



Observatoire Local des Loyers

Département du VAR



85 communes observées

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

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

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

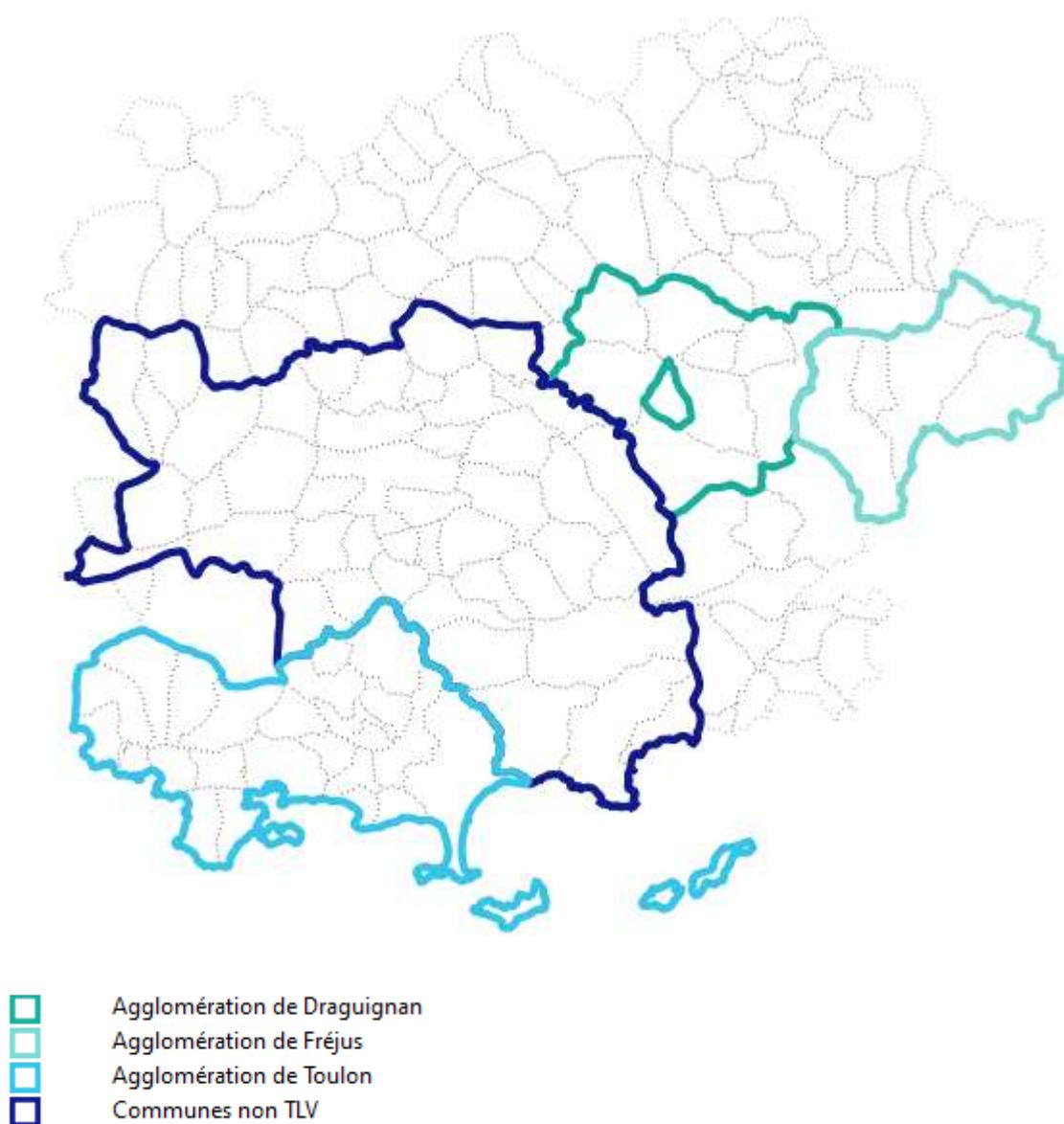
Ces informations permettent d'enrichir la connaissance des loyers pratiqués afin d'éclairer les bailleurs, les investisseurs et les locataires, elles contribuent au bon fonctionnement du marché locatif privé. Elles participent également à la conception et au déploiement des politiques publiques du logement

Présentation du périmètre observé : données de cadrage

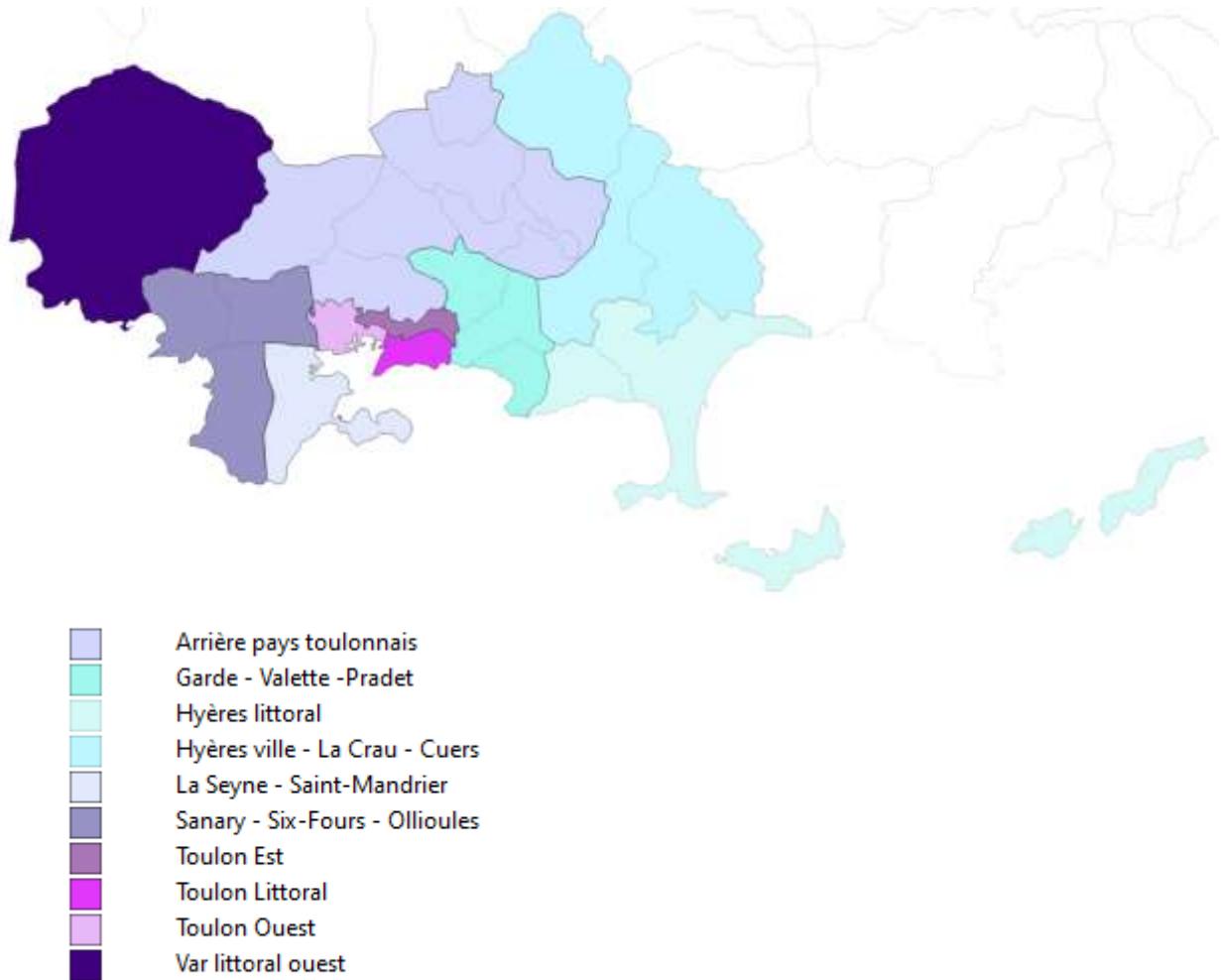
Définition des zones

Le périmètre de l'Oll du Var est composé de quatre grandes zones couvrant 85 communes. Ce zonage intègre les trois agglomérations dites « tendues » selon la loi ELAN (Toulon, Draguignan, Fréjus) et une quatrième zone composée de communes rurales non soumises à la taxe pour les logements vacants (TLV). Le périmètre géographique des agglomérations de Toulon, Fréjus et Draguignan est celui établi par l'INSEE.

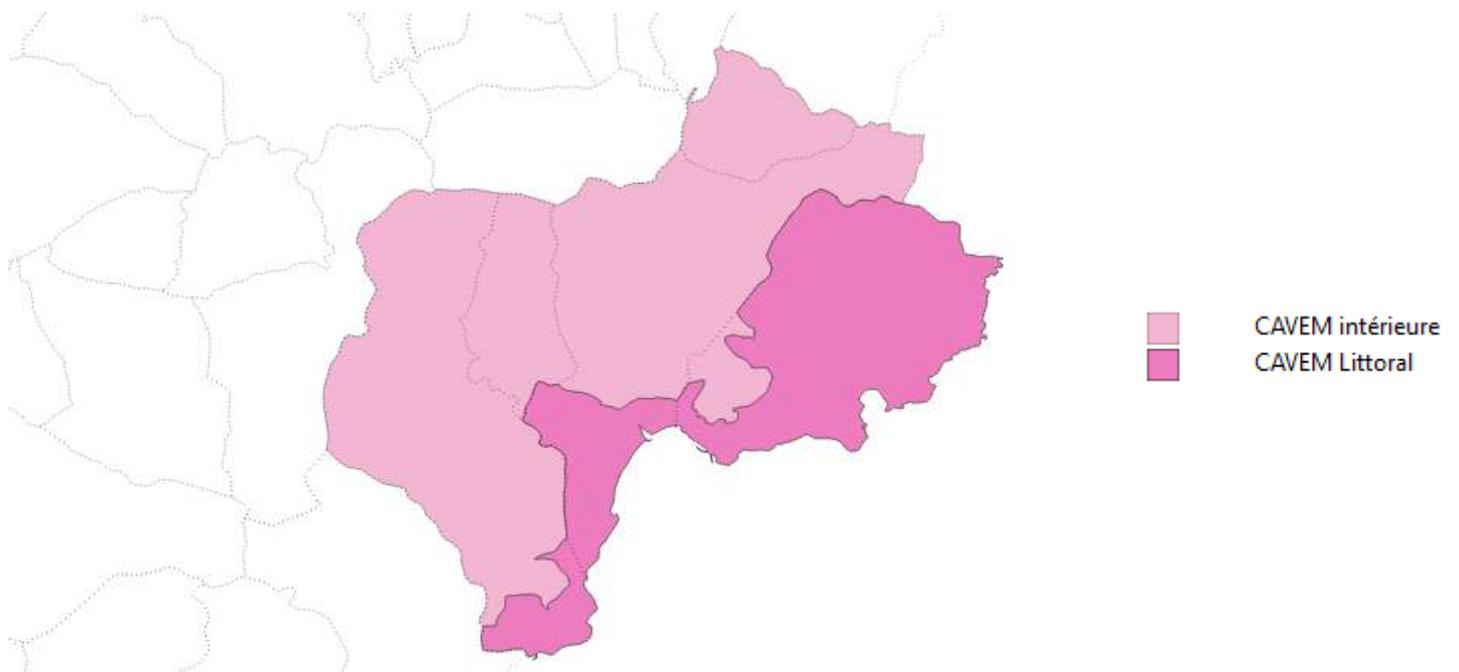
Un modèle économétrique a permis de définir des zones de prix homogènes à l'intérieur des agglomérations de Toulon et de Fréjus. Cette modélisation évalue l'effet de la localisation, toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire pour des logements comparables), sur le niveau des loyers pratiqués. Ainsi, les agglomérations de Toulon et Fréjus sont composées respectivement de 10 et de 2 zones de loyers homogènes.



Les dix zones de l'agglomération de Toulon



Les deux zones de l'agglomération de Fréjus



Composition des zones d'observation

Agglomération de Toulon

Var littoral ouest

Communes&IRIS : Ceyreste, La Ciotat, Bandol, Le Beausset, La Cadière-d'Azur, Le Castellet, Saint-Cyr-sur-Mer (*Village-Cagueloup-Gueissard, Plan de la Mer-Frégate-Rampale-Alon, Les Lecques-Banette-Bourrasque-Pradeaux*).

Sanary - Six-Fours
- Ollioules

Communes&IRIS : Ollioules, Six-Fours-les-Plages, Sanary-sur-Mer (*Pierredon Sud-Mortier-Colombet-Boucène, La Baou, Centre-Ville, Port Issol, Beaucours-La Gorguette-La Morvenède, Les Picotières-Poussaraque-La Milhière, Nord*).

La Seyne - Saint-
Mandrier

Communes&IRIS : La Seyne-sur-Mer, Saint-Mandrier-sur-Mer.

Arrière-pays
toulonnais

Communes&IRIS : Belgentier, Évenos, La Farlède, Le Revest-les-Eaux, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, Toulon (*Siblas, Darboussède-La Bosquette*).

Toulon Ouest

Communes&IRIS : Toulon (*Bon Rencontre-Arsenal, Pont de Bois, Le Temple, Pont du Las I, Pont Neuf, Lagoubran, L'Escaillon, La Beaucaire, La Floranne, Valbertrand, Les Routes I, Les Arènes, Rodeillac, Barbes, Le Jonquet, Le Port Saint-Louis, Place d'Armes-Arsenal, Haute Ville-La Gare, Haute Ville-Place Liberté, Cathédrale*).

Toulon Littoral

Communes&IRIS : Toulon (*Lamalgue, Le Mourillon IV, Le Mourillon III, Le Mourillon II, Le Mourillon I, Port Marchand-Port de Commerce, Besagne, Dutasta-Mayol, Champ de Mars II, La Rode, Port Marchand, Aguillon-Petit Bois, Aguillon, La Palasse-Collet de Gipon, Pont de Suve, La Serinette-Le Cap Brun, La Barre, La Barre-Les Ameniers*).

Toulon Est

Communes&IRIS : Toulon (*Saint-Roch II, Saint-Roch I, Pont du Las II, Les Lices, Sainte-Anne, Claret Valbourdin, Champ de Mars I, Sainte-Catherine, Vert Coteau, Siblas-La Loubière, Saint-Jean du Var II, Saint-Jean du Var I, Saint-Jean du Var II, Sainte-Musse II, Sainte-Musse I, Brunet-Font Pré, Brunet, Élixa-La Pivotte, Beaulieu, Sainte-Musse III*).

Garde - Valette -
Pradet

Communes&IRIS : La Garde, Le Pradet, La Valette-du-Var

Hyères ville - La
Crau - Cuers

Communes&IRIS : La Crau, Cuers, Hyères (*Gambetta, Centre Blocarde-Bosquets, Vieille Ville, Paradis 1, Paradis 2-Ritorte, Riondet, Les Borrels La Sauvebonne, Val des Rougières*).

Hyères littoral

Communes&IRIS : Carqueiranne, Hyères (*Olbia, Godillot, Pyanet-Père Éternel, Beauvallon-Maurels, La Bayorre-Hautes Loubes, 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, Zone Saint-Martin, Zone du Roubaud*).

Composition des zones d'observation

Agglomération de Fréjus

CAVEM Littoral

Communes&IRIS : 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 Trayas*).

CAVEM intérieure

Communes&IRIS : 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*).

Agglomération de Draguignan

Communes&IRIS : Les Arcs, Draguignan, Flayosc, Lorgues, La Motte, Le Muy, Trans-en-Provence, Vidauban.

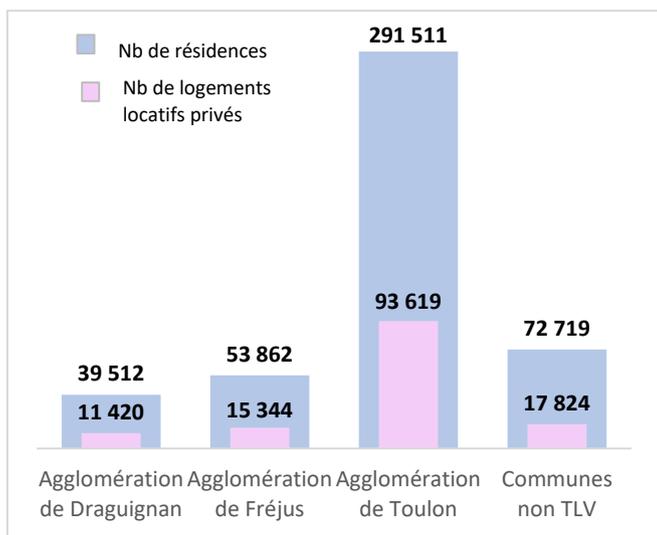
Communes non TLV

Communes&IRIS : Besse-sur-Issole, Bormes-les-Mimosas, Bras, Brignoles, Cabasse, Camps-la-Source, Le Cannet-des-Maures, Carcès, Carnoules, La Celle, Châteauvert, Collobrières, Correns, Cotignac, Entrecasteaux, Flassans-sur-Issole, Forcalqueiret, Garéoult, Gonfaron, Le Lavandou, La Londe-les-Maures, Le Luc, 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, Rocbaron, La Roquebrussanne, Rougiers, Sainte-Anastasia-sur-Issole, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Le Thoronet, Tourves, Le Val, Vins-sur-Caramy.

Le parc locatif dans le périmètre observé

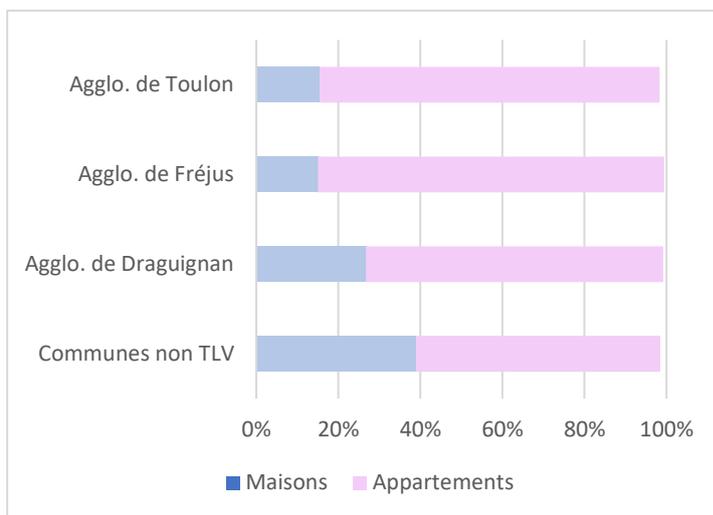
Les quatre zones d'observation de l'OLL du Var comportent **138 207** logements locatifs privés (INSEE RP2017) soit un tiers des résidences principales, l'agglomération de Toulon concentre plus des deux tiers (**68%**) de cette offre. Au sein de ce parc, près d'un logement sur deux est construit avant 1971. **43%** des logements loués sont des appartements d'une ou deux pièces.

Résidences principales et logements locatifs privés



Source : INSEE RP2017

Répartition du parc locatif privé selon le type de logement



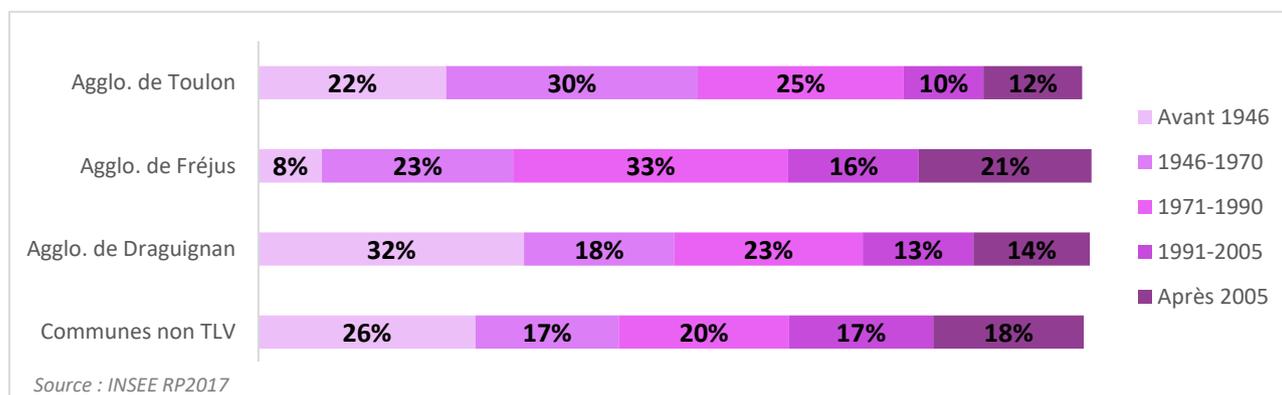
Source : INSEE RP2017

Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



Source : INSEE RP2017

Répartition du parc locatif privé selon la période de construction



Source : INSEE RP2017

Les loyers du parc locatif privé au 01 janvier 2019

Résultats globaux : ensemble du périmètre observé

La collecte de données de l'Oll du Var n'a pas été suffisante pour les communes non TLV. C'est pourquoi, les résultats qui suivront n'incluent pas cette zone, ils concernent uniquement les agglomérations de Toulon, Fréjus et Draguignan.

Loyers moyen et médian au m²

| | Ensemble | Maisons | Appartements |
|---------------------------|-------------|-----------|--------------|
| Loyer moyen | 12 | 12.1 | 11.9 |
| Surface habitable moyenne | 57.5 | 87.3 | 55.1 |
| 1er quartile | 9.8 | 10.3 | 9.8 |
| Loyer médian | 11.7 | 12 | 11.7 |
| 3ème quartile | 13.7 | 13.8 | 13.7 |
| Nb d'enquêtes | 11 696 | 849 | 10 847 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

En 2019, l'échantillon d'observation de l'OLV est constitué de 11 696 logements, soit 10% du parc locatif privé des trois zones observées. La valeur médiane des loyers est de 11.7 € du m².

Sur l'ensemble du périmètre de l'OLV, 25% de la distribution des loyers est inférieur à 9.8 €/m² et 25% est supérieur à 13.7 €/m².

Les appartements loués ont une surface moyenne de 55.1 m² pour un loyer médian de 11.7 €/m². Quant aux maisons, elles ont une taille moyenne de 87.3 m² avec un prix de location médian de 12€/m².

La location des petites surfaces reste coûteuse, il y a un écart de près de 6 €/m² entre le loyer médian d'un T1 et celui d'un logement de 4 pièces et plus. Cette disparité de prix selon la taille du logement s'observe dans les 3 agglomérations.

Le tableau ci-dessous illustre l'influence des caractéristiques du logement et de sa localisation sur le prix de location.

Ainsi, pour 11.7 € du m², on peut louer un appartement récent de 33m² dans la zone « Sanary - Six-Fours – Ollioules » de l'agglomération de Toulon ou une maison récente de 105 m² dans la zone « CAVEM intérieure » de l'agglomération de Fréjus.

Définitions

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

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

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

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

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

Exemple de logements enquêtés dont le loyer est égal au loyer médian observé

| Type de construction | Zone | Taille du logement | Période de construction | Surface | Loyer médian au m ² | |
|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------------|------|
| Appartement | Agglomération de Toulon | Sanary - Six-Fours - Ollioules | T1 | Après 2005 | 33 | 11.7 |
| Appartement | Agglomération de Toulon | Arrière pays toulonnais | T4&+ | 1946-1970 | 73 | 11.7 |
| Appartement | Agglomération de Draguignan | Dracénie | T2 | Après 2005 | 44 | 11.7 |
| Maison | Agglomération de Fréjus | CAVEM intérieure | T4&+ | Après 2005 | 105 | 11.7 |
| Maison | Agglomération de Toulon | Toulon Ouest | T4&+ | Avant 1946 | 90 | 11.7 |

Loyers au m² : détail par type d'habitat et nombre de pièces

| Appartements | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---------------------------|-------------|-------------|-----------|------------------|
| Loyer moyen | 15.3 | 12.8 | 10.9 | 9.6 |
| Surface habitable moyenne | 27.7 | 44 | 63.4 | 83.7 |
| 1er quartile | 12.7 | 11 | 9.5 | 8.2 |
| Loyer médian | 15.2 | 12.8 | 11 | 9.5 |
| 3ème quartile | 17.6 | 14.5 | 12.4 | 10.9 |
| Nb d'enquêtes | 1 384 | 3 905 | 3 822 | 1 736 |

| Maisons | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---------------------------|------------|-------------|-------------|------------------|
| Loyer moyen | n.s | 13.4 | 12.6 | 11.6 |
| Surface habitable moyenne | n.s | 46.1 | 69.9 | 101.8 |
| 1er quartile | n.s | 11.1 | 10.7 | 10.2 |
| Loyer médian | n.s | 13.2 | 12.6 | 11.8 |
| 3ème quartile | n.s | 15.3 | 14.8 | 13 |
| Nb d'enquêtes | n.s | 81 | 220 | 536 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

n.s : non significatif

Loyers au m² : détail par type d'habitat et année de construction

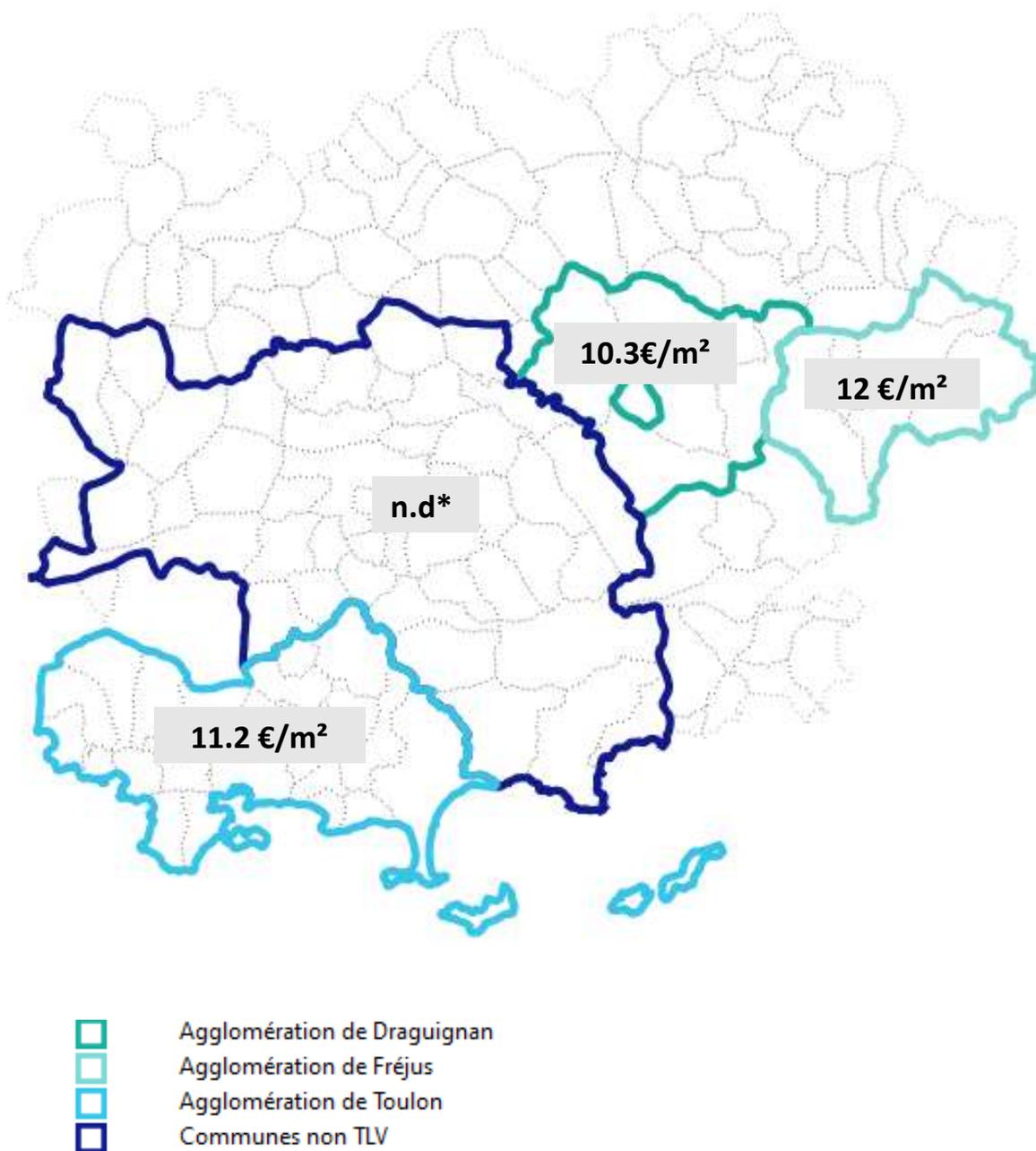
| Appartements | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 |
|---------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Loyer moyen | 11.1 | 12.4 | 12.3 | 12.5 | 11.6 |
| Surface habitable moyenne | 58.7 | 54.7 | 59.3 | 53.7 | 50 |
| 1er quartile | 9.2 | 10.1 | 10.3 | 11 | 9.1 |
| Loyer médian | 10.7 | 11.8 | 12.3 | 12.6 | 11.1 |
| 3ème quartile | 12.5 | 14.3 | 13.9 | 14.3 | 13.5 |
| Nb d'enquêtes | 2768 | 2344 | 1040 | 2913 | 1782 |

| Maisons | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 |
|---------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| Loyer moyen | 12.2 | 11.9 | 12.3 | 13 | 11.2 |
| Surface habitable moyenne | 81.1 | 92 | 94.2 | 86.5 | 82.7 |
| 1er quartile | 10.4 | 10.4 | 10.9 | 11.6 | 9.6 |
| Loyer médian | 12 | 11.9 | 12.2 | 12.7 | 11 |
| 3ème quartile | 13.6 | 13.5 | 14.2 | 14.7 | 12.9 |
| Nb d'enquêtes | 183 | 253 | 118 | 131 | 164 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Résultats globaux : ensemble du périmètre observé

Loyer médian au m² dans les zones d'observation (ensemble maisons et appartements)

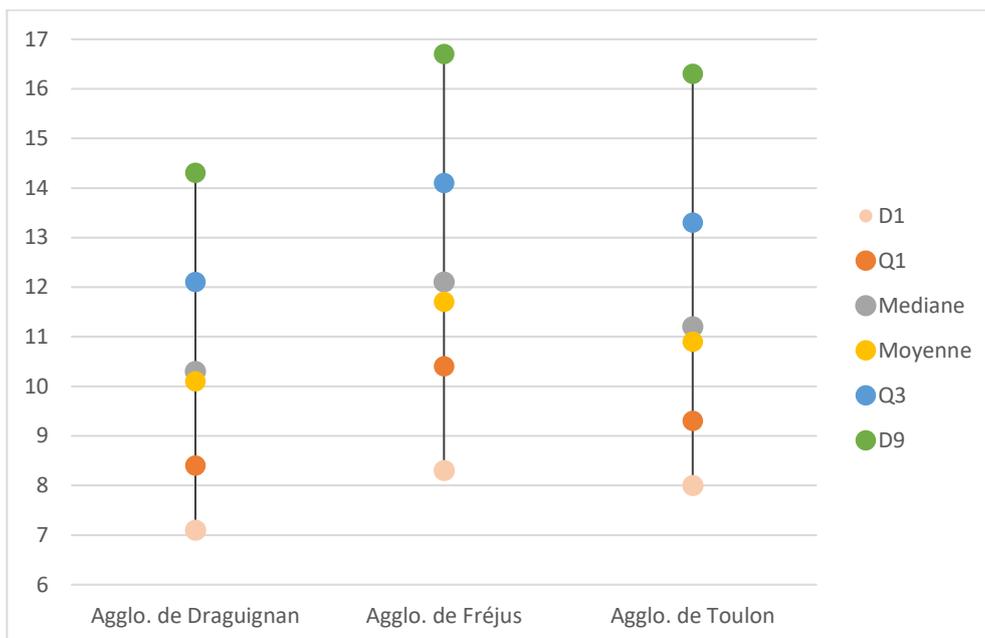


Source : Observatoire Local des Loyers du Var

* : non disponible

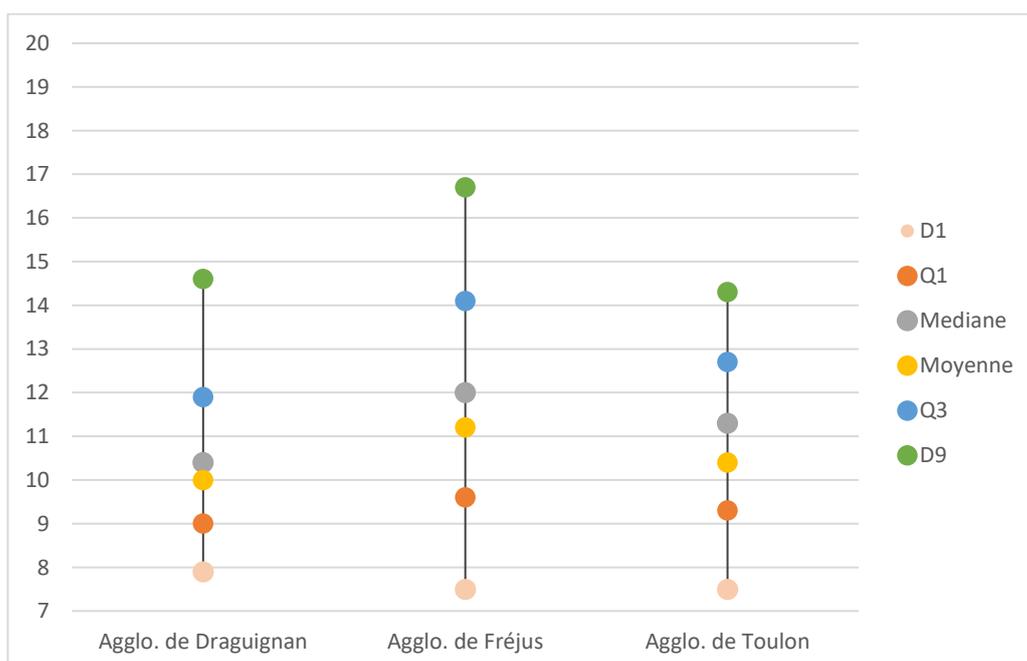
Résultats globaux : ensemble du périmètre observé

Dispersion du loyer au m² des appartements dans les trois agglomérations



Source : Observatoire Local des loyers du Var

Dispersion du loyer au m² des maisons dans les trois agglomérations



Source : Observatoire Local des loyers du Var

Les loyers dans l'agglomération de Toulon

Le loyer médian dans l'agglomération de Toulon est de 11.2 €/m². À l'intérieur de l'agglomération, on trouve des loyers allant de 10.8€/m² à Toulon et dans l'arrière-pays toulonnais jusqu'à 11.7€/m² dans les zones de « Sanary-Six-Four-Ollioules » et « La Seyne-Saint Mandrier ». Ces prix de location sont globalement stables comparé à 2018. Toutefois, dans les zones de « Hyères littoral » et « Var littoral ouest » le loyer au m² médian a baissé de 6% entre 2018 et 2019.

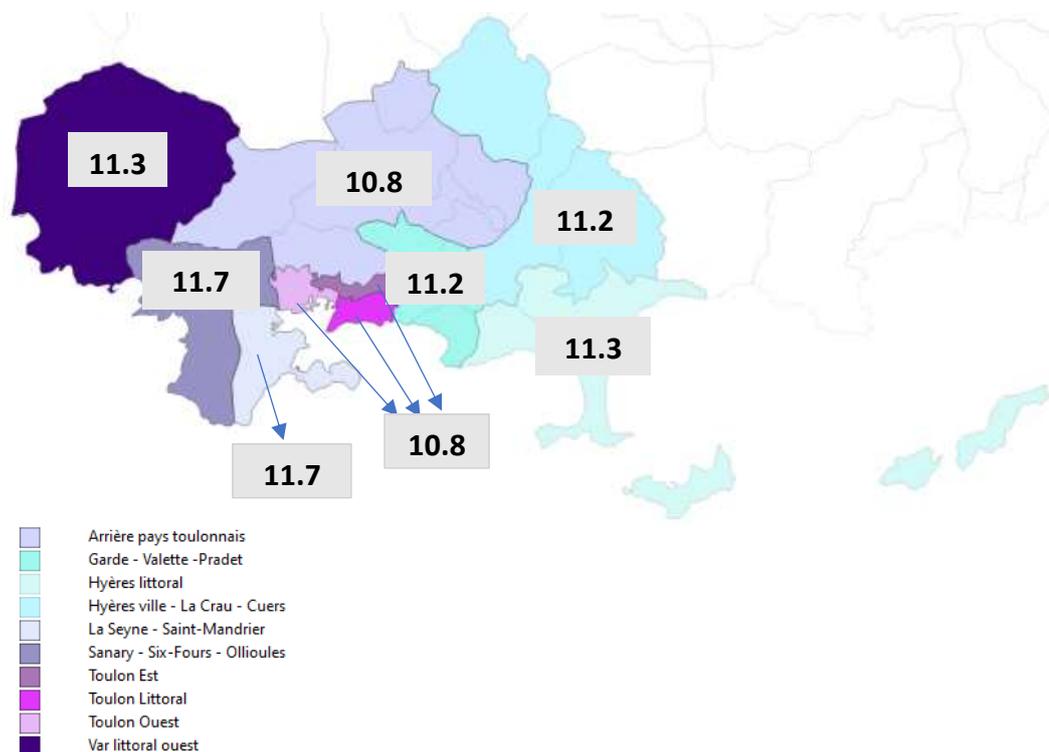
La disparité des loyers s'observe davantage selon le type d'habitat, collectif ou individuel, et surtout selon la taille du logement. Ainsi, le prix de location d'un appartement d'une pièce peut varier de près de 4€/m² selon sa localisation. Par exemple, louer un T1 coûte 19.1 €/m² dans la zone « Var littoral ouest » et 15.2€/m² à Toulon. Cet écart de prix se réduit considérablement lorsque la taille du logement augmente, il est de moins d'1€/m² pour les appartements de 4 pièces et plus.

Loyers moyen et médian au m² (€/m²)

| | Ensemble | Maisons | Appartements | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|------------------|
| | | | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
| Loyer moyen | 10.8 | 10.4 | 15.1 | 11.7 | 10.5 | 9.6 |
| Surface habitable moyenne | 62 | 90 | 28 | 45 | 64 | 84 |
| 1er quartile | 9.3 | 9.3 | 13.0 | 10.0 | 9.2 | 8.2 |
| Loyer médian | 11.2 | 11.3 | 15.8 | 12.0 | 10.3 | 9.6 |
| 3ème quartile | 13.2 | 12.7 | 18.4 | 13.9 | 12.0 | 11.1 |
| Nb d'enquêtes | 8 809 | 538 | 1 092 | 2 914 | 2 864 | 1 401 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Loyer au m² médian (€/m²) dans les 10 zones de l'agglomération de Toulon



Les loyers dans l'agglomération de Toulon

Loyer au m² médian (€/m²) : détail par type d'habitat et nombre de pièces

| Zones | Maisons | Appart. 1pièce | Appart. 2pièces | Appart. 3pièces | Appart. 4pièces et plus |
|--|---------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| Var littoral ouest; Hyères littoral | 10.6 | 19.1 | 12.9 | 10.6 | 10.0 |
| Sanary - Six-Fours - Ollioules ; La Seyne - Saint-Mandrier | 10.4 | 17.0 | 13.1 | 10.2 | 9.6 |
| Arrière-pays toulonnais | 11.5 | 15.2 | 10.8 | 10.3 | 9.9 |
| Toulon (Est, Ouest, Littoral); Hyères ville - La Crau - Cuers | 12.5 | 15.2 | 11.1 | 10.0 | 9.6 |
| Garde - Valette –Pradet ; Hyères ville - La Crau - Cuers | 11.3 | 15.2 | 12.5 | 10.8 | 9.3 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Loyer au m² médian (€/m²) des appartements : détail par année de construction

| Zones | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Var littoral ouest; Hyères littoral | 9.3 | 11.7 | 11.4 | 12.5 | 13.3 |
| Sanary - Six-Fours – Ollioules ; La Seyne - Saint-Mandrier | 9.9 | 10.0 | 13.2 | 11.6 | 11.9 |
| Arrière-pays toulonnais | 10.2 | 10.2 | 10.7 | 10.8 | 12.4 |
| Toulon (Est, Ouest, Littoral) | 10.7 | 10.3 | 10.3 | 11.4 | 12.0 |
| Garde - Valette –Pradet ; Hyères ville - La Crau - Cuers | 10.7 | 10.5 | 10.8 | 11.6 | 12.5 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Les loyers dans l'agglomération de Fréjus

Dans l'agglomération de Fréjus, le loyer médian est de 12€/m², ce montant est le même dans les deux zones qui composent l'agglomération : CAVEM littoral, CAVEM intérieure. Cependant, des disparités de loyers existent entre les deux zones lorsque l'on s'intéresse à la taille et à l'époque de construction des logements. Ainsi, la zone « CAVEM intérieure » détient les prix de location les plus élevés comparé à sa voisine. Les écarts les plus importants se remarquent pour les T1 avec une différence de prix de près de 2€/m² mais aussi pour les logements récents avec un écart de loyer de près de 4€/m².

Loyers moyen et médian au m²

| | Ensemble | Maisons | Appartements | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|------------------|
| | | | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
| Loyer moyen | 11.6 | 11.2 | 14.8 | 13.0 | 10.7 | 10.6 |
| Surface habitable moyenne | 58 | 73 | 29 | 47 | 64 | 80 |
| 1er quartile | 10.4 | 9.6 | 12.9 | 12.0 | 8.7 | 9.7 |
| Loyer médian | 12.0 | 12.0 | 16.2 | 13.0 | 10.8 | 10.5 |
| 3ème quartile | 14.1 | 14.1 | 18.4 | 14.7 | 12.3 | 12.3 |
| Nb d'enquêtes | 2 404 | 260 | 247 | 838 | 803 | 256 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Loyer au m² dans les 2 zones de l'agglomération de Fréjus

CAVEM littoral



Ensemble Maisons Appartements

| | | | |
|---------------------------|-------------|-----|-------------|
| Loyer moyen | 11.7 | n.s | 11.6 |
| Surface habitable moyenne | 56 | n.s | 56 |
| 1er quartile | 10.6 | n.s | 10.4 |
| Loyer médian | 12.0 | n.s | 11.9 |
| 3ème quartile | 13.9 | n.s | 13.7 |
| Nb d'enquêtes | 1 006 | n.s | 961 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var
n.s : non significatif

CAVEM intérieure



Ensemble Maisons Appartements

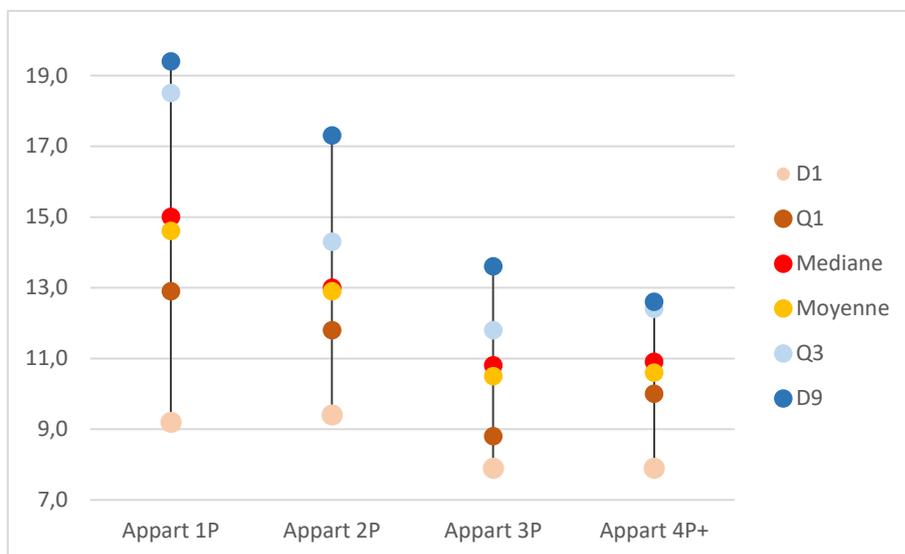
| | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Loyer moyen | 11.4 | 10.5 | 11.9 |
| Surface habitable moyenne | 60 | 85 | 53 |
| 1er quartile | 10.0 | 7.5 | 10.5 |
| Loyer médian | 12.0 | 11.1 | 12.5 |
| 3ème quartile | 14.4 | 12.5 | 14.8 |
| Nb d'enquêtes | 1 398 | 215 | 1 183 |

Source : Observatoire des Loyers du Var

Les loyers dans l'agglomération de Fréjus

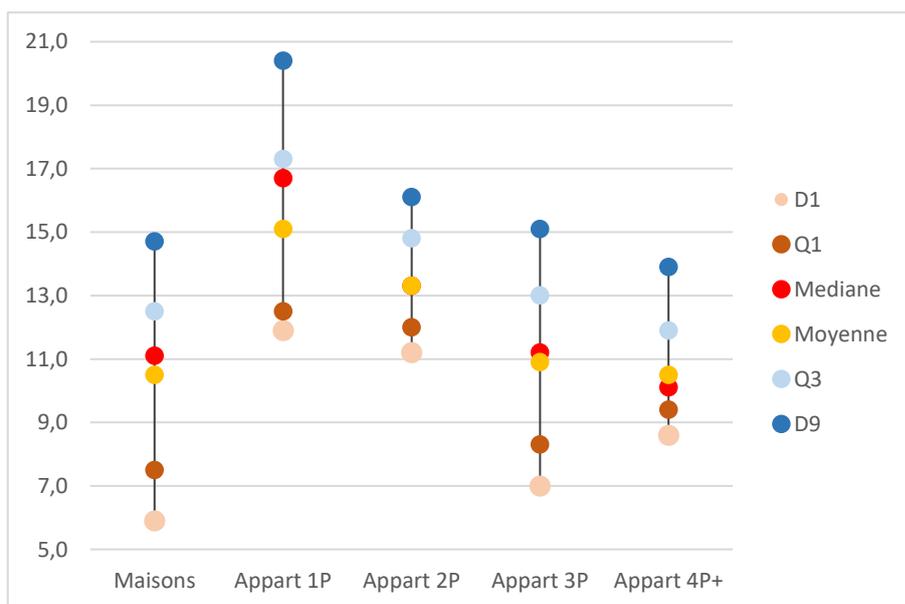
Dispersion du loyer au m² (€/m²) selon le type et la taille du logement

CAVEM littoral



Source : Observatoire Local des loyers du Var

CAVEM intérieure



Source : Observatoire Local des loyers du Var

Loyer au m² médian (€/m²) des appartements : détail par année de construction

| Zones | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 |
|------------------|------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| CAVEM littoral | 10.3 | 11.4 | 11.6 | 13.0 | 12.0 |
| CAVEM intérieure | 12.4 | 11.9 | 12.6 | 11.2 | 13.6 |

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

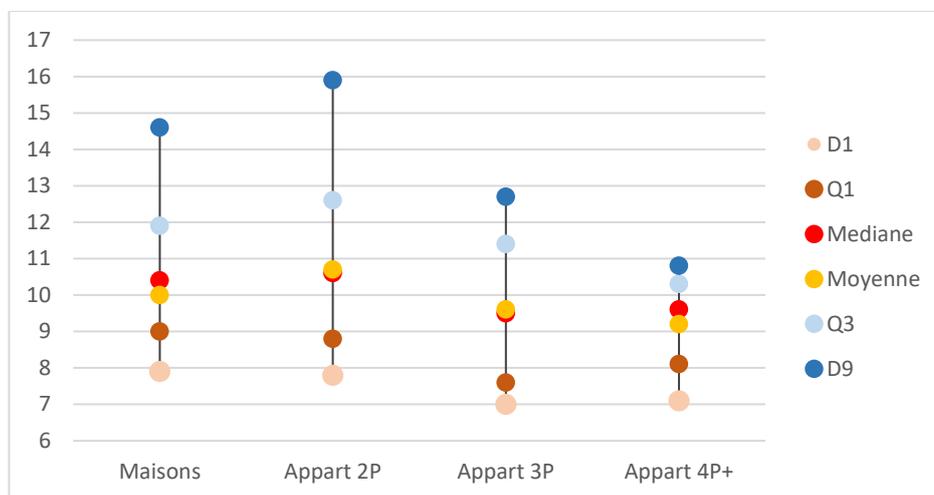
Les loyers dans l'agglomération de Draguignan

Loyers moyen et médian au m²

| | Ensemble | Maisons | Appartements |
|---------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Loyer moyen | 10.1 | 10.0 | 10.1 |
| Surface habitable moyenne | 63 | 78 | 57 |
| 1er quartile | 8.8 | 9.0 | 8.4 |
| Loyer médian | 10.3 | 10.4 | 10.3 |
| 3ème quartile | 11.9 | 11.9 | 12.1 |
| Nb d'enquêtes | 483 | 51 | 432 |

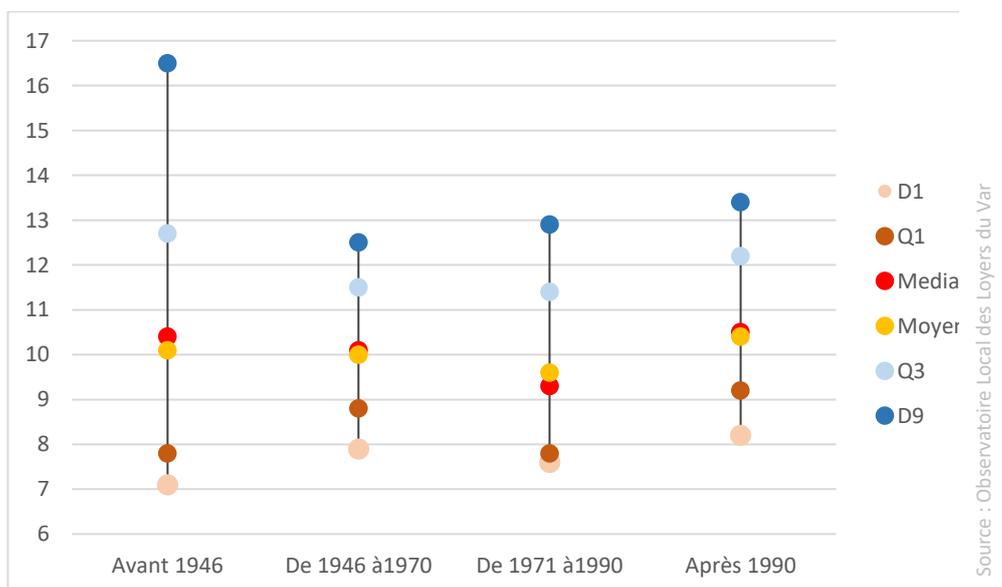
Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Dispersion du loyer au m² (€/m²) selon le type et la taille du logement



Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Dispersion du loyer au m² (€/m²) selon l'époque de construction du logement



Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Méthodologie

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

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

Après le recueil et le premier contrôle de l'intégrité et la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2019 par l'ANIL. L'agence garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par un comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire des données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 11 696 logements locatifs privés loués vides, dont 662 en gestion directe et 11 034 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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