

**O**LL83

Observatoire Local des Loyers

# Le parc locatif privé du Var en 2024





# Editorial

---

J'ai le plaisir de vous présenter la synthèse 2024 des travaux de l'Observatoire des Loyers du Var. Pour la deuxième année consécutive, notre collecte couvre l'ensemble du département, confirmant ainsi l'extension engagée en 2023 et renforçant notre capacité à analyser le marché locatif varois dans toute sa diversité.

Avec plus de 26 000 références de loyers recueillies, soit 19 % du parc locatif privé, nous maintenons un taux de collecte bien au-dessus des exigences nationales. Cette couverture étendue nous permet d'affiner l'analyse des niveaux de loyers, de mieux comprendre les dynamiques locales et d'offrir aux acteurs publics et privés des données toujours plus précises pour éclairer leurs décisions.

Cette publication propose une analyse détaillée des niveaux de loyers par territoire, avec un éclairage particulier sur les tendances locales et les disparités observées. Un focus est également consacré au nouveau dispositif national pour la rénovation énergétique des logements locatifs, Bail Rénov', une mesure clé pour améliorer la qualité du parc locatif et accompagner les propriétaires et aussi les locataires dans leurs démarches.

D'autres travaux, plus localisés ou avec des regards plus spécifiques sur les segments de marchés ou observant plus précisément les évolutions essaieront cette année 2025.

Au-delà de la collecte, l'OLV poursuit son engagement en matière de recherche et d'analyse. Nous vous invitons notamment à découvrir sur notre site notre étude menée avec le LEAD de l'Université de Toulon sur les déterminants des prix des loyers, qui met en lumière les multiples facteurs influençant le marché locatif varois. Par ailleurs, notre collaboration avec l'École Supérieure des Professions Immobilières se poursuit afin d'explorer la structure de la propriété dans le Var.

Bonnes lectures !

---

**Marc ESPONDA**  
Directeur de l'ADIL du Var



# Sommaire

---

<b>Les niveaux de loyers en 2024</b>	<b>4</b>
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
L'actualité du parc locatif	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 loyer en 2024

Loyer médian 2024 : 12,5 €/m<sup>2</sup>

## Ensemble du périmètre observé

**Les niveaux de loyers**

**Loyer médian :** Loyer en dessous et au dessus duquel se situent 50 % des loyers.

**Loyer bas :** Loyer en dessous duquel se situent les 25 % des loyers les plus bas (1er quartile).

**Loyer haut :** Loyer au dessus duquel se situent les 25 % des loyers les plus hauts (3ème quartile).

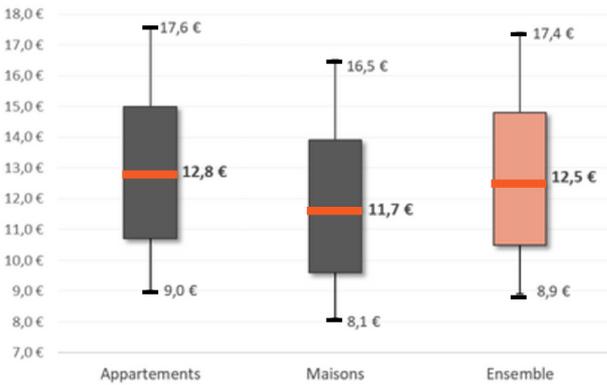
Les déciles divisent la distribution en 10. 10 % des loyers sont inférieurs au 1er décile et 10 % supérieurs au 9ème décile.



En 2024, l'OLV s'appuie sur un échantillon de 26 217 logements, représentant 19 % du parc locatif privé loué vide dans les six zones étudiées. Le loyer médian hors charges s'établit à 12,5 €/m<sup>2</sup>. Dans l'ensemble, 25 % des loyers sont inférieurs à 10,5 €/m<sup>2</sup> et 25 % sont supérieurs à 14,8 €/m<sup>2</sup>.

### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans l'ensemble du périmètre observé

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



Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m <sup>2</sup>	14,1 €	12,2 €	10,2 €	9,0 €	10,7 €	9,6 €	10,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,7 €	14,0 €	11,7 €	10,3 €	12,8 €	11,7 €	12,5 €
Loyer haut au m <sup>2</sup>	19,4 €	16,2 €	13,4 €	12,0 €	15,0 €	13,9 €	14,8 €
Loyer médian mensuel	450 €	600 €	739 €	851 €	652 €	992 €	699 €
Surface moyenne	27 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	3 238	9 341	8 661	3 075	24 315	1 902	26 217

Source : ADIL 83

# Les niveaux de loyer en 2024

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

### Niveau de loyer dans l'ensemble du périmètre observé

Ensemble du périmètre observé		Appartements					Maisons	Ensemble	
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble			
Baux en cours 12,3 €/m <sup>2</sup>	Loyer des baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>16,5 €</b>	<b>13,8 €</b>	<b>11,6 €</b>	<b>10,2 €</b>	<b>12,5 €</b>	<b>11,5 €</b>	<b>12,3 €</b>
		Loyer médian mensuel	450 €	590 €	720 €	830 €	650 €	979 €	692 €
		Nombre d'enquêtes	2 151	6 158	6 113	2 282	16 704	1 424	18 128
Relocation 13,3 €/m <sup>2</sup>	Loyer de marché (relocation)	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>17,1 €</b>	<b>14,6 €</b>	<b>12,3 €</b>	<b>10,6 €</b>	<b>13,5 €</b>	<b>12,0 €</b>	<b>13,3 €</b>
		Loyer médian mensuel	460 €	626 €	770 €	915 €	678 €	1 100 €	700 €
		Nombre d'enquêtes	1 087	3 183	2 548	793	7 611	478	8 089

Source : ADIL 83

À l'échelle de l'ensemble du périmètre observé, le loyer médian au m<sup>2</sup> passe de 12,3 €/m<sup>2</sup> pour les baux en cours à 13,3 €/m<sup>2</sup> en cas de relocation, soit une différence de 8 %. Cet écart est également visible dans le segment des appartements, où le loyer médian passe de 12,5 €/m<sup>2</sup> à 13,5 €/m<sup>2</sup>. Il est particulièrement notable pour les T2, avec une différence de 0,8 €/m<sup>2</sup>, témoignant d'une forte pression pour ce type de logement.

Pour les maisons, bien que le loyer médian au m<sup>2</sup> reste inférieur à celui des appartements, l'écart entre baux en cours et relocations atteint 0,5 €/m<sup>2</sup>, passant de 11,5 €/m<sup>2</sup> à 12,0 €/m<sup>2</sup>. En termes de loyer mensuel, cela se traduit par une progression significative, de 979 € à 1 100 €, soit une différence de plus de 12 %.

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.

### Le loyer de relocation



### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans l'ensemble du périmètre observé

Un même loyer peut ainsi recouvrir des réalités très différentes selon les caractéristiques du logement. Comme le montre le tableau suivant, le niveau du loyer au m<sup>2</sup> varie sensiblement en fonction de la surface, de la localisation, de la période de construction ou encore de l'ancienneté d'occupation. Ces éléments influencent directement la valeur locative, expliquant les écarts observés à typologie équivalente.

Type d'habitat	Zone	Taille du logement	Période de construction	Surface	Loyer médian au m <sup>2</sup>	
Appartement	Agglomération de Toulon	CC Vallée du Gapeau	T3	Après 2005	71 m <sup>2</sup>	12,5 €
Maison	Agglomération de Draguignan		T4+	Avant 1946	83 m <sup>2</sup>	12,5 €
Appartement	Porte des Maures - Moyen Var		T1	1946 - 1970	25 m <sup>2</sup>	12,5 €
Appartement	Agglomération de Fréjus	ECAA Intérieure	T4+	1971 - 1990	63 m <sup>2</sup>	12,2 €
Appartement	Golfe de Saint-Tropez		T2	Avant 1946	49 m <sup>2</sup>	12,5 €
Maison	Agglomération de Fréjus	ECAA Littorale	T3	1991 - 2005	65 m <sup>2</sup>	12,5 €
Appartement	Agglomération de Toulon	CA Sud Sainte Baume	T3	1971 - 1990	61 m <sup>2</sup>	12,5 €
Appartement	Agglomération de Toulon	MTPM Littoral hors Toulon	T2	1946 - 1970	45 m <sup>2</sup>	12,5 €

Source : ADIL 83

Dans le Var, le prix médian de 12,5 €/m<sup>2</sup> peut s'appliquer à des logements très différents. Un appartement récent en centre-ville, une maison ancienne en zone rurale ou encore un studio en bord de mer peuvent afficher un loyer similaire au mètre carré, tout en offrant des prestations contrastées : superficie, ancienneté, emplacement ou cadre de vie.

Cette diversité illustre la richesse du marché locatif varois, où chaque bien répond à des attentes et des besoins spécifiques, que ce soit en termes de confort, d'accessibilité ou d'environnement.

# Les niveaux de loyer en 2024

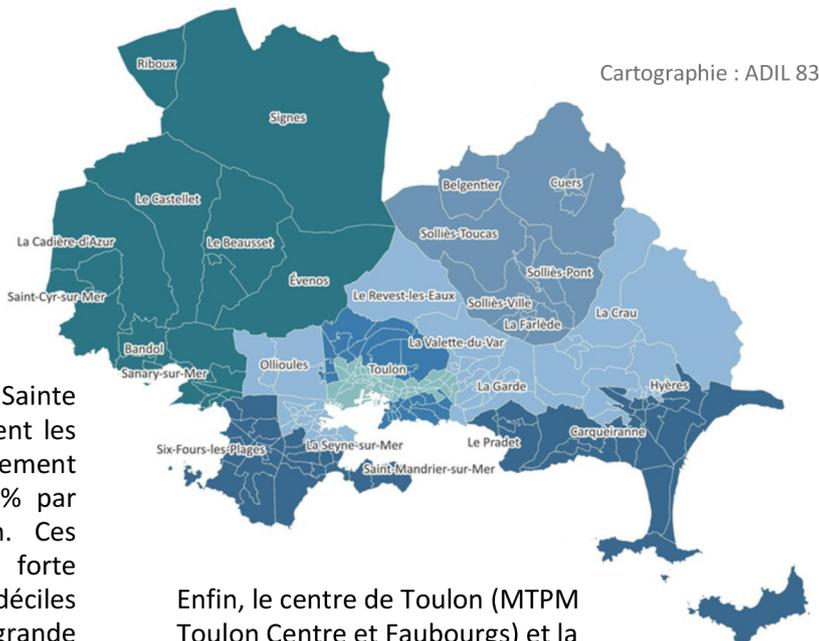
12,7 €/m<sup>2</sup> en 2024 dans l'agglomération de Toulon

## Agglomération de Toulon

En 2024, l'OLV a analysé un échantillon de 17 108 logements dans l'agglomération de Toulon, représentant 22 % du parc locatif privé loué vide. Le loyer médian y est estimé à 12,7 €/m<sup>2</sup>.

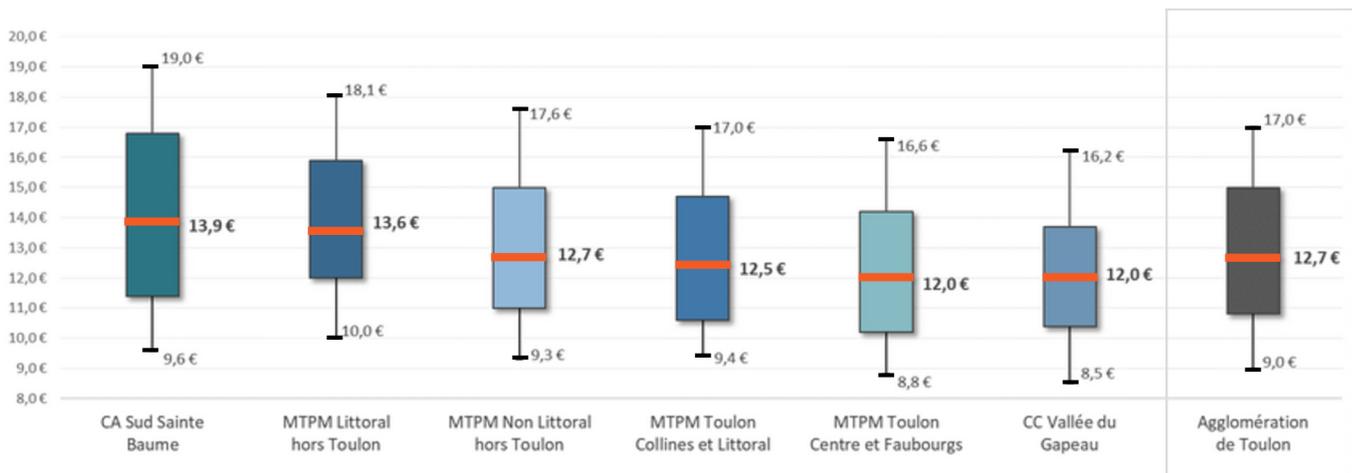
Les zones littorales, telles que la CA Sud Sainte Baume et MTPM Littoral hors Toulon, affichent les loyers les plus élevés, atteignant respectivement 13,9 €/m<sup>2</sup> et 13,6 €/m<sup>2</sup>, soit +9 % et +7 % par rapport à la médiane de l'agglomération. Ces secteurs se distinguent également par une forte hétérogénéité des prix, avec des écarts interdeciles significatifs (9,4 € et 8,1 €), traduisant une grande variabilité des loyers.

En comparaison, Toulon Collines et Littoral, bien que située en bord de mer, affiche un loyer médian de 12,5 €/m<sup>2</sup>, légèrement inférieur à la médiane de l'agglomération (-2 %).



Enfin, le centre de Toulon (MTPM Toulon Centre et Faubourgs) et la Vallée du Gapeau se différencient par les loyers les plus accessibles, avec un niveau médian de 12 €/m<sup>2</sup>, soit -6 % par rapport à la médiane. Ces écarts s'expliquent par des différences en termes d'attractivité, de typologie des logements et de dynamisme du marché locatif.

## Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Toulon



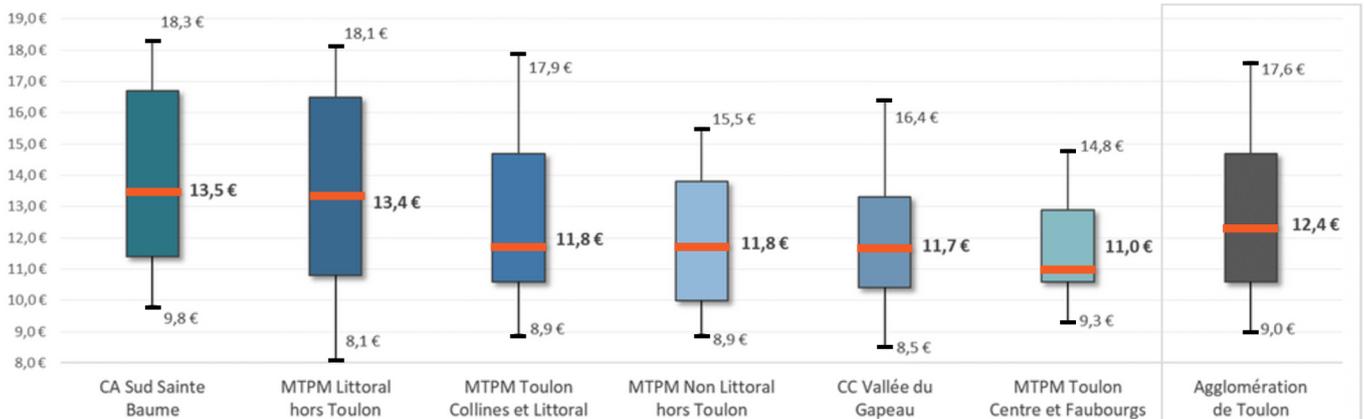
Appartements et maisons	CA Sud Sainte Baume	MTPM Littoral hors Toulon	MTPM Non Littoral hors Toulon	MTPM Toulon Collines et Littoral	MTPM Toulon Centre et Faubourgs	CC Vallée du Gapeau	Agglomération de Toulon
Loyer bas au m <sup>2</sup>	11,4 €	12,0 €	11,0 €	10,6 €	10,2 €	10,4 €	10,8 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>13,9 €</b>	<b>13,6 €</b>	<b>12,7 €</b>	<b>12,5 €</b>	<b>12,0 €</b>	<b>12,0 €</b>	<b>12,7 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	16,8 €	15,9 €	15,0 €	14,7 €	14,2 €	13,7 €	15,0 €
Loyer médian mensuel	780 €	750 €	710 €	714 €	610 €	750 €	685 €
Surface moyenne	64 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	1 439	3 109	3 383	2 449	5 945	783	17 108

Source : ADIL 83

# Les niveaux de loyer en 2024

## Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Toulon : les maisons

Source : ADIL 83

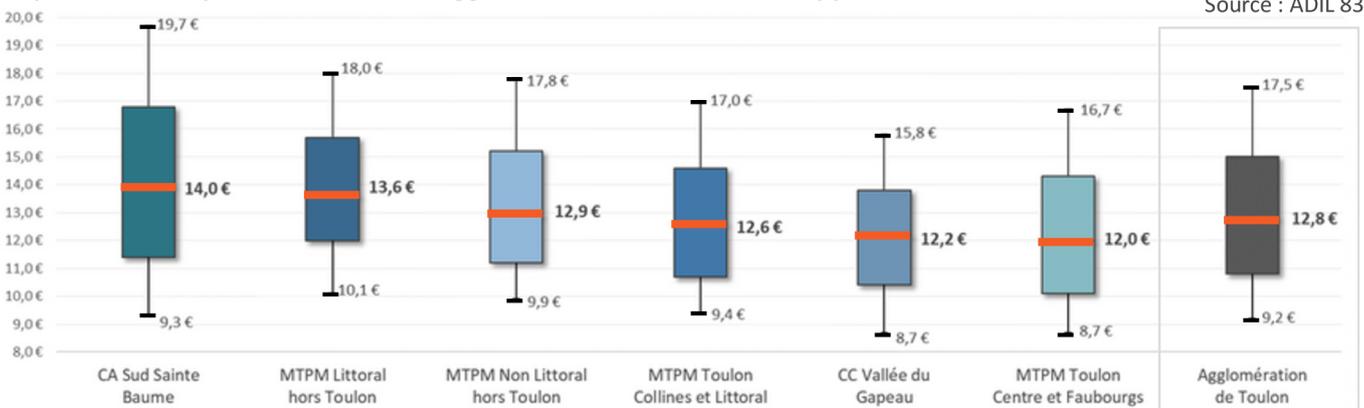


Maisons	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
CA Sud Sainte Baume	11,4 €	<b>13,5 €</b>	16,7 €	1 100 €	84 m <sup>2</sup>	199
MTPM Littoral hors Toulon	10,8 €	<b>13,4 €</b>	16,5 €	1 150 €	84 m <sup>2</sup>	219
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,6 €	<b>11,8 €</b>	14,7 €	935 €	77 m <sup>2</sup>	83
MTPM Non Littoral hors Toulon	10,0 €	<b>11,8 €</b>	13,8 €	1 075 €	93 m <sup>2</sup>	156
CC Vallée du Gapeau	10,4 €	<b>11,7 €</b>	13,3 €	998 €	85 m <sup>2</sup>	147
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	10,6 €	<b>11,0 €</b>	12,9 €	850 €	72 m <sup>2</sup>	84
Agglomération de Toulon	10,6 €	<b>12,4 €</b>	14,7 €	1 050 €	84 m <sup>2</sup>	888

Dans l'agglomération toulonnaise, bien que le loyer médian au m<sup>2</sup> d'une maison soit inférieur à celui d'un appartement (12,4 €/m<sup>2</sup> contre 12,8 €/m<sup>2</sup>), le montant total des loyers mensuels pour les maisons reste supérieur. En effet, une maison de 84 m<sup>2</sup> coûte en moyenne 1 050 €, tandis qu'un appartement de 55 m<sup>2</sup> affiche un loyer mensuel de 660 €. Les différences de prix se font particulièrement sentir selon l'emplacement. Par exemple, une maison située au cœur de Toulon se loue à 11 €/m<sup>2</sup>, soit 850 € pour 72 m<sup>2</sup>. En revanche, une maison en bord de mer, sur le littoral hors Toulon, affiche un loyer de 13,4 €/m<sup>2</sup>, soit 1 150 € pour 84 m<sup>2</sup>.

## Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Toulon : les appartements

Source : ADIL 83



Appartements	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
CA Sud Sainte Baume	11,4 €	<b>14,0 €</b>	16,8 €	709 €	56 m <sup>2</sup>	1 240
MTPM Littoral hors Toulon	12,0 €	<b>13,6 €</b>	15,7 €	711 €	56 m <sup>2</sup>	2 890
MTPM Non Littoral hors Toulon	11,2 €	<b>12,9 €</b>	15,2 €	677 €	55 m <sup>2</sup>	3 227
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,7 €	<b>12,6 €</b>	14,6 €	700 €	59 m <sup>2</sup>	2 366
CC Vallée du Gapeau	10,4 €	<b>12,2 €</b>	13,8 €	665 €	58 m <sup>2</sup>	636
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	10,1 €	<b>12,0 €</b>	14,3 €	606 €	54 m <sup>2</sup>	5 861
Agglomération de Toulon	10,8 €	<b>12,8 €</b>	15,0 €	660 €	55 m <sup>2</sup>	16 220

# Les niveaux de loyer en 2024

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

	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
<b>Appartements 1 pièce</b>						
CA Sud Sainte Baume	15,6 €	<b>17,8 €</b>	23,0 €	492 €	27 m <sup>2</sup>	172
CC Vallée du Gapeau	14,1 €	<b>16,7 €</b>	18,6 €	460 €	28 m <sup>2</sup>	68
MTPM Littoral hors Toulon	14,3 €	<b>17,2 €</b>	19,3 €	485 €	27 m <sup>2</sup>	438
MTPM Non Littoral hors Toulon	14,5 €	<b>16,4 €</b>	18,7 €	450 €	28 m <sup>2</sup>	455
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	13,6 €	<b>15,9 €</b>	18,9 €	420 €	26 m <sup>2</sup>	879
MTPM Toulon Collines et Littoral	14,3 €	<b>15,9 €</b>	19,2 €	471 €	29 m <sup>2</sup>	260
Agglomération de Toulon	14,2 €	<b>16,6 €</b>	19,0 €	450 €	27 m <sup>2</sup>	2 272
<b>Appartements 2 pièces</b>						
CA Sud Sainte Baume	13,5 €	<b>15,6 €</b>	17,9 €	650 €	43 m <sup>2</sup>	439
CC Vallée du Gapeau	10,6 €	<b>12,2 €</b>	13,7 €	570 €	46 m <sup>2</sup>	216
MTPM Littoral hors Toulon	13,5 €	<b>14,9 €</b>	16,3 €	655 €	44 m <sup>2</sup>	1 121
MTPM Non Littoral hors Toulon	12,5 €	<b>13,8 €</b>	16,6 €	608 €	43 m <sup>2</sup>	1 259
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,7 €	<b>13,4 €</b>	15,3 €	550 €	42 m <sup>2</sup>	2 233
MTPM Toulon Collines et Littoral	12,7 €	<b>14,6 €</b>	16,7 €	615 €	42 m <sup>2</sup>	743
Agglomération de Toulon	12,5 €	<b>14,0 €</b>	16,2 €	600 €	43 m <sup>2</sup>	6 011
<b>Appartements 3 pièces</b>						
CA Sud Sainte Baume	10,7 €	<b>12,7 €</b>	14,5 €	835 €	66 m <sup>2</sup>	495
CC Vallée du Gapeau	11,0 €	<b>12,3 €</b>	13,3 €	780 €	64 m <sup>2</sup>	288
MTPM Littoral hors Toulon	11,3 €	<b>12,5 €</b>	14,0 €	800 €	64 m <sup>2</sup>	987
MTPM Non Littoral hors Toulon	10,9 €	<b>12,0 €</b>	13,9 €	780 €	64 m <sup>2</sup>	1 063
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	9,7 €	<b>11,1 €</b>	12,5 €	680 €	62 m <sup>2</sup>	1 934
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,5 €	<b>11,8 €</b>	13,2 €	738 €	63 m <sup>2</sup>	890
Agglomération de Toulon	10,5 €	<b>11,9 €</b>	13,5 €	745 €	64 m <sup>2</sup>	5 657
<b>Appartements 4 pièces et +</b>						
CA Sud Sainte Baume	9,2 €	<b>10,6 €</b>	13,0 €	964 €	89 m <sup>2</sup>	134
CC Vallée du Gapeau	7,8 €	<b>9,2 €</b>	10,7 €	800 €	96 m <sup>2</sup>	64
MTPM Littoral hors Toulon	9,9 €	<b>11,1 €</b>	12,5 €	969 €	89 m <sup>2</sup>	344
MTPM Non Littoral hors Toulon	10,0 €	<b>10,6 €</b>	12,7 €	905 €	85 m <sup>2</sup>	450
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	8,7 €	<b>9,7 €</b>	11,0 €	750 €	80 m <sup>2</sup>	815
MTPM Toulon Collines et Littoral	9,4 €	<b>10,8 €</b>	12,9 €	890 €	85 m <sup>2</sup>	473
Agglomération de Toulon	9,3 €	<b>10,4 €</b>	11,9 €	850 €	85 m <sup>2</sup>	2 280

Source : ADIL 83

Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher. Les studios creusent l'écart avec une différence de 2,6 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2 contre 2,1 €/m<sup>2</sup> entre un T2 et un T3. Entre T1 et un grand logement (cinq pièces et plus), la différence du prix au mètre carré atteint 6,2 €/m<sup>2</sup>.

Ce phénomène est particulièrement marqué pour les petites surfaces, où l'offre et la demande créent des écarts significatifs. Les loyers des studios et des logements T1 sont également les plus disparates. Il y a un écart de 4,8 €/m<sup>2</sup> entre les 25% des T1 les plus chers (23 €/m<sup>2</sup>) et les 25% de T1 les moins chers (15,6 €/m<sup>2</sup>). Cet écart entre les loyers extrêmes n'est que de 2,6 à 3,7 €/m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

Cela témoigne des disparités de marché entre différentes catégories de biens, influencées par la taille et l'emplacement. Dans la zone de CA Sud Sainte-Baume, un T1 coûte 17,8 €/m<sup>2</sup>, tandis qu'à Toulon centre, le prix médian est de 15,9 €/m<sup>2</sup>. Cela représente une différence de 1,9 €/m<sup>2</sup>, soit une variation d'environ 11,9 %.

Les niveaux de loyer varient également en fonction de l'ancienneté d'occupation du logement. En effet, les nouveaux locataires sont souvent confrontés à des loyers plus élevés que ceux appliqués aux locataires en place, dont le bail a été signé antérieurement. Cette dynamique est particulièrement visible dans des zones telles que MTPM Toulon Collines et Littoral, où les locataires ayant changé de logement en 2024 payent, en moyenne, un loyer supérieur de 1,3 €/m<sup>2</sup> par rapport à ceux qui sont restés dans leur appartement. Cette différence peut également fluctuer en fonction du type de logement, de sa taille et sa localisation.

# Les niveaux de loyer en 2024

## Niveau de loyer dans l'agglomération de Toulon selon l'ancienneté du bail

		CA Sud Sainte Baume		Appartements					Maisons	Ensemble
				T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>13,5 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	525 €	650 €	800 €	1 000 €	700 €	1 063 €	780 €		
	Nombre d'enquêtes	114	311	376	106	907	136	1 043		
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>15,3 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	460 €	674 €	849 €	ns	730 €	1 400 €	811 €		
	Nombre d'enquêtes	58	128	119	28	333	63	386		
		CC Vallée du Gapeau		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble				
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>11,9 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	ns	569 €	780 €	ns	670 €	962 €	760 €		
	Nombre d'enquêtes	45	141	195	48	429	111	540		
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>13 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	ns	600 €	766 €	ns	650 €	ns	748 €		
	Nombre d'enquêtes	23	75	93	16	207	36	243		
		MTPM Littoral hors Toulon		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble				
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>13,4 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	486 €	650 €	787 €	956 €	702 €	1 150 €	748 €		
	Nombre d'enquêtes	313	808	741	269	2 131	174	2 305		
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>14,6 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	480 €	673 €	830 €	1 005 €	730 €	ns	750 €		
	Nombre d'enquêtes	125	313	246	75	759	45	804		
		MTPM Non Littoral hors Toulon		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble				
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>12,4 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	435 €	585 €	760 €	946 €	660 €	1 042 €	707 €		
	Nombre d'enquêtes	308	868	766	326	2 268	117	2 385		
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>13,7 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	470 €	665 €	820 €	870 €	700 €	ns	710 €		
	Nombre d'enquêtes	147	391	297	124	959	39	998		
		MTPM Toulon Centre et Faubourgs		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble				
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>11,7 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	414 €	550 €	662 €	741 €	600 €	850 €	600 €		
	Nombre d'enquêtes	570	1 452	1 404	601	4 027	68	4 095		
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>12,6 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	437 €	580 €	740 €	802 €	633 €	ns	632 €		
	Nombre d'enquêtes	309	781	530	214	1 834	16	1 850		
		MTPM Toulon Collines et Littoral		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble				
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>12,2 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	465 €	611 €	720 €	868 €	700 €	850 €	714 €		
	Nombre d'enquêtes	170	546	647	351	1 714	66	1 780		
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>13,5 €/m<sup>2</sup></b>								
	Loyer médian mensuel	480 €	624 €	770 €	1 009 €	700 €	ns	715 €		
	Nombre d'enquêtes	90	197	243	122	652	17	669		

Source : ADIL 83

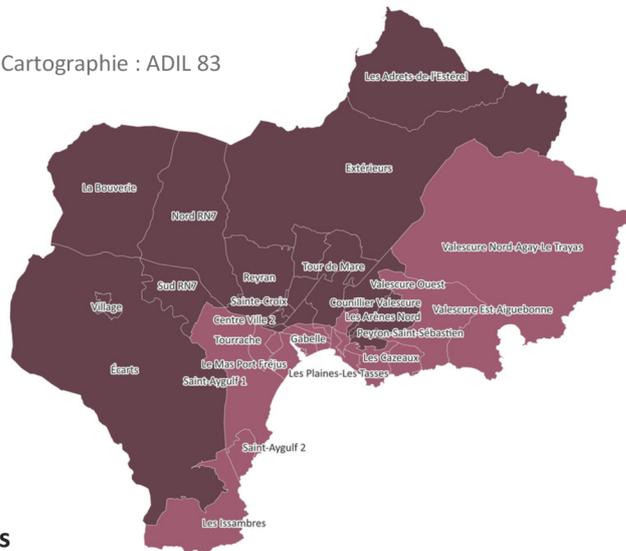
# Les niveaux de loyer en 2024

13,8 €/m<sup>2</sup> en 2024 dans l'agglomération de Fréjus

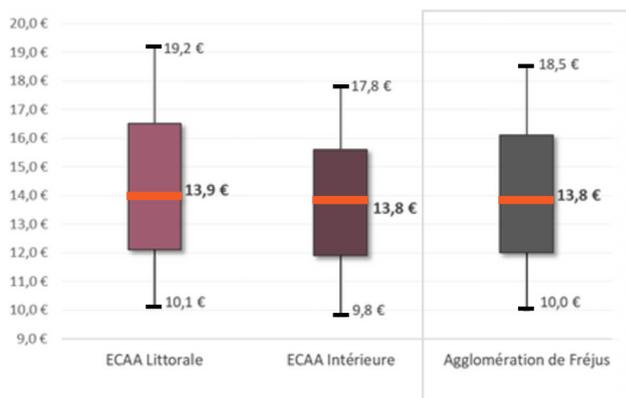
## Agglomération de Fréjus

En 2024, 4 231 logements ont été enquêtés dans l'agglomération de Fréjus, soit 29 % du parc locatif privé (loué vide). La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 13,8 €/m<sup>2</sup>. À l'échelle de l'ensemble du secteur, 25 % des loyers sont inférieurs à 12 €/m<sup>2</sup> et 25 % dépassent les 16,1 €/m<sup>2</sup>. Les loyers restent relativement homogènes selon les zones, avec un loyer médian de 13,9 €/m<sup>2</sup> en zone littorale et de 13,8 €/m<sup>2</sup> en zone intérieure.

Cartographie : ADIL 83



### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Fréjus

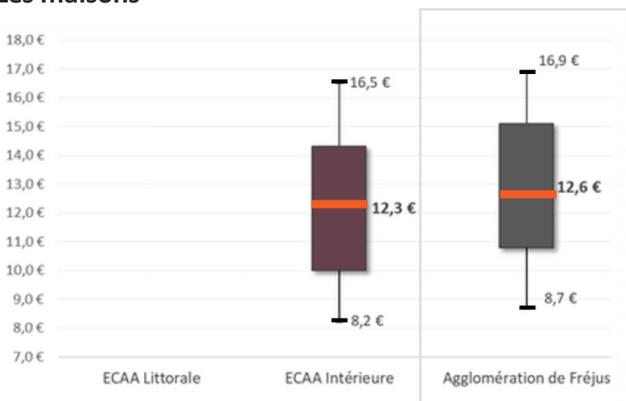


La zone d'ECAA Littoral se distingue par une plus grande variabilité, avec un écart interdécile de 9,1 €/m<sup>2</sup>, contre 8 €/m<sup>2</sup> pour ECAA Intérieure. Cette différence est encore plus prononcée pour les appartements.

Appartements et maisons	ECAA Littorale	ECAA Intérieure	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m <sup>2</sup>	12,1 €	11,9 €	12,0 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>13,9 €</b>	<b>13,8 €</b>	<b>13,8 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	16,5 €	15,6 €	16,1 €
Loyer médian mensuel	740 €	720 €	730 €
Surface moyenne	57 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	2 065	2 166	4 231

Source : ADIL 83

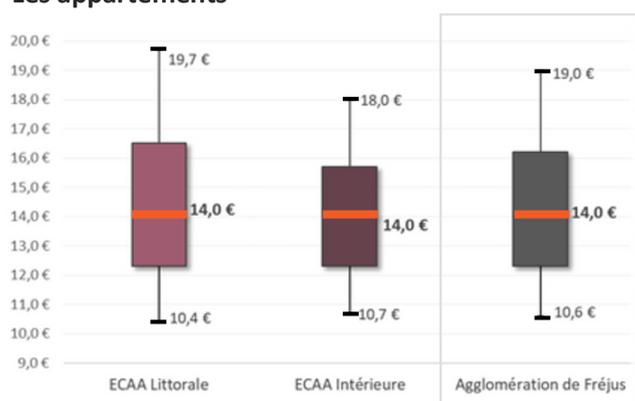
### Les maisons



Maisons	ECAA Littorale	ECAA Intérieure	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m <sup>2</sup>	ns	10,0 €	10,8 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>ns</b>	<b>12,3 €</b>	<b>12,6 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	ns	14,3 €	15,1 €
Loyer médian mensuel	ns	1 050 €	1 000 €
Surface moyenne	ns	90 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	49	250	299

Source : ADIL 83

### Les appartements



Appartements	ECAA Littorale	ECAA Intérieure	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m <sup>2</sup>	12,3 €	12,3 €	12,3 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>14,0 €</b>	<b>14,0 €</b>	<b>14,0 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	16,5 €	15,7 €	16,2 €
Loyer médian mensuel	709 €	700 €	700 €
Surface moyenne	54 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	2 016	1 916	3 932

Source : ADIL 83

# Les niveaux de loyer en 2024

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

	Loyer bas au m <sup>2</sup>	Loyer médian au m <sup>2</sup>	Loyer haut au m <sup>2</sup>	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Appartements 1 pièce						
ECAA Littorale	16,5 €	<b>19,9 €</b>	21,4 €	513 €	26 m <sup>2</sup>	281
ECAA Intérieure	15,6 €	<b>18,5 €</b>	20,7 €	480 €	26 m <sup>2</sup>	207
Agglomération de Fréjus	15,8 €	<b>19,6 €</b>	20,8 €	500 €	26 m <sup>2</sup>	488
Appartements 2 pièces						
ECAA Littorale	13,7 €	<b>15,4 €</b>	16,9 €	665 €	44 m <sup>2</sup>	799
ECAA Intérieure	13,4 €	<b>14,8 €</b>	16,3 €	633 €	44 m <sup>2</sup>	823
Agglomération de Fréjus	13,6 €	<b>15,0 €</b>	16,4 €	650 €	44 m <sup>2</sup>	1 622
Appartements 3 pièces						
ECAA Littorale	11,7 €	<b>12,9 €</b>	14,2 €	843 €	67 m <sup>2</sup>	719
ECAA Intérieure	11,9 €	<b>13,3 €</b>	14,0 €	817 €	65 m <sup>2</sup>	726
Agglomération de Fréjus	11,8 €	<b>13,1 €</b>	14,0 €	827 €	66 m <sup>2</sup>	1 445
Appartements 4 pièces et +						
ECAA Littorale	8,4 €	<b>10,8 €</b>	12,5 €	830 €	83 m <sup>2</sup>	217
ECAA Intérieure	9,4 €	<b>11,5 €</b>	12,8 €	956 €	88 m <sup>2</sup>	160
Agglomération de Fréjus	9,3 €	<b>10,9 €</b>	12,5 €	870 €	85 m <sup>2</sup>	377

Source : ADIL 83

Les loyers des petites typologies, telles que les T1 et T2, montrent une diminution progressive à mesure que le logement s'éloigne du littoral. Ainsi, un T1 dans ECAA Littorale est en moyenne loué à 19,9 €/m<sup>2</sup> par mois, tandis que dans l'ECAA Intérieure, ce montant est de 18,5 €/m<sup>2</sup>. En revanche, pour les logements plus grands (3 pièces et plus), le prix au m<sup>2</sup> est généralement plus élevé dans l'arrière-pays. La différence de loyer médian entre ces zones varie de 0,4 € à 0,7 € par m<sup>2</sup>.

Dans l'agglomération de Fréjus, les locataires récents, installés depuis moins d'un an, paient en moyenne un loyer 7 % plus élevé que ceux qui occupent leur logement depuis plus d'un an. Leur loyer s'élève à 14,6 €/m<sup>2</sup>, soit 1 €/m<sup>2</sup> de plus que celui des locataires stables qui payent 13,6 €/m<sup>2</sup>. Cette différence est particulièrement marquée dans l'ECAA Littorale, où les nouveaux arrivants paient 12 % de plus que les anciens résidents, tandis qu'en ECAA Intérieure, l'écart est plus modéré, de seulement 8 %.

## Niveau de loyer dans l'agglomération de Fréjus selon l'ancienneté du bail

	ECAA Littorale	Appartements					Maisons	Ensemble	
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble			
Baux en cours	Loyer des baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>19,6 €</b>	<b>15,0 €</b>	<b>12,9 €</b>	<b>10,4 €</b>	<b>13,8 €</b>	ns	<b>13,8 €</b>
		Loyer médian mensuel	517 €	661 €	850 €	790 €	702 €	ns	740 €
		Nombre d'enquêtes	198	543	553	174	1 468	36	1 504
Relocation	Loyer de marché (relocation)	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>20,0 €</b>	<b>16,5 €</b>	<b>12,9 €</b>	<b>ns</b>	<b>15,7 €</b>	ns	<b>15,5 €</b>
		Loyer médian mensuel	500 €	698 €	809 €	ns	735 €	ns	740 €
		Nombre d'enquêtes	83	256	166	43	548	13	561
	ECAA Intérieure	Appartements					Maisons	Ensemble	
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble			
Baux en cours	Loyer des baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>18,4 €</b>	<b>14,4 €</b>	<b>12,9 €</b>	<b>10,9 €</b>	<b>13,8 €</b>	<b>12,0 €</b>	<b>13,3 €</b>
		Loyer médian mensuel	480 €	630 €	800 €	898 €	699 €	1 050 €	725 €
		Nombre d'enquêtes	132	501	481	116	1 230	186	1 416
Relocation	Loyer de marché (relocation)	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>18,6 €</b>	<b>15,3 €</b>	<b>13,8 €</b>	<b>ns</b>	<b>14,5 €</b>	<b>12,7 €</b>	<b>14,3 €</b>
		Loyer médian mensuel	500 €	650 €	880 €	ns	700 €	1 115 €	713 €
		Nombre d'enquêtes	75	322	245	44	686	64	750

Source : ADIL 83

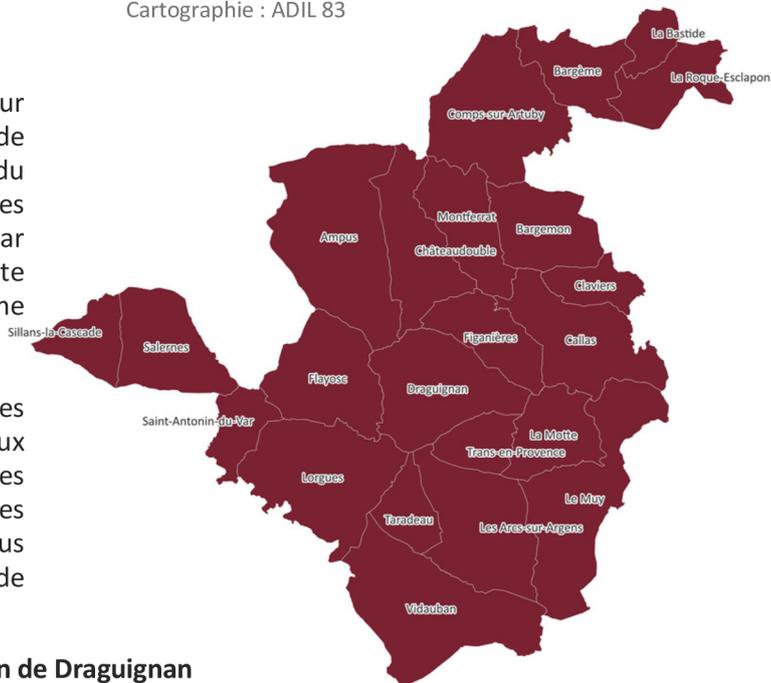
# Les niveaux de loyer en 2024

10,8 €/m<sup>2</sup> en 2024 dans l'agglomération de Draguignan

## Agglomération de Draguignan

Cartographie : ADIL 83

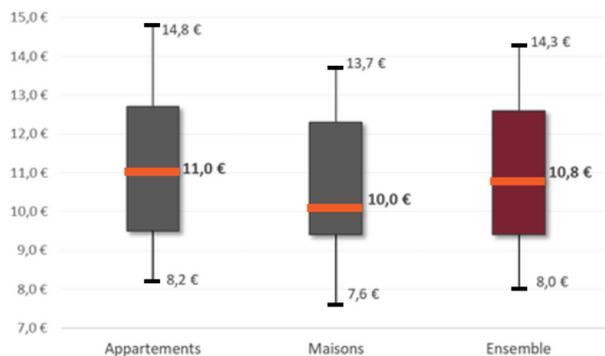
En 2024, l'échantillon d'observation pour l'agglomération de Draguignan est composé de 1 122 logements, ce chiffre est équivalent à 10 % du parc locatif privé (loué vide). La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 10,8 €/m<sup>2</sup>. Par rapport aux autres territoires, les loyers dans cette zone sont plus abordables. Elle se présente comme la deuxième moins chère en termes de loyers.



Cependant, il existe une disparité de prix entre les locataires installés depuis plus de deux ans et ceux qui sont mobiles. En effet, les locataires stables paient un loyer environ 6 % moins cher que les ménages mobiles. Cette différence est encore plus marquée pour les appartements, avec un écart de prix atteignant 9 %.

### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Draguignan

Dans l'agglomération dracénoise, les maisons ont un loyer médian au m<sup>2</sup> inférieur à celui des appartements, avec respectivement 10 €/m<sup>2</sup> pour une maison et 11 €/m<sup>2</sup> pour un appartement. Cependant, le loyer médian global des maisons reste plus élevé en raison de leur taille. En moyenne, une maison coûte 900 € par mois, pour une superficie moyenne de 94 m<sup>2</sup>, tandis qu'un appartement, d'une surface moyenne de 57 m<sup>2</sup>, est loué 610 € par mois.



Agglomération de Draguignan	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m <sup>2</sup>	12,4 €	11,4 €	9,3 €	8,0 €	9,5 €	9,4 €	9,4 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>14,9 €</b>	<b>12,5 €</b>	<b>10,6 €</b>	<b>8,9 €</b>	<b>11,0 €</b>	<b>10,0 €</b>	<b>10,8 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	16,7 €	13,7 €	11,4 €	10,0 €	12,7 €	12,3 €	12,6 €
Loyer médian mensuel	393 €	550 €	650 €	752 €	610 €	900 €	654 €
Surface moyenne	28 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	124	367	395	117	1 003	119	1 122

Source : ADIL 83

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

	Agglomération de Draguignan	Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>15,0 €</b>	<b>12,2 €</b>	<b>10,6 €</b>	<b>8,9 €</b>	<b>10,8 €</b>	<b>10,0 €</b>	<b>10,7 €</b>
	Loyer médian mensuel	390 €	550 €	650 €	750 €	610 €	865 €	670 €
	Nombre d'enquêtes	77	198	238	83	596	95	691
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>ns</b>	<b>13,0 €</b>	<b>10,6 €</b>	<b>ns</b>	<b>11,8 €</b>	<b>ns</b>	<b>11,3 €</b>
	Loyer médian mensuel	ns	530 €	654 €	ns	600 €	ns	650 €
	Nombre d'enquêtes	47	169	157	34	407	24	431

Source : ADIL 83

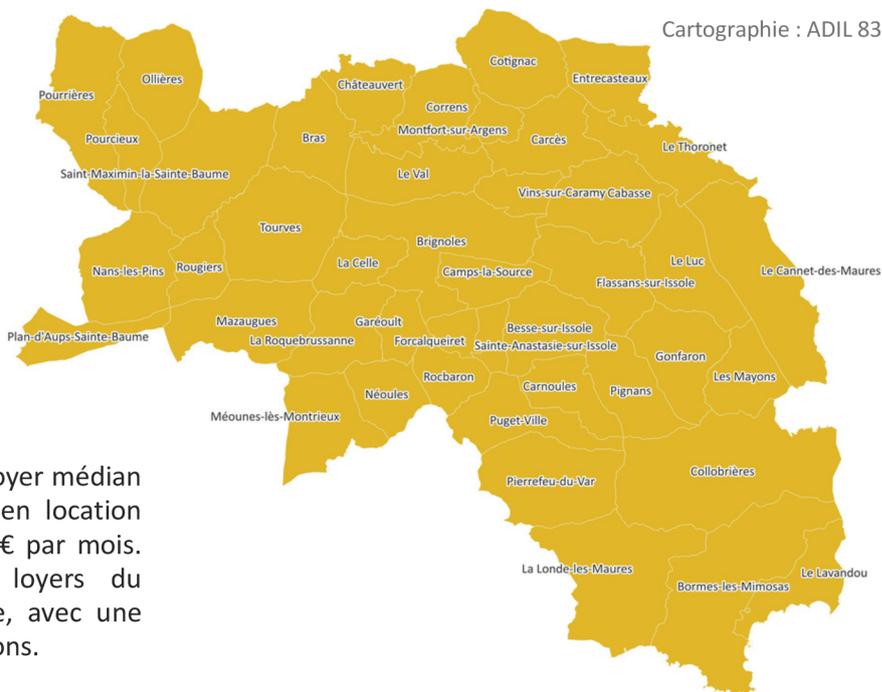
# Les niveaux de loyer en 2024

11,4 €/m<sup>2</sup> en 2024 dans le secteur Porte des Maures / Moyen Var

## Porte des Maures Moyen Var

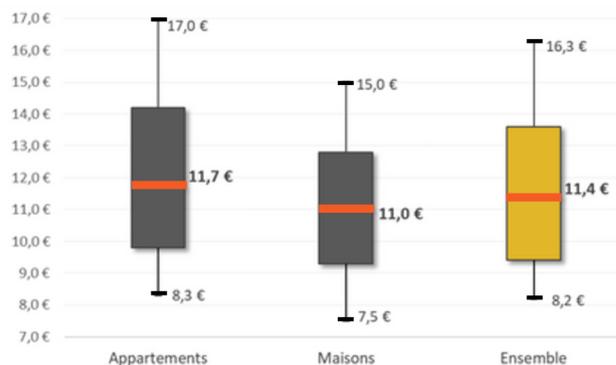
Les indicateurs de la zone Porte des Maures et Moyen Var sont basés sur 2 391 logements, ce qui équivaut à 14 % du parc locatif privé (loué vide). La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 11,4 €/m<sup>2</sup>.

Pour une nouvelle location, quel que soit le type de bien, il faut compter un loyer médian de 12 €/m<sup>2</sup>. La moitié des biens mis en location depuis moins d'un an dépasse les 700 € par mois. Une augmentation significative des loyers du marché pour les maisons est observée, avec une hausse de 25 % pour les nouvelles locations.



### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans Porte des Maures / Moyen Var

La moitié des loyers se trouve entre 9,4 €/m<sup>2</sup> et 13,6 €/m<sup>2</sup>. La dégressivité des prix est nettement plus importante pour les petits appartements. Un studio ou un T1 est 30 % plus cher qu'un T2 (soit un écart de 3,7 €/m<sup>2</sup>), tandis que le loyer d'un T2 est 18% plus cher qu'un T3 (soit une différence de 1,9 €/m<sup>2</sup>). Les appartements d'une seule pièce, la typologie la plus rare dans le parc, sont loués pour plus de moitié plus de 420€ par mois, sans prendre en compte la date d'entrée de locataire.



Porte des Maures Moyen Var	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m <sup>2</sup>	11,9 €	11,1 €	9,4 €	8,3 €	9,8 €	9,3 €	9,4 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>16,2 €</b>	<b>12,5 €</b>	<b>10,6 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>11,7 €</b>	<b>11,0 €</b>	<b>11,4 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	19,0 €	14,7 €	12,8 €	11,7 €	14,2 €	12,8 €	13,6 €
Loyer médian mensuel	420 €	548 €	665 €	850 €	600 €	980 €	700 €
Surface moyenne	27 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	177	813	774	206	1 970	421	2 391

Source : ADIL 83

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

Baux en cours	Porte des Maures Moyen Var	Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
11,2 €/m <sup>2</sup>	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>16,1 €</b>	<b>12,5 €</b>	<b>10,2 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>11,6 €</b>	<b>10,9 €</b>	<b>11,2 €</b>
	Loyer médian mensuel	410 €	533 €	632 €	761 €	590 €	960 €	682 €
	Nombre d'enquêtes	119	493	483	142	1 237	295	1 532
12 €/m <sup>2</sup>	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>16,6 €</b>	<b>12,6 €</b>	<b>11,3 €</b>	<b>9,9 €</b>	<b>12,0 €</b>	<b>11,9 €</b>	<b>12,0 €</b>
	Loyer médian mensuel	440 €	558 €	700 €	950 €	650 €	1 114 €	700 €
	Nombre d'enquêtes	58	320	291	64	733	126	859

Source : ADIL 83

# Les niveaux de loyer en 2024

14,4 €/m<sup>2</sup> en 2024 dans le Golfe de Saint-Tropez

## Golfe de Saint-Tropez

L'échantillon d'observation pour le Golfe de Saint-Tropez comprend 1 179 logements. Ce nombre représente 16 % de la totalité des logements privés loués vides. Cette zone, comparé aux autres, affiche les loyers les plus hauts, toutes choses égales par ailleurs. Le prix médian, tous biens confondus, est de 14,7 €/m<sup>2</sup>. Bien que le loyer médian au m<sup>2</sup> des maisons soit légèrement supérieur à celui des appartements, les loyers les plus bas restent plus accessibles pour les maisons. En effet, 10 % des maisons se louent à moins de 8,3 €/m<sup>2</sup>, contre 9,3 €/m<sup>2</sup> pour les appartements, soit un écart de 1 €/m<sup>2</sup> sur les loyers les plus bas (D1). Cette tendance se retrouve également sur les loyers les plus élevés (D9), où la différence entre les deux types de logements est de 0,9 €/m<sup>2</sup> en faveur des appartements.

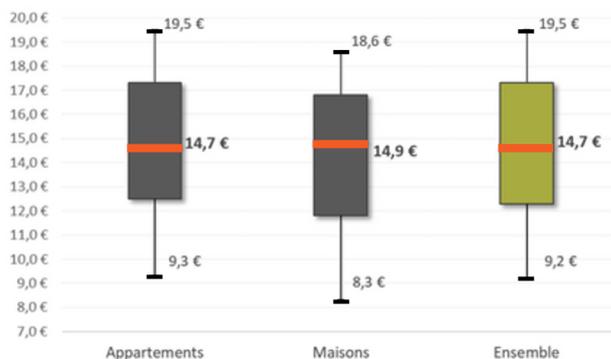
Cartographie : ADIL 83



### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans le Golfe de Saint-Tropez

Les loyers médians au m<sup>2</sup> diminuent généralement avec la taille des appartements. Cependant, les T4 et plus font exception, affichant un loyer légèrement supérieur à celui des T3 (+0,2 €/m<sup>2</sup>).

Les relocations entraînent une hausse des loyers, particulièrement pour les petites surfaces. Les studios sont ainsi 29 % plus chers pour les nouveaux locataires, avec un écart de 5,2 €/m<sup>2</sup>. En comparaison, cette augmentation est plus modérée pour les T2 et les T3 (+1,1 €/m<sup>2</sup>).



Golfe de Saint-Tropez	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m <sup>2</sup>	15,3 €	14,3 €	11,2 €	10,7 €	12,5 €	11,8 €	12,3 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>18,7 €</b>	<b>16,5 €</b>	<b>13,4 €</b>	<b>13,6 €</b>	<b>14,7 €</b>	<b>14,9 €</b>	<b>14,7 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	21,5 €	18,1 €	14,6 €	16,7 €	17,3 €	16,8 €	17,3 €
Loyer médian mensuel	543 €	692 €	806 €	1 143 €	750 €	1 140 €	800 €
Surface moyenne	29 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	158	472	352	73	1 055	124	1 179

Source : ADIL 83

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

	Golfe de Saint-Tropez	Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>18,0 €</b>	<b>15,8 €</b>	<b>12,9 €</b>	ns	<b>14,4 €</b>	<b>14,3 €</b>	<b>14,3 €</b>
	Loyer médian mensuel	535 €	650 €	775 €	ns	715 €	1 114 €	780 €
	Nombre d'enquêtes	95	254	203	46	598	102	700
Relocation	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>23,2 €</b>	<b>16,9 €</b>	<b>14,0 €</b>	ns	<b>16,1 €</b>	ns	<b>15,9 €</b>
	Loyer médian mensuel	583 €	700 €	866 €	ns	785 €	ns	800 €
	Nombre d'enquêtes	63	218	149	27	457	22	479

Source : ADIL 83

# Les niveaux de loyer en 2024

10,7 €/m<sup>2</sup> en 2024 dans le Haut Var

Cartographie : ADIL 83

## Haut Var

Pour le Haut Var, vaste territoire à faible densité, les indicateurs reposent sur un échantillon de 186 logements, soit seulement 4 % du parc locatif privé (loué vide).

Il s'agit du taux de collecte le plus bas enregistré en 2024, rendant les résultats plus fragiles à interpréter.

La valeur médiane des loyers, tous types de biens confondus, s'établit à 10,7 €/m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la moitié des loyers se situent entre 8,7 €/m<sup>2</sup> et 12,9 €/m<sup>2</sup>, faisant de cette zone celle où les prix sont les plus bas.

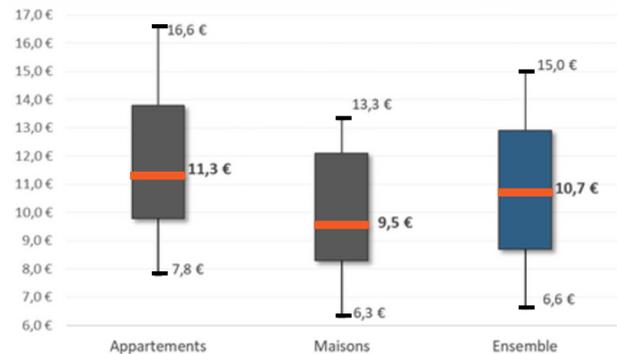


Dans le Haut Var, le loyer médian au m<sup>2</sup> d'une maison est inférieur à celui d'un appartement (9,5 €/m<sup>2</sup> contre 11,3 €/m<sup>2</sup>). Cependant, le loyer médian mensuel d'une maison reste nettement plus élevé. En effet, pour une maison avec une surface moyenne de 88 m<sup>2</sup>, le loyer médian mensuel est de 800 €, tandis que pour un appartement, il est de 600 € pour une surface moyenne de 58 m<sup>2</sup>.

### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> dans le Haut Var

Pour les appartements, la majorité des loyers (90 %) varient entre 7,8 €/m<sup>2</sup> et 16,6 €/m<sup>2</sup>. En comparaison, la dispersion est plus faible pour les maisons, avec des loyers compris entre 6,3 €/m<sup>2</sup> et 13,3 €/m<sup>2</sup>.

La collecte des données n'a pas permis d'établir les loyers de relocation. En revanche, le loyer de stock s'élève à 10,2 €/m<sup>2</sup>, soit environ 750 € par mois.



Haut Var	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m <sup>2</sup>	ns	10,0 €	ns	ns	9,8 €	8,3 €	8,7 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>ns</b>	<b>12,5 €</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>11,3 €</b>	<b>9,5 €</b>	<b>10,7 €</b>
Loyer haut au m <sup>2</sup>	ns	14,3 €	ns	ns	13,8 €	12,1 €	12,9 €
Loyer médian mensuel	ns	518 €	ns	ns	600 €	800 €	730 €
Surface moyenne	ns	46 m <sup>2</sup>	ns	ns	58 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	19	56	38	22	135	51	186

Source : ADIL 83

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

Baux en cours

10,2 €/m<sup>2</sup>

Relocation

ns

Haut Var		Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer des baux en cours	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>10,2 €</b>
	Loyer médian mensuel	ns	ns	ns	ns	ns	ns	750 €
	Nombre d'enquêtes	7	24	23	11	65	46	137
Loyer de marché (relocation)	<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>
	Loyer médian mensuel	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Nombre d'enquêtes	9	13	12	2	36	13	49

Source : ADIL 83

# L'actualité du parc locatif



## Bail Rénov'

Bail Rénov' est un dispositif innovant mis en place pour informer et sensibiliser les propriétaires bailleurs et les locataires aux enjeux de la rénovation énergétique. Porté par un consortium de sept acteurs experts en décence énergétique, il a été lancé en 2023 avec le soutien du ministère de la Transition écologique. Son objectif est d'agir sur environ 1,5 million de logements, en Hexagone et en Outre-mer, afin d'améliorer leur performance énergétique.

## 7 acteurs



## Objectifs du dispositif

L'ambition principale de Bail Rénov' est d'améliorer la performance énergétique du parc locatif privé à travers une approche globale. Pour y parvenir, le dispositif s'articule autour de trois axes majeurs :

- **Promouvoir la rénovation énergétique** : Encourager les propriétaires à entreprendre des travaux d'amélioration.
- **Inciter à la sobriété énergétique** : Sensibiliser les locataires aux écogestes et à une meilleure gestion de leur consommation.
- **Garantir la performance énergétique** : Mettre en place un suivi des consommations post-travaux.

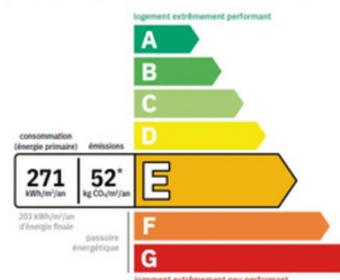
## Parc locatif privé



## Cibles prioritaires

Le dispositif cible en priorité les logements loués ou vacants qui possèdent un DPE E, F ou G et ceux sans Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). En s'adressant aux propriétaires et aux locataires, Bail Rénov' vise à instaurer une dynamique bénéfique pour toutes les parties prenantes.

## Diagnostic de performance énergétique



## L'offre de Bail Rénov'

Bail Rénov' propose plusieurs services gratuits pour accompagner les propriétaires et les locataires :

- Donner un niveau d'information gratuit aux propriétaires bailleurs et à leurs locataires
- Rassurer, convaincre et orienter, le propriétaire bailleur dans son projet vers les dispositifs
- Proposer aux locataires un suivi de consommation énergétique pour s'assurer de la performance énergétique

## 3 modalités



Ateliers collectifs



Visites individuelles



Rendez-vous téléphoniques



## Bail Rénov' dans le Var

Dans le Var, plus de 6 % de logements du parc locatif privé sont des "passoires énergétiques". Les quatre acteurs, l'ADIL du Var, Habitat et Humanisme, SOLIHA Var et l'UNPI 13-83 sont engagés dans Bail Rénov' depuis le lancement du programme.

Depuis 2024, les acteurs départementaux ont œuvré dans la sensibilisation collective et les visites individuelles dans le Var.

En 2025, il est prévu dans le Var 16 ateliers et plus de 150 visites individuelles.

### Référent Bail Rénov' ADIL du Var

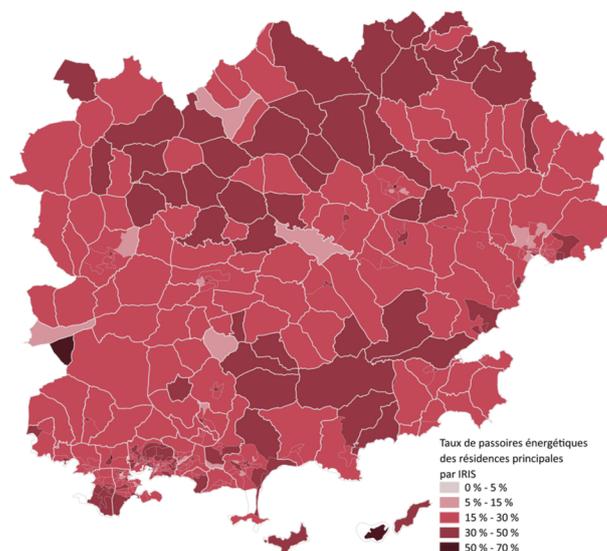
Laëtitia PIOUT - Chargée d'études

 [l.piout@adil83.org](mailto:l.piout@adil83.org)

 [bailrenov.fr](http://bailrenov.fr)

 06 15 42 72 39

## Passoires énergétiques Var Résidences principales

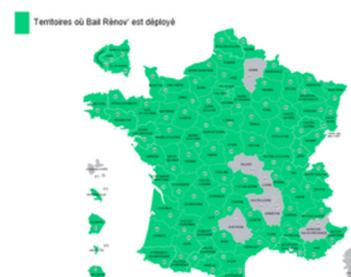


## Un programme ambitieux

Le programme 2024-2026 de Bail Rénov' prévoit d'accompagner un grand nombre de bénéficiaires avec des objectifs clairs sur 3 ans :

- 1 000 ateliers collectifs bailleurs
- 13 400 propriétaires visités
- 630 ateliers collectifs bailleurs
- 4 385 locataires visités

## Couverture territoriale 2025



# Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers

## Les territoires couverts par un OLL en France en 2024

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

Piloté par l'ANIL, 35 OLL existent aujourd'hui en France couvrant plus de la moitié du parc locatif privé français.

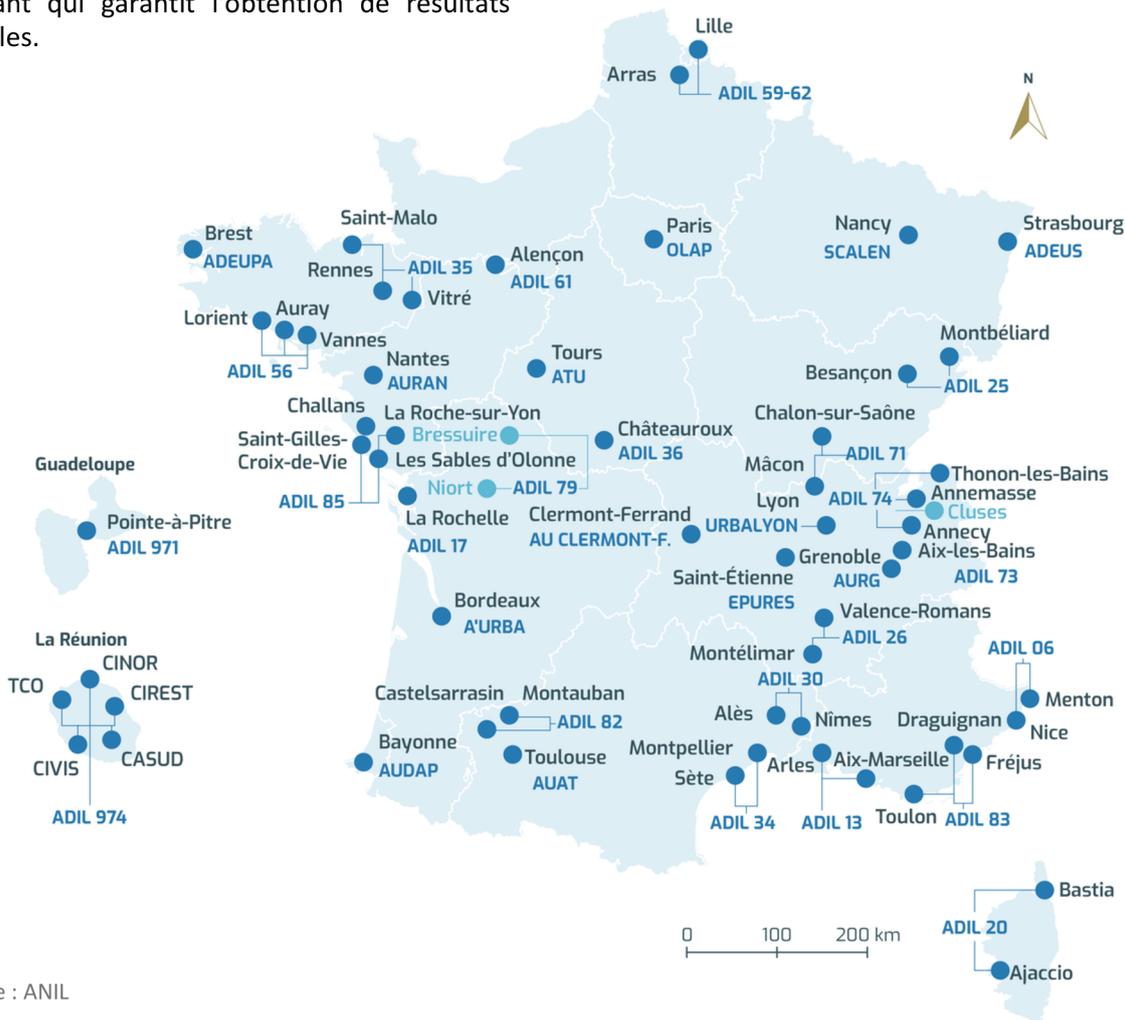
Les OLL sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et réunissent une pluralité d'acteurs du logement.

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.

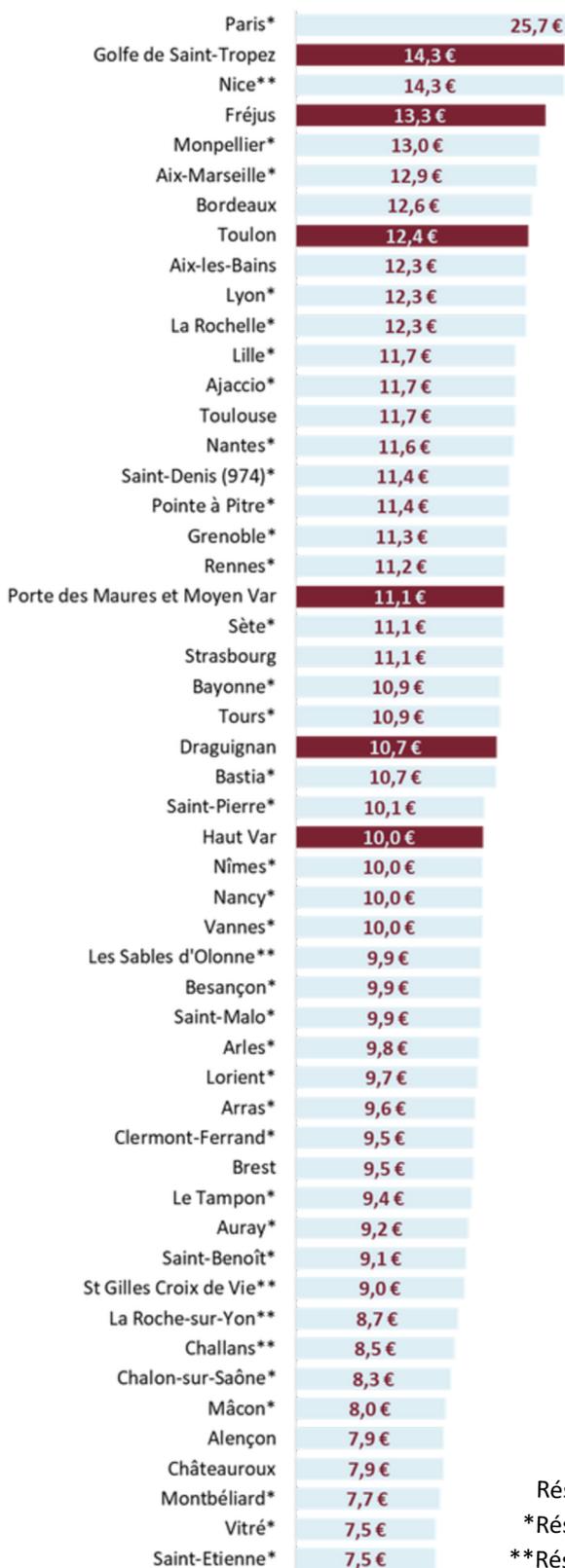
Recherche simple, analyse avancée, construction de graphiques personnalisés, actualités et publications, le site du réseau propose différents outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé.

Rendez-vous sur [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)



Cartographie : ANIL

# L'Observatoire des Loyers du Var



Résultats 2024  
 \*Résultats 2023  
 \*\*Résultats 2022

## Chiffres-clés



**26 217**  
références  
locatives  
privées collectées

**19 %**  
du parc  
locatif privé  
(loué vide)  
observé (RP 2021)



**152**  
communes observées

**78**  
professionnels  
varois  
de l'immobilier  
contributeurs



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 2024, plus de 26 000 références de loyers ont été collectées sur l'ensemble du périmètre observé, représentant ainsi 19 % du parc locatif privé non meublé. Cette enquête a été réalisée grâce à la collaboration de 78 professionnels de l'immobilier.

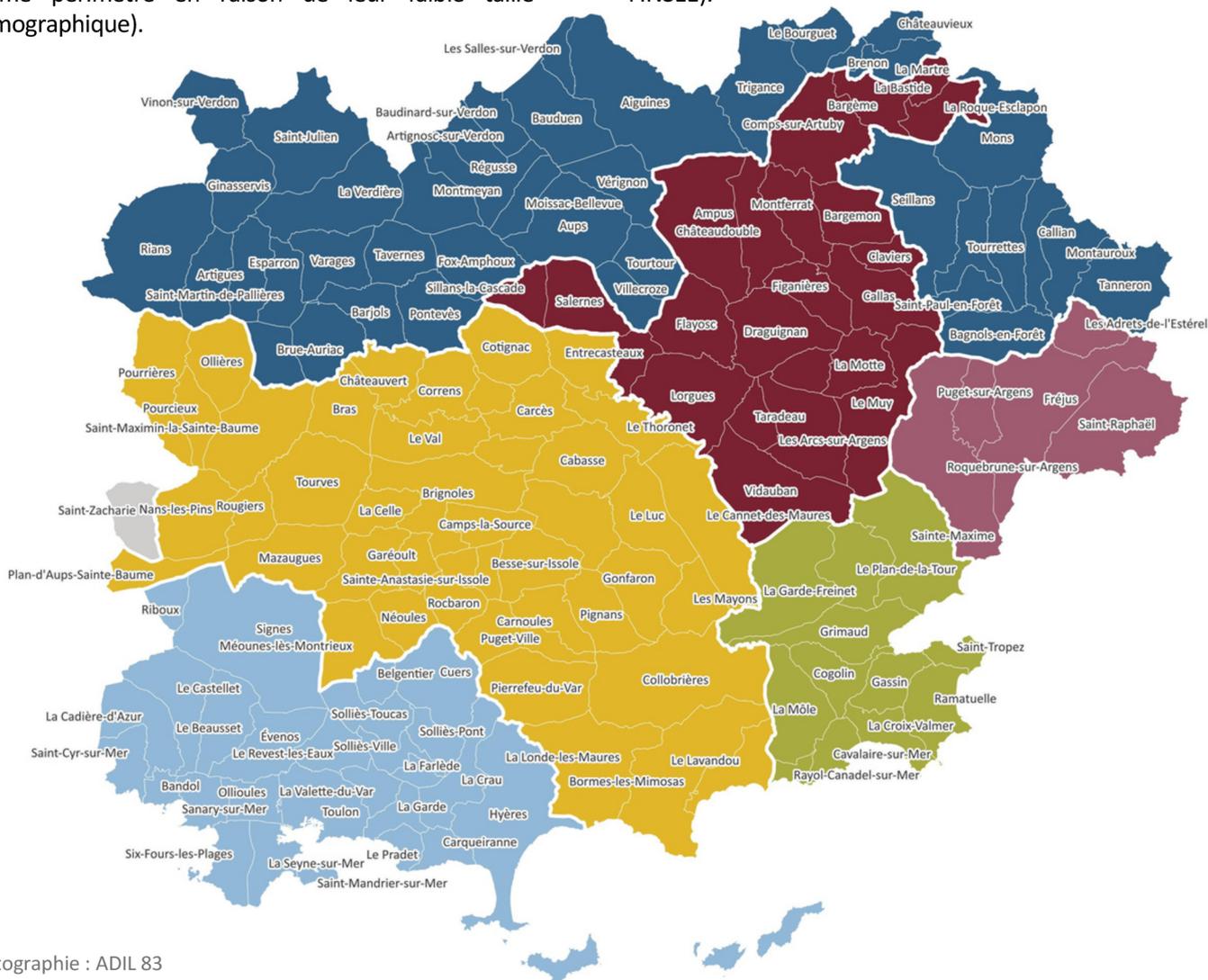
Le loyer médian, tous types de biens confondus, s'établit à 12,5 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des territoires observés. Le département du Var se distingue par ses loyers parmi les plus bas de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, toutes zones confondues. Cependant, certaines zones, comme le Golfe de Saint-Tropez, affichent des loyers élevés, avec un loyer médian de 14,3 €/m<sup>2</sup>. L'agglomération de Fréjus suit de près, avec un loyer médian de 13,3 €/m<sup>2</sup>, soit 1 euro de moins que celui du Golfe de Saint-Tropez. Ses loyers sont plus élevés que ceux de Nice, mais restent inférieurs à ceux de Marseille.

Quant à Toulon, son loyer médian de 12,4 €/m<sup>2</sup> est l'un des plus bas de la région PACA. Les zones telles que la Porte des Maures / Moyen Var, l'Agglomération de Draguignan et le Haut Var se caractérisent par des loyers nettement plus bas que dans les territoires précédemment mentionnés.

# Le périmètre et les zones d'observation

Le zonage de l'OLV a été constitué progressivement. En 2022, il était composé de trois agglomérations dites « tendues » selon la loi ELAN (Toulon, Draguignan, Fréjus) et une quatrième zone de communes rurales, appelée Communes non TLV (maintenant - Porte des Maures et Moyen Var). À partir de 2023, le nouveau découpage propose une zone à part entière pour la CC Golfe de Saint-Tropez, permet la couverture complète du territoire (par élargissement d'agglomération de Toulon et d'agglomération de Draguignan) et la création d'une zone Haut Var (les Communautés de communes des Lacs et Gorges du Verdon, de Provence Verdon et de Pays de Fayence sont incluses dans un même périmètre en raison de leur faible taille démographique).

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).



Cartographie : ADIL 83

- Agglomération de Toulon
- Agglomération de Draguignan
- Golfe de Saint-Tropez
- Agglomération de Fréjus
- Porte des Maures - Moyen Var
- Haut Var
- Couvert par l'OLL13



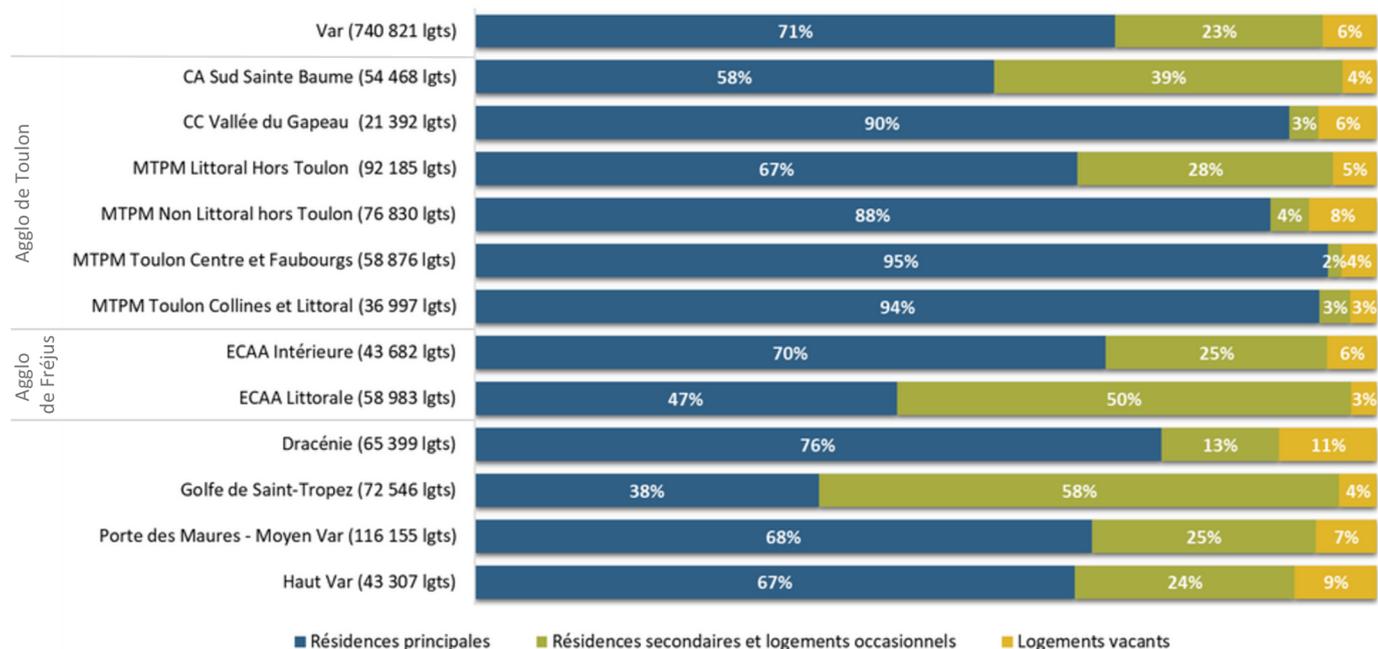


# Les chiffres-clés du parc de logements varois

## Le parc de logements

L'ensemble des territoires observés compte, selon le dernier recensement 2021 de l'INSEE, 1 106 050 habitants, soit 517 444 ménages. La taille moyenne des ménages s'élève à 2,1 personnes.

Le Var recense un total de 740 821 logements, dont une large majorité est occupée en tant que résidence principale (71%), tandis que les résidences secondaires constituent 23% du parc immobilier. Avec un taux de vacance de 6 %, relativement bas, la Dracénie et le Moyen Var concentrent un quart des logements vacants du département.



Source : INSEE RP, 2021

**1 106 050**  
Population

**517 444**  
Ménages

**740 821**  
Logements

**170 389**  
Résidences secondaires

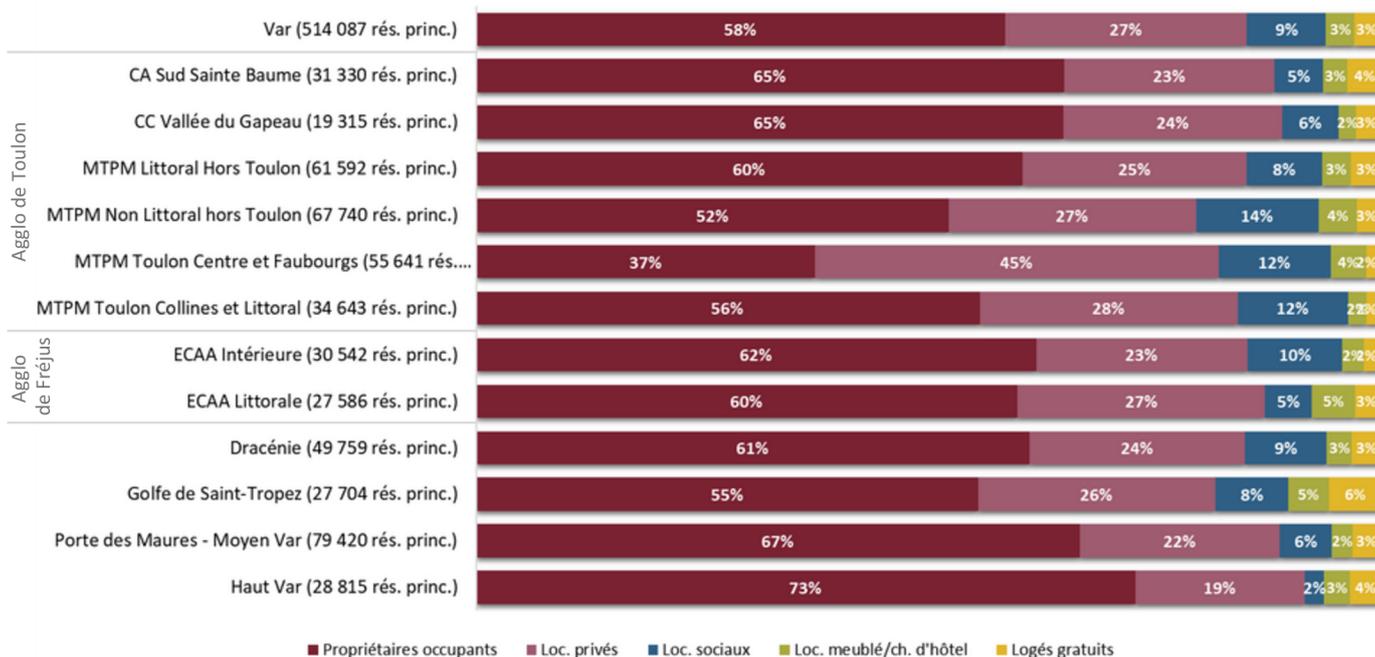
**44 449**  
Logements vacants

En 2021, sur 517 444 ménages varois, plus de la moitié (58%) sont propriétaires de leur résidence principale et 36% sont locataires, dont 27% dans le secteur privé.

À l'échelle intercommunale, les modes d'occupation diffèrent plus ou moins d'un territoire à l'autre. En effet, la MTPM est marquée par un poids du locatif plus important alors que sur les autres territoires l'occupation est davantage le fait des propriétaires occupants. La présence plus importante du parc locatif social au sein de la zone MTPM Non Littoral hors Toulon, et celle du locatif privé sur la MTPM Toulon Centre et Faubourg, expliquent en partie cette différence. A l'inverse dans la zone du Haut Var le parc est très majoritairement occupé par des propriétaires.

# Les chiffres-clés du parc de logements varois

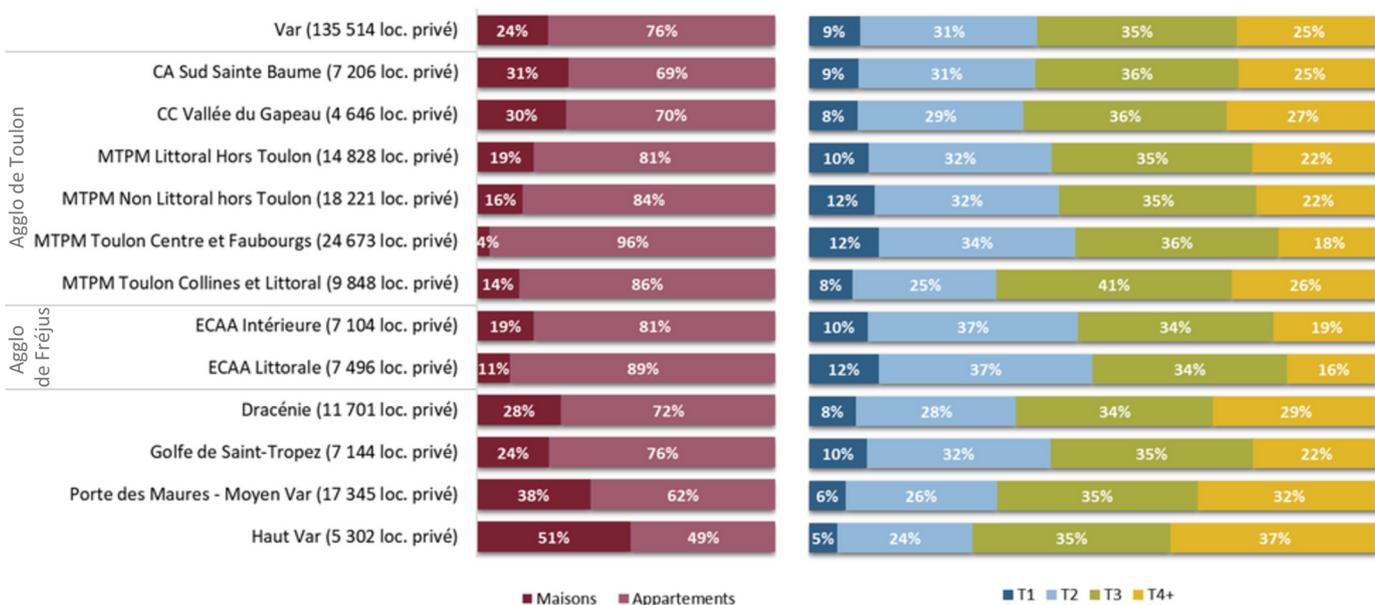
## Le parc locatif privé (loué vide) parmi les résidences principales



Source : INSEE RP, 2021

À l'échelle départementale, la majorité des résidences principales louées dans le parc privé sont des appartements (73%), principalement de taille moyenne, avec une prédominance des T2 et T3 (66%). Toutefois, certaines zones se démarquent, comme le Haut Var et la Porte des Maures - Moyen Var, où l'habitat individuel est plus répandu, représentant respectivement 51% et 38% des logements, contrairement aux autres secteurs où l'appartement reste la norme.

### Le parc locatif privé selon le type d'habitat



Source : INSEE RP, 2021

# 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](mailto: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](http://www.adil83.org) • [adil@adil83.org](mailto:adil@adil83.org)

### Contacts

### Réalisation

Direction de la publication :  
Marc ESPONDA

Analyse et rédaction :  
Valeriia SODOMA  
Laëtitia PIOUT