

Le parc locatif privé du Var en 2025

Editorial

J'ai le plaisir de vous présenter la synthèse 2025 des travaux de l'Observatoire des Loyers du Var. Pour la troisième année consécutive, notre collecte couvre l'ensemble du département, confirmant la réussite de l'extension engagée en 2023 et consolidant notre lecture fine du marché locatif varois dans toute sa diversité.

Avec plus de 28 000 références de loyers captées - représentant 21% du parc locatif privé - notre dynamique de collecte devance largement les standards nationaux. Plus qu'un simple volume, cette base de données constitue un véritable thermomètre territorial : elle permet d'ajuster nos analyses au plus près des réalités locales et de fournir aux décideurs des indicateurs fiables pour guider leurs stratégies.

Au fil des pages, cette édition analyse finement les niveaux de loyers par zone géographique, selon l'ancienneté du bail et par type de logement. Au-delà de ces indicateurs annuels, vous y découvrirez la synthèse d'une étude comparative inédite croisant les parcs privé, social et intermédiaire. L'observation conjointe de ces trois segments permet d'évaluer précisément leurs complémentarités et d'éclairer plus globalement les équilibres locatifs du territoire. L'année sera d'ailleurs marquée par le lancement d'autres travaux ciblés, conçus pour scruter des segments de marché spécifiques et capter les signaux faibles de leurs évolutions.

Car la donnée ne prend tout son sens que lorsqu'elle est croisée, l'OLV accélère ses alliances institutionnelles et scientifiques. Notre collaboration se poursuit activement avec l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) pour cartographier et comprendre la structure de la propriété dans le Var. En parallèle, notre coopération étroite avec la CAF du Var porte ses fruits : vous pouvez dès à présent retrouver sur notre site internet notre étude commune dédiée à la non-décence et aux impayés de loyers, un éclairage indispensable pour lier les réalités du marché immobilier aux enjeux sociaux du département.

Excellente lecture à tous !

Marc ESPONDA
Directeur de l'ADIL du Var



Sommaire

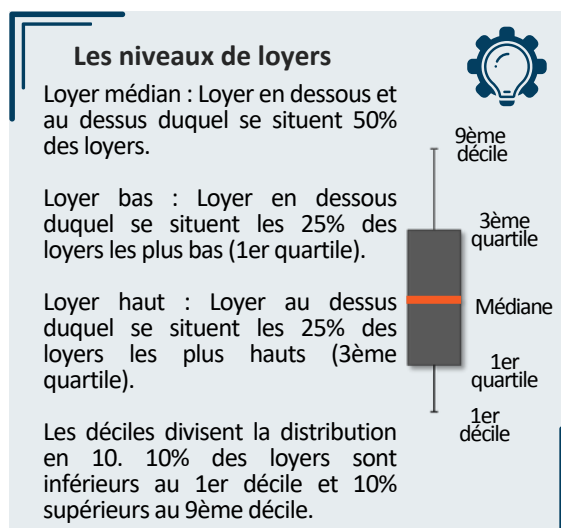


Les niveaux de loyers en 2025	4
Ensemble du périmètre observé	4
Agglomération de Toulon	6
Agglomération de Fréjus	10
Agglomération de Draguignan	12
Porte des Maures et Moyen Var	13
Golfe de Saint-Tropez	14
Haut Var	15
Les analyses de l'observatoire	16
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers	18
L'Observatoire des Loyers du Var	19
Le périmètre et les zones d'observation	20
Les chiffres-clés du parc varois	23
Remerciements	26

Les niveaux de loyers en 2025

Loyer médian 2025 : 12,6 €/m²

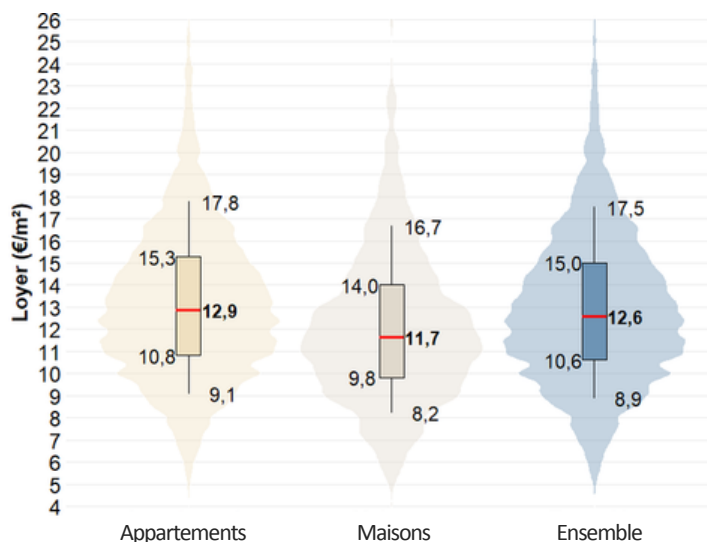
Ensemble du périmètre observé



En 2025, l'OLV s'appuie sur un échantillon de 28 678 logements, représentant 21% du parc locatif privé loué vide du Var. Le loyer médian hors charges s'établit à 12,6 €/m².

Dispersion des loyers en €/m² dans l'ensemble du périmètre observé

Le loyer médian au m² est globalement plus élevé pour les appartements (12,8 €/m²), que pour les maisons (11,7 €/m²). Un écart qui s'explique en partie par la différence de surface moyenne (55 m² pour les appartements, contre 87 m² pour les maisons). On observe une tendance régulière à la baisse du loyer au m² à mesure que la surface augmente : de 16,7 €/m² pour les T1 à 10,3 €/m² pour les logements de type T4 et plus. Ce phénomène reflète la dégressivité du loyer au m² pour les grandes surfaces. La dispersion des loyers au m² est plus marquée pour les petites surfaces. L'écart interquartile (la différence entre les loyers hauts et bas au m²) atteint 5,3 €/m² pour les T1, contre 3 €/m² pour les T3, 2,1 €/m² pour les T4+, et seulement 1,8 €/m² pour les maisons.



Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	14,1 €	12,3 €	10,3 €	8,9 €	10,8 €	9,8 €	10,6 €
Loyer médian au m ²	16,7 €	14,2 €	11,9 €	10,6 €	12,9 €	11,7 €	12,6 €
Loyer haut au m ²	19,8 €	16,3 €	13,6 €	12,4 €	15,3 €	14,0 €	15,0 €
Loyer médian mensuel	461 €	600 €	750 €	870 €	662 €	980 €	700 €
Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	56 m ²	87 m ²	62 m ²
Nombre d'enquêtes	3 371	10 314	9 487	3 448	26 620	2 058	28 678

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers en 2025

Un euro d'écart entre loyer de stock et loyer de relocation



Niveau de loyer dans l'ensemble du périmètre observé

Baux en cours	Ensemble du périmètre observé		Appartements					Maisons	Ensemble
			T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
12,4 €/m²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	16,3 €	14,1 €	11,7 €	10,4 €	12,7 €	11,3 €	12,4 €
Relocation		Loyer médian mensuel	450 €	600 €	743 €	835 €	660 €	978 €	700 €
		Nombre d'enquêtes	2 391	7 225	7 016	2 660	19 292	1 579	20 871
13,4 €/m²	Loyer de marché	Loyer médian au m²	17,5 €	14,5 €	12,2 €	11,1 €	13,5 €	13,0 €	13,4 €
		Loyer médian mensuel	489 €	615 €	774 €	947 €	672 €	1 063 €	700 €
	(relocation)	Nombre d'enquêtes	980	3 089	2 471	788	7 328	479	7 807

Source : ADIL 83

Le loyer de relocation

Loyer de relocation : loyer (hors charges) des personnes ayant emménagé dans leur logement depuis moins d'un an.



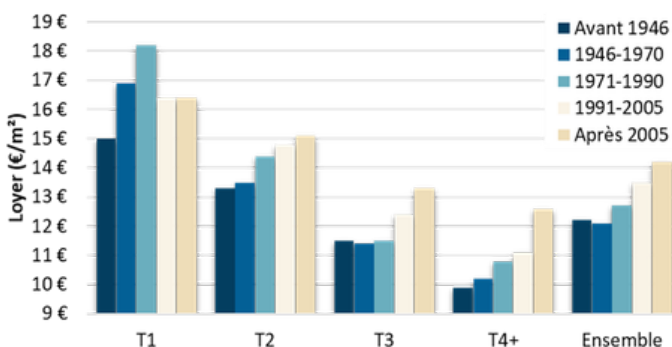
Loyer des baux en cours : loyer des habitants occupant leur logement depuis plus d'un an.

À l'échelle de l'ensemble du périmètre observé, le loyer médian au m² s'établit à 12,4 €/m² pour les baux en cours et grimpe à 13,4 €/m² en cas de relocation, soit un écart d'un euro symbolisant une différence de 8%.

Cet écart de marché est particulièrement visible dans le segment des appartements, où le loyer médian passe de 12,7 €/m² à 13,5 €/m² (+ 0,8 €/m²). L'impact de la relocation est maximal sur les petites surfaces de type T1, affichant un écart de 0,8 €/m² (passant de 16,7 € à 17,5 €/m²), ce qui témoigne d'une très forte pression sur ce type de biens.

Niveau de loyer dans l'ensemble du périmètre observé

Globalement, plus le logement est récent, plus le loyer au m² est élevé pour l'ensemble des catégories (passant de 12,2 € à 14,2 €). Le segment des T1 fait exception à cette règle : le pic de loyer y est atteint pour le bâti des années 1971-1990 (18,2 €), avant de reculer et de stagner à 16,4 € pour les constructions post-1990. À l'inverse, pour les autres typologies, la progression est linéaire, le bâti d'après 2005 y enregistre systématiquement les niveaux les plus élevés.



Dispersion des loyers en €/m² dans l'ensemble du périmètre observé

Un même loyer peut recouvrir des réalités très différentes selon les caractéristiques propres à chaque logement. Comme l'illustrent les exemples ci-dessous, la valeur locative au m² varie sensiblement en fonction de la surface, de la localisation géographique (Toulon Centre, Draguignan, Moyen ou Haut Var), de la performance énergétique (DPE A à E) ou encore de la période de construction. Ces critères interconnectés expliquent les écarts constatés sur le terrain à typologie équivalente.



Maison de 5 pièces, 109 m², construite avant 1946, DPE D - Haut Var



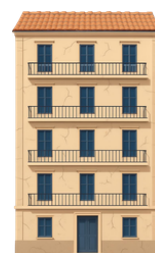
Appartement de 2 pièces, 44 m², construit avant 1946, DPE D - MTPM Toulon Centre et Faubourgs



Maison de 4 pièces, 77 m², construite après 2005, DPE A - Porte des Maures - Moyen Var



Appartement de 3 pièces, 62 m², construit après 2005, DPE A - Agglomération de Draguignan



Appartement de 3 pièces, 58 m², construit entre 1946 et 1970, DPE E - ECAA Intérieure

Les niveaux de loyers en 2025

12,9 €/m² en 2025 dans l'agglomération de Toulon



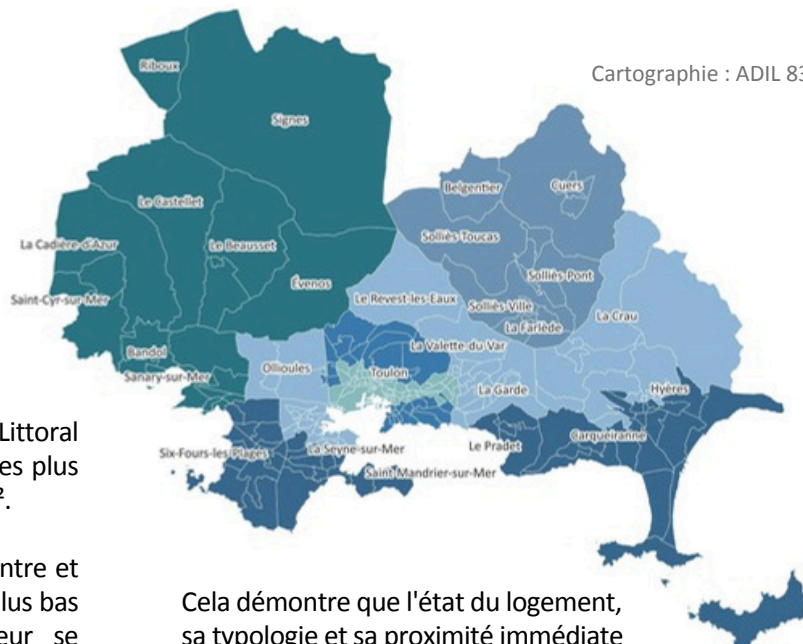
Agglomération de Toulon

L'analyse du marché locatif privé de l'agglomération toulonnaise en 2025 révèle un loyer médian de 12,9 €/m², mais cache de profondes disparités géographiques et structurelles selon les secteurs.

Les secteurs de la CA Sud Sainte Baume et du Littoral hors Toulon se positionnent comme les zones les plus onéreuses, affichant un loyer médian de 14 €/m².

À l'inverse, le cœur de la métropole (Toulon Centre et Faubourgs) présente le loyer au mètre carré le plus bas de l'agglomération, soit 12 €/m². Ce secteur se distingue par une forte concentration de petits logements (55 m² en moyenne), ce qui explique un loyer mensuel global plus accessible (621 €).

Les graphiques de dispersion mettent en évidence des écarts marqués (notamment en Sud Sainte Baume avec un loyer bas à 11,6 €/m² et un loyer haut à 17,1 €/m²).

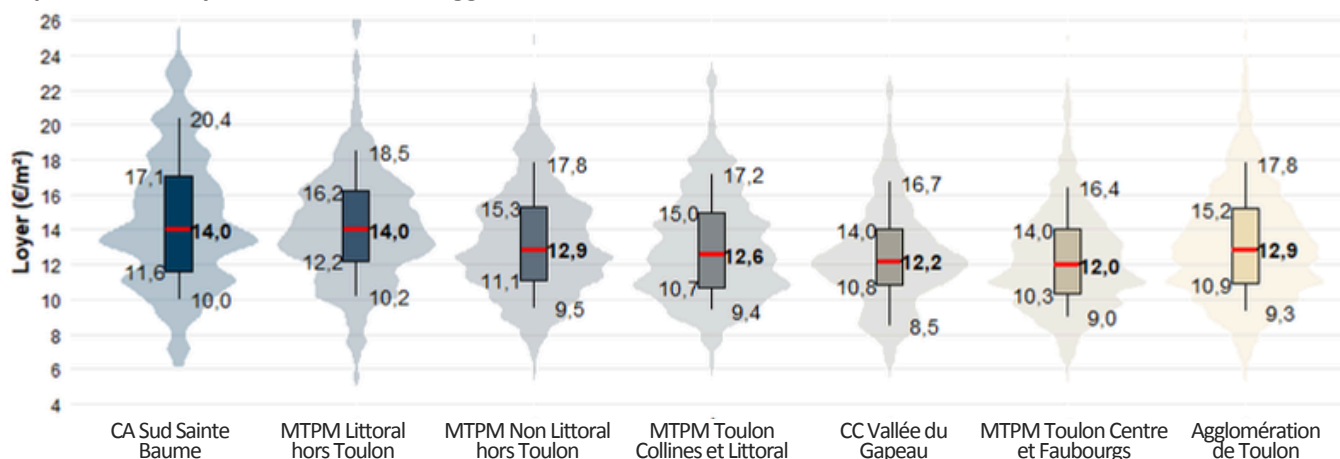


Cartographie : ADIL 83

Cela démontre que l'état du logement, sa typologie et sa proximité immédiate avec la mer restent des facteurs hautement déterminants sur le marché toulonnais.

En somme, le marché locatif toulonnais s'articule autour d'un axe clair : un centre-ville abordable au mètre carré mais composé de petites surfaces, face à une périphérie littorale très cotée où la pression immobilière tire les prix vers le haut.

Dispersion des loyers en €/m² dans l'agglomération de Toulon



Appartements et maisons	CA Sud Sainte Baume	MTPM Littoral hors Toulon	MTPM Non Littoral hors Toulon	MTPM Toulon Collines et Littoral	CC Vallée du Gapeau	MTPM Toulon Centre et Faubourgs	Agglomération de Toulon
Loyer bas au m ²	11,6 €	12,2 €	11,1 €	10,7 €	10,8 €	10,3 €	10,9 €
Loyer médian au m ²	14,0 €	14,0 €	12,9 €	12,6 €	12,2 €	12,0 €	12,9 €
Loyer haut au m ²	17,1 €	16,2 €	15,3 €	15,0 €	14,0 €	14,0 €	15,2 €
Loyer médian mensuel	800 €	750 €	704 €	704 €	760 €	621 €	697 €
Surface moyenne	65 m ²	61 m ²	61 m ²	60 m ²	66 m ²	55 m ²	60 m ²
Nombre d'enquêtes	1 626	3 409	3 610	2 524	727	5 951	17 847

Source : ADIL 83

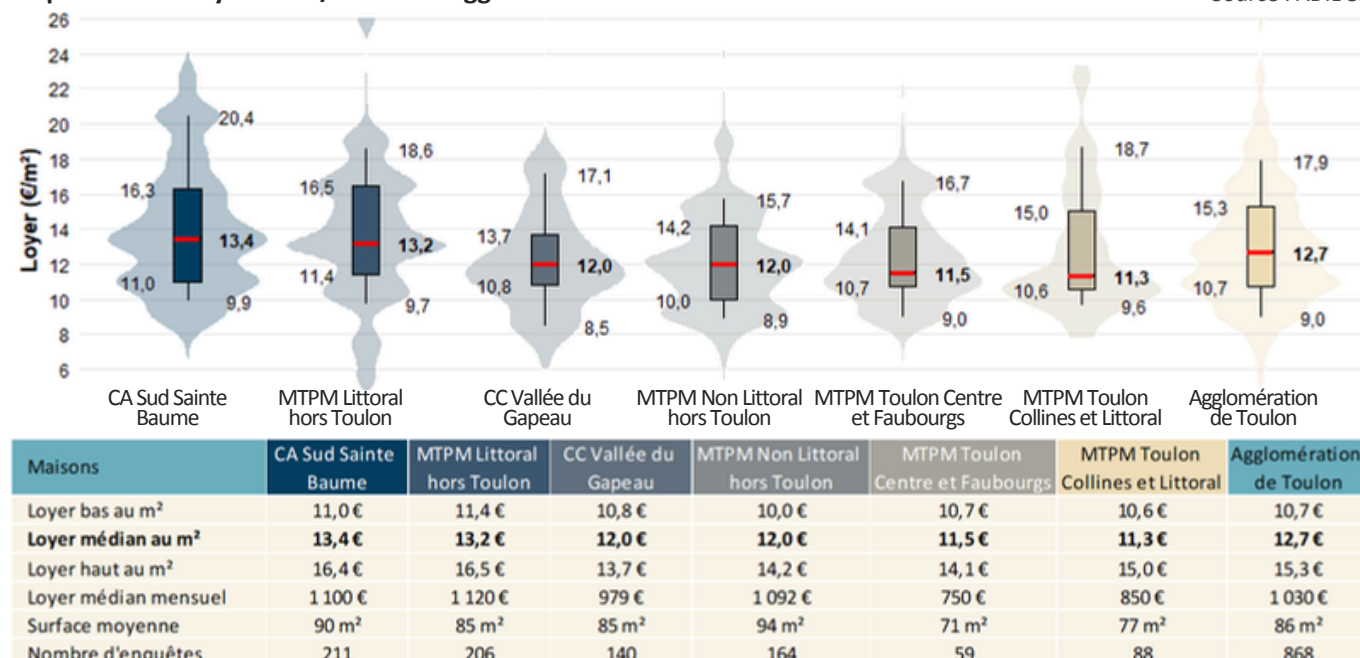
Les niveaux de loyers en 2025

Agglomération de Toulon



Dispersion des loyers en €/m² dans l'agglomération de Toulon : les maisons

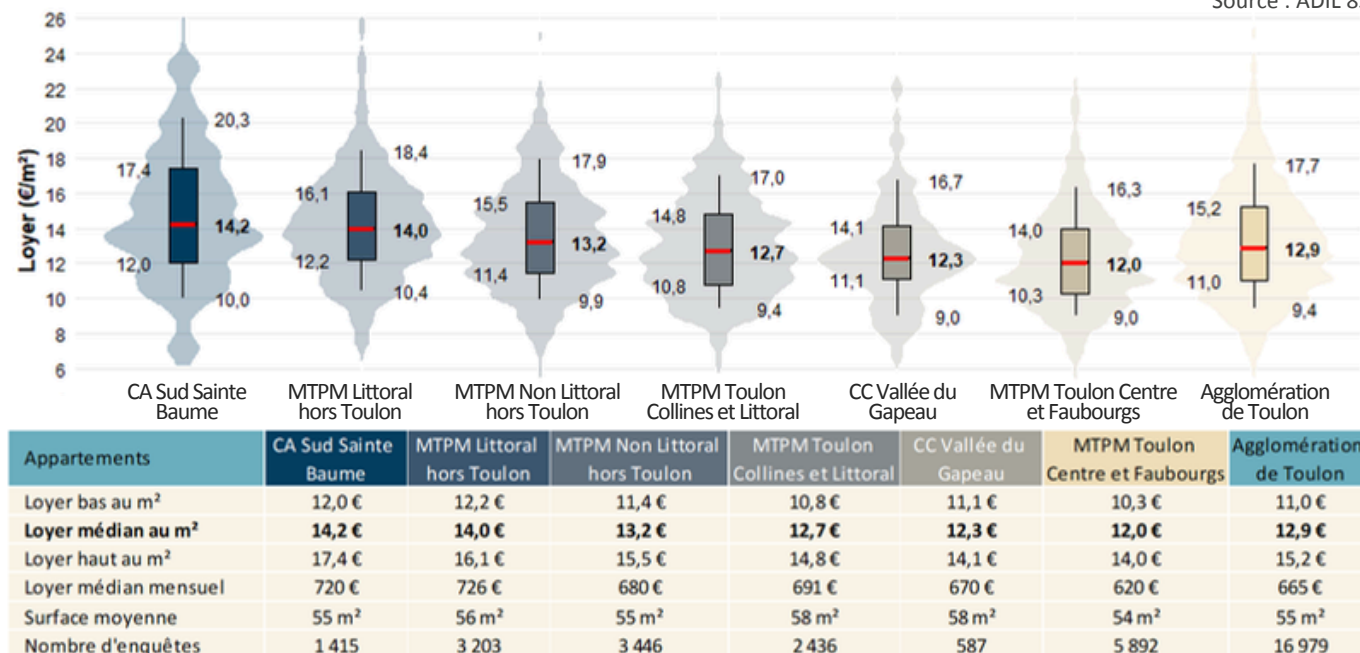
Source : ADIL 83



En 2025, l'OLV a étudié 868 maisons individuelles dans l'agglomération de Toulon, révélant un loyer médian de 12,7 €/m² pour 86 m² (1 030 € par mois). Les zones CA Sud Sainte Baume et MTPM Littoral hors Toulon affichent les loyers les plus élevés à 13,4 €/m² et 13,2 €/m², tandis que le secteur MTPM Toulon Centre et Faubourgs présente des loyers plus bas à 11,4 €/m² (750 € pour 71 m²).

Dispersion des loyers en €/m² dans l'agglomération de Toulon : les appartements

Source : ADIL 83



Pour 16 979 appartements dans l'agglomération de Toulon, le loyer médian est de 12,9 €/m² pour 55 m² (665 € par mois), avec les mêmes zones de haute valeur. Le secteur MTPM Toulon Centre et Faubourgs est plus abordable à 12 €/m², soit 7% en dessous de la médiane.

Les niveaux de loyers en 2025

Agglomération de Toulon



Niveau de loyers dans l'agglomération de Toulon selon la typologie des appartements

	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Appartements 1 pièce						
CA Sud Sainte Baume	16,9 €	21,7 €	23,5 €	470 €	24 m ²	202
CC Vallée du Gapeau	ns	ns	ns	ns	ns	48
MTPM Littoral hors Toulon	15,6 €	17,5 €	19,6 €	502 €	28 m ²	462
MTPM Non Littoral hors Toulon	14,7 €	16,7 €	18,8 €	461 €	27 m ²	495
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	13,1 €	15,3 €	18,4 €	430 €	28 m ²	839
MTPM Toulon Collines et Littoral	14,3 €	15,9 €	18,5 €	470 €	29 m ²	273
Agglomération de Toulon	14,3 €	16,4 €	19,2 €	463 €	28 m ²	2 319
Appartements 2 pièces						
CA Sud Sainte Baume	13,1 €	15,8 €	17,9 €	650 €	43 m ²	505
CC Vallée du Gapeau	11,6 €	12,7 €	14,4 €	600 €	45 m ²	202
MTPM Littoral hors Toulon	13,9 €	15,4 €	16,9 €	660 €	43 m ²	1 250
MTPM Non Littoral hors Toulon	12,7 €	14,4 €	16,6 €	615 €	43 m ²	1 364
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,5 €	13,3 €	14,9 €	563 €	43 m ²	2 243
MTPM Toulon Collines et Littoral	13,0 €	15,0 €	16,9 €	613 €	41 m ²	791
Agglomération de Toulon	12,5 €	14,2 €	16,3 €	600 €	43 m ²	6 355
Appartements 3 pièces						
CA Sud Sainte Baume	11,4 €	13,3 €	15,1 €	828 €	64 m ²	552
CC Vallée du Gapeau	11,2 €	12,2 €	13,2 €	800 €	66 m ²	276
MTPM Littoral hors Toulon	11,8 €	13,1 €	14,2 €	820 €	65 m ²	1 104
MTPM Non Littoral hors Toulon	10,9 €	11,9 €	13,9 €	781 €	64 m ²	1 126
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	9,9 €	11,1 €	12,6 €	685 €	62 m ²	1 971
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,7 €	11,9 €	13,3 €	733 €	62 m ²	893
Agglomération de Toulon	10,7 €	12,0 €	13,6 €	750 €	64 m ²	5 922
Appartements 4 pièces et +						
CA Sud Sainte Baume	9,2 €	11,7 €	13,9 €	1 000 €	89 m ²	156
CC Vallée du Gapeau	9,2 €	9,8 €	12,9 €	900 €	88 m ²	61
MTPM Littoral hors Toulon	10,1 €	11,3 €	12,9 €	1 000 €	87 m ²	387
MTPM Non Littoral hors Toulon	10,0 €	11,0 €	12,8 €	922 €	86 m ²	461
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	8,7 €	10,0 €	11,1 €	761 €	82 m ²	839
MTPM Toulon Collines et Littoral	9,4 €	10,8 €	12,7 €	880 €	83 m ²	479
Agglomération de Toulon	9,3 €	10,8 €	12,3 €	864 €	84 m ²	2 383

Source : ADIL 83

L'analyse approfondie du marché locatif privé de l'agglomération de Toulon révèle des dynamiques bien distinctes, où le budget des locataires est fortement dicté par la taille du logement et l'époque de signature du bail. Une règle s'impose avec évidence sur tout le territoire : plus le logement est petit, plus le prix au mètre carré s'envole

Les studios et appartements d'une pièce (T1) subissent la plus forte pression du marché. Avec un loyer médian de 16,4 €/m² à l'échelle de l'agglomération, ils creusent un écart spectaculaire avec les grandes surfaces. Cette tension culmine dans le secteur très prisé de la CA Sud Sainte Baume, où la rareté et l'attractivité font grimper les petits espaces à un sommet de 21,7 €/m². À l'inverse, dès que la superficie augmente, les prix se détendent : le loyer médian redescend à 14,2 €/m² pour les T2, s'établit à 12 €/m² pour les T3, et touche un plancher beaucoup plus stable à 10,8 €/m² pour les grands appartements de quatre pièces et plus.

Au-delà de la superficie, un autre phénomène majeur redessine la carte des prix : l'effet de « relocation ». Les chiffres mettent en lumière un décalage systématique entre les locataires en place et les nouveaux arrivants. Pour un même secteur, l'indice des loyers s'accélère lors d'un changement d'occupant. Dans la zone MTPM Toulon Collines et Littoral, par exemple, le loyer médian des baux en cours se maintient à 12,5 €/m², tandis que les nouveaux emménagements se négocient directement à 13,4 €/m².

Cette revalorisation à la hausse est également portée par la modernisation du parc immobilier. Les graphiques historiques confirment que l'année de construction reste un levier de valorisation patrimoniale indiscutable. Les résidences sorties de terre après 2005 affichent les niveaux de loyer les plus élevés de la métropole, portées par des prestations plus récentes et de meilleures performances énergétiques, creusant l'écart avec le parc plus ancien de l'immédiat après-guerre.

Les niveaux de loyers en 2025

Agglomération de Toulon

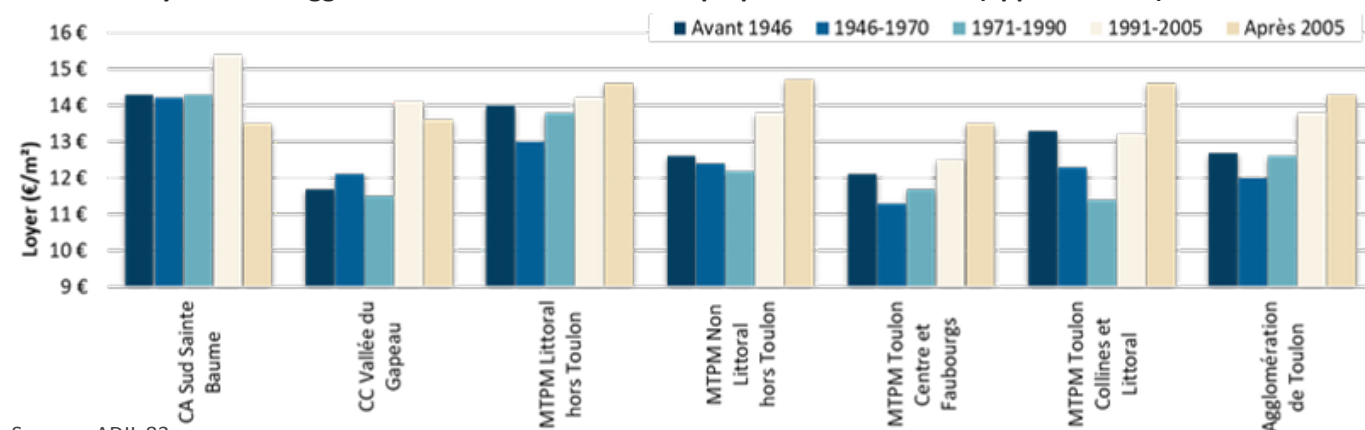


Niveau de loyers dans l'agglomération de Toulon selon l'ancienneté du bail

Zone	Modalités		Appartements					Maisons	Ensemble
			T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
CA Sud Sainte Baume	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	20,2 €	20,2 €	13,2 €	11,8 €	14,2 €	12,9 €	13,5 €
		Loyer médian mensuel	491 €	650 €	850 €	1 000 €	730 €	1 100 €	812 €
		Nombre d'enquêtes	140	385	421	122	1 068	156	1 224
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	23,0 €	16,5 €	13,5 €	ns	15,0 €	18,3 €	15,3 €
		Loyer médian mensuel	465 €	687 €	780 €	ns	710 €	1 100 €	776 €
		Nombre d'enquêtes	62	120	131	34	347	55	402
CC Vallée du Gapeau	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	ns	13,0 €	12,3 €	ns	12,3 €	11,5 €	12,2 €
		Loyer médian mensuel	ns	580 €	800 €	ns	670 €	979 €	760 €
		Nombre d'enquêtes	27	144	193	45	409	109	518
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	ns	12,2 €	11,9 €	ns	12,2 €	ns	12,2 €
		Loyer médian mensuel	ns	610 €	800 €	ns	684 €	ns	750 €
		Nombre d'enquêtes	21	58	83	16	178	31	209
MTPM Littoral hors Toulon	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	17,7 €	15,3 €	12,9 €	11,1 €	13,9 €	13,2 €	13,8 €
		Loyer médian mensuel	500 €	660 €	811 €	1 000 €	720 €	1 100 €	750 €
		Nombre d'enquêtes	345	886	819	290	2 340	168	2 508
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	17,1 €	15,8 €	13,2 €	12,4 €	14,6 €	ns	14,7 €
		Loyer médian mensuel	517 €	660 €	850 €	1 100 €	748 €	ns	785 €
		Nombre d'enquêtes	117	364	285	97	863	38	901
MTPM Non Littoral hors Toulon	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	16,7 €	13,9 €	11,8 €	11,0 €	12,9 €	12,0 €	12,6 €
		Loyer médian mensuel	456 €	600 €	766 €	930 €	680 €	1 092 €	713 €
		Nombre d'enquêtes	358	1 005	904	355	2 622	126	2 748
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	16,7 €	14,6 €	12,4 €	10,5 €	14,3 €	ns	14,1 €
		Loyer médian mensuel	466 €	640 €	800 €	900 €	680 €	ns	700 €
		Nombre d'enquêtes	137	359	222	106	824	38	862
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	15,0 €	13,1 €	11,0 €	9,9 €	11,7 €	ns	11,7 €
		Loyer médian mensuel	420 €	555 €	684 €	741 €	606 €	ns	620 €
		Nombre d'enquêtes	603	1 616	1 493	651	4 363	48	4 411
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	16,8 €	13,5 €	11,4 €	ns	12,5 €	ns	12,6 €
		Loyer médian mensuel	477 €	582 €	691 €	930 €	640 €	ns	637 €
		Nombre d'enquêtes	236	627	478	188	1 529	11	1 540
MTPM Toulon Collines et Littoral	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	15,4 €	14,6 €	11,8 €	10,9 €	12,5 €	11,0 €	12,4 €
		Loyer médian mensuel	470 €	608 €	711 €	861 €	680 €	850 €	700 €
		Nombre d'enquêtes	197	594	691	372	1 854	61	1 915
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	18,2 €	15,5 €	12,8 €	10,3 €	13,4 €	ns	13,6 €
		Loyer médian mensuel	500 €	646 €	780 €	902 €	725 €	ns	743 €
		Nombre d'enquêtes	76	197	202	107	582	27	609

Source : ADIL 83

Niveau de loyers dans l'agglomération de Toulon selon l'époque de construction (appartements)



Source : ADIL 83

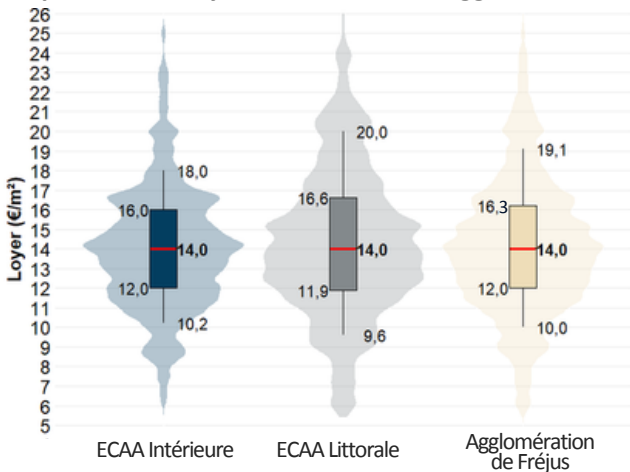
Les niveaux de loyers en 2025

14 €/m² en 2025 dans l'agglomération de Fréjus

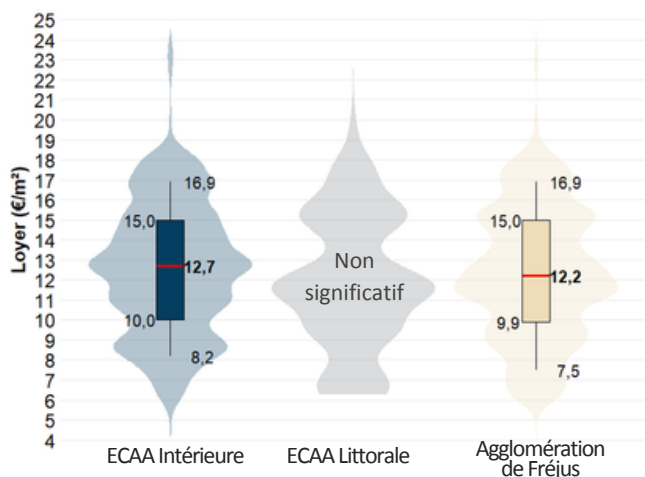
Agglomération de Fréjus

En 2025, l'OLV a analysé un échantillon de 4 392 logements dans l'agglomération de Fréjus, représentant 30% du parc locatif privé loué vide. La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 14 €/m². À l'échelle de l'ensemble du secteur, 25% des loyers sont inférieurs à 12 €/m² et 25% dépassent les 16,2 €/m². Les loyers médians s'avèrent identiques selon les zones, s'élevant à 14 €/m² aussi bien en zone ECAA Littorale qu'en zone ECAA Intérieure.

Dispersion des loyers en €/m² dans l'agglomération de Fréjus



Les maisons



Maisons	ECAA Intérieure	ECAA Littorale	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m²	10,0 €	ns	9,9 €
Loyer médian au m²	12,7 €	ns	12,2 €
Loyer haut au m²	15,0 €	ns	15,0 €
Loyer médian mensuel	1 130 €	ns	1 000 €
Surface moyenne	93 m²	ns	88 m²
Nombre d'enquêtes	228	49	277

Source : ADIL 83

Cartographie : ADIL 83

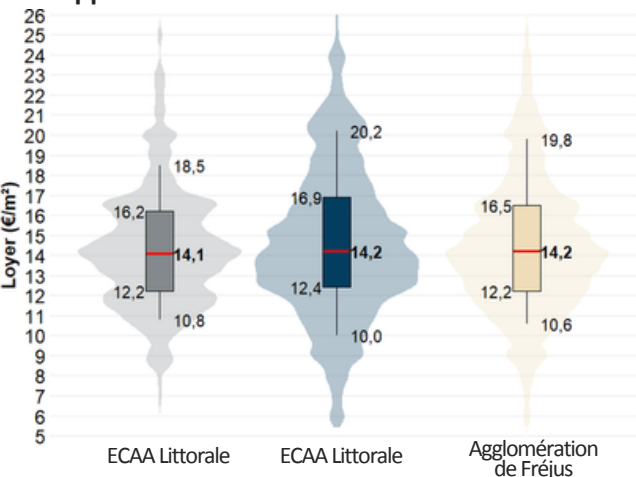


Toutefois, la zone d'ECAA Littorale se distingue par une plus grande variabilité sur les loyers de l'ensemble de son parc, avec un écart interdécile de 10,4 € (entre le premier et le neuvième décile), contre 7,8 € pour ECAA Littorale.

Appartements et maisons	ECAA Intérieure	ECAA Littorale	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m²	12,0 €	11,9 €	12,0 €
Loyer médian au m²	14,0 €	14,0 €	14,0 €
Loyer haut au m²	16,0 €	16,6 €	16,3 €
Loyer médian mensuel	726 €	712 €	719 €
Surface moyenne	61 m²	57 m²	59 m²
Nombre d'enquêtes	2 349	2 043	4 392

Source : ADIL 83

Les appartements



Appartements	ECAA Intérieure	ECAA Littorale	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m²	12,2 €	12,4 €	12,2 €
Loyer médian au m²	14,1 €	14,2 €	14,2 €
Loyer haut au m²	16,2 €	16,9 €	16,5 €
Loyer médian mensuel	700 €	700 €	700 €
Surface moyenne	53 m²	54 m²	54 m²
Nombre d'enquêtes	2 121	1 994	4 115

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers en 2025

Agglomération de Fréjus



Niveau de loyers dans l'agglomération de Fréjus selon la typologie des appartement

	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Appartements 1 pièce						
ECAA Littorale	17,1 €	20,2 €	21,4 €	507 €	26 m²	268
ECAA Intérieure	15,6 €	19,1 €	21,2 €	500 €	28 m²	218
Agglomération de Fréjus	16,5 €	20,0 €	21,2 €	500 €	27 m²	486
Appartements 2 pièces						
ECAA Littorale	13,8 €	15,4 €	17,3 €	664 €	44 m²	779
ECAA Intérieure	13,6 €	15,0 €	16,7 €	640 €	43 m²	903
Agglomération de Fréjus	13,7 €	15,3 €	16,7 €	650 €	44 m²	1 682
Appartements 3 pièces						
ECAA Littorale	11,7 €	13,2 €	14,3 €	850 €	66 m²	730
ECAA Intérieure	11,8 €	13,3 €	14,2 €	830 €	65 m²	831
Agglomération de Fréjus	11,7 €	13,3 €	14,3 €	840 €	66 m²	1 561
Appartements 4 pièces et +						
ECAA Littorale	9,0 €	10,6 €	12,4 €	900 €	85 m²	217
ECAA Intérieure	10,2 €	11,5 €	13,3 €	975 €	88 m²	169
Agglomération de Fréjus	9,0 €	10,8 €	12,6 €	900 €	87 m²	386

Source : ADIL 83

À l'échelle de l'agglomération de Fréjus, la tension est particulièrement forte sur les petites surfaces. En bord de mer (ECAA Littorale), le loyer médian de ces petits logements grimpe rapidement pour atteindre 20,2 €/m². À l'inverse, dans la zone ECAA Intérieure, le prix de ces mêmes biens se détend un peu et redescend à 19,1 €/m². Pour les grands appartements de quatre pièces et plus, la tendance s'inverse, les loyers médians sont plus élevés dans ECAA intérieure (11,5 €/m²) que dans la partie littorale, où ils s'établissent à 10,6 €/m².

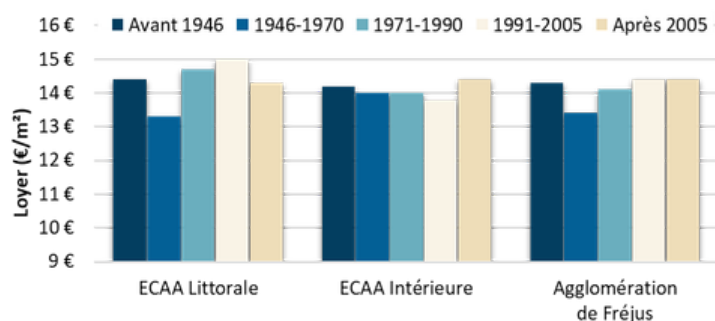
Le fait de changer de locataire constitue un autre facteur majeur de hausse des prix sur l'ensemble du secteur. Les nouveaux arrivants qui signent un bail font face à des montants systématiquement plus élevés que les locataires déjà en place depuis plus d'un an. Ce phénomène de relocation est très visible sur le littoral, où le loyer médian global des appartements bondit de 14 €/m² pour un bail en cours à 15,3 €/m² pour une nouvelle entrée dans les lieux.

Niveau de loyers dans l'agglomération de Fréjus selon l'ancienneté du bail

Zone	Modalités		Appartements					Maisons	Ensemble
			T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
ECAA Littorale	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	20,0 €	15,2 €	13,0 €	9,6 €	14,0 €	ns	13,8 €
		Loyer médian mensuel	515 €	665 €	837 €	819 €	700 €	ns	703 €
		Nombre d'enquêtes	207	569	587	185	1 548	38	1 586
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	20,5 €	16,6 €	13,7 €	ns	15,3 €	ns	15,2 €
		Loyer médian mensuel	500 €	658 €	936 €	ns	725 €	ns	740 €
		Nombre d'enquêtes	61	210	143	32	446	11	457
ECAA Intérieure	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	18,4 €	14,8 €	13,2 €	11,5 €	14,0 €	12,8 €	13,8 €
		Loyer médian mensuel	480 €	625 €	833 €	975 €	700 €	1 130 €	732 €
		Nombre d'enquêtes	145	597	574	135	1 451	179	1 630
	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	21,2 €	15,9 €	13,4 €	ns	14,9 €	ns	14,5 €
		Loyer médian mensuel	530 €	650 €	828 €	ns	713 €	ns	718 €
		Nombre d'enquêtes	73	306	257	34	670	49	719

Source : ADIL 83

Niveau de loyers dans l'agglomération de Fréjus selon l'époque de construction (appartements)



Enfin, l'examen des loyers selon l'époque de construction confirme une hiérarchie patrimoniale indiscutable : sur l'ensemble de l'agglomération, le bâti récent sorti de terre après 2005 capte systématiquement les niveaux de loyers les plus élevés du marché, matérialisant la prime accordée à la modernité et aux performances énergétiques actuelles.

Les niveaux de loyers en 2025

10,9 €/m² en 2025 dans l'agglomération de Draguignan

Agglomération de Draguignan

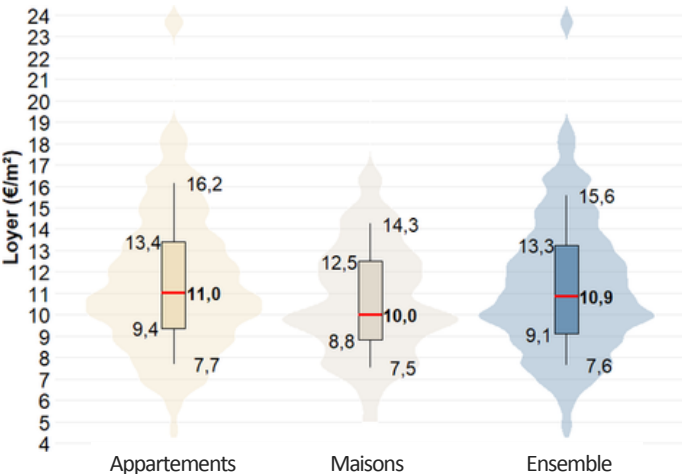
Cartographie : ADIL 83

En 2025, l'analyse repose sur un échantillon de 1 002 logements, soit 9 % de l'ensemble des logements privés loués vides de l'agglomération de Draguignan. Cette couverture relativement limitée invite à interpréter les résultats avec prudence, notamment pour les analyses les plus détaillées.

Dans l'agglomération de Draguignan, les maisons affichent un loyer médian de 10,0 €/m² pour une surface moyenne de 93 m² (soit 900 €/mois). Sur ce segment, les prix restent assez regroupés puisque la moitié des maisons se louent dans une fourchette serrée, entre un loyer bas de 8,8 €/m² et un loyer haut de 12,5 €/m².

À l'inverse, le marché des appartements est plus cher au mètre carré, avec une médiane globale à 11 €/m² pour une surface moyenne de 57 m² (soit 610 €/mois), mais il se caractérise par une dispersion beaucoup plus

Dispersion des loyers en €/m² dans l'agglomération de Draguignan



marquée. Les écarts y sont bien plus spectaculaires : les 25% des appartements les moins chers démarrent à un loyer bas de 9,4 €/m², tandis que les 25% les plus chers grimpent à un loyer haut de 13,4 €/m². Les valeurs extrêmes s'étirent même de 7,7 €/m² pour le premier décile à 16,2 €/m² pour le neuvième décile, reflétant la grande diversité de ce parc par rapport aux villas.

Lors d'une relocation, le loyer médian des appartements bondit à 15,3 €/m², alors qu'il se maintient à 14,0 €/m² pour les baux en cours.

Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m²	12,4 €	10,9 €	9,1 €	7,0 €	9,4 €	8,8 €	9,1 €
Loyer médian au m²	14,9 €	13,0 €	10,3 €	8,6 €	11,0 €	10,0 €	10,9 €
Loyer haut au m²	17,1 €	15,4 €	11,5 €	10,6 €	13,4 €	12,5 €	13,2 €
Loyer médian mensuel	480 €	617 €	730 €	907 €	695 €	900 €	650 €
Surface moyenne	29 m²	43 m²	65 m²	88 m²	57 m²	93 m²	67 m²
Nombre d'enquêtes	102	347	360	100	909	93	1 002

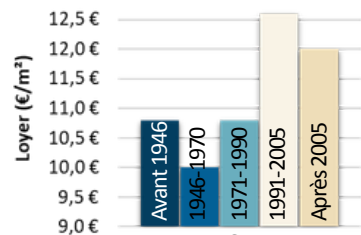
Source : ADIL 83

Niveau de loyers dans l'agglomération de Draguignan selon l'ancienneté du bail

Modalités		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	20,0 €	15,2 €	13,0 €	9,6 €	14,0 €	ns	13,8 €
	Loyer médian mensuel	515 €	665 €	837 €	819 €	700 €	ns	703 €
	Nombre d'enquêtes	207	569	587	185	1 548	38	1 586
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	20,5 €	16,6 €	13,7 €	ns	15,3 €	ns	15,2 €
	Loyer médian mensuel	500 €	658 €	936 €	ns	725 €	ns	740 €
	Nombre d'enquêtes	61	210	143	32	446	11	457

Source : ADIL 83

Niveau de loyers selon l'époque de construction (appartements)



Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers en 2025

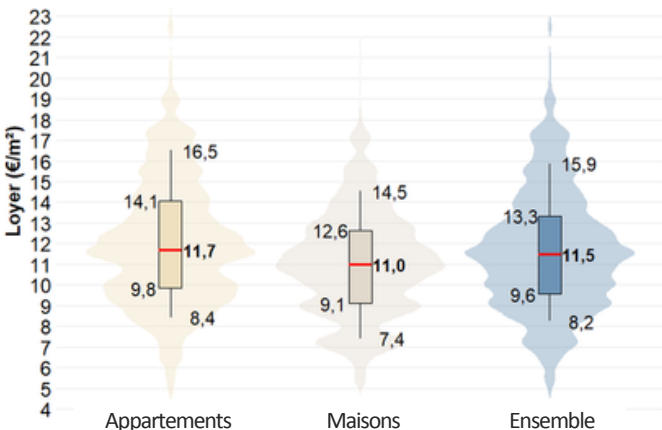
11,5 €/m² en 2025 dans le secteur Porte des Maures /
Moyen Var

Porte des Maures Moyen Var

En 2025, l'échantillon d'observation repose sur un total de 3 606 logements, ce qui représente 21% de la totalité des logements privés loués vides. À l'échelle globale la valeur médiane des loyers, tous biens confondus, s'établit à 11,5 €/m² pour une surface moyenne de 68 m² (soit environ 700 €/mois).

Les maisons affichent un loyer médian de 11,0 €/m² pour une surface moyenne de 85 m² (soit 1 100 €/mois). Sur ce segment, les prix restent assez regroupés puisque la moitié des maisons se louent dans une fourchette serrée, entre un loyer bas de 9,1 €/m² et un loyer haut de 12,6 €/m².

Dispersion des loyers en €/m² dans Porte des Maures / Moyen Var



À l'inverse, le marché des appartements est plus cher au mètre carré, avec une médiane globale à 11,7 €/m² pour une surface moyenne de 57 m² (soit 739 €/mois), mais il se caractérise par une dispersion beaucoup plus marquée. Les écarts y sont bien plus spectaculaires : les 25% des appartements les moins chers démarrent à un loyer bas de 9,8 €/m², tandis que les 25% les plus chers grimpent à un loyer haut de 14,1 €/m². Les valeurs extrêmes pour l'ensemble du parc s'étirent même de 8,2 €/m² pour le premier décile à 15,9 €/m² pour le neuvième décile, reflétant la grande hétérogénéité des logements de la zone.

Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	12,3 €	11,2 €	9,4 €	8,4 €	9,8 €	9,1 €	9,6 €
Loyer médian au m ²	15,8 €	12,7 €	11,0 €	10,0 €	11,7 €	11,0 €	11,5 €
Loyer haut au m ²	17,9 €	14,7 €	12,2 €	11,6 €	14,1 €	12,6 €	13,3 €
Loyer médian mensuel	450 €	616 €	778 €	990 €	739 €	1 100 €	700 €
Surface moyenne	29 m ²	45 m ²	65 m ²	88 m ²	57 m ²	85 m ²	68 m ²
Nombre d'enquêtes	237	1 220	1 134	467	3 058	548	3 606

Source : ADIL 83

Niveau de loyers dans Porte des Maures / Moyen Var, selon l'ancienneté du bail

Modalités		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer des baux en cours	Loyer médian au m ²	14,8 €	12,7 €	10,7 €	9,6 €	11,6 €	10,8 €	11,3 €
	Loyer médian mensuel	450 €	615 €	780 €	977 €	615 €	1 069 €	900 €
	Nombre d'enquêtes	161	809	800	347	2 117	414	2 531
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m ²	16,0 €	12,5 €	11,5 €	10,0 €	12,0 €	12,0 €	12,0 €
	Loyer médian mensuel	456 €	616 €	770 €	1 000 €	616 €	1 200 €	854 €
	Nombre d'enquêtes	76	411	334	120	941	134	1 075

Source : ADIL 83

Niveau de loyers selon l'époque de construction (appartements)



Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers en 2025

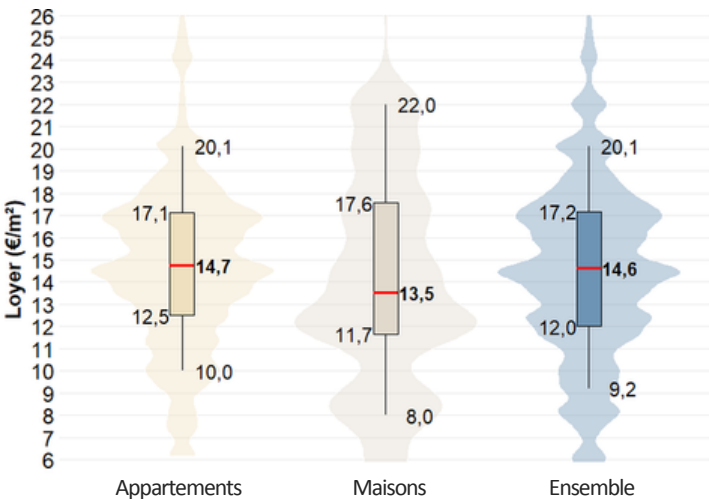
14,6 €/m² en 2025 dans le Golfe de Saint-Tropez

Golfe de Saint-Tropez

Pour la zone de Golfe de Saint-Tropez, l'échantillon d'observation s'appuie sur un volume de 1 444 logements, ce qui représente 20% de la totalité des logements privés loués vides.

En comparaison aux autres territoires, la zone du Golfe de Saint-Tropez se détache nettement en affichant les loyers les plus élevés du département. Pour les appartements, le loyer médian atteint le niveau record de 14,7 €/m² pour une superficie moyenne de 55 m². Du côté des maisons, la médiane s'établit à 13,5 €/m² pour une surface moyenne de 85 m², ce qui représente un budget mensuel global de 1 100 €.

Dispersion des loyers en €/m² dans le Golfe de Saint-Tropez



Cartographie : ADIL 83



Au-delà de ces records, c'est le secteur le plus hétérogène de l'étude. Globalement, les 10% des logements les moins chers se louent sous les 9,2 €/m², tandis que les 10% les plus chers s'envolent au-dessus de 20,1 €/m².

Cette dispersion frappe particulièrement les maisons individuelles. Si la moitié d'entre elles se situent dans une fourchette intermédiaire entre 11,7 €/m² et 17,6 €/m², les extrêmes s'écartent de façon spectaculaire, les 10% de maisons les moins chères descendent sous les 8 €/m², alors que les 10% les plus chères dépassent un sommet de 22 €/m². Un grand écart unique, lié à la diversité du parc entre petites maisons de village et villas de luxe.

Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m²	14,9 €	13,8 €	11,5 €	11,4 €	12,5 €	11,7 €	12,0 €
Loyer médian au m²	18,2 €	16,4 €	13,5 €	13,6 €	14,7 €	13,5 €	14,6 €
Loyer haut au m²	20,8 €	17,9 €	14,9 €	15,0 €	17,1 €	17,6 €	17,2 €
Loyer médian mensuel	635 €	773 €	940 €	1 349 €	754 €	1 100 €	800 €
Surface moyenne	30 m²	43 m²	67 m²	85 m²	55 m²	85 m²	62 m²
Nombre d'enquêtes	202	622	437	69	1 330	114	1 444

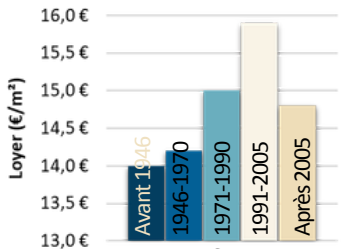
Source : ADIL 83

Niveau de loyers dans le Golfe de Saint-Tropez selon l'ancienneté du bail

Modalités		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	17,6 €	16,1 €	12,9 €	13,6 €	14,6 €	12,5 €	14,3 €
	Loyer médian mensuel	650 €	731 €	940 €	1 453 €	750 €	1 089 €	800 €
	Nombre d'enquêtes	125	341	258	51	775	97	872
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	21,1 €	16,7 €	14,4 €	ns	16,1 €	ns	16,6 €
	Loyer médian mensuel	600 €	800 €	1 000 €	ns	773 €	ns	800 €
	Nombre d'enquêtes	77	281	179	18	555	17	572

Source : ADIL 83

Niveau de loyers selon l'époque de construction (appartements)



Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers en 2025

10,9 €/m² en 2025 dans le Haut Var

Cartographie : ADIL 83

Haut Var

À l'échelle globale, le Haut Var s'affirme comme l'une des zones les moins chères du département. L'échantillon d'observation repose sur un volume restreint de 387 logements, ce qui représente 7% du parc locatif privé loué vide, rendant ces résultats plus fragiles à interpréter.

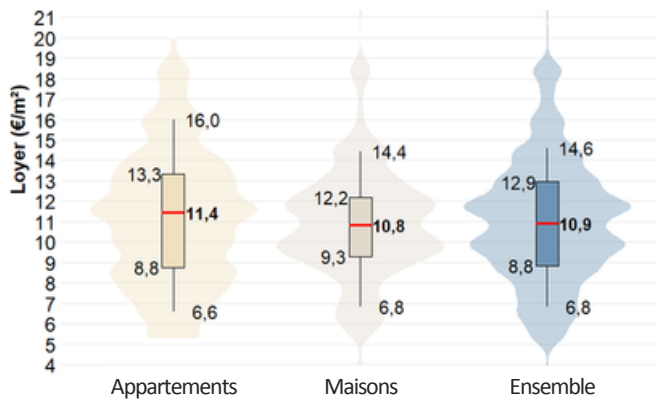
Sur cet ensemble, la valeur médiane des loyers, tous biens confondus, s'établit à 10,9 €/m² pour une surface moyenne de 77 m² (soit un loyer mensuel médian de 780 €).

Dispersion des loyers en €/m² dans le Haut Var

Cette dispersion frappe de façon distincte les deux types de biens. La moitié des maisons se situent dans une fourchette intermédiaire resserrée entre 9,3 €/m² et 12,2 €/m², les extrêmes oscillant entre 6,8 €/m² (les 10% les moins chères) et 14,4 €/m² (les 10% les plus chères). Le marché des appartements s'avère plus hétérogène : si le cœur du marché s'étale de 8,8 €/m² à 13,3 €/m², ses extrêmes s'élargissent de 6,6 €/m² pour les 10% les plus accessibles jusqu'à 16,0 €/m² pour les 10% les plus onéreux.



Pour les appartements, le loyer médian s'élève à 11,4 €/m² pour une superficie moyenne de 64 m². Du côté des maisons, la médiane est plus accessible au mètre carré et s'établit à 10,8 €/m², bien que leur surface moyenne plus importante (90 m²) génère un budget mensuel global supérieur de 950 €.



Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	ns	8,8 €	9,6 €	ns	8,8 €	9,3 €	8,8 €
Loyer médian au m ²	ns	12,0 €	11,2 €	ns	11,4 €	10,8 €	10,9 €
Loyer haut au m ²	ns	14,1 €	12,4 €	ns	13,3 €	12,2 €	12,9 €
Loyer médian mensuel	ns	500 €	700 €	ns	600 €	950 €	780 €
Surface moyenne	ns	45 m ²	65 m ²	ns	64 m ²	90 m ²	77 m ²
Nombre d'enquêtes	25	88	73	43	229	158	387

Source : ADIL 83

Niveau de loyers dans le Haut Var selon l'ancienneté du bail

Modalités		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer des baux en cours	Loyer médian au m ²	ns	12,0 €	ns	ns	11,4 €	9,9 €	10,1 €
	Loyer médian mensuel	ns	500 €	ns	ns	600 €	970 €	745 €
	Nombre d'enquêtes	16	63	52	34	165	109	274
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m ²	ns	ns	ns	ns	10,7 €	ns	11,8 €
	Loyer médian mensuel	ns	ns	ns	ns	581 €	ns	840 €
	Nombre d'enquêtes	9	25	21	9	64	49	113

Source : ADIL 83

Le changement de locataire confirme la tendance haussière du marché. Lors d'une relocation, le loyer médian global de l'ensemble des biens grimpe à 11,8 €/m², contre 10,1 €/m² pour les baux en cours, ce qui témoigne d'une réévaluation significative subie par les nouveaux arrivants.

Les analyses de l'observatoire



Loyers des parcs privé, intermédiaire et social dans le Var - chiffres clés 2024

Au-delà du suivi annuel du parc privé, l'ADIL du Var élargit ses travaux pour proposer une lecture transversale des équilibres résidentiels. Dans un département où près de 40 % des ménages sont locataires, nos analyses croisent désormais les données du recensement INSEE, du Répertoire des logements sociaux (RPLS) et de l'OLV.

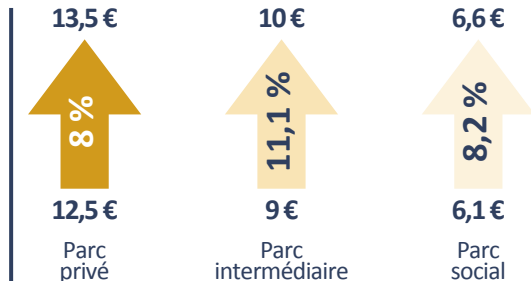
L'objectif est de mesurer la complémentarité ou la concurrence entre les parcs privé, social et intermédiaire, ce dernier jouant un rôle pivot de transition. Adossée à une méthodologie rigoureuse - qui neutralise les effets de structure et impose des seuils stricts de représentativité - cette étude complémentaire offre aux acteurs locaux une vision globale et scientifique du fonctionnement des marchés.

QUI LOUE DANS LE VAR ?

40 % des ménages varois sont locataires

30,5 % en location privé dans MTPM **8 %** de logements sociaux dans ECAA

RELOCATION - LOYERS EN HAUSSE DES APPARTEMENTS DANS LE VAR



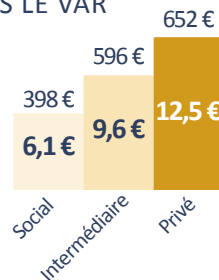
Les loyers à la relocation sont nettement plus élevés que les loyers de stock dans l'ensemble des segments, ce qui traduit la tension du marché départemental.

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE LIMITÉE

- À Fréjus, louer un T2 privé coûte plus du double que dans le social (600 € vs 276 €).
- À Saint-Mandrier, l'écart de loyer entre les deux parcs est si important que le passage du social au privé entraînerait un taux d'effort nettement trop élevé pour les ménages.
- Pour les petites surfaces, le passage du social au privé est très difficile (TPM / Bandol / Beausset).

LES LOYERS MÉDIANS (€/m²)

DES APPARTEMENTS
DANS LE VAR



Un creux quasi total entre

8 et 10 €/m²

où les trois parcs sont présents mais avec de très faibles effectifs.

FOCUS TERRITORIAL



Golfe de Saint-Tropez
jusqu'à 30 €/m²
dans le parc privé



Toulon Provence Méditerranée
loyers médians privés
12,7 €/m², contre
6 €/m² dans le social



Estérel Côte d'Azur
parc privé 13,9 €/m²,
social 6,4 €/m²

adil₈₃ **cglls**

Téléchargez
la publication
complète



Les loyers des parcs privé, intermédiaire et social - ADIL du Var

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers



Les territoires couverts par un OLL en France en 2025

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été créé en 2013 par le Ministère en charge du logement.

Piloté par l'ANIL, 37 OLL existent aujourd'hui en France couvrant plus de la moitié du parc locatif privé français.

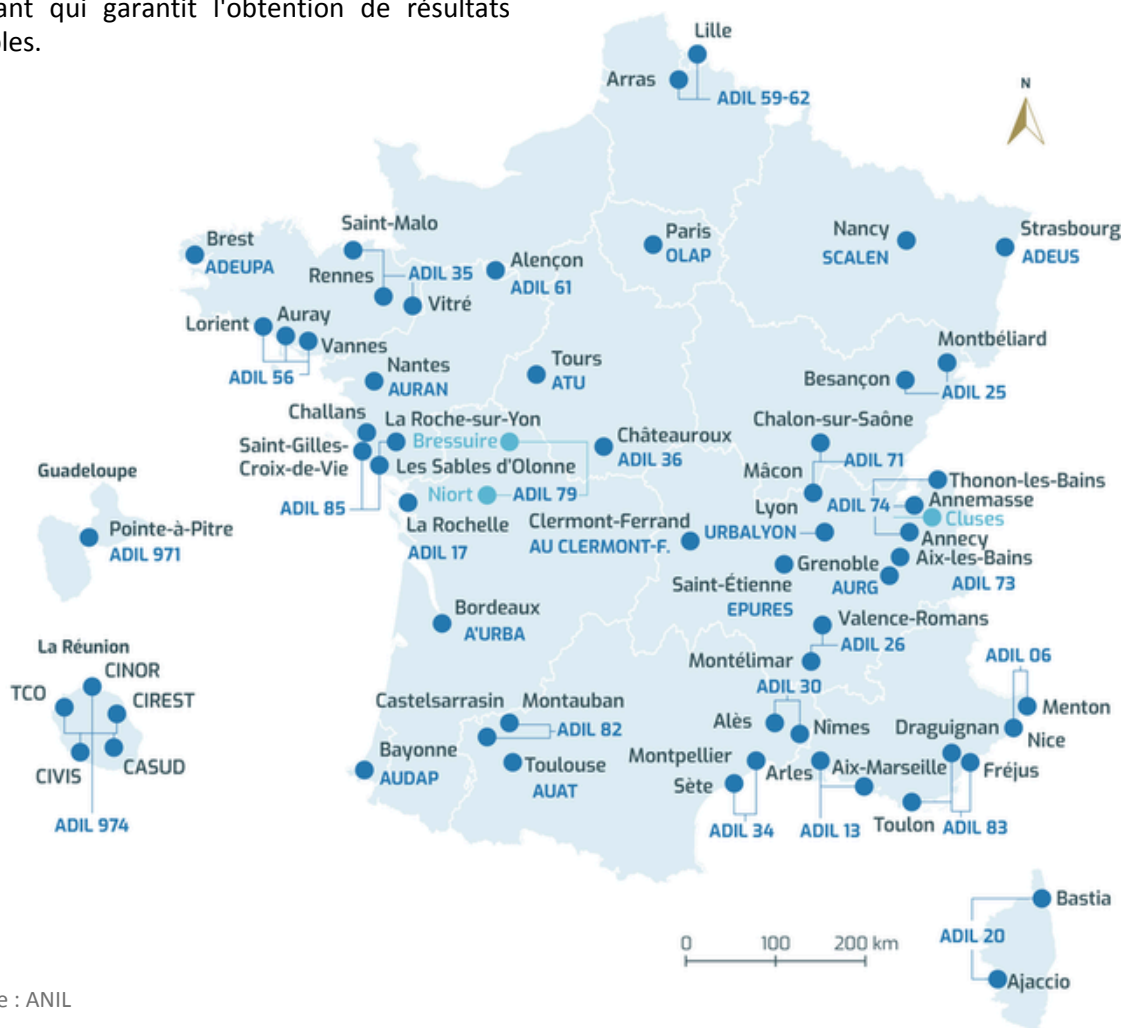
Les OLL sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et réunissent une pluralité d'acteurs du logement.

Les membres du réseau utilisent une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables.

L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels.

Recherche simple, analyse avancée, construction de graphiques personnalisés, actualités et publications, le site du réseau propose différents outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé.

Rendez-vous sur www.observatoires-des-loyers.org

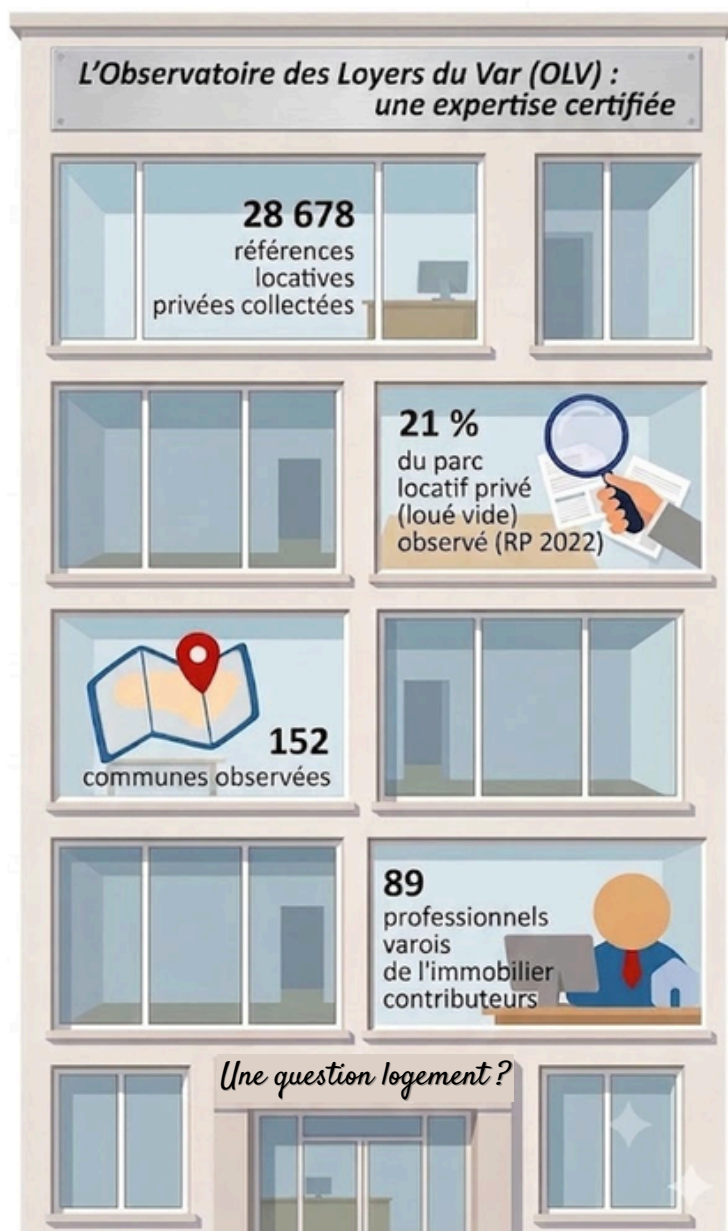


Cartographie : ANIL

L'Observatoire des Loyers du Var



Chiffres-clés



ADIL du Var - Immeuble les cyclades
1766 Chemin de la Planquette, 83130 La Garde

adil83.org • 04 94 22 65 80 • adil@adil83.org

L'observatoire des loyers du Var (OLV), partenaire de l'observatoire départemental de l'habitat et du Conseil Départemental du Var, a été créé en 2009 par l'ADIL du Var et la FNAIM du Var. Le Var fut un des territoires pilotes pour les observatoires locaux des loyers. L'OLV est officiellement agréé par l'État depuis juillet 2023.

En 2025, plus de 28 600 références de loyers ont été collectées sur l'ensemble du périmètre observé, représentant ainsi 21% du parc locatif privé non meublé. Cette enquête a été réalisée grâce à la collaboration de 89 professionnels de l'immobilier.

Dans le Var, le loyer médian global s'établit à 12,6 €/m², un niveau globalement modéré qui cache pourtant de fortes disparités selon les secteurs. Les prix grimpent nettement dans le Golfe de Saint-Tropez avec une médiane à 14,6 €/m², suivi de près par l'agglomération de Fréjus à 14 €/m². À l'inverse, l'agglomération Toulon se situe légèrement en dessous avec 12,9 €/m², tandis que l'agglomération de Draguignan et le Haut Var affichent les tarifs les plus bas du département.

Ce grand écart géographique dicte directement les règles du jeu lors des relocations. Au moment de changer de locataire, la facture s'emballe, propulsée par une hausse massive des prix sur le littoral. Le Golfe de Saint-Tropez mène la danse avec un écart très conséquent de +2,3 €/m², suivi de près par Sud Sainte-Baume à +1,8 €/m² et Estérel Côte d'Azur Agglomération littoral à +1,4 €/m².

Un modèle économétrique prenant en compte les caractéristiques physiques de l'habitat, le mode d'occupation des logements, et les loyers, a permis de définir des zones de prix homogènes à l'intérieur des agglomérations de Toulon et de Fréjus. Cette modélisation évalue l'effet de la localisation, toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire pour des logements comparables), sur le niveau des loyers pratiqués. Ainsi, les agglomérations de Toulon et Fréjus sont composées respectivement de 6 et de 2 zones homogènes de marché locatif. Ces zones sont composées d'un assemblage pouvant associer des communes et/ou des IRIS (zone infracommunale de l'INSEE).



■ Golfe de Saint-Tropez

Haut Var

Couvert par l'OLL13

Le périmètre et les zones d'observation



Agglomération de Toulon

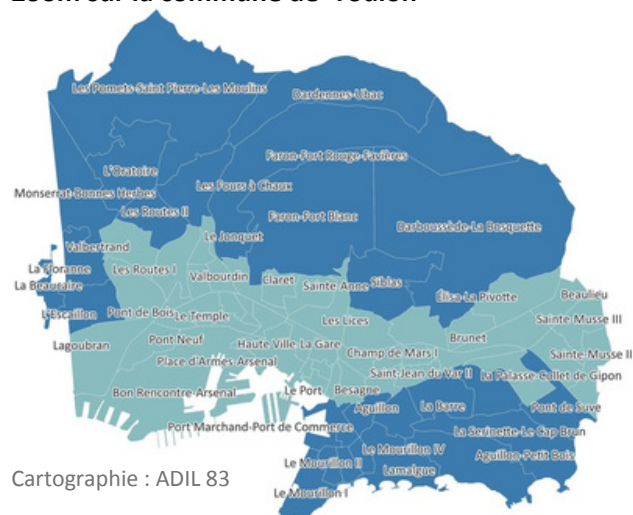
Cartographie : ADIL 83

MTPM Toulon Centre et Faubourgs :

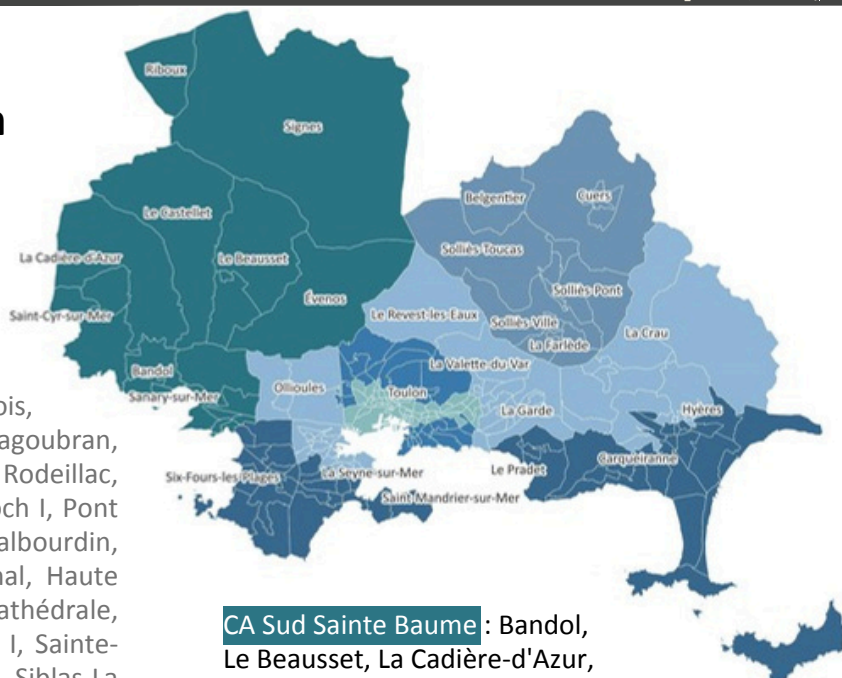
Toulon (Bon Rencontre-Arsenal, Pont de Bois, Le Temple, Pont du Las I, Pont Neuf, Lagoubran, Valbertrand, Les Routes I, Les Arènes, Rodeillac, Barbes, Le Jonquet, Saint-Roch II, Saint-Roch I, Pont du Las II, Les Lices, Sainte-Anne, Claret, Valbourdin, Le Port, Saint-Louis, Place d'Armes-Arsenal, Haute Ville-La Gare, Haute Ville-Place Liberté, Cathédrale, Besagne, Dutasta-Mayol, Champ de Mars I, Sainte-Catherine, Champ de Mars II, Vert Coteau, Siblas-La Loubiere, Saint-Jean du Var II, Saint-Jean du Var I, Saint-Jean du Var III, La Palasse-Collet de Gipon, Sainte-Musse II, Sainte-Musse I, Brunet-Font Pré, Brunet, Elisa-La Pivotte, Beaulieu, Sainte-Musse III).

MTPM Toulon Collines et Littoral : Toulon (L'Escaillon, La Beaucaire, La Floranne, Monserrat-Bonnes Herbes, Les Routes II, L'Oratoire, Les Pomets-Saint Pierre-Les Moulins, Les Fours À Chaux, Dardennes-Ubac, Faron-Fort Rouge-Favieres, Faron-Fort Blanc, Lamalgue, Le Mourillon IV, Le Mourillon III, Le Mourillon II, Le Mourillon I, Port Marchand-Port de Commerce, La Rode, Port Marchand, Siblas, Darbousse-La Bosquette, Aguillon-Petit Bois, Aguillon, Pont de Suve, La Serinette-Le Cap Brun, La Barre, La Barre-Les Ameniers).

Zoom sur la commune de Toulon



Cartographie : ADIL 83



CA Sud Sainte Baume : Bandol, Le Beausset, La Cadière-d'Azur, Le Castellet, Évenos, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, Riboux, Signes.

CC Vallée du Gapeau : Belgentier, Cuers, La Farlède, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville.

MTPM Non Littoral hors Toulon : La Crau, La Garde, Hyères (Blocarde-Bosquets, Vieille Ville, Paradis 1, Paradis 2-Ritorte, Riondet, La Bayorre-Hautes Loubes, Les Borrels La Sauvebonne, Zone Saint-Martin), Ollioules, Le Revest-les-Eaux, La Seyne-sur-Mer (Centre Ville-Peyron, Quatre Moulins, La Lune-Mouisseques, Balaguier-Aiguillette, Le Manteau-Tamaris, Fort Napoleon-Fontainebleau, Evescat-Gaumin, Tortels, Vignelongue, Lery, Fructidor-Vendemiaire, Berthe-Floreal, Berthe-Messidor, Daniel, Berthe-Saint-Jean, Gai Versant-Bregailon), La Valette-du-Var.

MTPM Littoral hors Toulon : Carqueiranne, Hyères (Gambetta, Olbia, Godillot, Centre, Pyanet-Père Éternel, Beauvallon-Maurels, La Gare, Costebelle Nord-Est, Costebelle-Mont des Oiseaux, Olbius Riquier-Nartettes, Les Salins-L'Aiguade, Giens, Les Pesquiers, Le Port La Capte, Zone du Palyvestre-Rougières, L'Almanarre, Porquerolles, Port Cros, Le Levant, Val des Rougières, Zone du Roubaud), Le Pradet, La Seyne-sur-Mer (Oide-Verne-Janas-Gabrielles-Plan d'Aub-Terres, Coste Chaude Mauveou, Pas du Loup, Mar Vivo-Sablettes-Saint-Elme, Isnard-Ste Messe-Gavarry-Bremond, Crouton, Evescat, Jaumen, Donicarde-Barban), Six-Fours-les-Plages, Saint-Mandrier-sur-Mer.

Le périmètre et les zones d'observation



Agglomération de Fréjus

ECAA Littorale : Roquebrune-sur-Argens, Fréjus (Horts Sables, Madeleine Thoron, Gabelle, Fréjus Plage 1, Fréjus Plage 2, Le Mas Port Fréjus, Villeneuve, Tourrache Saint-Aygulf 1, Saint-Aygulf 2), Saint-Raphaël (Les Issambres, Les Arènes Nord, Les Arènes Sud, Saint-Exupéry-Centre Ancien, Les Iscles-Quartier Haussmanien-Vieux Port, Beaurivage, Santa Lucia-Notre-Dame, Les Plaines-Les Tasses, Les Cazeaux, Boulouris, Valescure Est, Aiguebonne, Valescure Nord-Agay-Le Trays).

ECAA Intérieure : Les Adrets-de-l'Estérel, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Fréjus (Centre Ville 1, Centre Ville 2, Sainte-Croix, Saint-Lambert, Sainte-Brigitte, Tour de Mare, Counillier Valescure, Reyran, Extérieurs), Saint-Raphaël (Valescure Ouest, Peyron-Saint-Sébastien, Le Petit Défend, Cerceron-Peire Sarade).



Cartographie : ADIL 83

Agglomération de Draguignan

Agglomération de Draguignan : Draguignan, Flayosc, La Motte, Le Muy, Les Arcs, Lorgues, Trans-en-Provence, Vidauban.

Porte des Maures - Moyen Var

Porte des Maures - Moyen Var : Besse-sur-Issole, Bormes-les-Mimosas, Bras, Brignoles, Cabasse, Camps-la-Source, Carcès, Carnoules, Châteauvert, Collobrières, Correns, Cotignac, Entrecasteaux, Flassans-sur-Issole, Forcalqueiret, Garéoult, Gonfaron, La Celle, La Londe-les-Maures, La Roquebrussanne, Le Cannet-des-Maures, Le Lavandou, Le Luc, Le Thoronet, Le Val, Les Mayons, Mazaugues, Méounes-lès-Montrieux, Montfort-sur-Argens, Nans-les-Pins, Néoules, Ollières, Pierrefeu-du-Var, Pignans, Plan-d'Aups-Sainte-Baume, Pourcieux, Pourrières, Puget-Ville, Rocbaron, Rougiers, Sainte-Anastasie-sur-Issole, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Tourves, Vins-sur-Caramy.

Golfe de Saint-Tropez

Golfe de Saint-Tropez : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, La Croix-Valmer, La Garde-Freinet, Gassin, Grimaud, La Môle, Le Plan-de-la-Tour, Ramatuelle, Sainte-Maxime, Saint-Tropez, Rayol-Canadel-sur-Mer.

Haut Var

Haut Var : Aiguines, Artignosc-sur-Verdon, Artigues, Aups, Bagnols-en-Forêt, Barjols, Baudinard-sur-Verdon, Bauduen, Le Bourguet, Brenon, Brue-Auriac, Callian, Châteauvieux, Esparron, Fayence, Fox-Amphoux, Ginasservis, La Martre, Moissac-Bellevue, Mons, Montauroux, Montmeyan, Pontevès, Régusse, Rians, Saint-Julien, Saint-Martin-de-Pallières, Saint-Paul-en-Forêt, Les Salles-sur-Verdon, Seillans, Seillons-Source-d'Argens, Tanneron, Tavernes, Tourrettes, Tourtour, Trigance, Varages, La Verdière, Vérignon, Villecroze, Vinon-sur-Verdon.

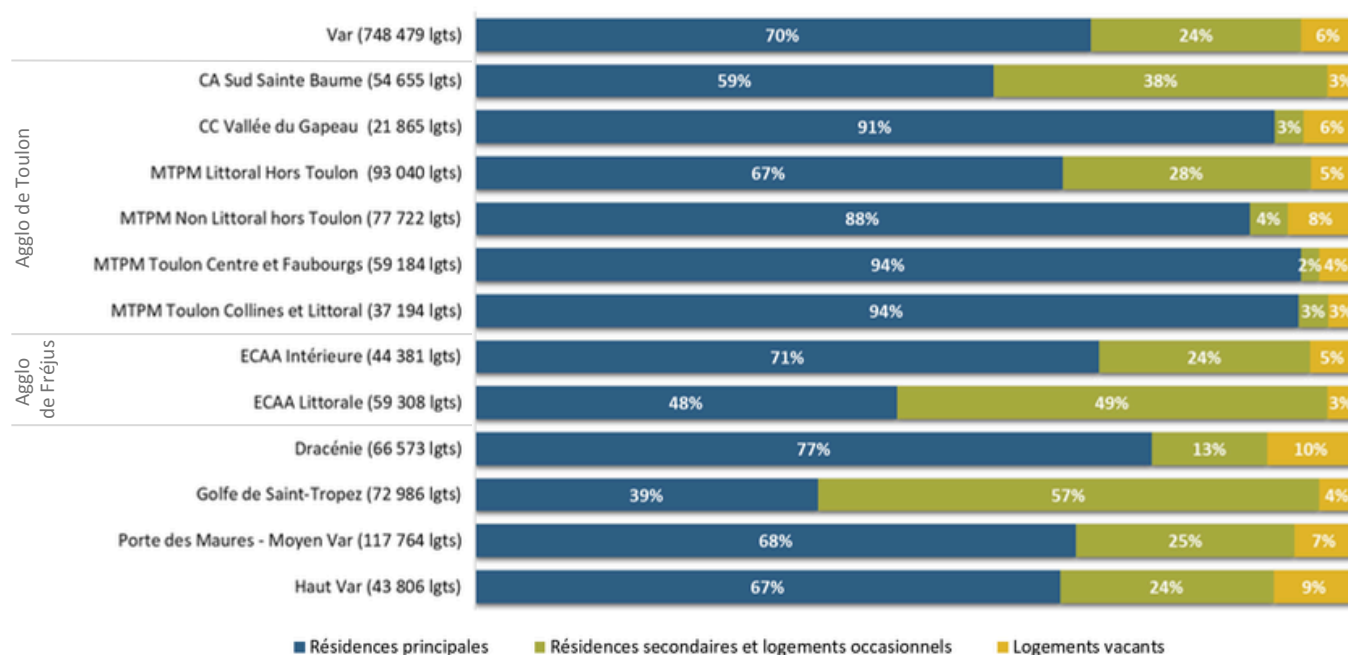
Les chiffres-clés du parc de logements varois



Le parc de logements

L'ensemble des territoires observés compte, selon le dernier recensement 2022 de l'INSEE, 1 118 540 habitants, soit 523 001 ménages. La taille moyenne des ménages s'élève à 2,1 personnes.

Le Var recense un total de 748 479 logements, dont une large majorité est occupée en tant que résidence principale (70%), tandis que les résidences secondaires constituent tout de même 24% du parc immobilier. Le taux de vacance moyen dans le Var est de 6%. Plus de 35% de ce parc vacant se concentre en Dracénie et dans le Moyen Var, des territoires moins soumis à la pression des résidences secondaires.



Source : INSEE RP, 2022



1 118 540

Population



523 001

Ménages



748 479

Logements



179 415

**Résidences
secondaires**



42 058

Logements vacants

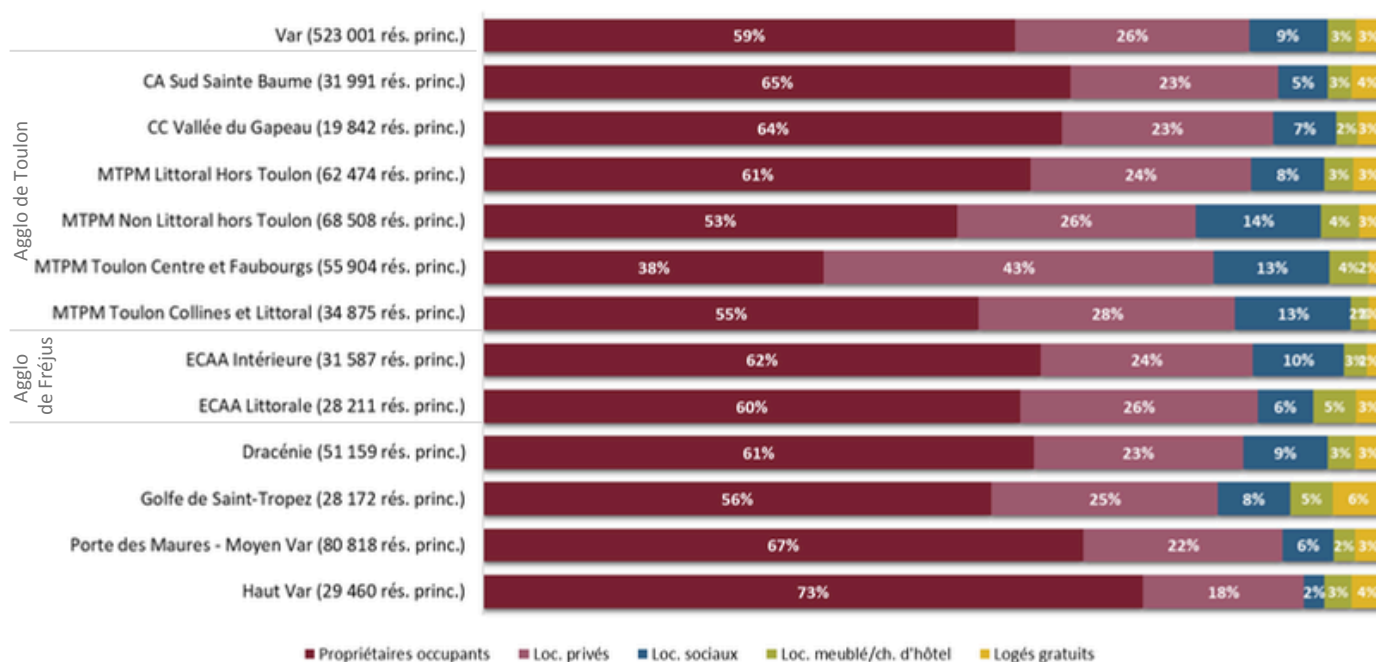
En 2022, parmi les 523 001 ménages varois, plus de la moitié (59%) étaient propriétaires de leur résidence principale, tandis que 38% étaient locataires, dont 26% dans le secteur privé.

À l'échelle intercommunale, les modes d'occupation varient d'un territoire à l'autre. La MTPM présente une proportion plus élevée de locataires, alors que les autres zones sont principalement occupées par des propriétaires occupants. Cette différence s'explique en partie par la présence plus significative de logements sociaux dans la zone MTPM Non Littoral hors Toulon, ainsi que par le nombre de logements privés dans la MTPM Toulon Centre et Faubourg. En revanche, dans la région du Haut Var, la majorité des logements est occupée par des propriétaires.

Les chiffres-clés du parc de logements varois



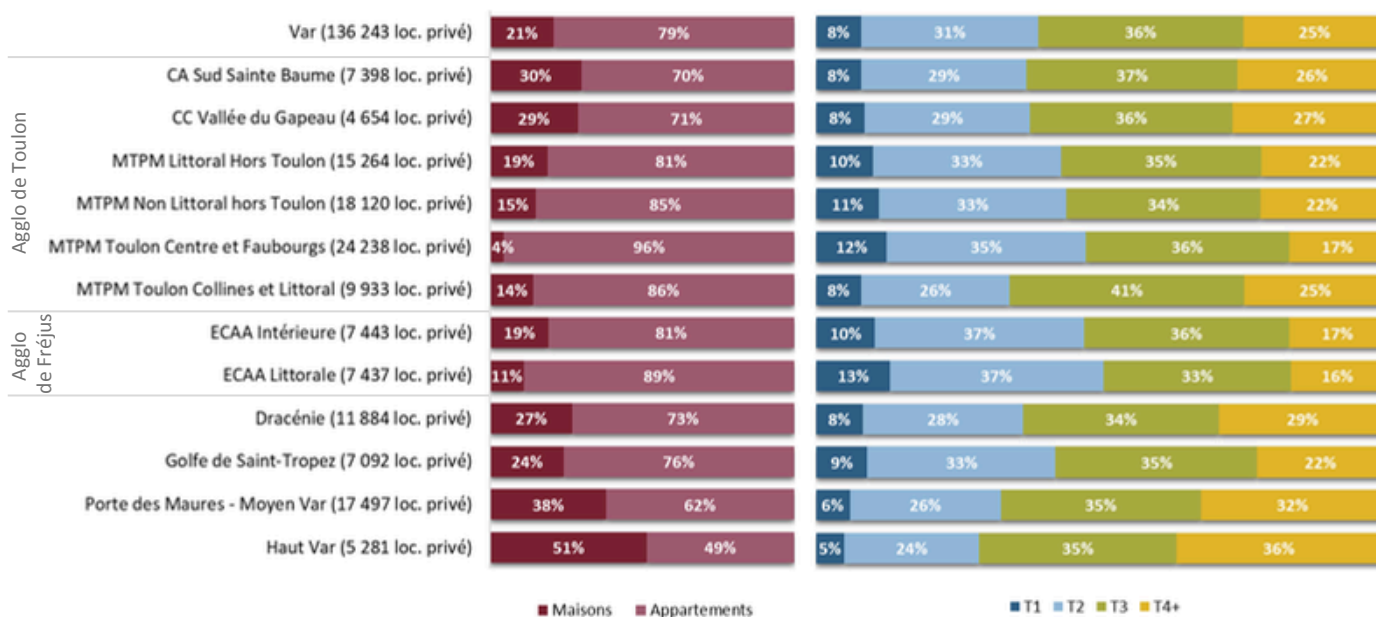
Le parc locatif privé (loué vide) parmi les résidences principales



Source : INSEE RP, 2022

À l'échelle départementale, la majorité des résidences principales louées dans le secteur privé se composent d'appartements (79%), principalement de taille moyenne, avec une forte proportion de T2 et T3 (67%). Cependant, certaines régions se distinguent, comme le Haut Var et la Porte des Maures - Moyen Var, où les habitations individuelles sont plus courantes, représentant respectivement 51% et 38% des logements. Dans les autres secteurs, les appartements demeurent la norme.

Le parc locatif privé selon le type d'habitat



Source : INSEE RP, 2022

L'ADIL du Var remercie l'ensemble des partenaires qui collaborent à l'observatoire des loyers.

Partenaires institutionnels



Professionnels de l'immobilier :

A.I.V.S. LE TOIT
AF INFO IMMOBILIER
AFEDIM GESTION
AGENCE DES 3 PINS
AGENCE DI LUCA
AGENCE DU MOULIN VIEUX
AGENCE GENERALE IMMOBILIERE
AGENCE OTTONELLO
AGENCE QUADRIMMO
AUDRAS ET DELAUNOIS
CA IMMOBILIER SERVICES
CABINET BERTHOZ
CABINET G.M.J.
CABINET LAUGIER-FINE
CAPIMMO
CENTRALE IMMOBILIERE DE GESTION
CITYA
DAUCHEZ
DESSPORTSAS
FONCIA
GESTIMMLOC
GRECH IMMO
IBOX
IMMOBILIERE PUJOL
JEAN COUTURIER SAS
JULIEN IMMOBILIER
LAMY
LAMY IMMOBILIER
LAZARE INVEST IMMO
LES 3 AGENCES
LES AGENCES BOYER
MB GESTION
REPL IMMOBILIER
ORALIA ROSIER MODICA
ROYAL IMMO
SARL AU PAYS DU SOLEIL
SAS AGENCE G.I.B.
SERGIC
SOVAGIM
SQUARE HABITAT
TOP GESTION

Vous êtes propriétaire bailleur ou locataire d'un logement privé ? N'attendez pas d'être contacté !

Pour participer à l'enquête, vous pouvez laisser un courriel à l'adresse ci-dessous, en précisant les informations suivantes :

nom et prénom, numéro de téléphone et adresse
Nous vous recontacterons par la suite.

CONTACT : Valeriia SODOMA
v.sodoma@adil83.org

Ou scannez le QR code :



ADIL 83 Maison Départementale de l'Habitat du Var –
1766, Chemin de la Planquette – Immeuble Les Cyclades,
83130 La Garde

04 94 22 65 80 • www.adil83.org • adil@adil83.org

Contacts

Réalisation

Direction de la publication :
Marc ESPONDA

Analyse et rédaction :
Valeriia SODOMA