



Observatoire Local des Loyers

Département du VAR



85 communes observées

L'observatoire des loyers du département du Var (OLV) fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborés selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

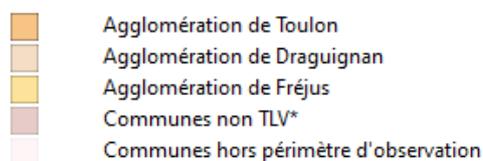
Certains résultats publiés sont néanmoins à utiliser avec prudence, en raison de difficultés à constituer un échantillon représentatif dans certains cas. Les valeurs sont alors suivies d'un astérisque (*).

Le portail internet www.observatoires-des-loyers.org de l'ANIL met à disposition de tous des indicateurs statistiques sur les niveaux de loyers du parc privé. Ces données sont collectées et traitées par le réseau des Observatoires Locaux de Loyers.

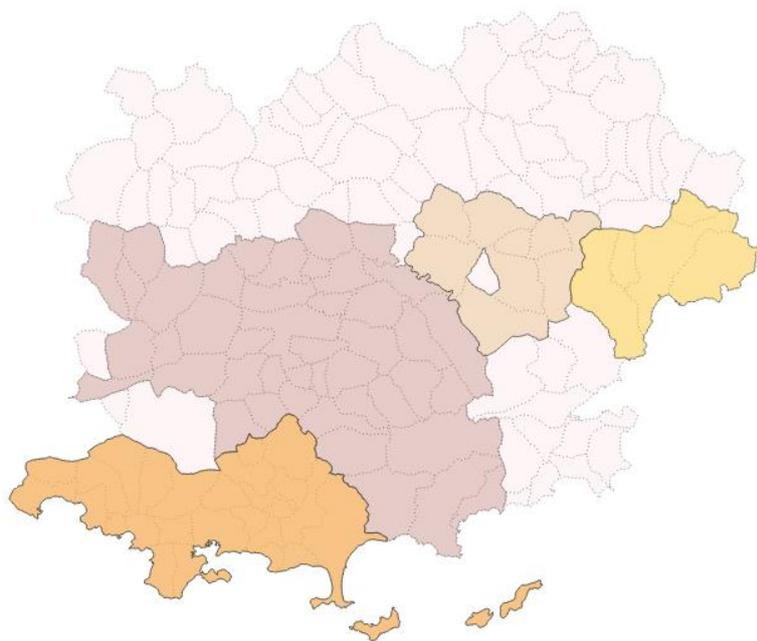
Ces informations permettent d'enrichir la connaissance des loyers pratiqués afin d'éclairer les bailleurs, les investisseurs et les locataires, elles contribuent au bon fonctionnement du marché locatif privé. Elles participent également à la conception et au déploiement des politiques publiques du logement

Présentation du périmètre observé : données de cadrage

Définition des zones



* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

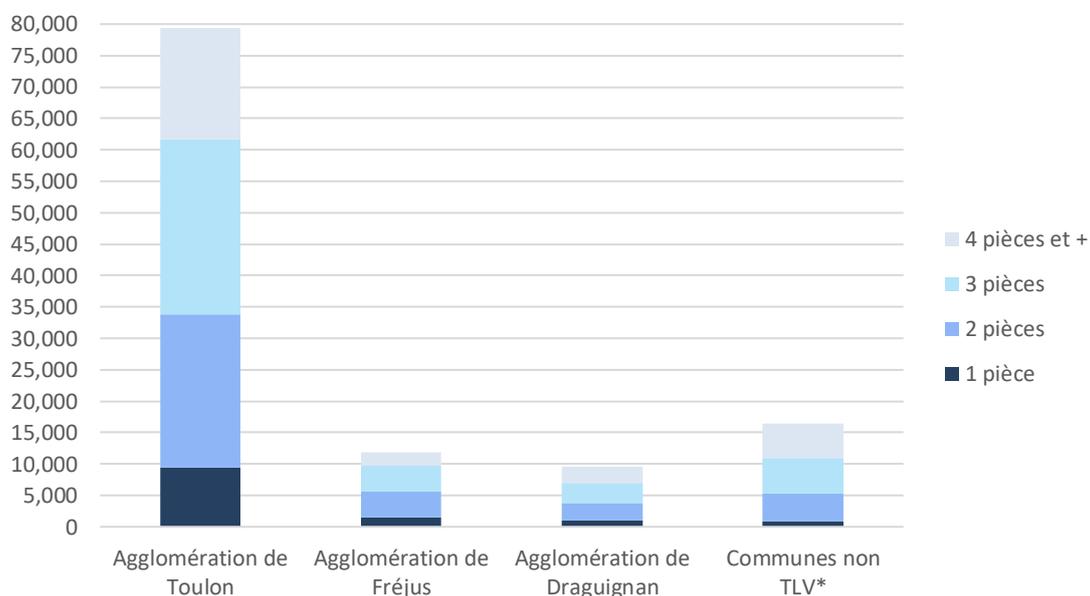


Le parc locatif dans le périmètre observé

Zone géographique	Nombre de logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble du périmètre observé	Dont maison	Part par rapport à l'ensemble du parc dans la zone considérée
Agglomération de Toulon	79 347	66,2%	12 896	16,3%
Agglomération de Fréjus	13 556	11,3%	2 145	15,8%
Agglomération de Draguignan	10 372	8,7%	2 845	27,4%
Communes non TLV	16 501	13,8%	6 638	40,2%
Ensemble du périmètre observé	119 776	100%	24 524	20,5%

Source : INSEE RP2016

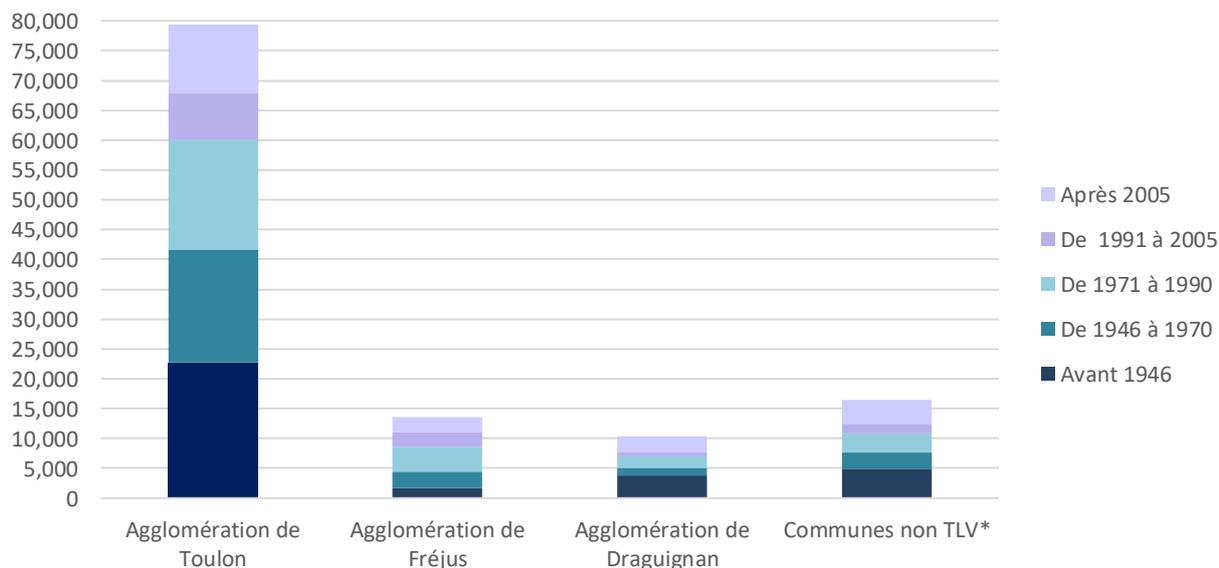
Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



Source : INSEE RP2016

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Répartition du parc locatif privé selon la période de construction



Source : INSEE RP2016

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Les loyers du parc locatif privé au 01 janvier 2018

Les niveaux de loyers du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé

Loyers moyen et médian au m² dans les zones observées

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	11.7	11.1	11.7
Surface habitable moyenne	61	88	66
1er quartile	9.4	9.1	9.5
Loyer médian	11.3	10.8	11.4
3ème quartile	13.4	12.8	13.6
Nb d'enquêtes	9 273	1 366	7 907

Source : Observatoire des Loyers du Var

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble du périmètre observé est de 11.3 € du m². 50% d'entre eux sont compris entre le 1er quartile (Q1) et le 3ème quartile (Q3), 25% sont inférieurs à Q1, 25% sont supérieurs à Q3. La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation, l'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction. Les résultats présentés dans les pages suivantes l'illustrent.

Un loyer identique ou quasi identique peut correspondre à des logements aux caractéristiques différentes, comme le montre le tableau suivant.

Définitions

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau, 90 % des loyers au m² sont situés au-dessus.

1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % des loyers au m² au-dessus.

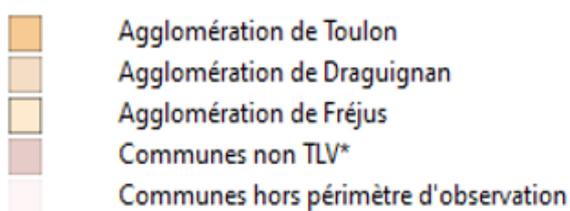
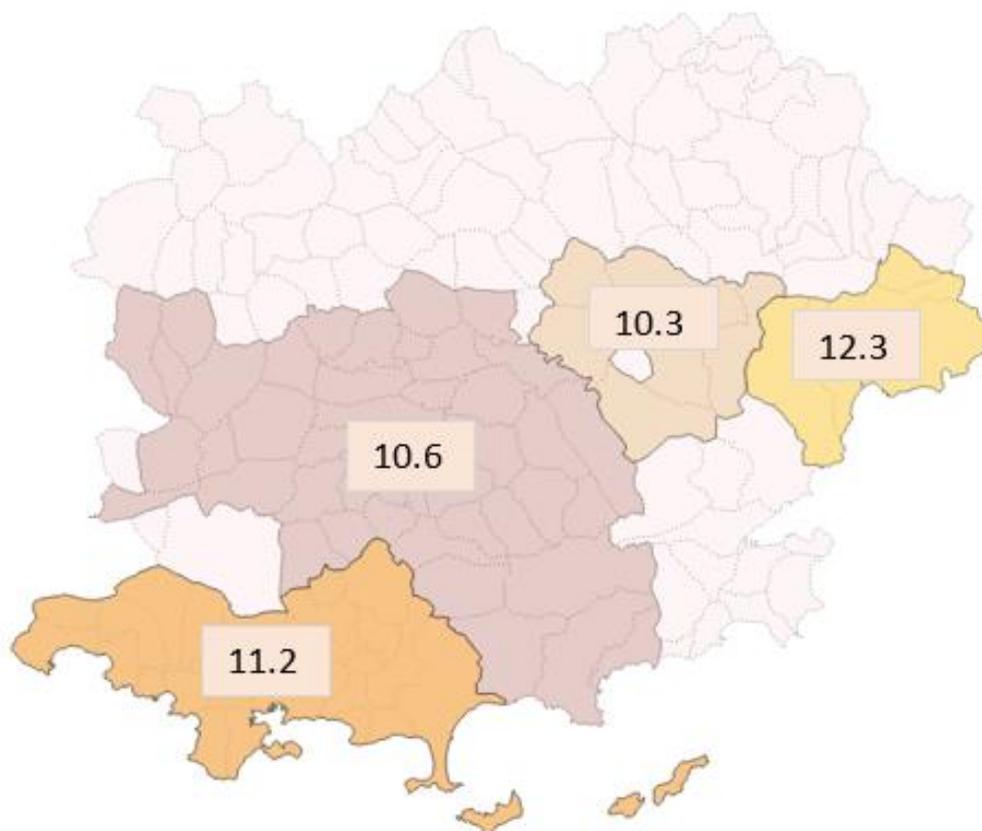
Exemple de logements enquêtés dont le loyer est égal ou proche du loyer médian observé

Type de construction	Zone	Taille du logement	Période de construction	Surface	Loyer médian au m ²
Appartement	Agglomération de Toulon	1 pièce	Avant 1946	29 m ²	11.3
Appartement	Agglomération de Draguignan	2 pièces	Après 2005	42 m ²	11.3
Maison	Communes non TLV*	3 pièces	De 1991 à 2005	68 m ²	11.3
Appartement	Agglomération de Fréjus	4 pièces et plus	De 1991 à 2005	75 m ²	11.3
Maison	Agglomération de Draguignan	4 pièces et plus	Après 2005	75 m ²	11.3

Source : Observatoire des Loyers du Var

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Loyer médian au m² par zone observée (ensemble maisons et appartements)



Zone d'observation	Nb d'enquêtes
Agglomération de Toulon	4436
Agglomération de Draguignan	569
Agglomération de Fréjus	2487
Communes non TLV*	1781

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Loyers au m² dans les zones observées : détail par type d'habitat et nombre de pièces.

Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	n.s	12.6	11.7	10.7
Surface habitable moyenne	n.s	50	71	100
1er quartile	n.s	10	9.4	8.9
Loyer médian	n.s	12.5	11.6	10.5
3ème quartile	n.s	14.9	13.8	12.2
Nb d'enquêtes	n.s	97	345	907

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	15.1	12.6	10.7	9.5
Surface habitable moyenne	28	44	64	85
1er quartile	11.9	10.6	9.2	8
Loyer médian	15	12.6	10.7	9.5
3ème quartile	17.5	14.5	12.2	10.7
Nb d'enquêtes	1035	2752	2837	1282

Source : Observatoire des Loyers du Var

Loyers au m² dans les zones observées : détail par type d'habitat et année de construction.

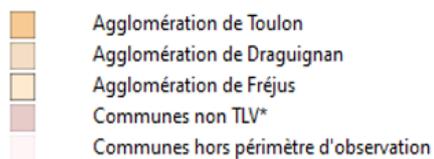
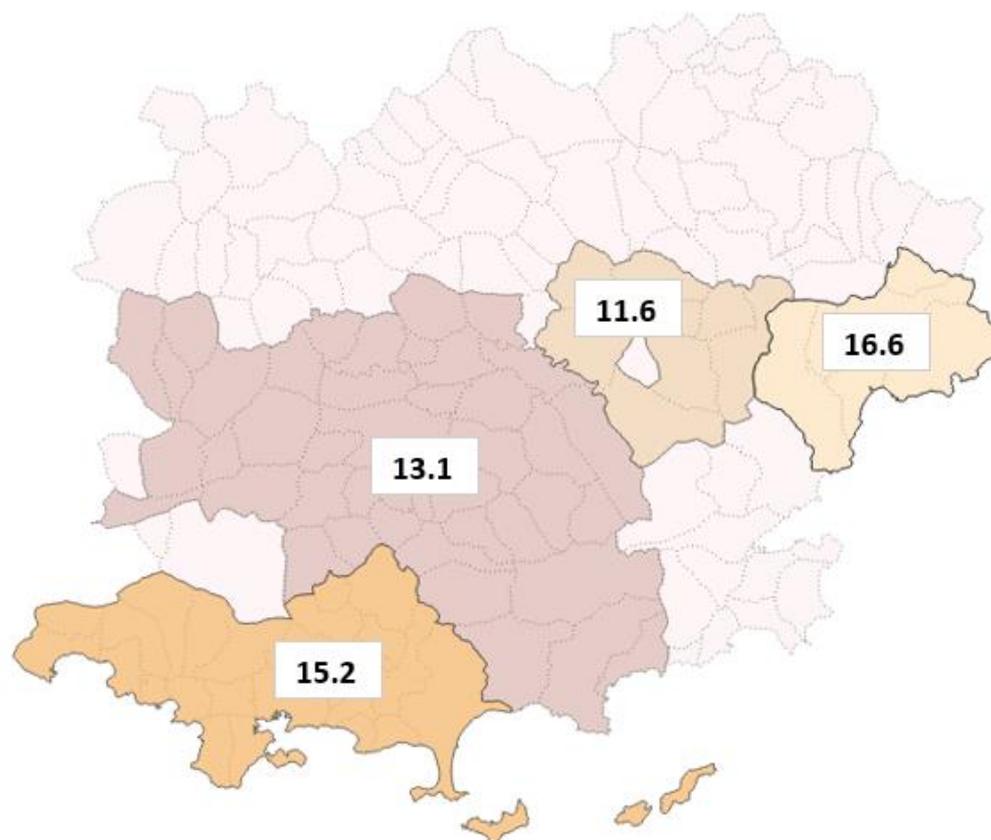
Maisons	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Loyer moyen	10.6	11.8	10.7	12	11.5
Surface habitable moyenne	82.8	83.8	91.4	90.6	88.6
1er quartile	8.675	10	8.8	10.1	9.225
Loyer médian	10.5	11.7	10.3	11.7	11.4
3ème quartile	12.5	13.4	12.1	13.5	13.6
Nb d'enquêtes	264	153	530	169	250

Appartements	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Loyer moyen	11.4	11.3	11.9	12.5	12.3
Surface habitable moyenne	52	59	58	58	56
1er quartile	8.9	9.1	9.6	10.5	10.5
Loyer médian	11	10.7	11.2	12.1	12.4
3ème quartile	13.3	12.6	13.7	14.2	14.3
Nb d'enquêtes	2338	1489	1952	760	1368

Source : Observatoire des Loyers du Var

Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

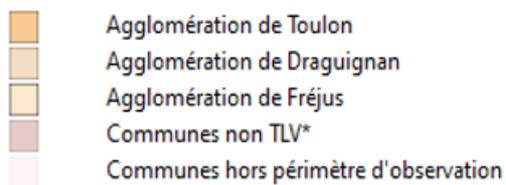
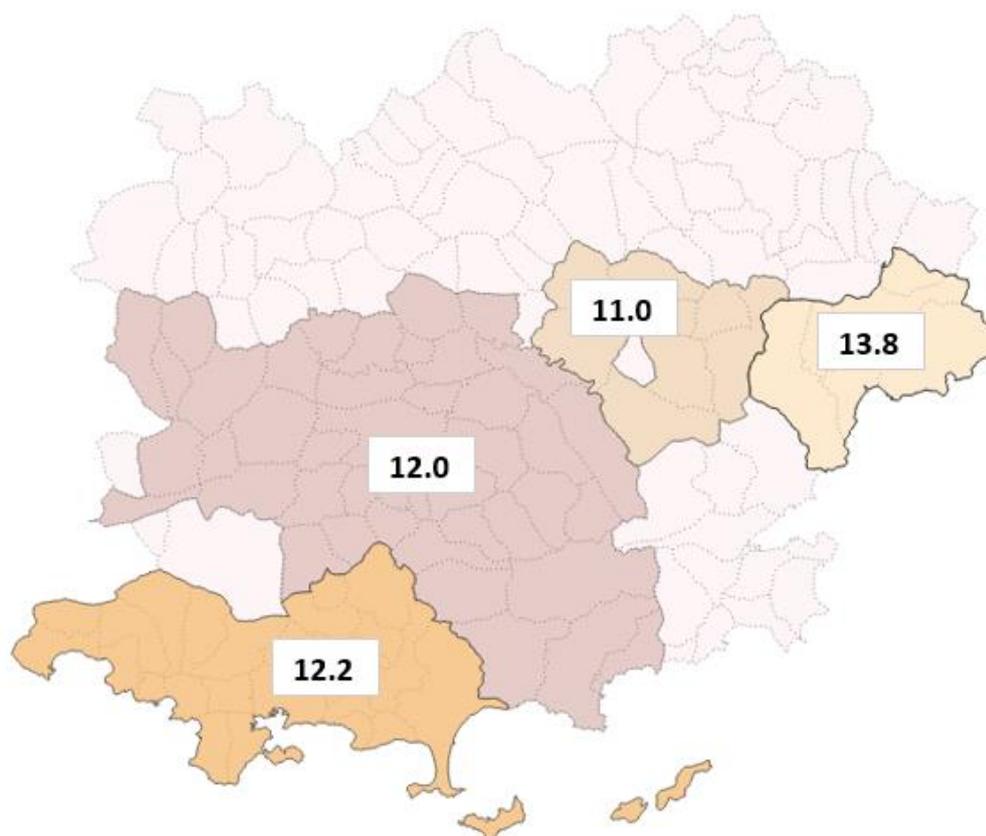
Loyers médians au m² des appartements : 1 pièce



Zone d'observation	Nb d'enquêtes
Agglomération de Toulon	589
Agglomération de Draguignan	50
Agglomération de Fréjus	249
Communes non TLV*	147

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

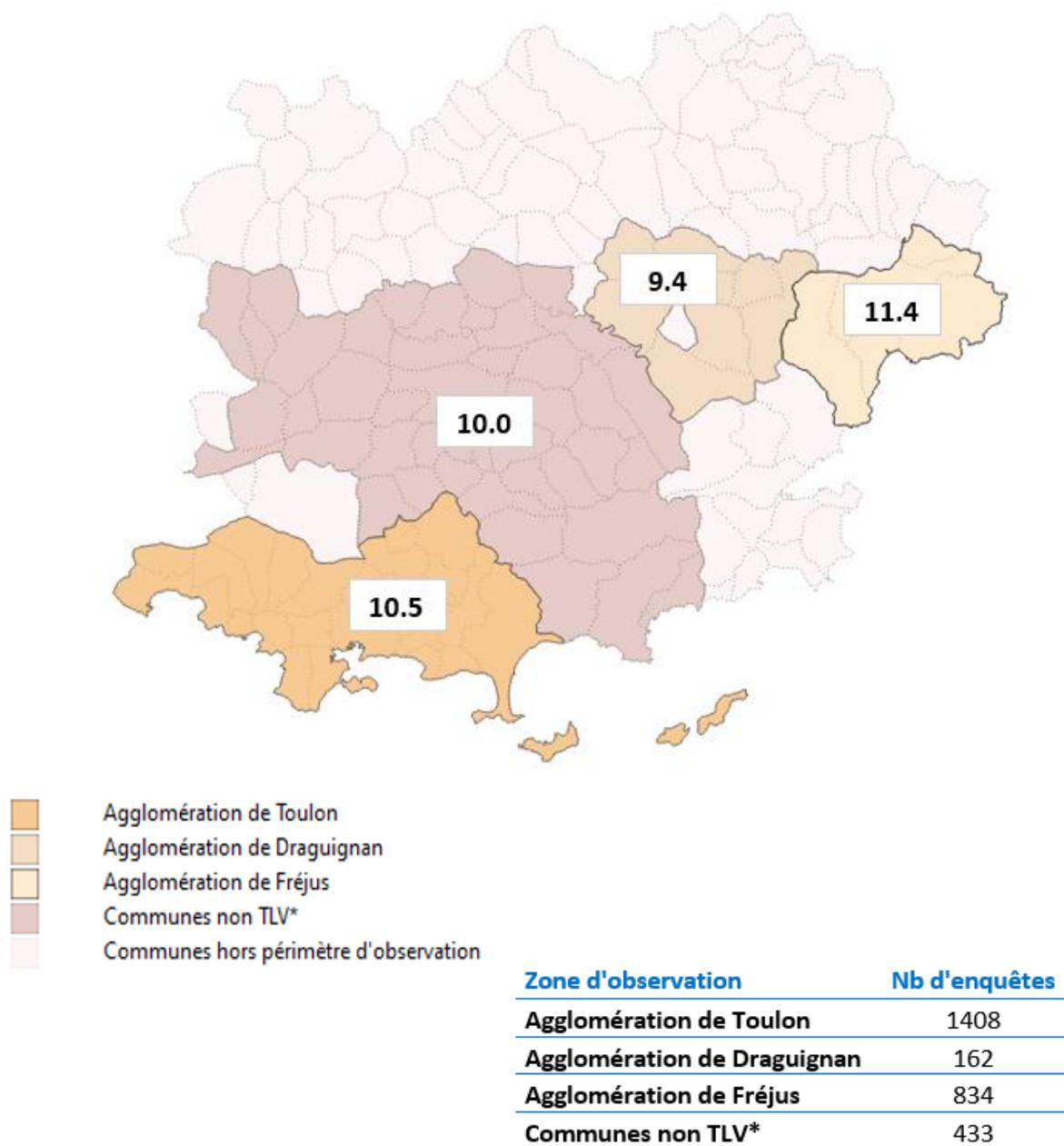
Loyers médians au m² des appartements : 2 pièces



Zone d'observation	Nb d'enquêtes
Agglomération de Toulon	1378
Agglomération de Draguignan	175
Agglomération de Fréjus	840
Communes non TLV*	359

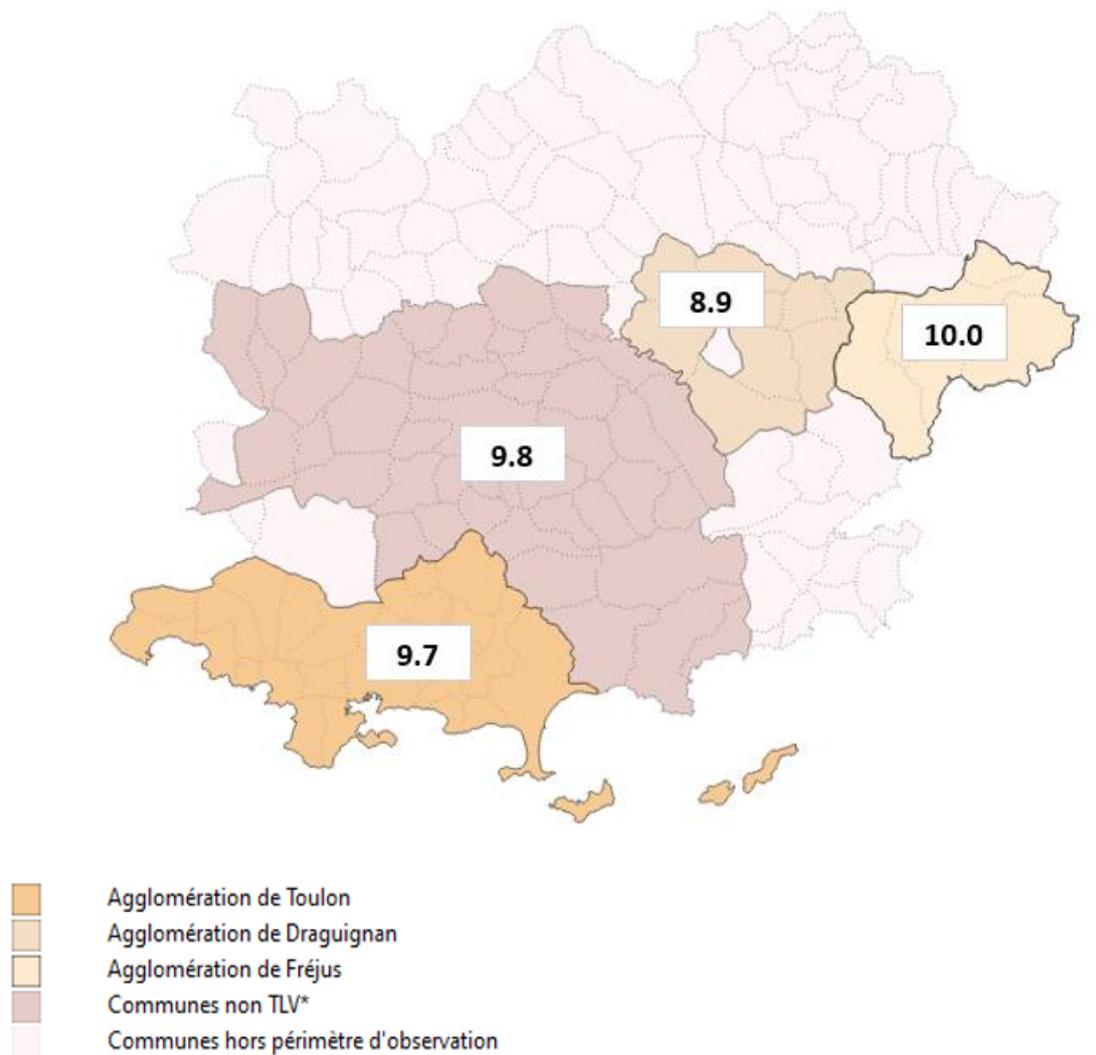
* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Loyers médians au m² des appartements : 3 pièces



* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Loyers médians au m² des appartements : 4 pièces et plus



Zone d'observation	Nb d'enquêtes
Agglomération de Toulon	617
Agglomération de Draguignan	98
Agglomération de Fréjus	291
Communes non TLV*	277

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Loyers médians au m² des appartements par zone et nombre de pièces

Zone d'observation	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Agglomération de Toulon	15.2	12.2	10.5	9.7
Agglomération de Draguignan	11.6	11.0	9.4	8.9
Agglomération de Fréjus	16.6	13.8	11.4	10.0
Communes non TLV*	13.1	12.0	10.0	9.8
Ensemble du périmètre observé	15.0	12.6	10.7	9.5

Source : Observatoire des Loyers du Var

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Loyers médians au m² des appartements par zone et époque de construction

Zone d'observation	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Agglomération de Toulon	11.1	10.6	11.3	12.1	11.8
Agglomération de Draguignan	10.0	10.0	10.5	11.1	10.3
Agglomération de Fréjus	13.0	11.1	12.6	13.2	13.0
Communes non TLV*	10.1	10.9	10.0	11.9	12.5
Ensemble du périmètre observé	11.0	10.7	11.2	12.1	12.4

Source : Observatoire des Loyers du Var

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

Loyers médians au m² des appartements par zone et ancienneté d'occupation du logement

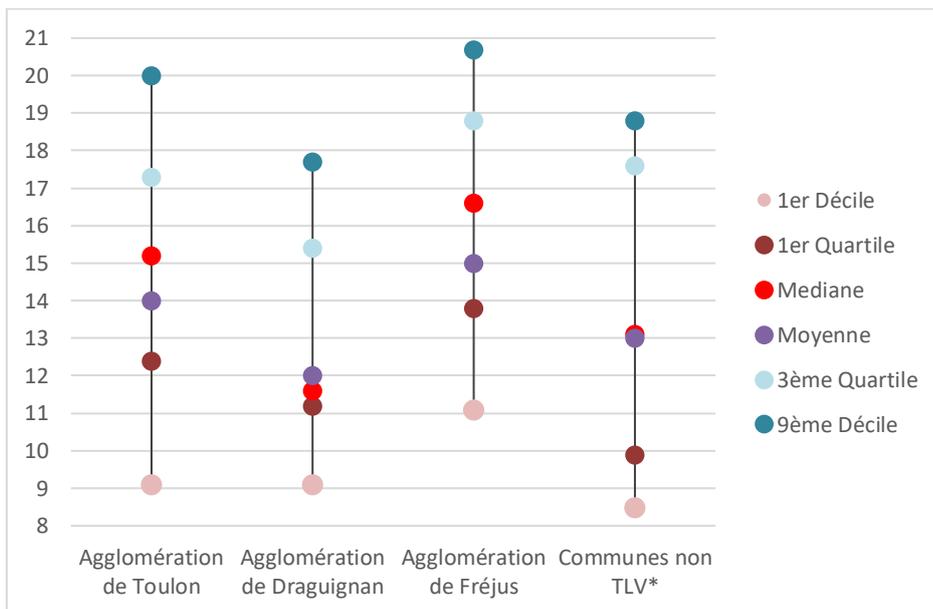
Zone d'observation	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Agglomération de Toulon	11.9	11.3	11.3	10.3
Agglomération de Draguignan	10.6	10.3	10.5	10.0
Agglomération de Fréjus	13.8	12.5	13.1	11.2
Communes non TLV*	11.4	10.7	10.5	10.0
Ensemble du périmètre observé	10.1	11.0	10.9	10.2

Source : Observatoire des Loyers du Var

* : communes hors zones tendues, non soumises à la taxe pour les logements vacants

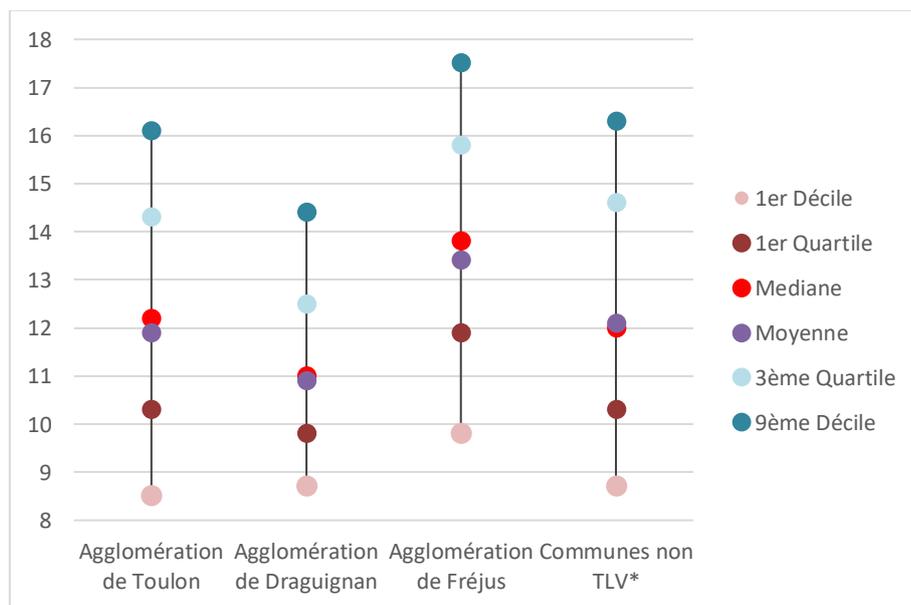
Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement

Appartements : 1 pièce



Source : Observatoire des Loyers du Var

Appartements : 2 pièces



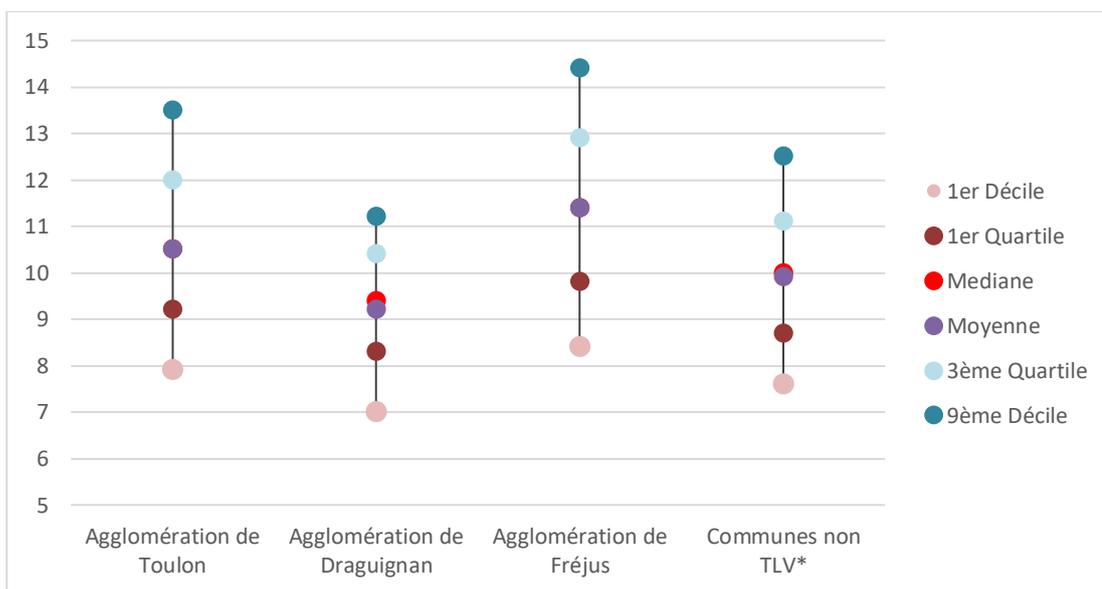
Source : Observatoire des Loyers du Var

Note de lecture

Pour les appartements de 2 pièces dans l'Agglomération de Fréjus :

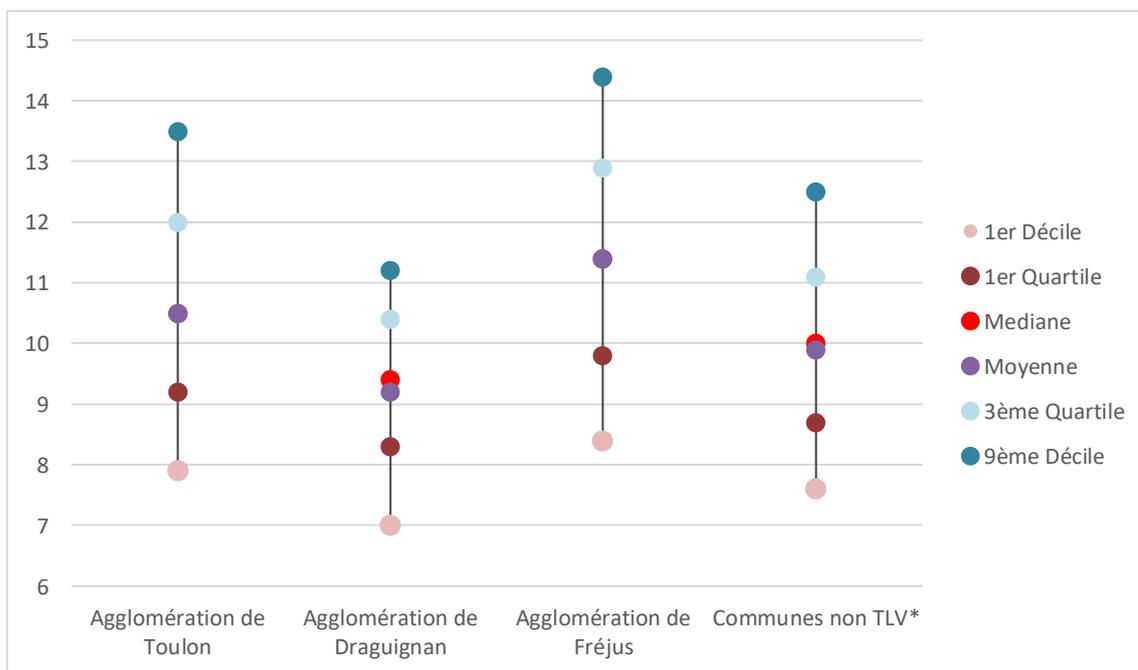
- le loyer moyen est de 13.4 €/m² ;
- le loyer médian est de 13.8 €/m² ;
- 1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 9.8 €/m² (1er décile)
- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 11.9 €/m² (1er quartile) ;
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 15.8 €/m² (3ème quartile) ;
- 1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 17.5 €/m² (9ème décile).

Appartements : 3 pièces



Source : Observatoire des Loyers du Var

Appartements : 4 pièces et plus



Source : Observatoire des Loyers du Var

Méthodologie

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé – à l'exception des logements du parc locatif social et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion – auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès des particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire...). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après le recueil et le premier contrôle de l'intégrité et la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2018 par l'ANIL. L'agence garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par un comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire des données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 9273 logements locatifs privés loués vides, dont 1750 en gestion directe et 7523 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.