressivement, atteignant 7,6 €/m² pour les logements construits après 2005.

Les constructions récentes (1991-2005 et après 2005) se distinguent par des loyers plus élevés. Toutefois, la dispersion est contrastée : la période 1991-2005 présente une forte amplitude (D9 à 11,6 €/m²), indiquant la présence de biens à loyers élevés, tandis que les logements postérieurs à 2005 montrent une distribution plus resserrée (D9 à 8,9 €/m²), traduisant un marché plus homogène sur le segment récent.

Dans l'ensemble, ces résultats confirment une valorisation des logements récents sur le marché locatif, tout en mettant en évidence des niveaux de dispersion variables selon les périodes de construction.

LES DONNÉES DE CADRAGE

Communauté de communes Mellois en Poitou - Zone 4

04

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Communauté de communes Mellois en Poitou – Zone 4

Source : INSEE 2022



46 490

habitants



2.13

personnes par ménage



-0.6 %

variation annuelle moyenne
(de 2016 à 2022)



26.2 %

de la population a moins de 30 ans



21 800

est la médiane du revenu disponible par unité de consommation

Source : INSEE 2021

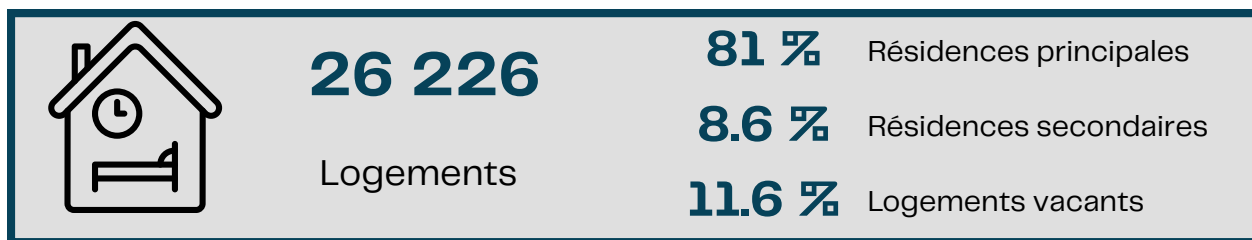
UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE EN BAISSÉ

En 2021, la Communauté d'Agglomération du Mellois en Poitou compte 46 712 habitants, puis 46 490 habitants en 2022, traduisant une baisse démographique annuelle moyenne de -0,6 %. La taille moyenne des ménages s'établit à 2,13 personnes par ménage, témoignant d'une structure des ménages plus réduite. Par ailleurs, 26,2 % de la population a moins de 30 ans, une proportion inférieure à celle observée sur d'autres territoires, reflétant un vieillissement relatif de la population.

LE PARC DE LOGEMENTS

Communauté de communes Mellois en Poitou – Zone 4

Source : INSEE 2022

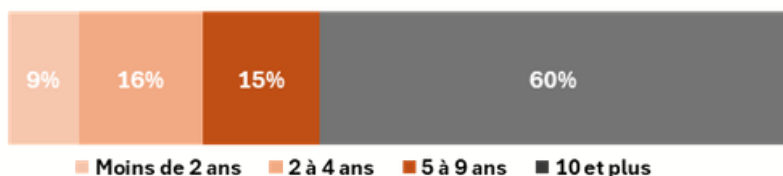
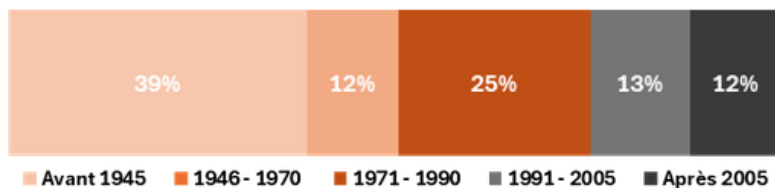
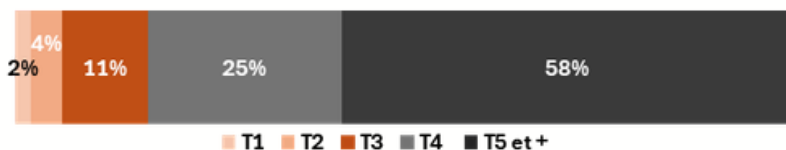


95 %
Individuel



4 %
Collectif

Parmi les 21 170 résidences principales



Profil type de l'habitant

L'habitant type de la Communauté de communes Mellois en Poitou est un ménage propriétaire, souvent installé de longue date dans son logement, occupant une maison de grande taille (T5 ou plus), construite majoritairement avant les années 1970. Il s'agit le plus souvent d'un ménage familial ou d'un couple vieillissant, avec une faible mobilité résidentielle. Le marché locatif, notamment social, reste secondaire dans le parc de logement.

LE PARC DE LOGEMENTS

Communauté de communes Mellois en Poitou – Zone 4

Source : INSEE 2022



3 603

Logements

17 %

des résidences principales



77 %

Individuel



17 %

Collectif



93 %

Vides



7 %

Meublés



+ 2.3 %

variation annuelle
moyenne
(de 2015 à 2021)



+ 15 %

Individuel



- 10 %

Collectif



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

LES DONNÉES DE CADRAGE

Communauté de communes Haut Val de Sèvre- Zone 4

04

DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Communauté de communes Haut Val de Sèvre- Zone 4

Source : INSEE 2022



30 618

habitants



2.22

personnes par ménage



0.2 %

variation annuelle moyenne
(de 2016 à 2022)



31.1 %

de la population a moins de 30 ans



22 870 €

est la médiane du
revenu disponible par
unité de
consommation

Source : INSEE 2021

UNE POPULATION GLOBALEMENT STABLE

En 2021, la Communauté de communes du Haut Val de Sèvre compte 30 551 habitants, puis 30 618 habitants en 2022, traduisant une légère croissance démographique annuelle moyenne de +0,2 %. La taille moyenne des ménages s'élève à 2,22 personnes par ménage, reflétant une structure familiale relativement équilibrée. Par ailleurs, 31,1 % de la population a moins de 30 ans, indiquant une présence notable de jeunes ménages et de jeunes actifs.

LE PARC DE LOGEMENTS

Communauté de communes Haut Val de Sèvre - Zone 4

Source : INSEE 2022

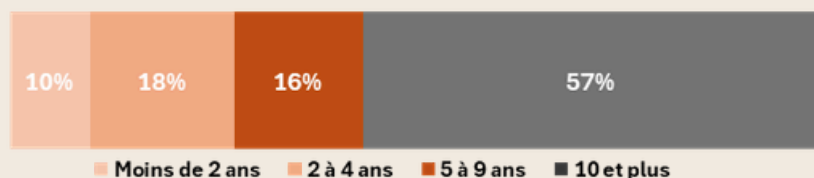
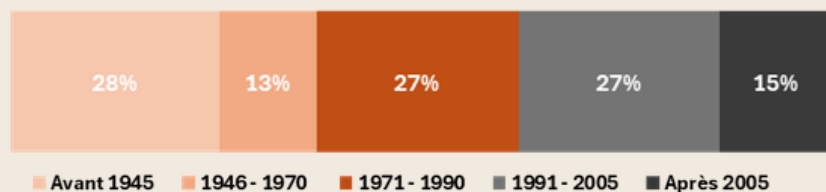
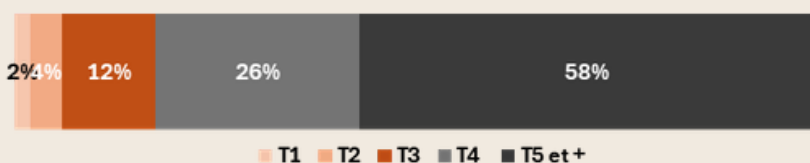


90 %
Individuel



10 %
Collectif

Parmi les 12 890 résidences principales



Profil type de l'habitant

L'habitant type de Communauté de communes Haut Val de Sèvre est un ménage propriétaire, souvent installé de longue date dans son logement, occupant une maison de grande taille (T5 ou plus), construite majoritairement entre les années 1970 et 2005. Il s'agit le plus souvent d'un ménage familial avec une faible mobilité résidentielle. Le marché locatif, notamment social, reste secondaire dans le parc de logement.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Communauté de communes Haut Val de Sèvre- Zone 4

Source : INSEE 2022



2 447

Logements

19 %

des résidences principales



74 %

Individuel



25 %

Collectif



95 %

Vides



5 %

Meublés



+ 0.2 %

variation annuelle
moyenne
(de 2015 à 2021)



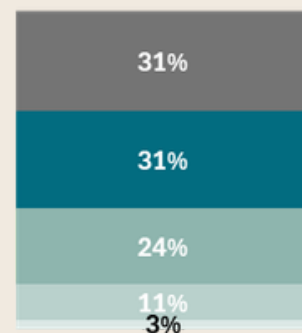
- 2 %

Individuel



+ 10 %

Collectif



— T1 — T2 — T3 — T4 — T5 et +

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

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

729

logements collectés

6.3 €/m²

loyer médian

96 m²

surface moyenne

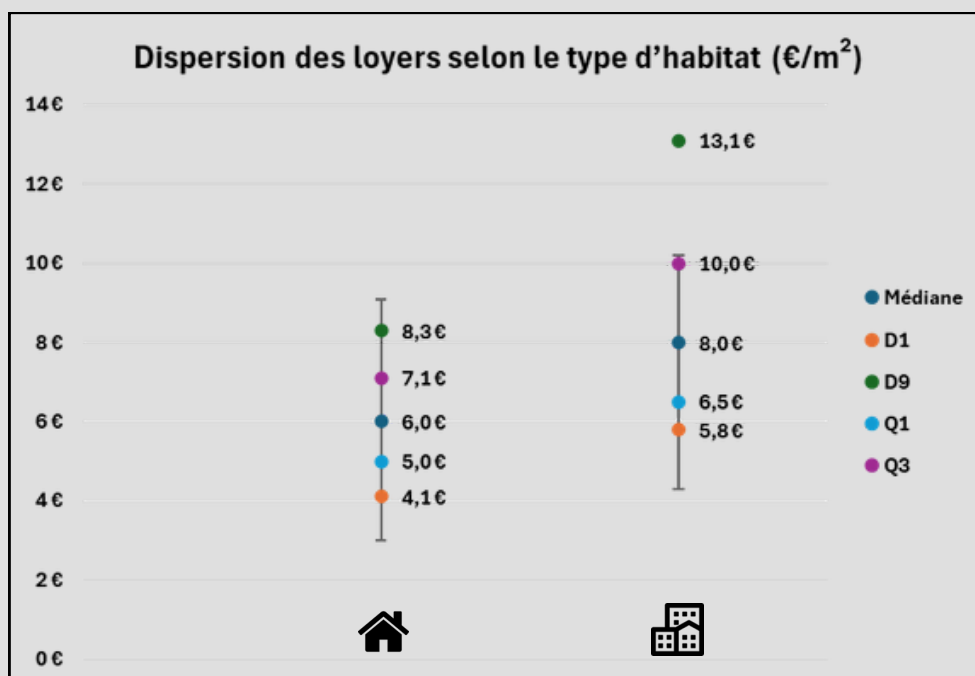
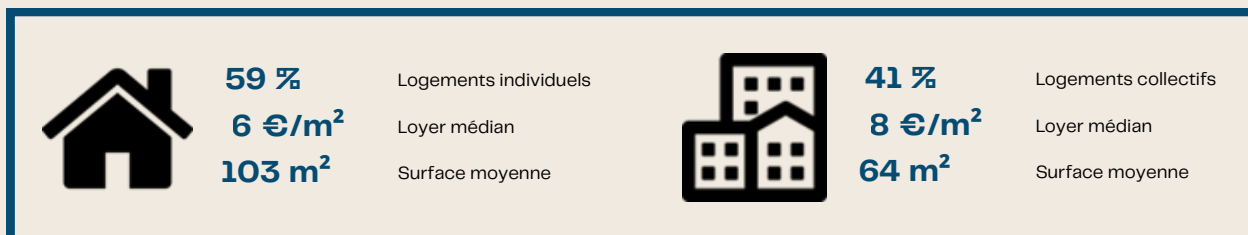
590 €

loyer médian mensuel

04

LE TYPE D'HABITAT

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



L'analyse des loyers selon le type d'habitat met en évidence un écart significatif entre les maisons et les appartements. Les appartements présentent des niveaux de loyers nettement plus élevés, avec une médiane de 8 €/m² contre 6 €/m² pour les maisons. La moyenne confirme cette tendance (7,9 €/m² pour les appartements contre 5,8 €/m² pour les maisons).

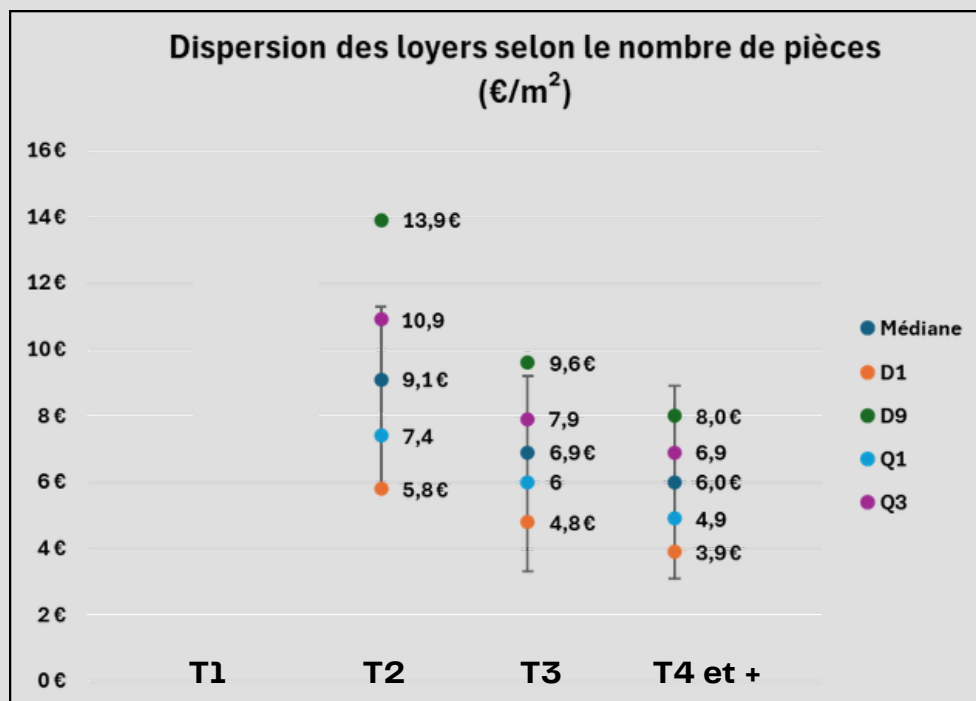
La dispersion est également plus marquée pour les appartements, comme l'illustre l'écart entre le premier décile (5,8 €/m²) et le neuvième décile (13,1 €/m²). Cette amplitude traduit une forte hétérogénéité du parc, probablement liée à la localisation, au standing ou aux prestations. À l'inverse, les maisons présentent une distribution plus resserrée (de 4,1 à 8,3 €/m²), indiquant un marché plus homogène et stable.

Ces résultats montrent que le segment des appartements est à la fois plus cher et les loyers sont plus dispersés, tandis que celui des maisons se caractérise par des loyers plus modérés.

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		9.2 €/m ²	6 €/m ²	6 €/m ²
Loyer médian €		400 €	513 €	620 €
Surface moyenne		50 m ²	78 m ²	111 m ²
Nombre d'enquêtes	< 50 effectifs	101	198	414



L'analyse des loyers selon le nombre de pièces montre une tendance nette : plus le logement est petit, plus le loyer au mètre carré est élevé. Les logements de T2 affichent une médiane de 9.1 €/m², tandis que celle des logements de quatre pièces et plus est de 6 €/m². La moyenne suit la même logique, passant de 8.9 €/m² pour les T2 à 5,7 €/m² pour les grands logements.

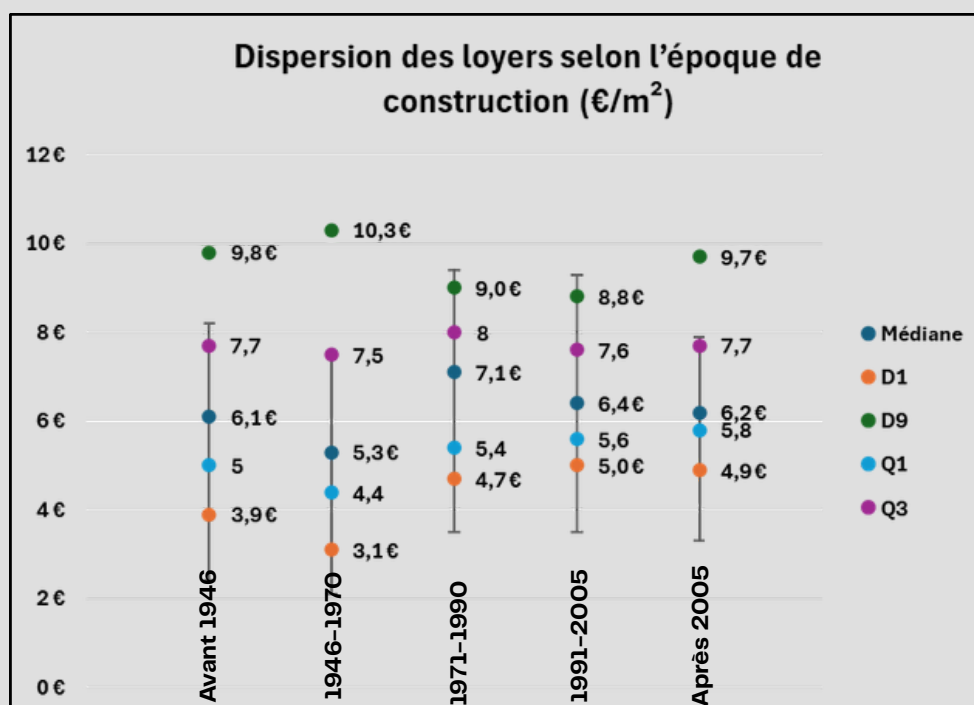
La dispersion des loyers est également plus importante pour les petites surfaces : le premier décile des T2 est à 5.8 €/m² et le neuvième décile à 8.9 €/m², tandis que pour les logements de quatre pièces et plus, l'écart va de 3,9 à 8 €/m². Cela traduit un marché plus homogène pour les grands logements et plus variable pour les petites surfaces.

En résumé, les petites surfaces sont plus chères au m² et plus dispersées, alors que les grands logements présentent des loyers plus stables.

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	6.1 €/m ²	5.3 €/m ²	7.1 €/m ²	6.4 €/m ²	6.2 €/m ²
Loyer médian €	550 €	555 €	571 €	642 €	620 €
Surface moyenne	96 m ²	103 m ²	89 m ²	94 m ²	97 m ²
Nombre d'enquêtes	358	66	86	120	99



L'analyse des loyers selon l'époque de construction montre des tendances similaires à celles observées dans d'autres zones. Les logements les plus anciens (avant 1946) présentent une médiane de 6,1 €/m², avec une dispersion relativement large (D1 = 3,9 €/m², D9 = 9,8 €/m²), reflétant une hétérogénéité liée à l'état et aux caractéristiques des logements.

Pour les périodes intermédiaires (1946-2005), les loyers médians varient entre 5,3 et 6,4 €/m², indiquant une relative homogénéité et stabilité des prix sur ces segments. Les logements construits après 2005 affichent une médiane de 6,2 €/m² avec un étalement modéré (D1 = 4,9 €/m², D9 = 9,7 €/m²), traduisant un marché plus récent mais encore stable.

Dans l'ensemble, le marché locatif de cette zone valorise légèrement les logements récents tout en conservant des loyers prévisibles pour la majorité des surfaces, et une dispersion plus marquée pour les biens anciens.

LES LOYERS DE MARCHÉS PLUS ÉLEVÉS

Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (appelés locataires mobiles ou emménagés récents). Tous biens confondus, un locataire récent paie un loyer 11% à 30% plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'un an (soit +1 €/m² à +2 €/m²). Les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

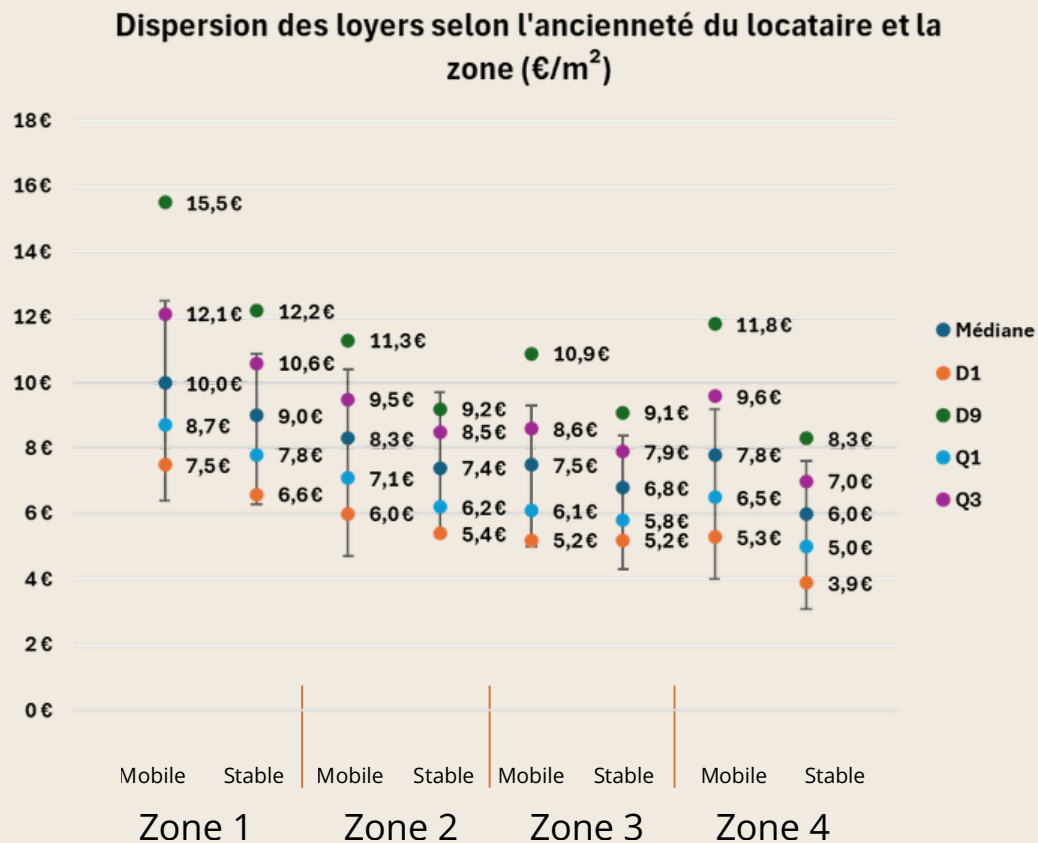
Zone 1	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ² Loyer médian € Surface moyenne Nombre d'enquêtes	10 €/m ² 600 € 63 m ² 809	9 €/m ² 540 € 66 m ² 2 064
Zone 2	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ² Loyer médian € Surface moyenne Nombre d'enquêtes	8.3 €/m ² 700 € 90 m ² 180	7.4 €/m ² 654 € 90 m ² 624
Zone 3	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ² Loyer médian € Surface moyenne Nombre d'enquêtes	7.5 €/m ² 575€ 82m ² 310	6.8 €/m ² 550 € 81 m ² 408
Zone 4	Mobile	Stable
Loyer médian €/m ² Loyer médian € Surface moyenne Nombre d'enquêtes	7.8 €/m ² 642 € 83 m ² 206	6 €/m ² 569 € 99 m ² 523

L'ANCIENNETÉ DU LOCATAIRE DANS LE LOGEMENT

L'analyse des loyers selon les zones et la stabilité du marché montre des différences significatives entre les locataires « mobile » et « stable ».

Locataires mobiles :

Les loyers sont globalement plus élevés et plus dispersés. Par exemple, dans la Zone 1, le premier décile est à 7,5 €/m² et le neuvième à 15,5 €/m². Cette dispersion importante indique des variations plus marquées, probablement liées à la localisation et aux caractéristiques spécifiques des logements.



Locataires stables:

Les loyers sont plus modérés et la dispersion plus faible. Toujours dans la Zone 1, le premier décile est à 6,6 €/m² et le neuvième à 12,2 €/m². Les zones stables, comme la Zone 3 ou 4, présentent des loyers concentrés autour de la médiane, traduisant un marché homogène.

Comparaison générale :

Les marchés mobiles tendent à avoir des loyers plus élevés et plus dispersés, tandis que les marchés stables montrent des loyers plus modérés et regroupés, reflétant une plus grande régularité dans les prix. Cette tendance se retrouve dans toutes les zones analysées.

LES LOYERS DU PARC PUBLIC

Les données du parc social sont issues du fichier RPLS 2025 « 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 2025. Sont donc exclues les logements vacants, vides ou encore les hébergements temporaires.

LES LOYERS DU PARC PUBLIC

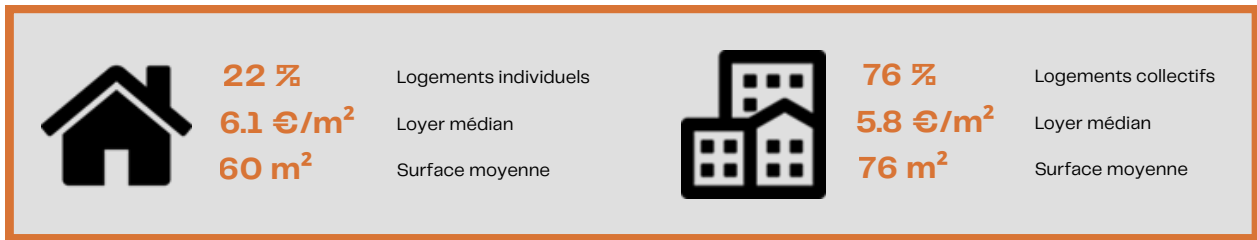
Ville de Niort- Zone 1

6 310	logements collectés
5.9 €/m²	loyer médian
63 m²	surface moyenne
369 €	loyer médian mensuel

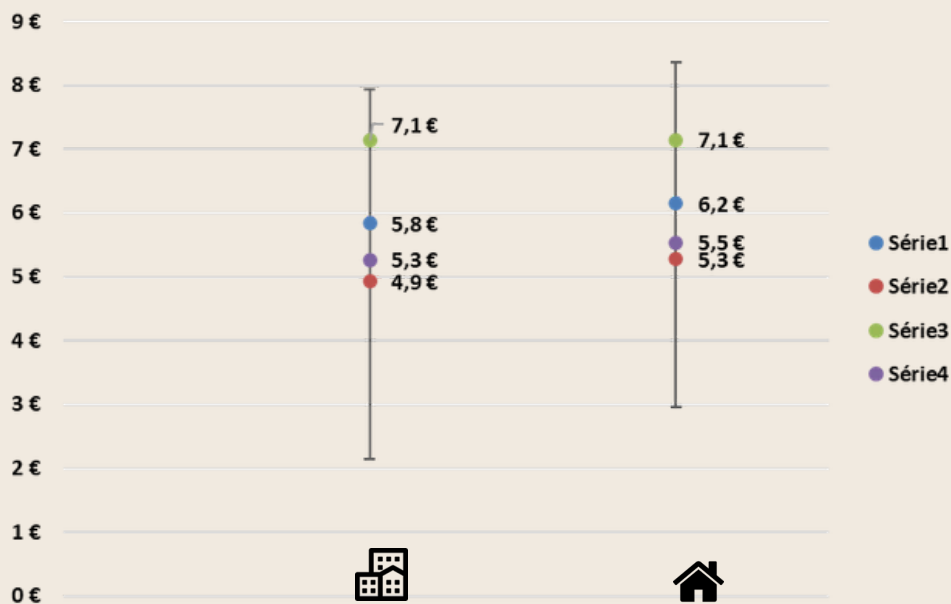
01

LE TYPE D'HABITAT

Ville de Niort- Zone 1



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



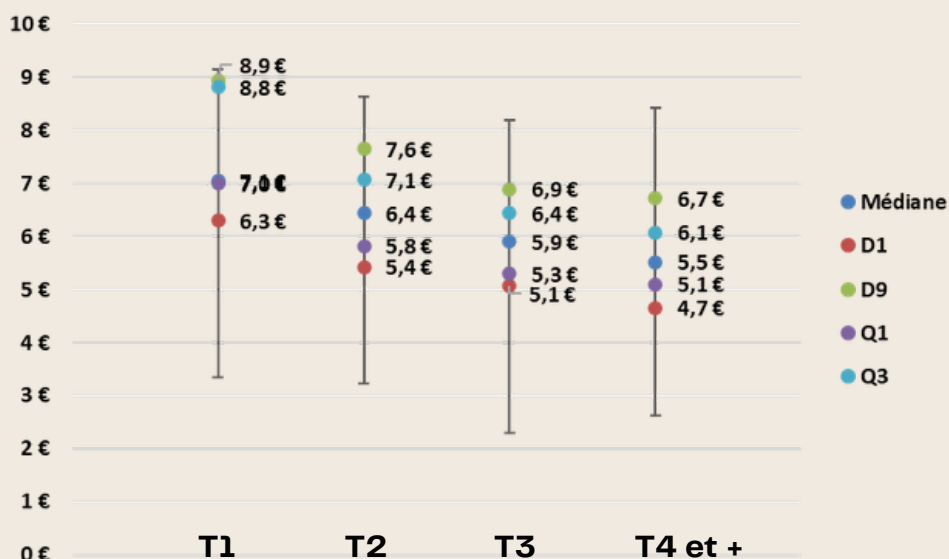
Les loyers du parc locatif social varient légèrement selon le type d'habitat. Les logements individuels présentent un loyer médian au m² légèrement supérieur à celui des logements collectifs. En revanche, le parc collectif affiche une dispersion des loyers plus marquée, traduisant une plus grande hétérogénéité des situations (localisation, ancienneté, caractéristiques du bâti). Globalement, les niveaux de loyers restent proches entre les deux types d'habitat.

LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Ville de Niort- Zone 1

	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce et +
Loyer médian €/m ²	7 €/m ²	6.4 €/m ²	5.9 €/m ²	5.5 €/m ²
Loyer médian €	185 €	309 €	361 €	361 €
Surface moyenne	27 m ²	48 m ²	63 m ²	80 m ²
Nombre d'enquêtes	474	1 337	2 379	2 120

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces
(€/m²)



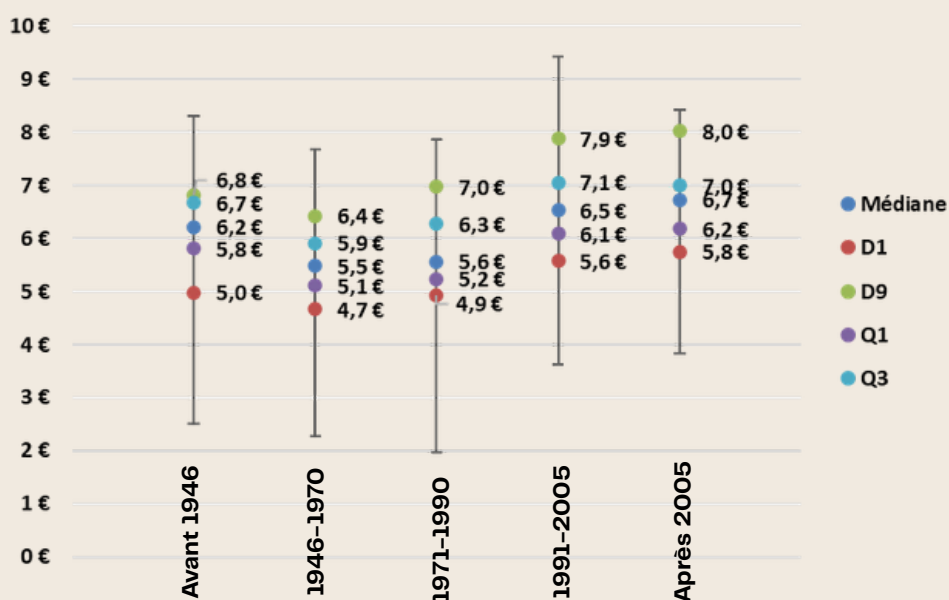
À Niort, le loyer médian au m² diminue à mesure que le nombre de pièces augmente. Les logements d'une pièce présentent les loyers au m² les plus élevés, tandis que les grands logements (4 pièces et plus) affichent des loyers plus bas au m² mais des loyers totaux plus élevés en raison de leur surface. La dispersion des loyers diminue également pour les logements plus grands, traduisant une plus grande homogénéité des prix sur ce segment.

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	** €/m ²	** €/m ²	** €/m ²	** €/m ²
Loyer médian €	411 €	345 €	359 €	414 €	396 €
Surface moyenne	70 m ²	63 m ²	65 m ²	65 m ²	57 m ²
Nombre d'enquêtes	32	1 879	2 034	998	1 367

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



À Niort, les loyers du parc social augmentent globalement avec la période de construction. Les logements construits entre 1946 et 1990, qui constituent le cœur du parc, présentent les niveaux de loyers les plus modérés. À l'inverse, les logements construits après 1990 affichent des loyers au m² plus élevés. Les logements les plus récents ont un loyer au m² supérieur, mais des surfaces plus petites, ce qui limite l'écart en euros.

LES LOYERS DU PARC PUBLIC

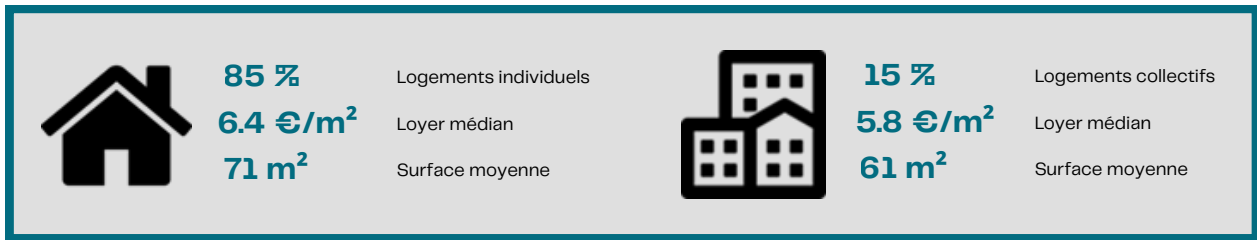
CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)

1 756	logements collectés
6.3 €/m ²	loyer médian
69 m ²	surface moyenne
426 €	loyer médian mensuel

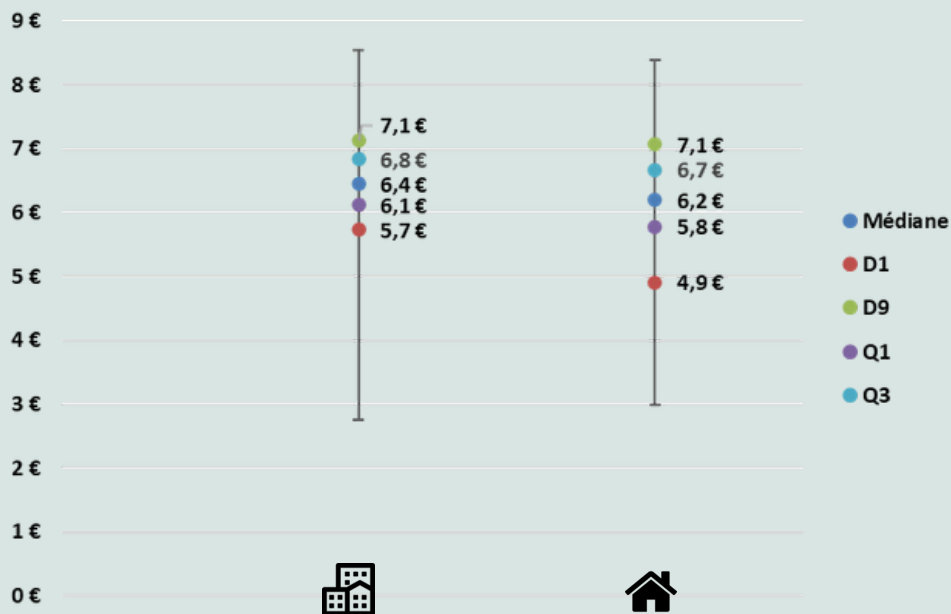
02

LE TYPE D'HABITAT

CAN- Zone 2 (sans la ville de Niort)



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



Sur la Communauté d'Agglomération Niortaise hors Niort, l'analyse des loyers médians montre que les appartements collectifs sont légèrement plus chers que les maisons individuelles. Le loyer médian des appartements s'établit à 6,45 €/m² contre 6,20 €/m² pour les maisons.

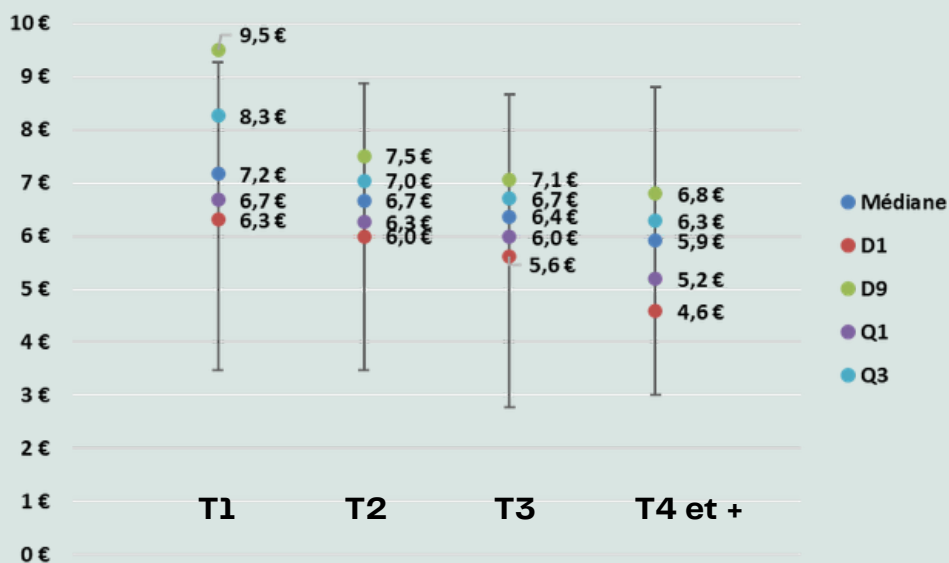
La dispersion des loyers est relativement faible pour les appartements, indiquant une homogénéité des prix, tandis que les maisons présentent une plus grande variabilité, notamment sur les loyers les plus bas. Cette différence reflète les caractéristiques variées des maisons (surface, époque de construction, équipements) par rapport aux logements collectifs. En résumé, le marché locatif valorise les appartements collectifs dans cette zone, mais la diversité des maisons entraîne une amplitude plus large des loyers.

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	7.2 €/m ²	6.7 €/m ²	6.4 €/m ²	5.9 €/m ²
Loyer médian €	250 €	324 €	424 €	489 €
Surface moyenne	35 m ²	49 m ²	67 m ²	84 m ²
Nombre d'enquêtes	16	269	893	578

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces
(€/m²)



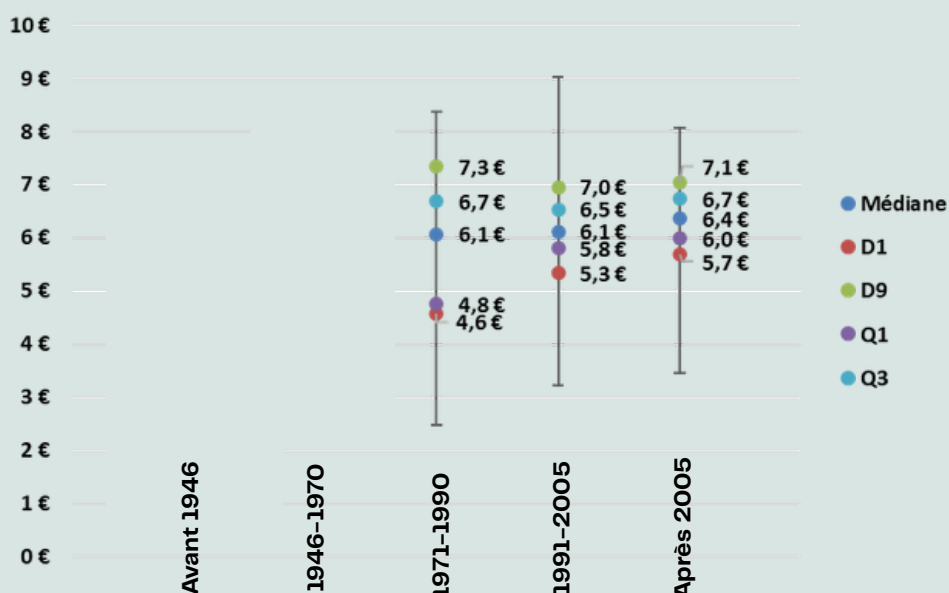
Pour la Communauté d'Agglomération Niortaise hors Niort, les loyers médians suivent la tendance classique du marché locatif : les petites surfaces affichent les loyers au m² les plus élevés (7,2 €/m² pour 1 pièce), puis les loyers diminuent avec la taille du logement (5,9 €/m² pour 4 pièces et plus). La dispersion des loyers est plus importante pour les logements de grande taille, reflétant la diversité des surfaces et des caractéristiques des biens.

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			6.1 €/m ²	6.1 €/m ²	6.4 €/m ²
Loyer médian €	Données insuffisantes	Données insuffisantes	389 €	416 €	442 €
Surface moyenne			68 m ²	69 m ²	70 m ²
Nombre d'enquêtes			428	372	946

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



Pour la Communauté d'Agglomération Niortaise hors Niort, les loyers médians au m² augmentent légèrement avec l'époque de construction des logements. Les logements construits entre 1971-1990 présentent un loyer médian au m² de 6.1 €, tandis que les logements les plus récents, après 2005, atteignent 6,37 €/m². La dispersion des loyers reste relativement faible pour toutes les périodes, et la surface moyenne des logements est stable autour de 67 à 70 m².

LES LOYERS DU PARC PUBLIC

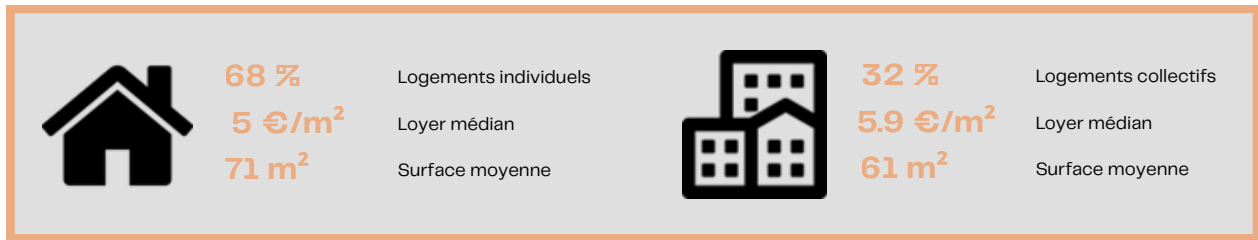
Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3

2 854	logements collectés
5.7 €/m ²	loyer médian
68 m ²	surface moyenne
381 €	loyer médian mensuel

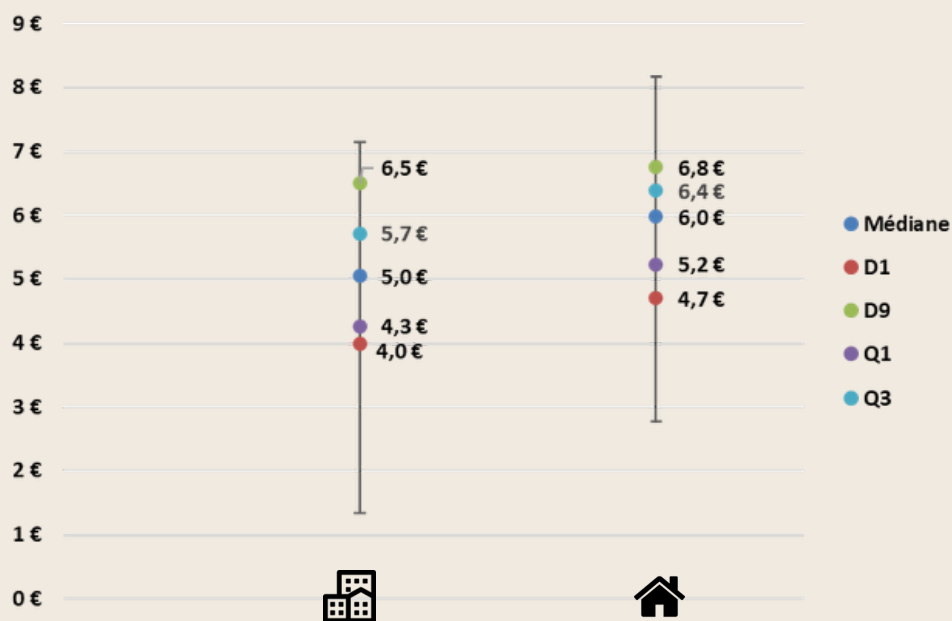
03

LE TYPE D'HABITAT

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais- Zone 3



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



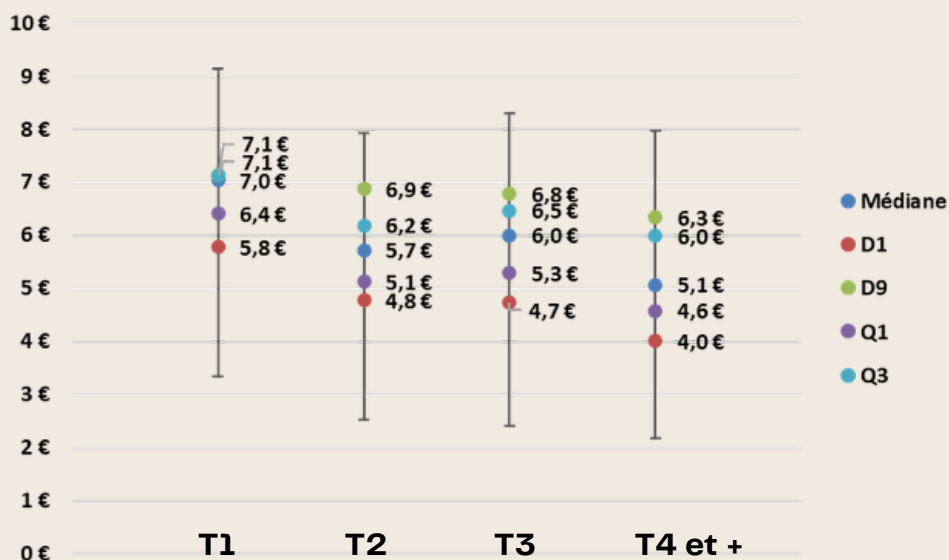
Pour la CA Bocage Bressuirais, les loyers médians au m² diffèrent selon le type d'habitat. Les appartements collectifs présentent un loyer médian de 5,0 €/m², tandis que les maisons individuelles sont plus élevées, avec un loyer médian de 6 €/m². La dispersion des loyers reste modérée pour les deux types de logement, et les loyers médians bruts hors charges permettent d'analyser la tendance générale sur l'ensemble du parc locatif sociaux.

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	7 €/m ²	5.7 €/m ²	6 €/m ²	5 €/m ²
Loyer médian €	200 €	280 €	392 €	411 €
Surface moyenne	33 m ²	49 m ²	65 m ²	79 m ²
Nombre d'enquêtes	60	331	1 402	1 061

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces
(€/m²)



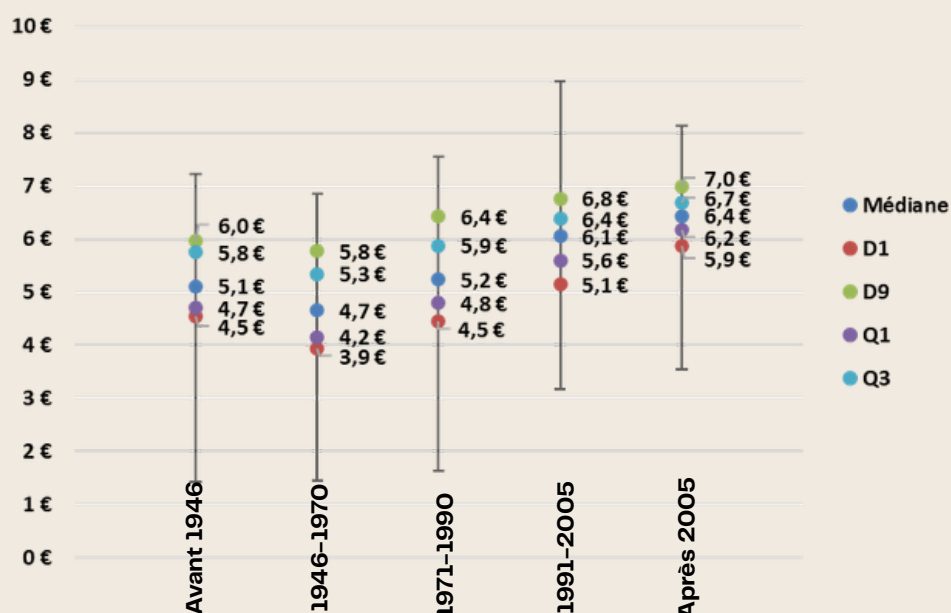
Pour la CA Bocage Bressuirais, le loyer médian au m² varie selon la taille du logement. Les logements d'une pièce présentent le loyer médian le plus élevé (7,0 €/m²), suivis des trois pièces (6 €/m²) et des deux pièces (5,7 €/m²). Les logements de quatre pièces et plus ont un loyer médian de 5,1 €/m².

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	5.1 €/m ²	4.7 €/m ²	5.2 €/m ²	6.1 €/m ²	6.4 €/m ²
Loyer médian €	339 €	306 €	352 €	408 €	454 €
Surface moyenne	66 m ²	67 m ²	67 m ²	68 m ²	72 m ²
Nombre d'enquêtes	33	580	928	833	480

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



Pour la CA Bocage Bressuirais, le loyer médian au m² varie selon l'époque de construction des logements. Les habitations d'avant 1946 présentent un loyer médian de 5,1 €/m², celles construites entre 1946 et 1970 de 4,7 €/m², et celles de 1971 à 1990 de 5,2 €/m². Les logements construits entre 1991 et 2005 ont un loyer médian de 6,1 €/m², tandis que les logements récents (après 2005) présentent un loyer médian de 6,4 €/m². Les loyers augmentent donc légèrement pour les logements les plus récents, mais le niveau reste globalement homogène quel que soit l'âge du logement.

LES LOYERS DU PARC PUBLIC

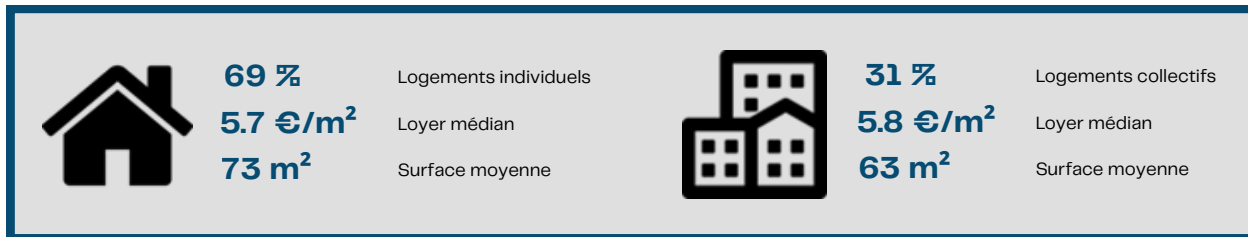
Communauté de communes Mellois en Poitou / Haut Val de Sèvre-
Zone 4

2 081	logements collectés
5.7 €/m²	loyer médian
67 m²	surface moyenne
390 €	loyer médian mensuel

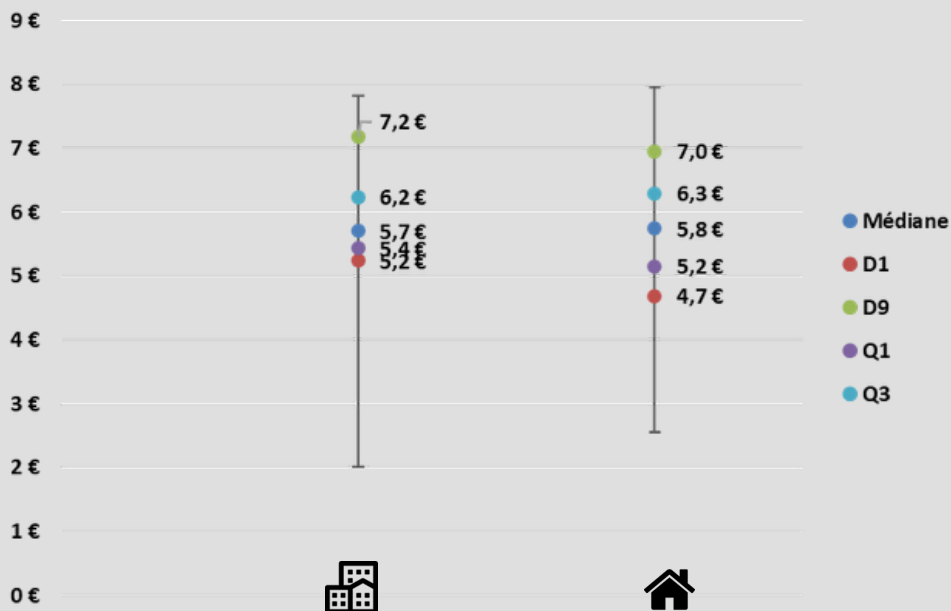
04

LE TYPE D'HABITAT

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



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



Pour ces territoires, le loyer médian au m² varie légèrement selon le type de logement. Les appartements présentent un loyer médian de 5,7 €/m², avec une répartition allant d'environ 5,2 €/m² pour le premier décile à 7,2 €/m² pour le neuvième décile, ce qui montre une dispersion modérée des loyers.

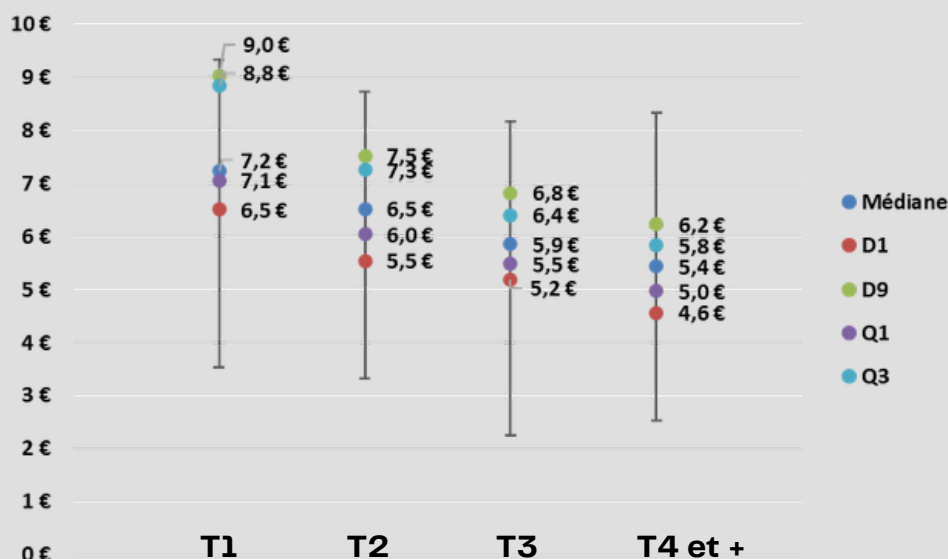
Les maisons individuelles affichent un loyer médian très proche, à 5,8 €/m², avec un premier décile à 4,7 €/m² et un neuvième décile à 7 €/m². Les maisons ont donc une dispersion légèrement plus resserrée sur le haut de gamme comparé aux appartements. Dans l'ensemble, les loyers restent assez homogènes entre appartements et maisons, reflétant une stabilité du parc locatif social sur ces deux communautés de communes.

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	7.2 €/m ²	6.5 €/m ²	5.8 €/m ²	5.4 €/m ²
Loyer médian €	239 €	323 €	379 €	427 €
Surface moyenne	31 m ²	49.5 m ²	64 m ²	81 m ²
Nombre d'enquêtes	39	285	766	991

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces
(€/m²)



Le loyer médian au m² diminue avec la taille du logement. Les studios ou logements d'une pièce présentent le loyer médian le plus élevé, à 7,24 €/m², reflétant la demande plus forte pour les petites surfaces. Les deux pièces affichent un loyer médian de 6,52 €/m², suivi des trois pièces à 5,86 €/m². Les logements de quatre pièces et plus ont le loyer médian le plus bas, à 5,44 €/m².

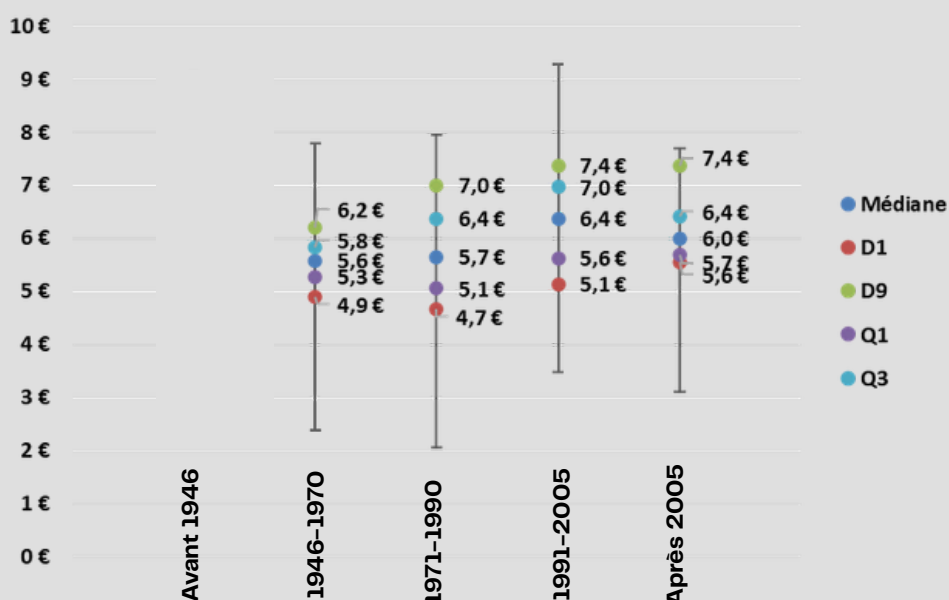
Cette tendance montre que, comme dans les autres zones, les loyers sont plus élevés pour les petites surfaces et diminuent progressivement avec la taille du logement, tout en restant relativement homogènes pour les grandes surfaces.

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	Données insuffisantes	5.6 €/m ²	5.7 €/m ²	6.4 €/m ²	6.0 €/m ²
Loyer médian €		362 €	385 €	408 €	457 €
Surface moyennes		69 m ²	70 m ²	66 m ²	75 m ²
Nombre d'enquêtes		628	855	299	290

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



Le loyer médian au m² varie selon l'âge des logements. Les habitations construites entre 1946 et 1970 affichent un loyer médian de 5,58 €/m², celles de 1971 à 1990 de 5,65 €/m², et celles de 1991 à 2005 présentent un loyer plus élevé de 6,38 €/m². Les logements récents (après 2005) ont un loyer médian de 6 €/m².

On constate une tendance générale à l'augmentation des loyers pour les constructions plus récentes, bien que le niveau reste relativement homogène entre les différentes périodes. Cette variation reflète l'impact de la modernité et des équipements des logements sur le marché locatif social.

CONCLUSION

L'analyse du parc locatif privé sur les zones observées met en évidence des marchés globalement structurés, avec des niveaux de loyers cohérents au regard des caractéristiques des logements et des dynamiques territoriales.

On observe une hiérarchisation classique des prix : les petites surfaces présentent des loyers au mètre carré plus élevés, tandis que les grands logements affichent des niveaux plus modérés et une dispersion plus faible, traduisant une plus grande stabilité. De même, les logements récents tendent à être davantage valorisés, bien que la variabilité puisse rester marquée selon les secteurs.

Les écarts entre zones traduisent des dynamiques différenciées, avec des territoires plus tendus où les loyers sont plus élevés et plus dispersés, et d'autres plus stables où les prix demeurent contenus et relativement homogènes.

Dans l'ensemble, le parc locatif privé apparaît relativement équilibré, sans rupture majeure, mais avec des spécificités locales qui justifient un suivi fin et régulier afin d'éclairer les politiques locales de l'habitat.

Dans l'ensemble des territoires étudiés, le parc locatif public présente des niveaux de loyers globalement modérés et relativement homogènes. Les écarts s'expliquent principalement par la taille des logements et leur époque de construction. Les petites surfaces affichent systématiquement des loyers au m² plus élevés, tandis que les logements familiaux présentent des niveaux plus modérés au m².

Les logements les plus récents enregistrent des loyers légèrement supérieurs, traduisant un meilleur niveau de confort et de performance, mais les différences restent contenues. Globalement, le parc public conserve une certaine stabilité des loyers, avec une dispersion maîtrisée entre les segments.



REMERCIEMENTS

Nous remercions l'ensemble des agences immobilières ainsi que nos partenaires pour leur collaboration et leur engagement dans la transmission des données. Leur contribution est essentielle à la qualité et à la fiabilité des analyses produites par l'Observatoire Local des Loyers.





Professionnels de l'immobilier, bailleurs privés ou locataires, si vous souhaitez participer à l'enquête 2026, 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

2026

MERCI