Appartement
Poitiers

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Édition #1 · Octobre 2026 · Vente & Location

Poitiers (86000)

2 192 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements, Immovrai)

Ville d'art et d'histoire et grande ville universitaire du Poitou, Poitiers combine un centre médiéval, un campus de plus de 25 000 étudiants et un marché immobilier accessible, desservi par le TGV (Paris en 1 h 20).

×1,6
d'écart entre quartiers
des Couronneries au centre-ville

12 – 16 €/m²
loyer moyen
SeLoger / Figaro Immobilier

6,5 %
rendement brut estimé
exemple T2

Ce rapport en bref

5 pages de données : prix au m² par quartier et évolution, une page dédiée au marché locatif (loyers et rendement), et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Poitiers en 2025-2026

2 192 €/m²
Appartements réel (DVF)
Immovrai, 2026

2 049 €/m²
Maisons réel (DVF)
Immovrai, 2026

2 200 €/m²
Prix moyen
PAP.fr, 1er oct. 2026

2 174 €/m²
Prix moyen estimé
MeilleursAgents, oct. 2026

Poitiers, préfecture de la Vienne et ville universitaire, offre un marché de taille moyenne où les appartements se vendent en moyenne un peu plus cher que les maisons (2 192 € contre 2 049 €/m²). La demande est soutenue par la population étudiante et par la liaison TGV avec Paris.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources convergent bien pour Poitiers (2 174 à 2 247 €/m² selon la méthode) : un marché suffisamment documenté pour que les écarts restent modérés. La fourchette communale, elle, est large (1 171 à 3 892 €/m²), signe de forts contrastes entre quartiers.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	2 192 €	●●●
Immo-data.fr	Appartements, oct. 2026	2 222 €	●●○
PAP.fr (DVF+PAP)	Moyen, 1er oct. 2026	2 200 €	●●○
MeilleursAgents	Transactions + agences	2 174 €	●●○
RealAdvisor	Moyen, oct. 2026	2 247 €	●●○

●●● = prix réels notariés (DVF) · ●●○ = mixte transactions/annonces · ●○○ = annonces ou échantillon restreint. Relevé octobre 2026.

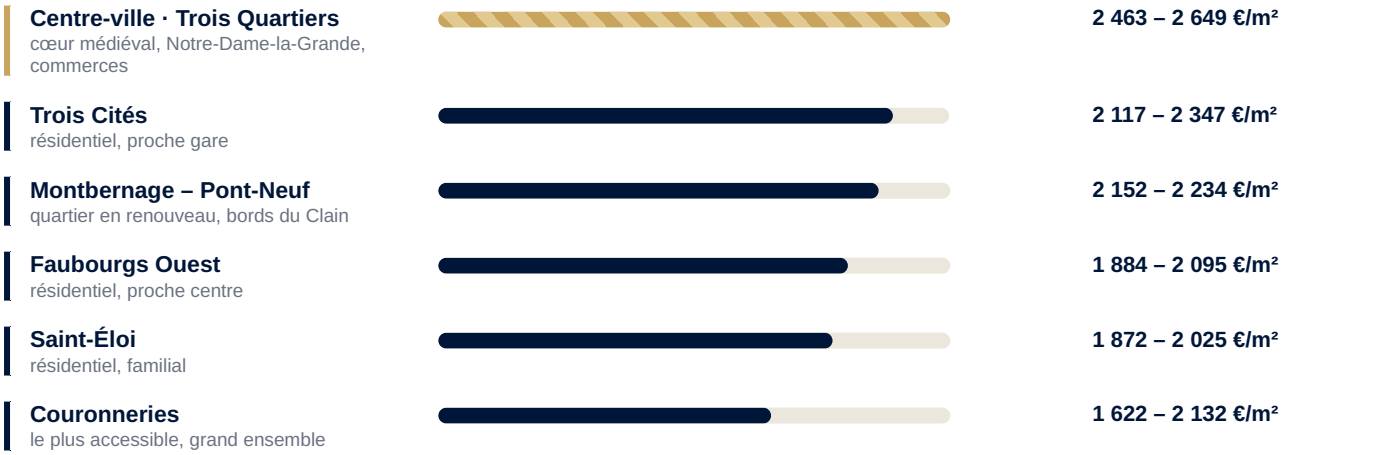
ÉVOLUTION

PÉRIODE	ÉVOLUTION	SOURCE
Fourchette communale	1 171 – 3 892 €/m²	RealAdvisor
Fourchette MeilleursAgents	1 423 – 3 140 €/m²	MeilleursAgents
Maisons (estimation)	≈ 2 041 €/m²	MeilleursAgents

Aucune série d'évolution à 1 an ou 5 ans fiable n'a pu être confirmée pour Poitiers lors de cette édition — plutôt que d'avancer un chiffre approximatif, nous préférons le signaler. Elle sera ajoutée avec la prochaine mise à jour DVF.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Du centre-ville aux Couronneries, un écart de 1 à 1,6



Sources : SeLoger (janv. 2026), Immo-data.fr, MeilleursAgents, PAP.fr, BienEstimer by SAFTI, MyExpat (relevés 2026). Fourchettes indicatives — les écarts entre sources reflètent des périmètres de quartier légèrement différents.

Ce que cela signifie — et ce qu'il faut surveiller

- **Le centre-ville domine.** Prix les plus élevés autour de la cathédrale et de Notre-Dame-la-Grande, prisés par une clientèle d'investisseurs et de primo-accédants.
- **Montbernage et Trois Cités, valeurs montantes.** Proches de la gare TGV et du Clain, ils offrent un compromis prix/accessibilité.
- **Les Couronneries, accès économique.** Quartier le plus abordable, avec un potentiel de rendement supérieur mais une demande à examiner de près.
- **À surveiller — DPE.** Le parc ancien du centre est concerné par l'interdiction de location des logements classés G.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCES SELOGER / FIGARO IMMOBILIER / MEILLEURSAGENTS

12 €/m²	**16 €/m²**	**12,6 €/m²**	**25 000+**
Loyer moyen	Loyer moyen	Loyer moyen	Étudiants
SeLoger, janv. 2026 (8 – 20 €)	Figaro Immobilier, oct. 2026	MeilleursAgents	Université de Poitiers

Sources : SeLoger, Figaro Immobilier, MeilleursAgents (2026). Poitiers ne dispose pas d'un observatoire des loyers grand public ; les chiffres reposent sur les portails d'annonces et varient de 8 à 20 €/m² selon le quartier et la surface.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Poitiers : un marché étudiant soutenu

La population étudiante et la liaison TGV avec Paris (1 h 20) soutiennent une demande locative régulière, en particulier pour les petites surfaces proches du campus et du centre.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE (45 M²)

Prix d'achat (45 m² à 2 192 €/m²)	**99 000 €**
Loyer mensuel estimé (T2, 12 €/m²)	**540 €/mois**
Loyer annuel	**6 480 €/an**
Rendement brut	**6,5 %**
Net (charges + taxe foncière, −35 %)	**4,3 %**

Un rendement **correct** à prix d'entrée modéré ; avec les loyers hauts de la fourchette (16 €/m²), le rendement brut dépasserait 8 %.

Marché étudiant

Plus de 25 000 étudiants : demande locative récurrente pour les petites surfaces.

Ticket d'entrée modéré

Prix moyen proche de 2 200 €/m², l'un des plus accessibles du Poitou-Charentes.

Accessibilité TGV

Paris-Montparnasse en 1 h 20 : atout pour les actifs en télétravail partiel.

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale.

LE RÉSEAU HEXAGONE

Appartement Poitiers fait partie du réseau Hexagone, un ensemble de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville.

Pau appartement-pau.com	**Belfort** appartement-belfort.com	**Bordeaux** appartement-bordeaux.com
Roubaix appartement-roubaix.com	**Dunkerque** appartement-dunkerque.com	**Mulhouse** appartement-mulhouse.com
Albi appartement-albi.com	**Poitiers** CE SITE appartement-poitiers.com	**Sète** appartement-sete.com
Toulon appartement-toulon.com	**Brest** appartement-brest.com	**Aix-en-Provence** appartement-aix-en-provence.com

UN OUTIL À PARTAGER ENTRE PROFESSIONNELS

Mise à disposition libre

Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition.

Contribution éditoriale

Apporter votre regard de terrain à la prochaine édition.

Possibilité de partenariat

Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité.

SOURCES

Sources : Immovrai (DVF) · Immo-data.fr · PAP.fr · MeilleursAgents · RealAdvisor · SeLoger · Figaro Immobilier · BienEstimer by SAFTI · MyExpat.