

Résultats de l'étude 2021 des niveaux de loyers du parc privé

Observatoire Local des Loyers
Département du Var





AVANT-PROPOS



85 communes observées

19 051
références locatives privées
collectées

15 %
du parc locatif privé (loué vide) des
quatre zones observées

98
professionnels de l'immobilier
contributeurs

L'observatoire des loyers du département du Var (OLV) fait partie du réseau national des 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 élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes pour un territoire ou un typologie de logements donné 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 les indicateurs statistiques sur les niveaux de loyers du parc privé. Ces données sont collectées en amont et traitées par le réseau des Observatoires Locaux des Loyers.

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

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ : DONNÉES DE CADRAGE	4
Définition des zones	4
Les six zones de l'agglomération de Toulon	5
Les deux zones de l'agglomération de Fréjus	6
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE PÉRIMÈTRE OBSERVÉ	7
Composition du parc	7
Typologie	8
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021	9
Les niveaux de loyers du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé	9
Zoom sur l'agglomération de Toulon	12
Zoom sur l'agglomération de Fréjus	14
Zoom sur l'agglomération de Draguignan	16
Zoom sur les communes non TLV	17
Loyers médians au m ² pour l'ensemble des territoires observés	18
Dispersion des loyers	22
MÉTHODOLOGIE	24



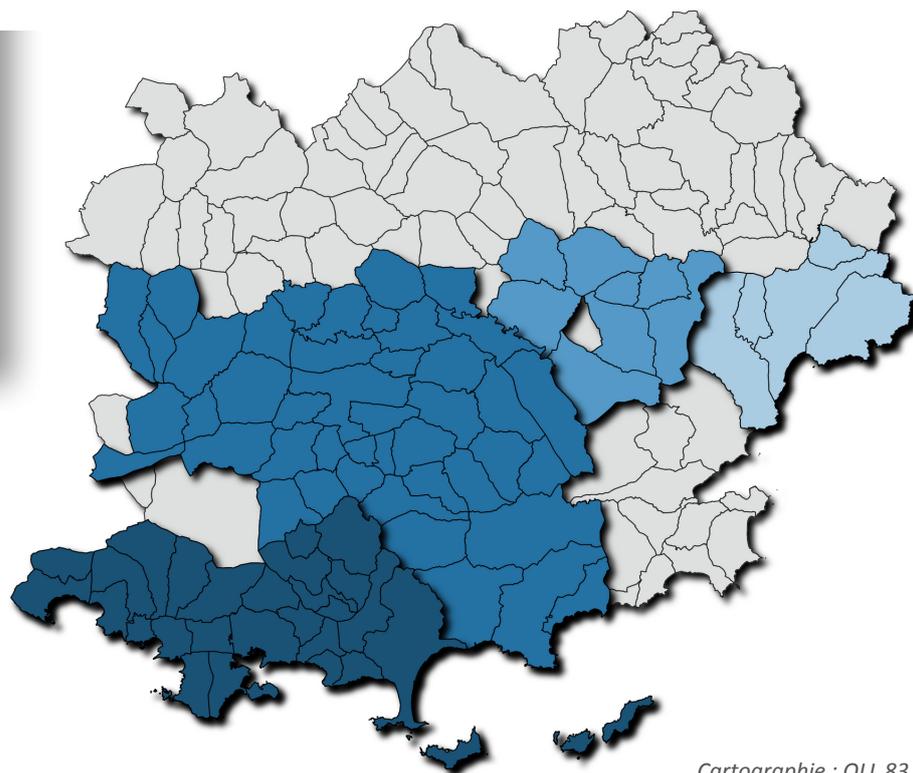
PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ : DONNÉES DE CADRAGE

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 (unités urbaines).

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 6 et de 2 zones de loyers homogènes. Ces zones sont composées d’un assemblage pouvant associer des communes ou des IRIS (zone infracommunale de l’INSEE).

Les zones de Toulon et de la CAVEM sont découpés en unités plus petites qui permettent une lecture infrazones ou parfois infracommunale des niveaux de loyers.



- Agglomération de Toulon
- Communes non TLV
- Agglomération de Draguignan
- Agglomération de Fréjus

Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var

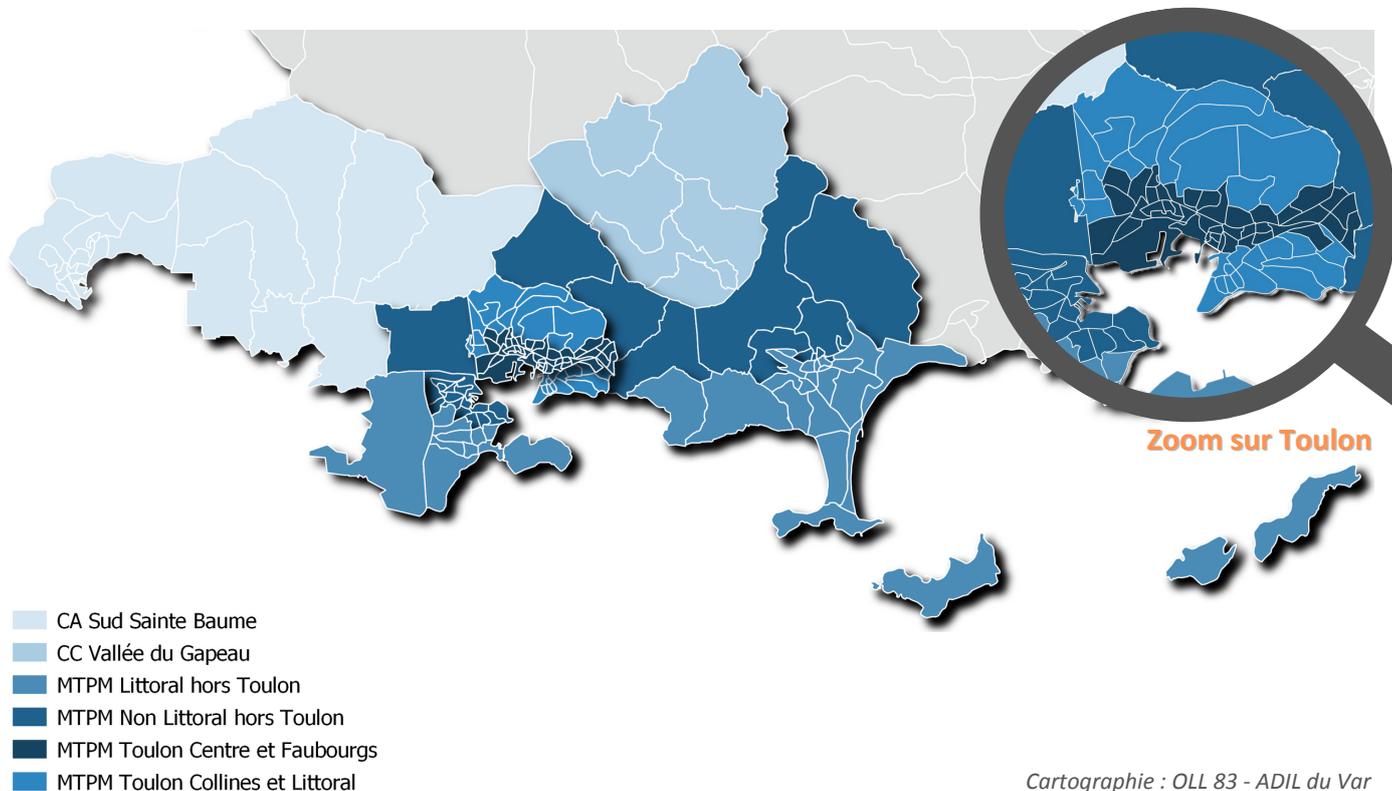
Agglomération de Draguignan : Les Arcs, Draguignan, Flayosc, Lorgues, La Motte, Le Muy, Trans-en-Provence, Vidauban.

Communes non TLV : 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-Anastasie-sur-Issole, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Le Thoronet, Tourves, Le Val, Vins-sur-Caramy.



PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ : DONNÉES DE CADRAGE

LES SIX ZONES DE L'AGGLOMÉRATION DE TOULON



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

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

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'Ayguade, Giens, Les Pesquiers, Le Port La Capte, Zone du Palyvestre-Rougères, 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**.

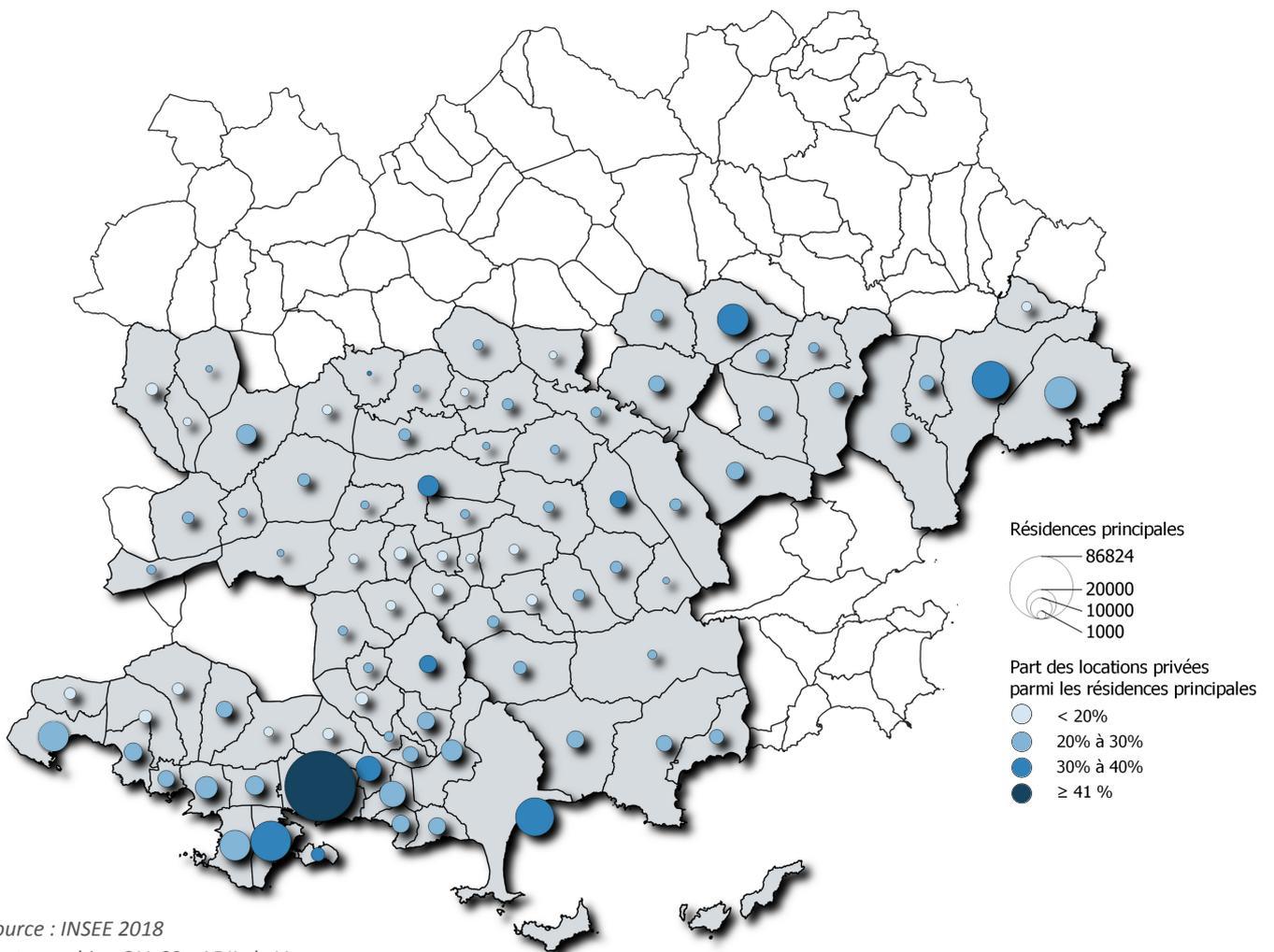
MTPM Non Littoral hors Toulon : La Crau, La Garde, Hyères (Blocarde-Bosquets, Vieille Ville, Paradis 1, Paradis 2-Ritorte, Riondet, La Bayorre-Hautes Loubes, Les Borrels La Sauvebonne, Zone Saint-Martin), **Ollioules**, **Le Revest-les-Eaux**, **La Seyne-sur-Mer** (Centre Ville-Peyron, Quatre Moulins,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



LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

COMPOSITION DU PARC

Les quatre zones d'observation de l'OLL du Var comportent **136 267** logements locatifs privés (INSEE RP2018) soit près d'un tiers des résidences principales. L'agglomération de Toulon concentre plus de **65 %** de cette offre. Les 3 autres agglomérations ne regroupent que **45 618** logements locatifs privés.



Source : INSEE 2018
Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var

	Agglomération de Toulon	Agglomération de Fréjus	Agglomération de Draguignan	Communes non TLV
Résidences principales	277 145	55 124	39 804	75 534
Parc locatif privé	90 649	15 513	11 248	18 858

Source : INSEE 2018



9 % des locations privées occupées sont des logements **meublés**



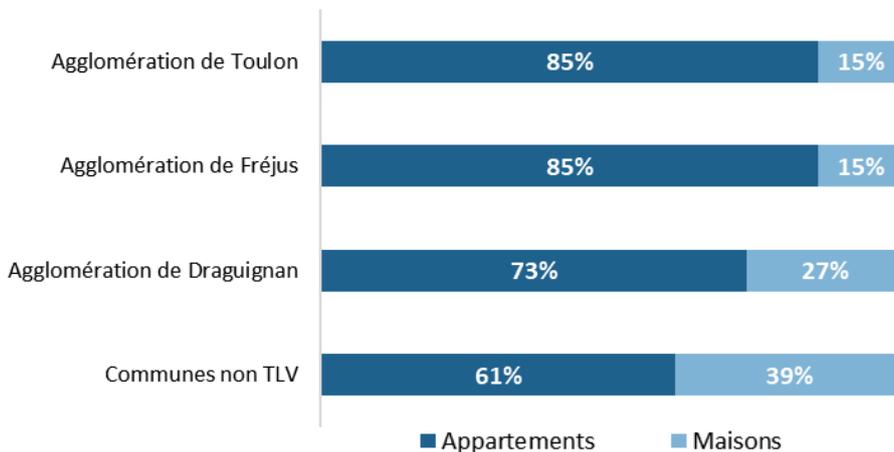
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

TYPLOGIE

Répartition du parc locatif privé selon le **type d'habitat**



81 % des locataires du parc privé observé par l'OLV vivent dans des **appartements**

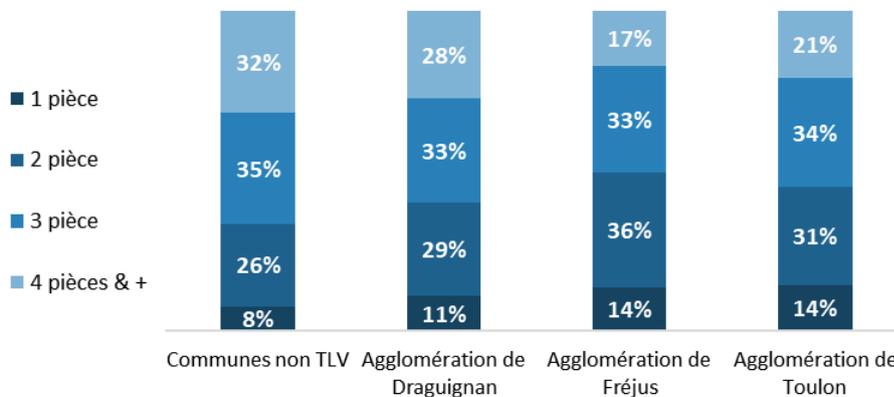


Source : INSEE 2018



65 % des locations sont des logements **d'une ou deux pièces**

Répartition du parc locatif privé selon le **nombre de pièces**

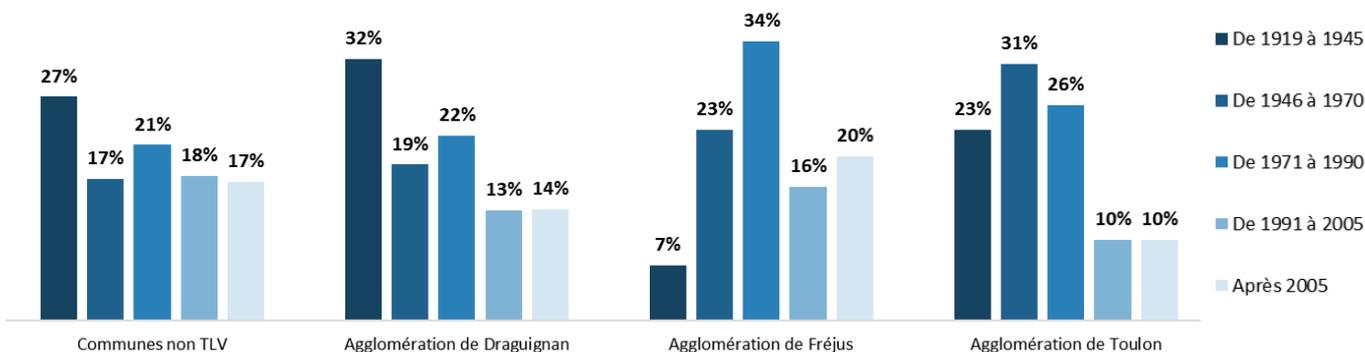


Source : INSEE 2018



Au sein du parc observé, près d'un logement sur deux a été construit **avant 1971**

Répartition du parc locatif privé selon la **période de construction**



Source : INSEE 2018



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

Loyer médian : Loyer en dessous duquel se situent 50 % des loyers.

Loyer bas : Loyer en dessous duquel se situent les 25 % des loyers les plus bas. Il s'agit du 1er quartile des loyers.

Loyer haut : Loyer du dessus duquel se situent les 25 % des loyers les plus hauts. Il s'agit du 3ème quartile des loyers.

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ ●●●●●●

En 2021, l'échantillon d'observation de l'OLV comprend **19 051** logements, soit **15 %** du parc locatif privé (loué vide) des quatre zones observées. La valeur médiane des loyers est de 11,8 €/m². Sur l'ensemble du périmètre de l'OLV, 25 % des loyers sont inférieurs à 10 €/m² et 25 % supérieurs à 13,9 €/m².

Niveau de loyers pour l'ensemble des territoires varois observés

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	2 144	28 m ²	372 €	430 €	480 €	12,9 €	15,0 €	17,7 €
	T2	6 808	43 m ²	493 €	552 €	620 €	11,3 €	13,0 €	14,8 €
	T3	6 170	63 m ²	600 €	695 €	787 €	9,7 €	11,2 €	12,7 €
	T4+	2 351	85 m ²	680 €	775 €	908 €	8,5 €	9,7 €	11,1 €
Ensemble appartements		17 473	54 m ²	500 €	606 €	728 €	10,0 €	12,0 €	14,0 €
Ensemble maisons		1 578	83 m ²	667 €	900 €	1 100 €	9,5 €	11,4 €	13,3 €
Ensemble		19 051	56 m²	521 €	642 €	800 €	10,0 €	11,8 €	13,9 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

La location des petites surfaces reste coûteuse, il y a un écart de 5,3 €/m² entre le loyer médian d'un T1 et celui d'un T4+. Cette disparité de prix selon la taille du logement s'observe dans les quatre zones. Les résultats présentés dans les pages suivantes l'illustrent.

Un même loyer peut correspondre à des logements aux caractéristiques différentes, comme le montre le tableau suivant. En effet, le niveau du loyer au m² dépend des caractéristiques du logement, telles que la taille (comme indiqué ci-dessus, le loyer au m² diminue avec l'augmentation de la surface), la localisation, la période de construction et l'ancienneté d'occupation.



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

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

Type de construction	Zone	Taille du logement	Réiod de construction	Surface	Loyer médian au m ²
Appartement	Agglomération de Fréjus CAVEM Littorale	T1	1991-2005	33 m ²	11,8 €
Maison	Agglomération de Toulon MTPM Non Littoral hors Toulon	T4+	1946-1970	102 m ²	11,8 €
Appartement	Agglomération de Draguignan Dracénie	T2	Après 2005	47 m ²	11,8 €
Appartement	Agglomération de Toulon CA Sud Sainte Baume	T3	1971-1990	67 m ²	11,8 €
Maison	Communes non TLV	T4+	Avant 1946	132 m ²	11,8 €

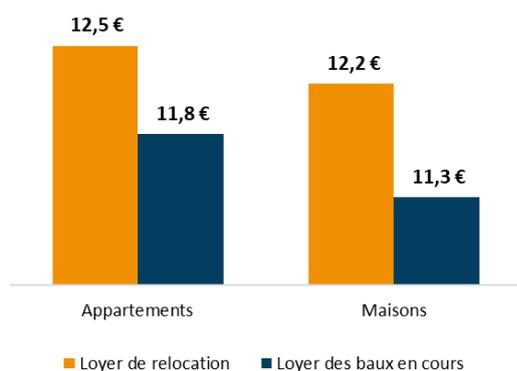
Source : OLL 83 - ADIL du Var

L'ensemble des territoires observés : détail par le type de parc et l'année de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Appartements	11,3 €	11,2 €	11,9 €	12,7 €	13,1 €
Maisons	10,9 €	11,8 €	11,5 €	11,6 €	12,0 €
Ensemble	11,2 €	11,2 €	11,8 €	12,4 €	12,9 €

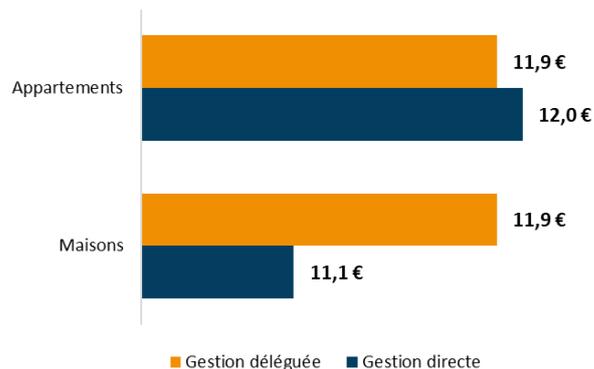
Source : OLL 83 - ADIL du Var

L'ensemble des territoires observés : détail par le type de parc et l'ancienneté du bail



Source : OLL 83 - ADIL du Var

L'ensemble des territoires observés : détail par le type de parc et le type de gestion



Source : OLL 83 - ADIL du Var

Loyers de relocation : loyer (hors charge) des personnes ayant emménagé dans leur logement en 2021.

Loyer des baux en cours : loyer des habitants dont les baux sont déjà en cours au 1er Janvier 2021.



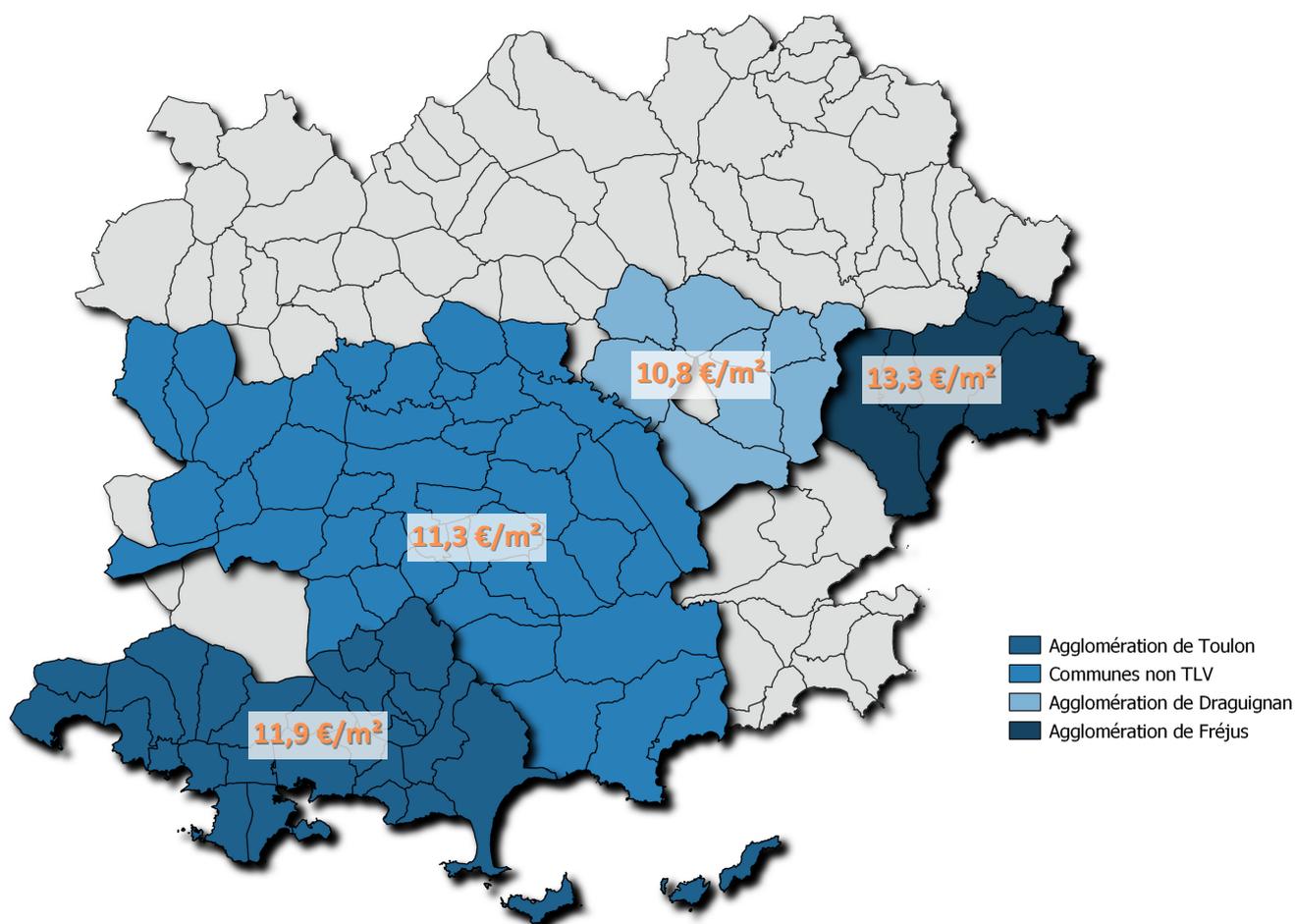
Gestion directe : gestion effectuée directement par le propriétaire bailleur.

Gestion déléguée : gestion effectuée par un professionnel.

**LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021**

Comme observé dans la partie précédente, les parcs locatifs privés de l'agglomération de Toulon et de l'agglomération de Fréjus diffèrent de celui de l'agglomération de Draguignan et de communes non TLV. L'habitat collectif y est largement majoritaire, les petites typologies sont plus répandues, le bâti plus récent (plus de 50 % des logements ont été construits entre 1946 et 1990). Les zones sont marquées par leur implantation littorale et une influence touristique forte. Elles sont également des bassins d'emplois majeurs du département. La zone non TLV comporte néanmoins 3 communes littorales très touristiques (Bormes-les-Mimosas, Le Lavandou, La Londe-les-Maures). Toutes ces caractéristiques jouent en faveur d'un loyer au m² plus élevé.

D'autres effets liés à la localisation mais plus difficiles à quantifier entrent en jeu : le cadre de vie, le niveau de revenu des habitants de la commune, la qualité de ses équipements, la distance et la facilité d'accès à la Ville-Centre, etc.

Loyers médians au m² des appartements selon la zone

Source : INSEE 2018

Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

ZOOM SUR L'AGGLOMÉRATION DE TOULON

Niveau de loyers pour l'ensemble de l'agglomération de Toulon par type de parc

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	1 558	29 m ²	380 €	425 €	480 €	12,9 €	15,0 €	17,5 €
	T2	4 511	43 m ²	488 €	550 €	616 €	11,3 €	13,0 €	14,8 €
	T3	4 144	63 m ²	600 €	700 €	790 €	9,7 €	11,2 €	12,8 €
	T4+	1 752	84 m ²	677 €	757 €	900 €	8,5 €	9,6 €	11,0 €
Ensemble appartements		11 965	55 m ²	500 €	607 €	732 €	10,0 €	11,9 €	14,0 €
Ensemble maisons		828	79 m ²	670 €	897 €	1 190 €	10,3 €	12,0 €	14,0 €
Ensemble		12 793	59 m²	520 €	630 €	780 €	10,1 €	11,9 €	14,0 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour l'agglomération de Toulon par type de parc et par zone

Zone	Ensemble maisons	Ensemble appartements	Appartements			
			T1	T2	T3	T4+
CA Sud Sainte Baume	12,4 €	13,3 €	16,7 €	14,5 €	12,8 €	10,4 €
CC Vallée du Gapeau	11,1 €	11,9 €	ns*	12,0 €	10,8 €	9,5 €
MTPM Littoral hors Toulon	13,3 €	12,5 €	16,6 €	14,0 €	11,5 €	10,2 €
MTPM Non Littoral hors Toulon	11,6 €	12,0 €	14,3 €	13,2 €	11,2 €	9,6 €
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,6 €	11,2 €	14,3 €	11,9 €	10,6 €	9,2 €
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,7 €	11,6 €	14,9 €	13,3 €	11,0 €	10,0 €

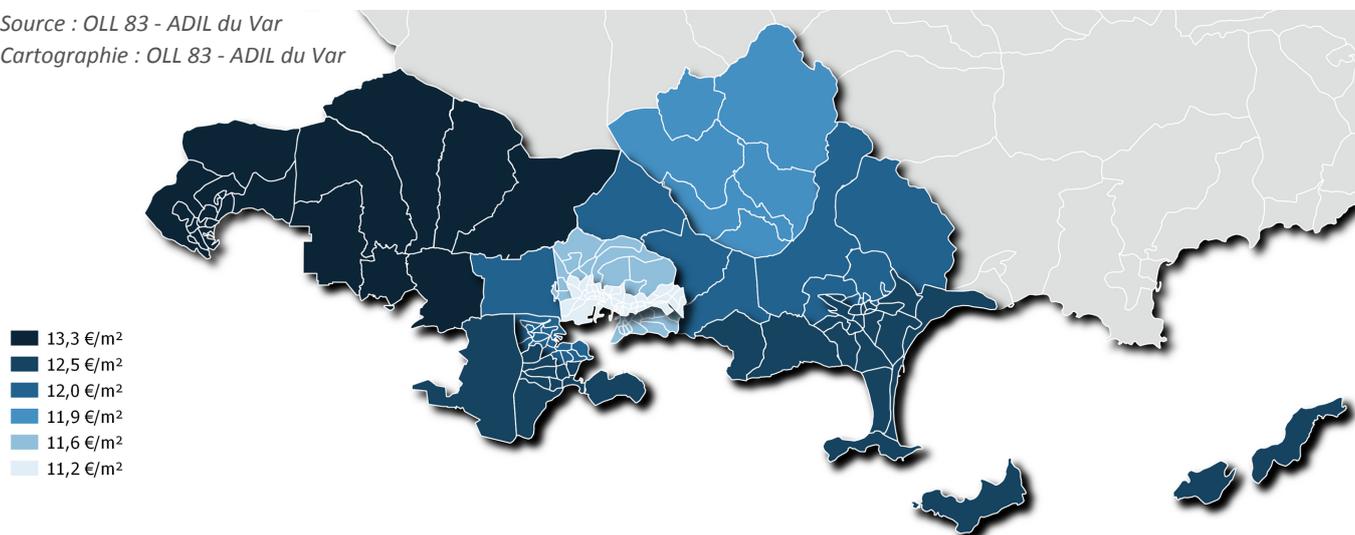
Source : OLL 83 - ADIL du Var

*ns : non significatif

Loyers médians au m² des appartements dans l'agglomération de Toulon par zone

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var





LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

ZOOM SUR L'AGGLOMÉRATION DE TOULON

Niveau de loyers pour l'agglomération de Toulon par année de construction

Zone	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
CA Sud Sainte Baume	13,0 €	13,3 €	13,0 €	13,2 €	13,8 €
CC Vallée du Gapeau	10,8 €	<i>ns</i>	<i>ns</i>	12,3 €	12,7 €
MTPM Littoral hors Toulon	12,0 €	11,4 €	12,7 €	13,7 €	13,7 €
MTPM Non Littoral hors Toulon	11,4 €	10,9 €	11,5 €	12,3 €	13,0 €
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	10,8 €	10,6 €	10,9 €	12,7 €	12,9 €
MTPM Toulon Collines et Littoral	12,4 €	11,1 €	10,9 €	11,4 €	14,5 €
Toute l'agglomération de Toulon	11,5 €	11,2 €	11,8 €	12,8 €	13,2 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

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

Zone	Moins d'un an			Plus d'un an		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
CA Sud Sainte Baume	13,8 €	<i>ns</i>	13,8 €	13,3 €	12,3 €	13,1 €
CC Vallée du Gapeau	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	11,8 €	11,1 €	11,5 €
MTPM Littoral hors Toulon	13,2 €	<i>ns</i>	13,5 €	12,5 €	13,2 €	12,7 €
MTPM Non Littoral hors Toulon	12,1 €	<i>ns</i>	12,0 €	12,0 €	11,3 €	11,9 €
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	12,3 €	<i>ns</i>	12,3 €	11,0 €	11,5 €	11,0 €
MTPM Toulon Collines et Littoral	13,8 €	<i>ns</i>	13,9 €	11,2 €	10,6 €	11,1 €
Toute l'agglomération de Toulon	12,7 €	14,1 €	12,7 €	11,8 €	11,9 €	11,8 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour l'agglomération de Toulon selon le type de gestion

Zone	Gestion directe			Gestion déléguée		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
CA Sud Sainte Baume	13,2 €	<i>ns</i>	12,9 €	13,4 €	13,2 €	13,4 €
CC Vallée du Gapeau	12,0 €	<i>ns</i>	11,5 €	11,4 €	<i>ns</i>	11,5 €
MTPM Littoral hors Toulon	12,2 €	<i>ns</i>	12,5 €	13,1 €	12,9 €	13,1 €
MTPM Non Littoral hors Toulon	12,0 €	<i>ns</i>	11,9 €	12,1 €	11,6 €	12,1 €
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,4 €	<i>ns</i>	11,4 €	10,9 €	11,6 €	10,9 €
MTPM Toulon Collines et Littoral	11,4 €	<i>ns</i>	11,2 €	11,7 €	12,7 €	11,8 €
Toute l'agglomération de Toulon	11,9 €	11,9 €	11,9 €	11,9 €	12,6 €	12,0 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

ZOOM SUR L'AGGLOMÉRATION DE FRÉJUS

Niveau de loyers pour l'ensemble de l'agglomération de Fréjus par type de parc

	Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²			
			bas	médian	haut	bas	médian	haut	
Appartements	T1	309	27 m ²	439 €	475 €	530 €	15,6 €	18,0 €	19,6 €
	T2	1 242	44 m ²	560 €	610 €	673 €	13,0 €	14,3 €	15,6 €
	T3	1 073	64 m ²	700 €	770 €	840 €	11,1 €	12,4 €	13,4 €
	T4+	258	81 m ²	716 €	825 €	918 €	8,7 €	10,4 €	11,8 €
Ensemble appartements	2 882	53 m ²	565 €	672 €	782 €	11,6 €	13,3 €	15,3 €	
Ensemble maisons	323	84 m ²	680 €	1 000 €	1 100 €	9,2 €	11,9 €	13,8 €	
Ensemble	3 205	58 m²	580 €	690 €	810 €	11,2 €	13,1 €	15,2 €	

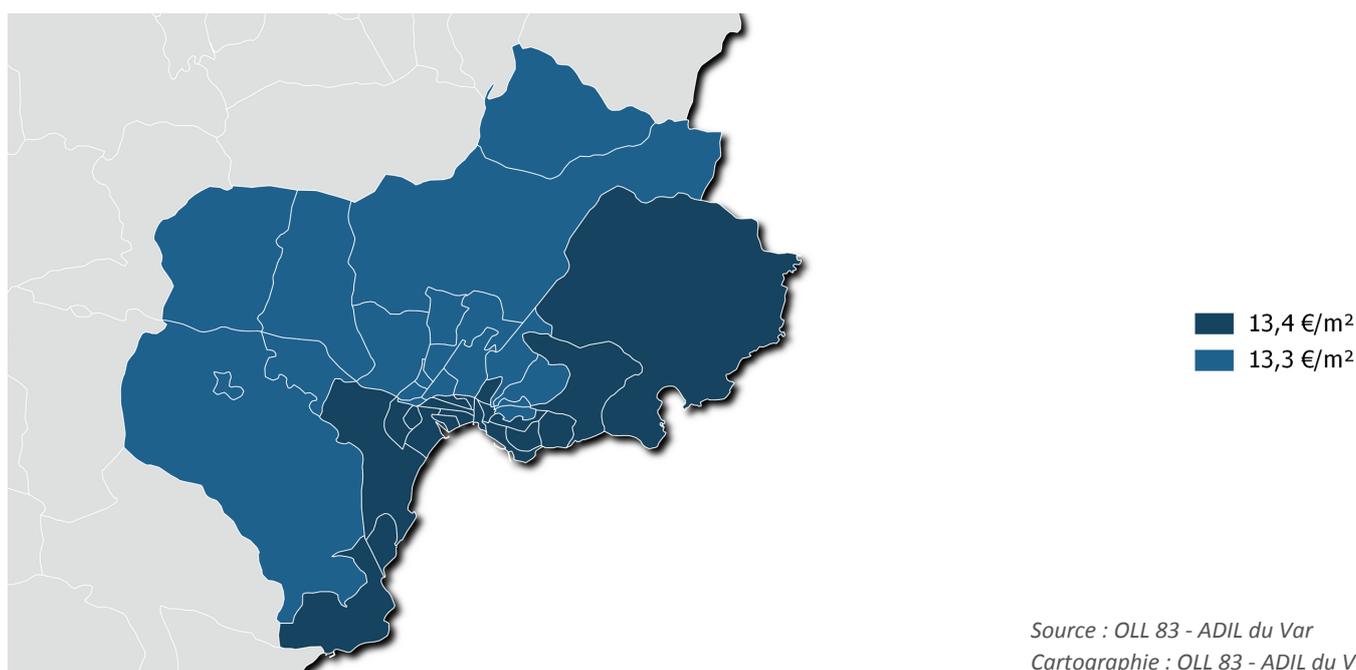
Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour l'agglomération de Fréjus par type de parc et par zone

Zone	Ensemble maisons	Ensemble appartements	Appartements			
			T1	T2	T3	T4+
CAVEM littorale	ns	13,4 €	18,3 €	14,4 €	12,3 €	10,5 €
CAVEM intérieure	12,4 €	13,3 €	17,5 €	14,1 €	12,5 €	10,4 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Loyers médians au m² des appartements dans l'agglomération de Fréjus par zone



Source : OLL 83 - ADIL du Var
Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

ZOOM SUR L'AGGLOMÉRATION DE FRÉJUS

Niveau de loyers pour l'agglomération de Fréjus par année de construction

Zone	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
CAVEM littorale	12,4 €	12,2 €	13,4 €	13,0 €	14,0 €
CAVEM intérieure	13,5 €	10,7 €	12,8 €	12,8 €	13,4 €
Toute l'agglomération de Fréjus	13,0 €	12,1 €	13,1 €	12,8 €	13,6 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

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

Zone	Moins d'un an			Plus d'un an		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
CAVEM littorale	14,2 €	<i>ns</i>	13,6 €	13,3 €	<i>ns</i>	12,8 €
CAVEM intérieure	12,8 €	<i>ns</i>	12,7 €	13,3 €	12,5 €	13,2 €
Toute l'agglomération de Fréjus	13,5 €	<i>ns</i>	13,2 €	13,3 €	11,6 €	13,0 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour l'agglomération de Fréjus selon le type de gestion

Zone	Gestion directe			Gestion déléguée		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
CAVEM littorale	13,4 €	<i>ns</i>	12,7 €	13,4 €	<i>ns</i>	13,0 €
CAVEM intérieure	13,4 €	<i>ns</i>	13,2 €	13,2 €	13,0 €	13,2 €
Toute l'agglomération de Fréjus	13,4 €	<i>ns</i>	12,9 €	13,2 €	13,0 €	13,2 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

ZOOM SUR L'AGGLOMÉRATION DE DRAGUIGNAN

Niveau de loyers pour l'ensemble de l'agglomération de Draguignan par type de parc

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	116	28 m ²	350 €	400 €	450 €	12,2 €	13,8 €	15,4 €
	T2	346	45 m ²	458 €	520 €	560 €	10,2 €	11,6 €	12,8 €
	T3	337	63 m ²	600 €	650 €	700 €	9,2 €	10,2 €	11,4 €
	T4+	148	84 m ²	660 €	763 €	850 €	8,2 €	9,3 €	10,2 €
Ensemble appartements		947	56 m ²	468 €	585 €	670 €	9,5 €	10,8 €	12,5 €
Ensemble maisons		116	86 m ²	658 €	840 €	1 100 €	8,8 €	10,3 €	12,8 €
Ensemble		1 063	64 m²	495 €	620 €	765 €	9,2 €	10,6 €	12,5 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour l'agglomération de Draguignan par type de parc et par zone

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Dracénie	10,5 €	9,9 €	11,0 €	10,4 €	11,9 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

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

Zone	Moins d'un an			Plus d'un an		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
Dracénie	11,4 €	ns	11,4 €	10,8 €	10,2 €	10,6 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour l'agglomération de Draguignan selon le type de gestion

Zone	Gestion directe			Gestion déléguée		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
Dracénie	11,0 €	ns	10,6 €	10,7 €	10,9 €	10,8 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

ZOOM SUR LES COMMUNES NON TLV

Niveau de loyers pour l'ensemble des communes non TLV par type de parc

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	161	29 m ²	326 €	381 €	435 €	11,6 €	14,1 €	15,5 €
	T2	709	43 m ²	460 €	521 €	580 €	10,7 €	12,5 €	13,9 €
	T3	616	63 m ²	565 €	611 €	714 €	8,8 €	10,4 €	11,5 €
	T4+	193	85 m ²	700 €	840 €	1 043 €	8,7 €	9,7 €	12,8 €
Ensemble appartements		1 679	56 m ²	500 €	586 €	683 €	9,4 €	11,3 €	13,2 €
Ensemble maisons		311	88 m ²	650 €	900 €	1 062 €	8,9 €	10,6 €	12,5 €
Ensemble		1 990	69 m²	530 €	650 €	899 €	9,1 €	11,0 €	12,8 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour les communes non TLV par type de parc et par zone

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Communes non TLV	10,0 €	12,1 €	10,8 €	11,1 €	11,3 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour les communes non TLV selon l'ancienneté du bail

Zone	Moins d'un an			Plus d'un an		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
Communes non TLV	12,1 €	ns	11,7 €	11,2 €	10,3 €	10,9 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

Niveau de loyers pour les communes non TLV selon le type de gestion

Zone	Gestion directe			Gestion déléguée		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
Communes non TLV	11,3 €	10,3 €	10,8 €	11,3 €	11,1 €	11,3 €

Source : OLL 83 - ADIL du Var

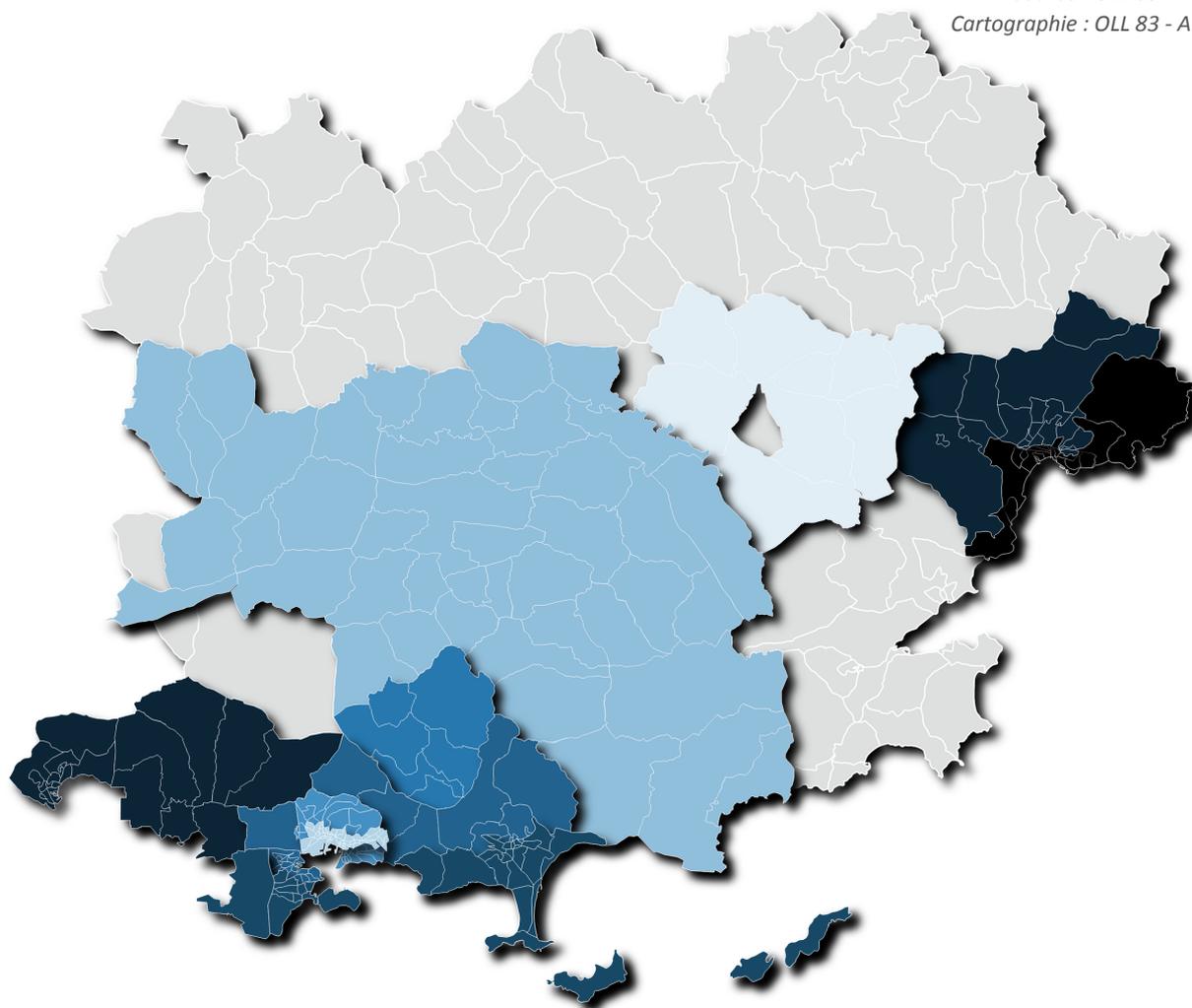


LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

LOYERS MÉDIANS AU M² POUR L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES OBSERVÉS

Loyers médians au m² - **Appartements** (toutes tailles confondues)

Source : OLL 83 - ADIL du Var
Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var



■ CAVEM littorale	13,4 €/m ²
■ CAVEM intérieure	13,3 €/m ²
■ CA Sud Sainte Baume	13,3 €/m ²
■ MTPM Littoral hors Toulon	12,5 €/m ²
■ MTPM Non Littoral hors Toulon	12,0 €/m ²
■ CC Vallée du Gapeau	11,9 €/m ²
■ MTPM Toulon Colines et Littoral	11,6 €/m ²
■ Communes non TLV	11,3 €/m ²
■ MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,2 €/m ²
■ Dracénie	10,8 €/m ²
■ Non couvert	

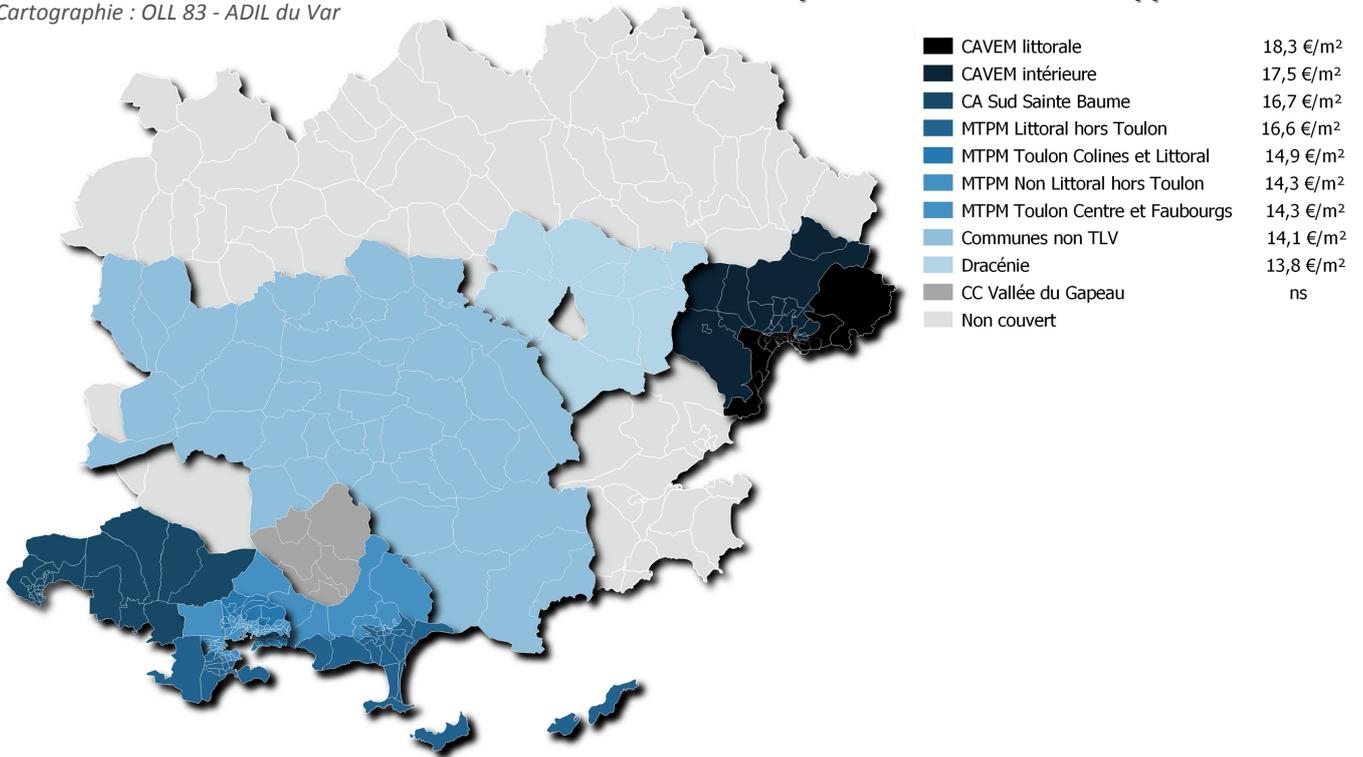


LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

LOYERS MÉDIANS AU M² POUR L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES OBSERVÉS

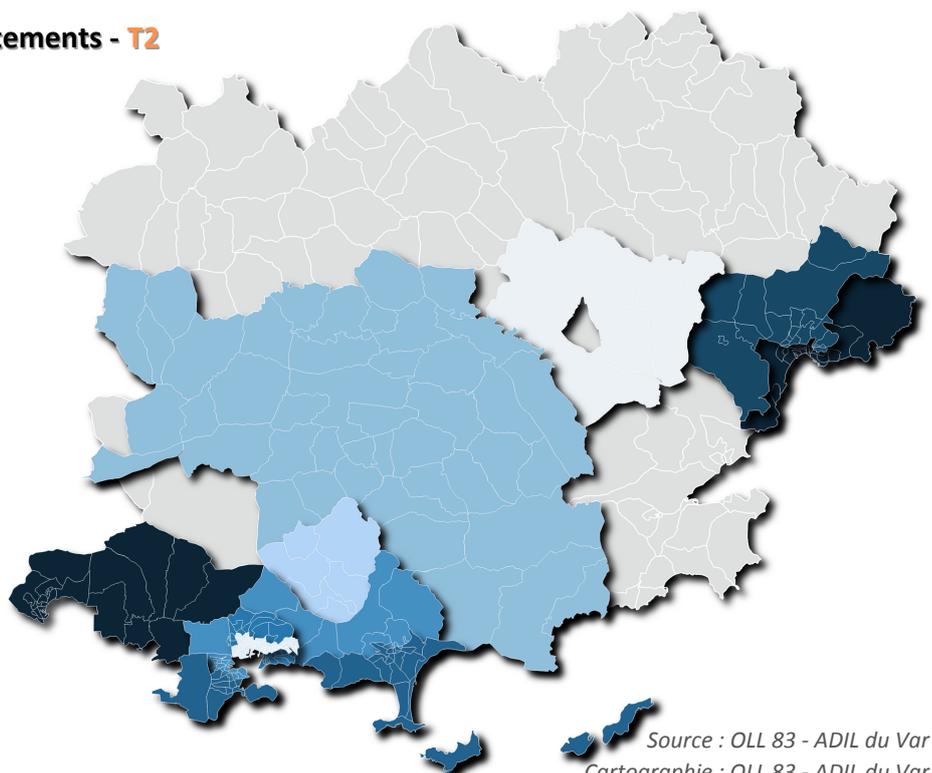
Source : OLL 83 - ADIL du Var
 Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var

Loyers médians au m² des appartements - T1



Loyers médians au m² des appartements - T2

CA Sud Sainte Baume	14,5 €/m ²
CAVEM littorale	14,4 €/m ²
CAVEM intérieure	14,1 €/m ²
MTPM Littoral hors Toulon	14,0 €/m ²
MTPM Toulon Colines et Littoral	13,3 €/m ²
MTPM Non Littoral hors Toulon	13,2 €/m ²
Communes non TLV	12,5 €/m ²
CC Vallée du Gapeau	12,0 €/m ²
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,9 €/m ²
Dracénie	11,6 €/m ²
Non couvert	



Source : OLL 83 - ADIL du Var
 Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var

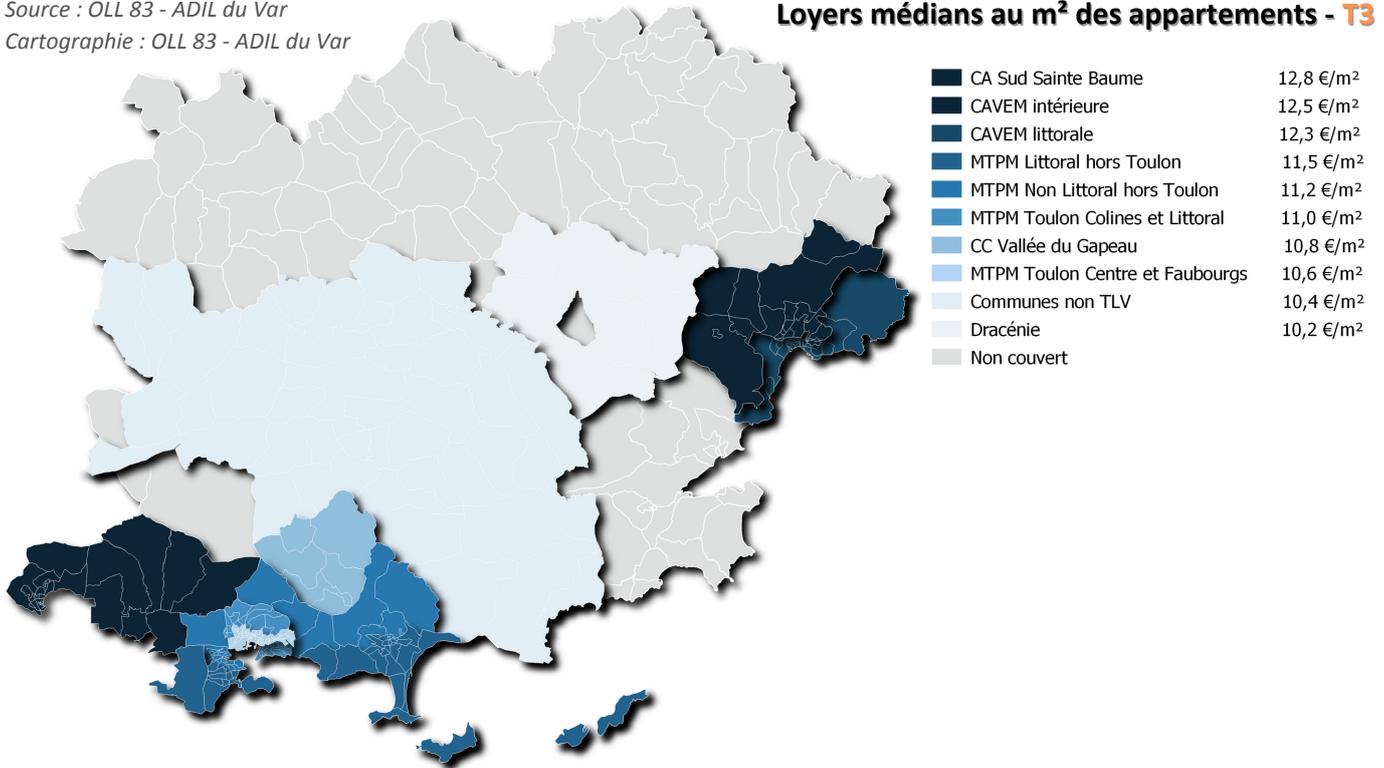


LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

LOYERS MÉDIANS AU M² POUR L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES OBSERVÉS

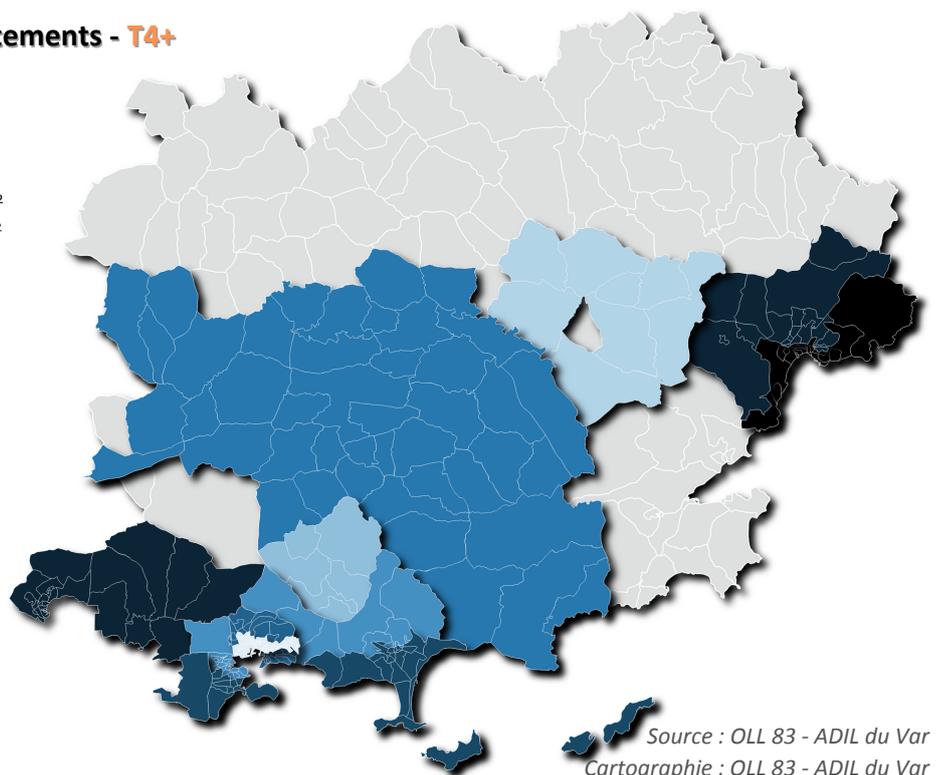
Source : OLL 83 - ADIL du Var
 Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var

Loyers médians au m² des appartements - T3



Loyers médians au m² des appartements - T4+

CAVEM littorale	10,5 €/m ²
CAVEM intérieure	10,4 €/m ²
CA Sud Sainte Baume	10,4 €/m ²
MTPM Littoral hors Toulon	10,2 €/m ²
MTPM Toulon Colines et Littoral	10,0 €/m ²
Communes non TLV	9,7 €/m ²
MTPM Non Littoral hors Toulon	9,6 €/m ²
CC Vallée du Gapeau	9,5 €/m ²
Dracénie	9,3 €/m ²
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	9,2 €/m ²
Non couvert	



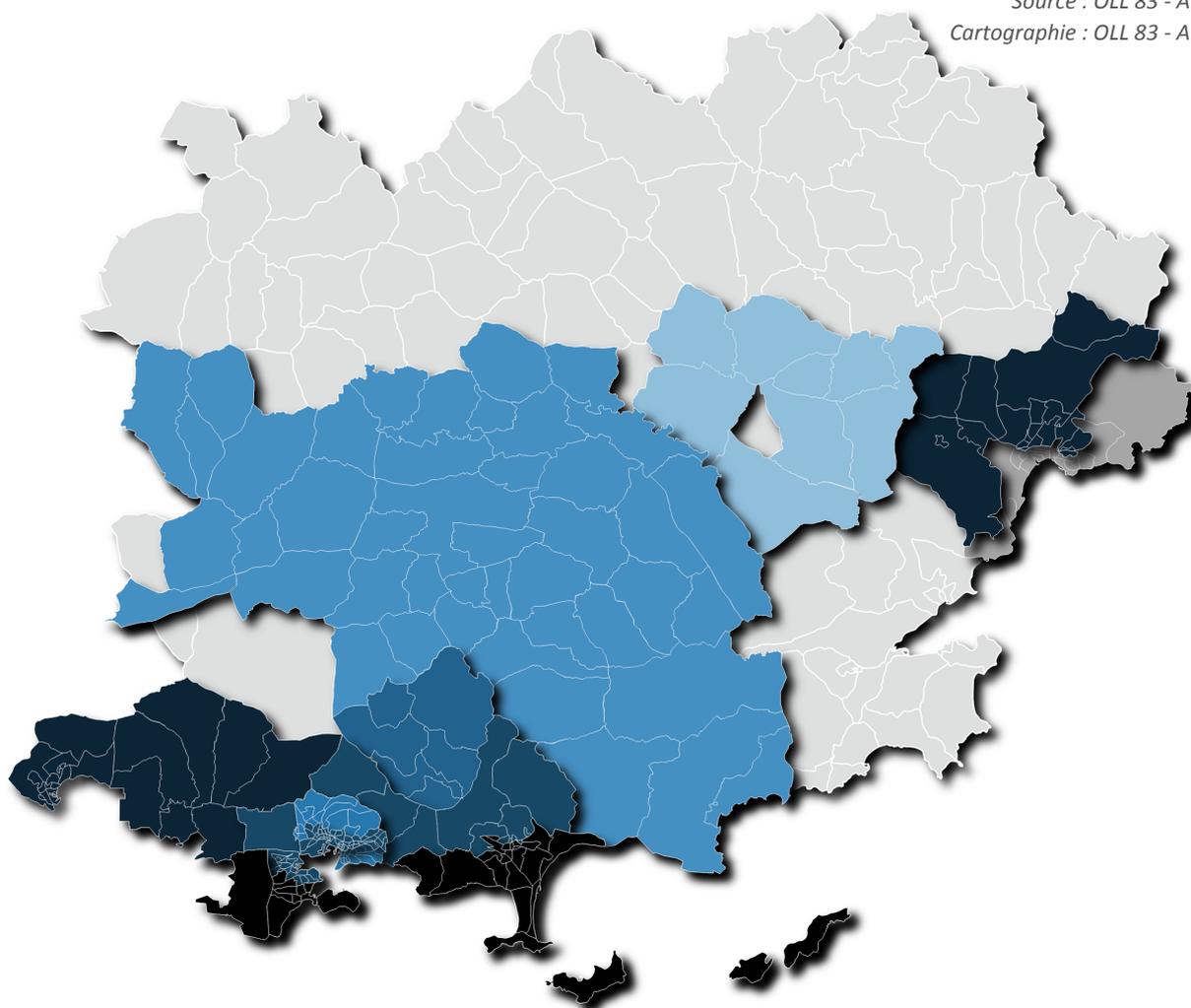


LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

LOYERS MÉDIANS AU M² POUR L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES OBSERVÉS

Loyers médians au m² - **Maisons** (toutes tailles confondues)

Source : OLL 83 - ADIL du Var
Cartographie : OLL 83 - ADIL du Var

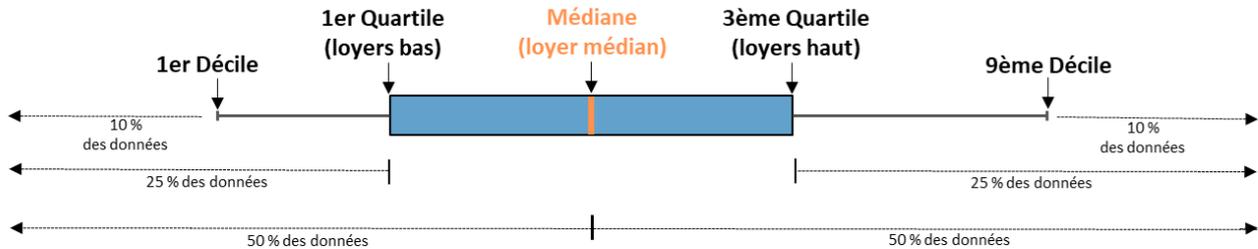


■ MTPM Littoral hors Toulon	13,3 €/m ²
■ CAVEM intérieure	12,4 €/m ²
■ CA Sud Sainte Baume	12,4 €/m ²
■ MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,6 €/m ²
■ MTPM Non Littoral hors Toulon	11,6 €/m ²
■ CC Vallée du Gapeau	11,1 €/m ²
■ MTPM Toulon Colines et Littoral	10,7 €/m ²
■ Communes non TLV	10,6 €/m ²
■ Dracénie	10,3 €/m ²
■ CAVEM littorale	ns
■ Non couvert	



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

DISPERSION DES LOYERS

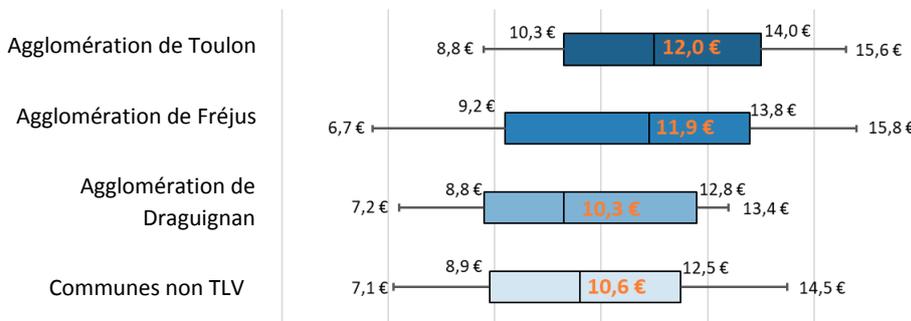


Le présent diagramme, appelé la "boîte à moustaches", permet de visualiser la diversité de l'offre, en terme de loyers, selon le type de logement, sa taille et sa localisation.

L'espace entre le 1er et le 3ème quartile (la "boîte"), représente 50 % des loyers observés. Plus cet espace est rétréci, plus les loyers sont rapprochés. Celui entre le 1er et le 9ème décile, visualise 80 % des observations. Les intervalles entre le 1er décile et le 1er quartile mais aussi entre le 3ème quartile et le 9ème décile sont appelés "les moustaches".

Une telle visualisation n'affiche pas les valeurs extrêmes des loyers (10 % des loyers les plus bas et 10 % des loyers les plus élevés).

Dispersion des loyers au m² par zone et type de logement - Maisons (toutes tailles confondues)

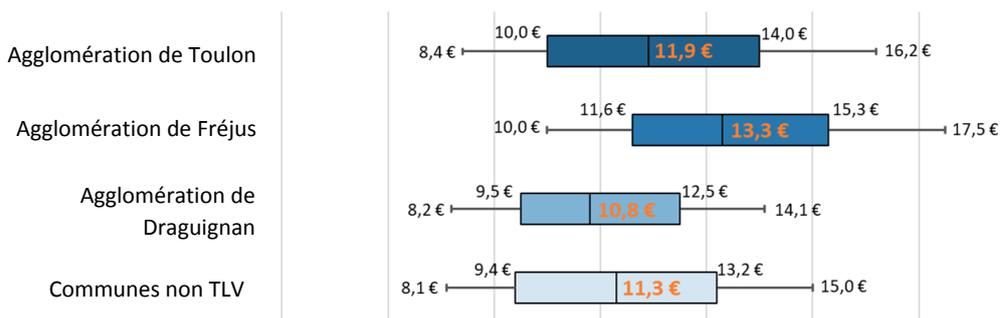


Pour les maisons dans l'agglomération de Toulon :

- 1 maison sur 10 a un loyer inférieur à 8,8 €/m² (1er décile)
- 1 maison sur 4 a un loyer inférieur à 10,3 €/m² (1er quartile)
- 1 maison sur 2 a un loyer supérieur à 12,0 €/m² (médiane)
- 1 maison sur 4 a un loyer supérieur à 14,0 €/m² (3ème quartile)
- 1 maison sur 10 a un loyer supérieur à 15,6 €/m² (9ème décile)

Note de lecture

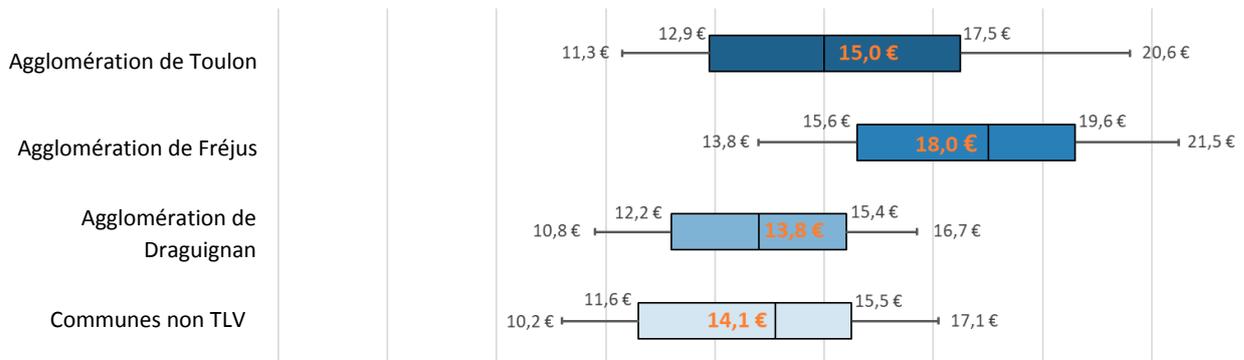
Dispersion des loyers au m² par zone et type de logement - Appartements (toutes tailles confondues)



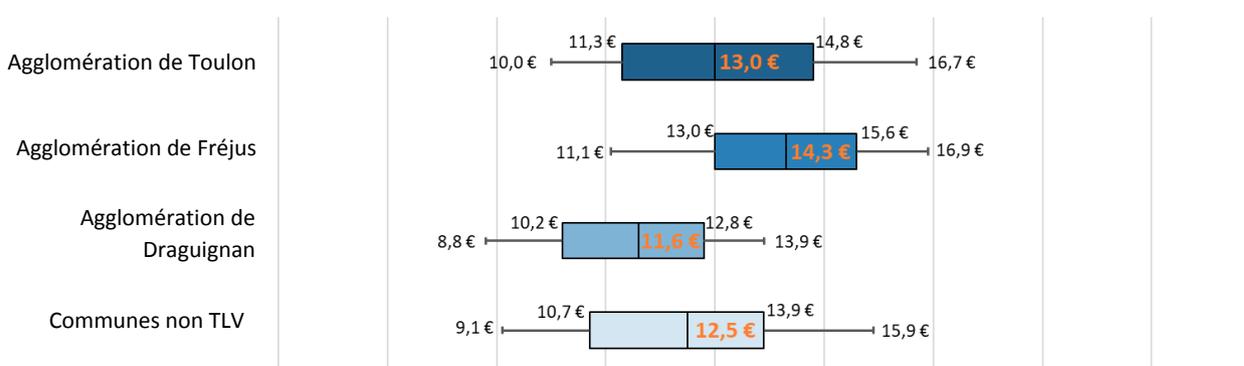


LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01 JANVIER 2021

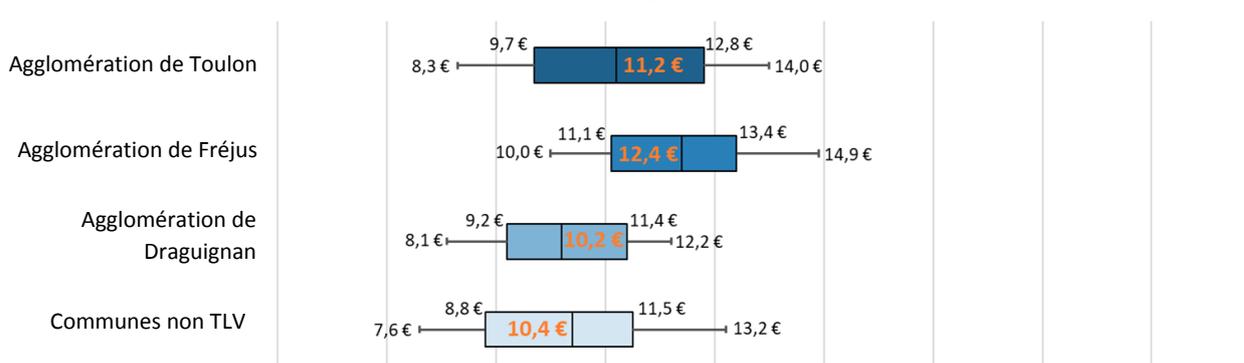
Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement - Appartements type T1



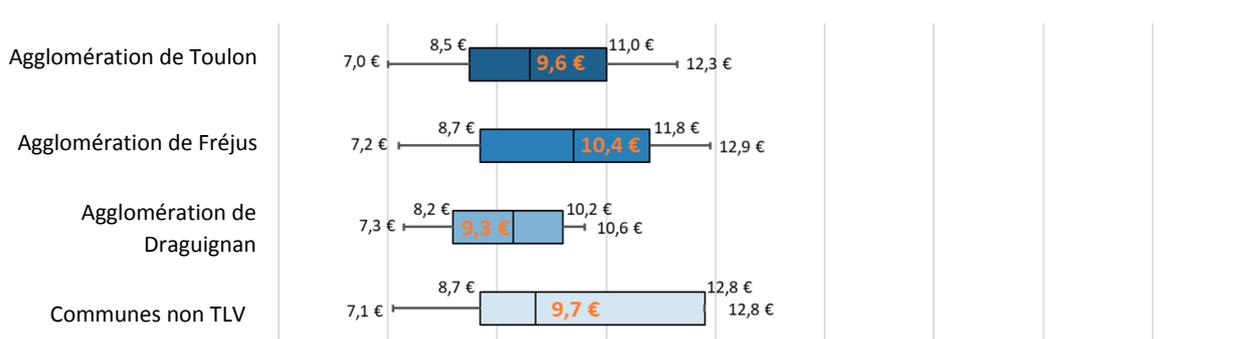
Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement - Appartements type T2



Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement - Appartements type T3



Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement - Appartements type T4+





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 2021 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.

Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

