

OLL 83

Observatoire Local des Loyers

Le parc locatif privé du Var en 2023



Editorial

Je suis heureux de vous présenter cette première synthèse des travaux 2023 de l'Observatoire des Loyers du Var. Cette année 2023 a été un peu particulière car l'OLV, qui existe depuis 2009, a été enfin agréé par l'Etat, en juillet 2023, reconnaissant ainsi la fiabilité, la transparence, la complétude et le respect des délais qu'impose cet exercice.

Toujours en 2023, le comité de pilotage de l'OLV a entériné au premier semestre une extension de son périmètre historique : l'ensemble du Var est à présent couvert par la collecte des données de loyers du parc privé. C'est ainsi que le territoire du Golfe de Saint Tropez, les intercommunalités du Haut Var et des portions jusqu'alors non couvertes de certaines intercommunalités du Moyen Var ont fait l'objet de la collecte effectuée au second semestre 2023. La pérennisation de cette extension dépendra des résultats de la collecte et du soutien financier des partenaires.

En 2023, plus de 28 000 références de loyers ont été collectées, contre 9 300 en 2018 et 6 135 en 2009, lors de la création de l'observatoire. De fait, c'est un logement sur cinq du parc locatif privé dont la référence de loyer a été collectée ! Ce taux de collecte de 20% est nettement supérieur aux exigences nationales qui prônent un minimum de 13%.

Au-delà de la collecte, l'OLV se doit de décrypter les logiques en œuvre dans le marché locatif varois et plus généralement de comprendre le fonctionnement des marchés de l'habitat dans nos territoires varois. En parallèle du travail de collecte, deux études éclairantes ont été produites, l'une présentant le rôle des différents segments du parc de logements dans les migrations résidentielles des ménages varois ou s'installant dans le Var, l'autre effectuant une comparaison éclairante entre loyers du parc locatif privé et loyers du parc locatif social. Cette dernière sortira en parallèle de la présente étude.

Enfin, deux partenariats avec des instituts de recherche de la Région, le LEAD de l'université de Toulon et l'unité de recherche de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières, vont se pencher sur des sujets structurant comme la quantification des déterminants des prix des loyers du parc privés et la qualification de la structure de la propriété du parc de logement varois.

Mais sans attendre, je vous invite à vous plonger dans la lecture du présent document. Celui ébauche la structure du parc de logement, présente les grands indicateurs des loyers du Parc privé dans le Var, puis, avec plus ou moins de détails selon le niveau de collecte, rentre dans le détail des niveaux de loyers pour tous les EPCI du Var. Un éclairage complémentaire a été apporté explicitant la nouvelle cartographie de la taxe sur les logements vacants. Enfin, cette année, les éléments de méthodologie sont présentés en fin de documents.

Bonne lecture !

Marc ESPONDA
Directeur de l'ADIL du Var

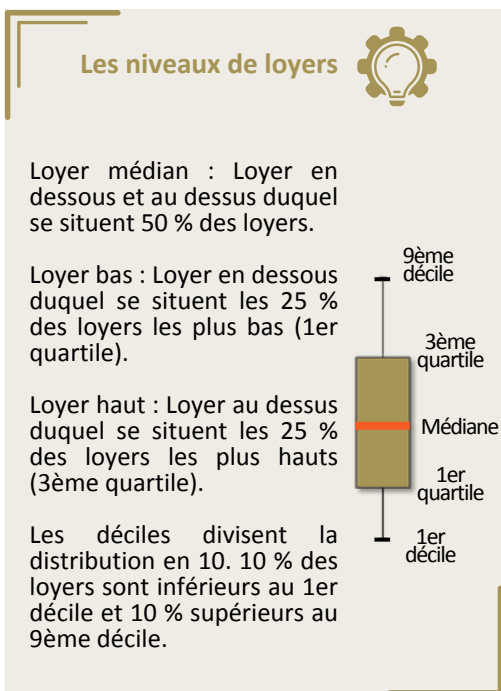


Sommaire

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023	4
Ensemble du périmètre observé	4
Agglomération de Toulon	6
Agglomération de Fréjus	10
Agglomération de Draguignan	12
Porte des Maures et Moyen Var	13
Golfe de Saint-Tropez	14
Haut Var	15
L'actualité juridique concernant le 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 loyers au 1er janvier 2023

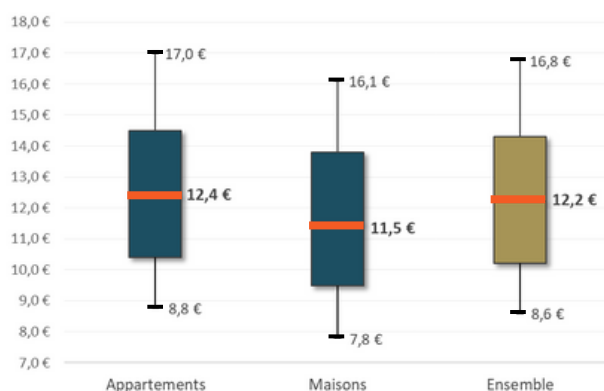
Ensemble du périmètre observé



En 2023, l'échantillon d'observation de l'OLV compte 28 292 logements, représentant 20 % du parc locatif privé (loué vide) des six zones observées. Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint 12,2 €/m². Dans l'ensemble du périmètre, 25 % des loyers sont inférieurs à 10,2 €/m² et 25 % sont supérieurs à 14,3 €/m².

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

Le loyer médian au m² des maisons est inférieur à celui des appartements, s'élevant à 11,5 €/m² contre 12,4 €/m². En ce qui concerne les différents types d'appartements, le loyer au m² tend à diminuer à mesure que la surface augmente. La plus forte dispersion des loyers s'observe pour les logements d'une pièce. Les T1 proposent l'éventail de prix le plus large, avec 25 % des loyers de moins de 13,8 €/m² et 25 % supérieurs à 18,8 €/m². Cette observation révèle une forte tension sur le segment des petites surfaces, typique pour des territoires ayant une forte présence étudiante et d'actifs, mais également de la population à bas revenus. En effet, la surface réduite entraîne, même avec un prix au m² élevé, un prix global abordable.



Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	13,8 €	11,8 €	9,9 €	8,9 €	10,4 €	9,5 €	10,2 €
Loyer médian au m ²	16,2 €	13,5 €	11,4 €	10,1 €	12,4 €	11,5 €	12,2 €
Loyer haut au m ²	18,8 €	15,4 €	13,0 €	11,7 €	14,5 €	13,8 €	14,3 €
Loyer médian mensuel	441 €	580 €	707 €	822 €	640 €	946 €	670 €
Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	85 m ²	56 m ²	84 m ²	62 m ²
Nombre d'enquêtes	3 263	10 335	9 326	3 385	26 309	1 983	28 292

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

Niveau de loyers dans l'ensemble du périmètre observé

Ensemble du périmètre observé	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours 11,9 €/m²	Loyer médian au m²	15,9 €	13,3 €	11,2 €	10,0 €	12,1 €	11,9 €
	Loyr médian mensuel	439 €	573 €	700 €	810 €	632 €	663 €
	Nombre d'enquêtes	2 168	6 841	6 466	2 440	17 915	1 386
Relocation 13 €/m²	Loyer médian au m²	16,8 €	14,0 €	11,8 €	10,5 €	13,0 €	13,0 €
	Loyr médian mensuel	450 €	600 €	735 €	859 €	650 €	680 €
	Nombre d'enquêtes	1 095	3 494	2 860	945	8 394	597

Source : ADIL 83

Le loyer de marché (ou loyer de relocation) est un indicateur essentiel pour comprendre les conditions actuelles du parc locatif privé. Il informe les locataires potentiels sur les prix actuels pour accéder à un logement dans un territoire donné. De plus, en suivant l'évolution des loyers au fil du temps, il est possible d'obtenir des indications précieuses sur l'évolution de la demande et de l'offre de logements. L'écart le plus important de loyer médian au m² entre les logements loués depuis moins de deux ans et ceux depuis plus de deux ans est observé pour les maisons (1,6 €/m²). Il pourrait être lié à une combinaison de facteurs, notamment l'évolution de la demande, les caractéristiques des logements ou les tendances économiques. L'écart le moins important est constaté pour les appartements de grande taille (0,5 €/m²).

Loyer de relocation : loyer (hors charges) des personnes ayant emménagé dans leur logement après le 1er Janvier 2022.
Loyer des baux en cours : loyer des habitants dont les baux étaient déjà en cours au 1er Janvier 2022.

Le loyer de relocation



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

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, la localisation, la période de construction et l'ancienneté d'occupation.

Type d'habitat	Zone		Taille du logement	Période de construction	Surface	Loyer médian au m ²	
Appartement	Agglomération de Toulon	CA Sud Sainte Baume	T1	1946 - 1970	33 m ²	12,2 €	
Maison	Porte des Maures et Moyen Var		T4+	Après 2005	81 m ²	12,2 €	
Appartement	Agglomération de Draguignan		T2	1971 - 1990	42 m ²	12,2 €	
Appartement	Agglomération de Fréjus	ECAA Intérieure		T3	1991 - 2005	57 m ²	12,2 €
Appartement	Golfe de Saint-Tropez		T3	Avant 1946	61 m ²	12,2 €	
Maison	Agglomération de Toulon	MTPM Toulon Centre et Faubourgs		T4+	1991 - 2005	105 m ²	12,2 €
Appartement	Haut Var		T2	Avant 1946	42 m ²	12,2 €	
Appartement	Agglomération de Toulon	MTPM Non Littoral hors Toulon		T1	Après 2005	27 m ²	12,2 €

Source : ADIL 83

L'un des principaux critères qui influence fortement le montant du loyer est la localisation, qui englobe la distance par rapport au centre d'emploi, aux commodités et aux caractéristiques socio-économiques du quartier. En effet, le niveau de loyer est souvent l'un des premiers éléments de choix pour les locataires, ce qui détermine fortement l'attractivité et la capacité d'un bien à répondre à la demande. Par conséquent, il est essentiel d'analyser les indicateurs clés à l'échelle de chaque zone de l'OLV pour comprendre pleinement les tendances du marché locatif et les dynamiques spécifiques à chaque territoire. Sur les pages suivantes, ces indicateurs sont détaillés, ce qui permet d'évaluer la situation du marché locatif dans chaque zone et d'appréhender les variations de loyer en fonction de la localisation.

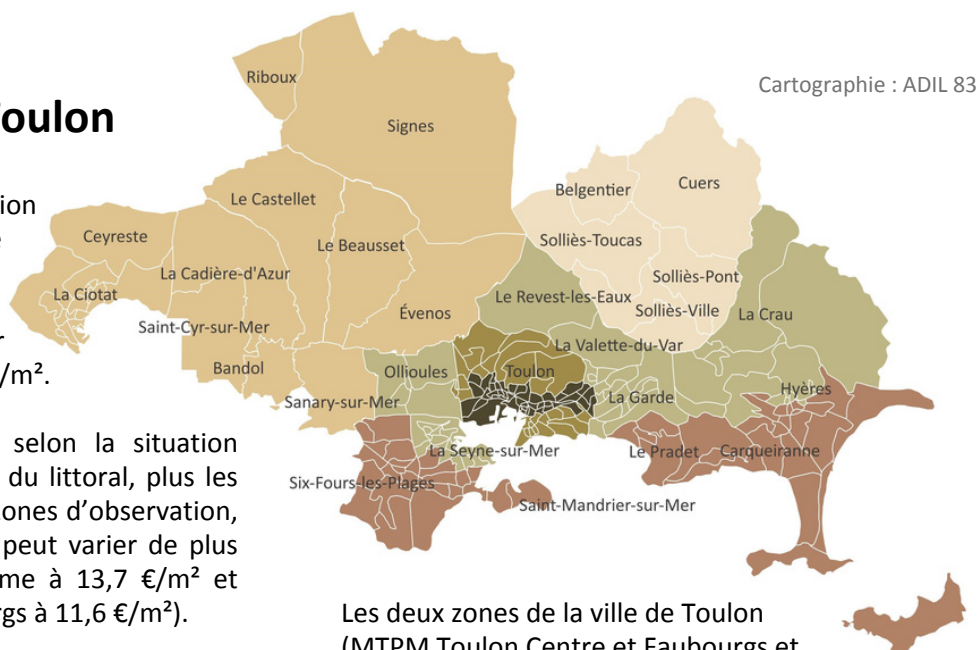
Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

Agglomération de Toulon

En 2023, l'échantillon d'observation de l'OLV pour l'agglomération de Toulon comprend 18 563 logements, soit 22 % du parc locatif privé (loué vide). La valeur médiane des loyers est de 12,4 €/m².

Les niveaux de loyers varient selon la situation géographique. Plus on s'éloigne du littoral, plus les loyers sont bas. Ainsi, selon les zones d'observation, le montant des loyers médians peut varier de plus de 2 €/m² (CA Sud Sainte Baume à 13,7 €/m² et MTPM Toulon Centre et Faubourgs à 11,6 €/m²).

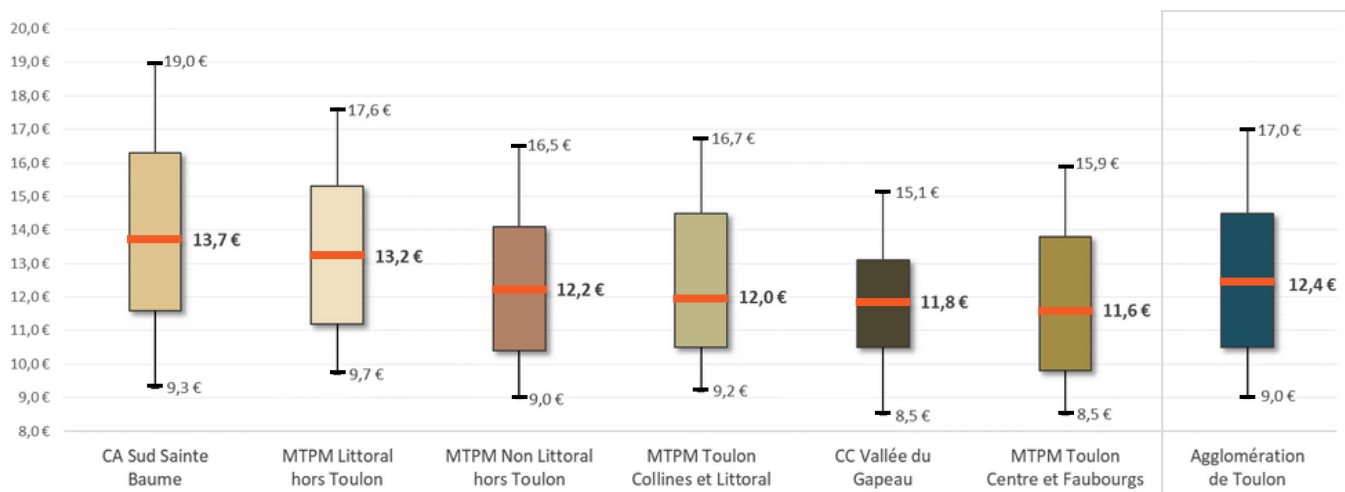
La zone CA Sud Sainte Baume est celle qui présente les loyers les plus élevés, mais aussi les plus dispersés. L'écart interdécile des loyers de l'ensemble des logements, entre les 10 % des loyers les plus élevés et les 10 % les plus faibles, est de 9,7 €/m². Cet écart n'est que de 6,6 €/m² pour la zone CC Vallée du Gapeau.



Cartographie : ADIL 83

Les deux zones de la ville de Toulon (MTPM Toulon Centre et Faubourgs et MTPM Toulon Collines et Littoral), présentent des niveaux de loyers moins conséquents, 11,6 €/m² et 12 €/m² respectivement. Le centre de Toulon se distingue par la prédominance d'un parc locatif de logements anciens, construits avant 1946 (33 %). Ceci peut expliquer des loyers relativement plus abordables dans cette zone.

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

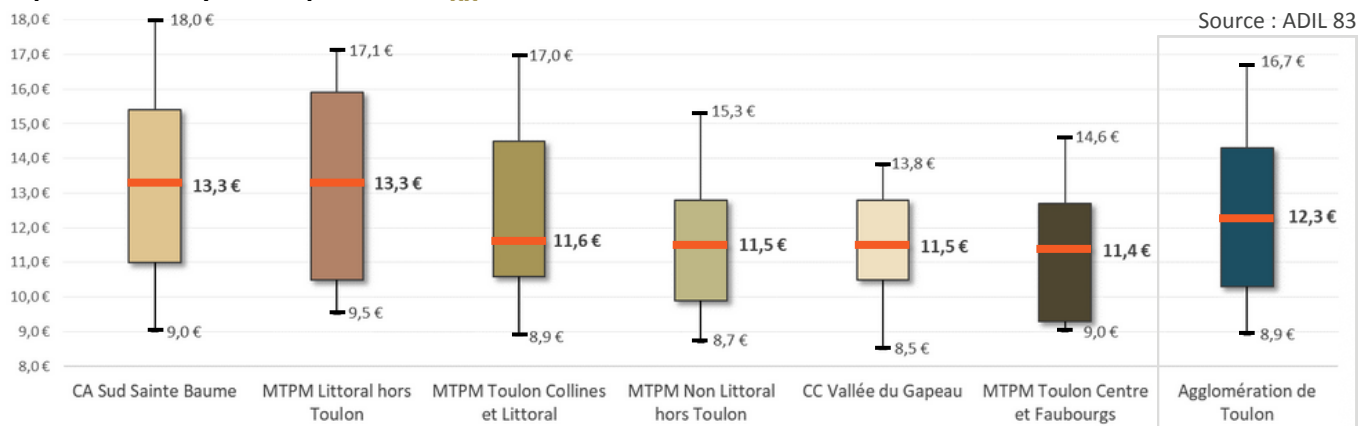


Appartements et maisons	CA Sud Sainte Baume	MTPM Littoral hors Toulon	MTPM Non Littoral hors Toulon	MTPM Toulon Collines et Littoral	CC Vallée du Gapeau	MTPM Toulon Centre et Faubourgs	Agglomération de Toulon
Loyer bas au m ²	11,6 €	11,2 €	10,4 €	10,5 €	10,5 €	9,8 €	10,5 €
Loyer médian au m²	13,7 €	13,2 €	12,2 €	12,0 €	11,8 €	11,6 €	12,4 €
Loyer haut au m ²	16,3 €	15,3 €	14,1 €	14,5 €	13,1 €	13,8 €	14,5 €
Loyer médian mensuel	740 €	717 €	685 €	700 €	700 €	590 €	661 €
Surface moyenne	61 m ²	61 m ²	62 m ²	62 m ²	64 m ²	54 m ²	60 m ²
Nombre d'enquêtes	2 437	3 184	3 785	2 345	675	6 137	18 563

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

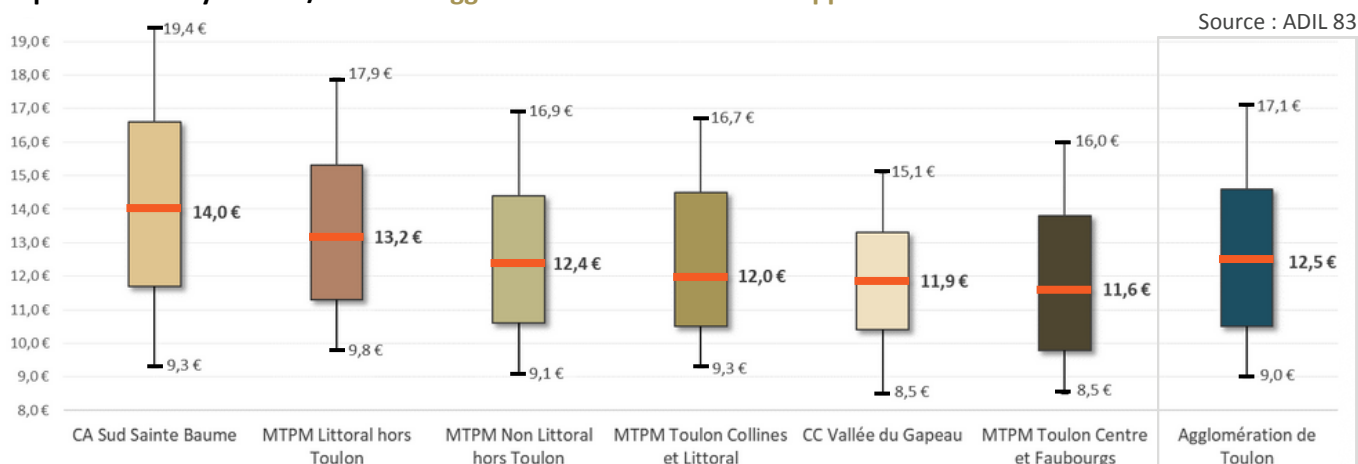
Dispersion des loyers en €/m² dans l'agglomération de Toulon : les maisons



Maisons	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
CA Sud Sainte Baume	11,0 €	13,3 €	15,4 €	1 000 €	78 m ²	362
MTPM Littoral hors Toulon	10,5 €	13,3 €	15,9 €	1 110 €	86 m ²	206
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,6 €	11,6 €	14,5 €	945 €	80 m ²	90
MTPM Non Littoral hors Toulon	9,9 €	11,5 €	12,8 €	1 030 €	94 m ²	164
CC Vallée du Gapeau	10,5 €	11,5 €	12,8 €	868 €	80 m ²	96
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	9,3 €	11,4 €	12,7 €	700 €	73 m ²	80
Agglomération de Toulon	10,3 €	12,3 €	14,3 €	1 000 €	84 m ²	998

Dans l'ensemble de l'agglomération toulonnaise, le loyer médian au m² d'une maison se rapproche de celui d'un appartement (12,3 €/m² contre 12,5 €/m²). Quant au loyer médian mensuel d'une maison, il reste globalement plus élevé et se situe à 1 000 € (pour 84 m² en moyenne) contre 642 € pour un appartement (pour 55 m²).

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



Appartements	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
CA Sud Sainte Baume	11,7 €	14,0 €	16,6 €	680 €	54 m ²	2 075
MTPM Littoral hors Toulon	11,3 €	13,2 €	15,3 €	675 €	56 m ²	2 978
MTPM Non Littoral hors Toulon	10,6 €	12,4 €	14,4 €	650 €	56 m ²	3 621
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,5 €	12,0 €	14,5 €	680 €	60 m ²	2 255
CC Vallée du Gapeau	10,4 €	11,9 €	13,3 €	650 €	57 m ²	579
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	9,8 €	11,6 €	13,8 €	588 €	53 m ²	6 057
Agglomération de Toulon	10,5 €	12,5 €	14,6 €	642 €	55 m ²	17 565

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

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

	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Appartements 1 pièce						
CA Sud Sainte Baume	16,1 €	17,8 €	21,5 €	500 €	28 m ²	278
CC Vallée du Gapeau	ns*	ns	ns	ns	ns	48
MTPM Littoral hors Toulon	14,3 €	17,2 €	19,5 €	480 €	28 m ²	420
MTPM Non Littoral hors Toulon	13,4 €	15,5 €	18,3 €	435 €	29 m ²	460
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	13,3 €	15,3 €	18,0 €	420 €	27 m ²	910
MTPM Toulon Collines et Littoral	14,3 €	15,6 €	18,5 €	445 €	28 m ²	258
Agglomération de Toulon	14,0 €	16,2 €	18,5 €	445 €	28 m ²	2 374
Appartements 2 pièces						
CA Sud Sainte Baume	12,9 €	14,9 €	17,4 €	620 €	42 m ²	751
CC Vallée du Gapeau	11,3 €	12,0 €	13,5 €	580 €	46 m ²	217
MTPM Littoral hors Toulon	13,2 €	14,6 €	16,1 €	627 €	42 m ²	1 165
MTPM Non Littoral hors Toulon	12,3 €	13,5 €	15,4 €	595 €	44 m ²	1 509
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	11,3 €	13,1 €	14,5 €	540 €	42 m ²	2 322
MTPM Toulon Collines et Littoral	12,0 €	14,2 €	16,1 €	600 €	43 m ²	713
Agglomération de Toulon	12,0 €	13,6 €	15,6 €	580 €	43 m ²	6 677
Appartements 3 pièces						
CA Sud Sainte Baume	11,5 €	13,1 €	14,5 €	810 €	65 m ²	793
CC Vallée du Gapeau	10,0 €	11,8 €	13,0 €	750 €	65 m ²	214
MTPM Littoral hors Toulon	10,7 €	12,1 €	13,2 €	762 €	65 m ²	1 006
MTPM Non Littoral hors Toulon	10,0 €	11,3 €	12,6 €	720 €	64 m ²	1 172
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	9,4 €	10,9 €	12,4 €	651 €	61 m ²	2 020
MTPM Toulon Collines et Littoral	10,3 €	11,4 €	12,6 €	702 €	64 m ²	838
Agglomération de Toulon	10,0 €	11,5 €	13,0 €	720 €	64 m ²	6 043
Appartements 4 pièces et +						
CA Sud Sainte Baume	9,2 €	10,7 €	12,4 €	978 €	89 m ²	253
CC Vallée du Gapeau	8,2 €	9,8 €	11,6 €	887 €	91 m ²	100
MTPM Littoral hors Toulon	9,6 €	10,7 €	12,3 €	935 €	88 m ²	387
MTPM Non Littoral hors Toulon	9,3 €	10,4 €	12,0 €	861 €	85 m ²	480
MTPM Toulon Centre et Faubourgs	8,3 €	9,6 €	10,8 €	717 €	79 m ²	805
MTPM Toulon Collines et Littoral	9,4 €	11,0 €	12,9 €	900 €	86 m ²	446
Agglomération de Toulon	9,1 €	10,2 €	11,7 €	825 €	84 m ²	2 471

Source : ADIL 83

*non significatif : pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes doit être supérieur à un minimum de 50 références

Plus la surface habitable du logement est grande, plus son loyer au m² est faible. Ainsi, on observe un coût au m² sur l'agglomération de Toulon largement supérieur pour un T1 (16,2 €/m²) que pour un T4 ou plus (10,2 €/m²). Cette dégressivité se vérifie d'ailleurs sur l'ensemble du territoire observé.

Il est également important de noter que la plus forte dispersion des loyers se trouve pour les logements d'une pièce. Cela signifie que l'écart entre les loyers les moins chers et les plus chers est très important.

Par exemple, 25 % des ménages louant un T1 dans la zone de CA Sud Sainte Baume ont un loyer de 21,5 €/m², soit 3,7 € de plus au m² que la médiane. Pour un T4 et plus, les 25 % de logements les plus chers auront un coût de 12,4 €/m² soit seulement 1,7 € de plus que le loyer médian. En conclusion, les loyers varient plus fortement pour les logements d'une pièce, que pour les autres typologies (T2 et plus).

Quel que soit le type de logement, le loyer médian est lié à l'ancienneté d'emménagement. Les locataires entrés récemment dans leur logement paient généralement un prix au m² plus élevé que ceux dont les baux sont déjà en cours. En effet, le loyer médian dans l'agglomération de Toulon pour les nouveaux emménagés (depuis moins de deux ans) est de 13,3 €/m² tandis que les ménages qui louent depuis plus de deux ans paient 1,2 € de moins au m² (soit 12,1 €/m²).

Les loyers qui ont le plus fortement augmenté sont situés dans les deux zones de Toulon (MTPM Toulon Centre et Faubourgs et MTPM Toulon Collines et Littoral). On observe une hausse de 1,5 € au m² pour les loyers médians des appartements. En revanche, l'écart le moins important (soit 0,4 €/m²) est à constater dans la zone CC Vallée du Gapeau.

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

Niveau de loyers 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	13,4 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	17,3 €	14,7 €	13,1 €	10,7 €	13,6 €	12,7 €	13,4 €
			Loyer médian mensuel	520 €	620 €	806 €	982 €	673 €	900 €	736 €
			Nombre d'enquêtes	175	498	523	173	1 369	236	1 605
Relocation	14,5 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	21,4 €	15,4 €	13,3 €	11,1 €	14,7 €	13,9 €	14,5 €
			Loyer médian mensuel	460 €	625 €	820 €	910 €	700 €	1 035 €	750 €
			Nombre d'enquêtes	103	253	270	80	706	126	832
		CC Vallée du Gapeau		Appartements					Maisons	Ensemble
				T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	11,6 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	ns	12,0 €	11,8 €	9,8 €	11,8 €	11,6 €	11,6 €
			Loyer médian mensuel	ns	570 €	760 €	885 €	663 €	850 €	700 €
			Nombre d'enquêtes	31	113	116	69	329	62	391
Relocation	12,7 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	ns	11,9 €	11,8 €	ns	12,2 €	ns	12,7 €
			Loyer médian mensuel	ns	600 €	706 €	ns	630 €	ns	670 €
			Nombre d'enquêtes	17	104	98	31	250	34	284
		MTPM Littoral hors Toulon		Appartements					Maisons	Ensemble
				T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	13 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	16,9 €	14,2 €	12,0 €	10,7 €	13,0 €	13,3 €	13,0 €
			Loyer médian mensuel	479 €	619 €	760 €	906 €	673 €	1 110 €	717 €
			Nombre d'enquêtes	297	826	739	293	2 155	158	2 313
Relocation	14,3 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	19,5 €	15,3 €	12,9 €	10,7 €	14,3 €	ns	14,3 €
			Loyer médian mensuel	500 €	647 €	800 €	1 000 €	684 €	ns	718 €
			Nombre d'enquêtes	123	339	267	94	823	48	871
		MTPM Non Littoral hors Toulon		Appartements					Maisons	Ensemble
				T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	12 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	15,5 €	13,2 €	11,1 €	10,3 €	12,3 €	11,3 €	12,0 €
			Loyer médian mensuel	428 €	580 €	710 €	861 €	640 €	1 030 €	676 €
			Nombre d'enquêtes	335	1 030	825	345	2 535	114	2 649
Relocation	12,7 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	15,2 €	13,9 €	11,4 €	10,9 €	12,8 €	12,5 €	12,7 €
			Loyer médian mensuel	450 €	647 €	800 €	1 000 €	670 €	1 055 €	700 €
			Nombre d'enquêtes	125	339	267	94	1 086	50	1 136
		MTPM Toulon Centre et Faubourgs		Appartements					Maisons	Ensemble
				T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	11,3 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	15,0 €	12,9 €	10,7 €	9,5 €	11,3 €	11,3 €	11,3 €
			Loyer médian mensuel	413 €	530 €	645 €	716 €	580 €	700 €	580 €
			Nombre d'enquêtes	596	1 600	1 514	621	4 331	65	4 396
Relocation	12,8 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	15,7 €	13,6 €	11,6 €	9,9 €	12,8 €	ns	12,8 €
			Loyer médian mensuel	435 €	560 €	700 €	717 €	600 €	ns	600 €
			Nombre d'enquêtes	314	722	506	184	1 726	15	1 741
		MTPM Toulon Collines et Littoral		Appartements					Maisons	Ensemble
				T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	11,7 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	15,8 €	13,5 €	11,2 €	10,5 €	11,8 €	11,6 €	11,7 €
			Loyer médian mensuel	450 €	599 €	685 €	890 €	666 €	900 €	698 €
			Nombre d'enquêtes	183	509	625	312	1 629	65	1 694
Relocation	13,3 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	15,4 €	14,6 €	12,2 €	12,0 €	13,3 €	ns	13,3 €
			Loyer médian mensuel	413 €	615 €	750 €	1 087 €	700 €	ns	720 €
			Nombre d'enquêtes	75	204	213	134	626	25	651

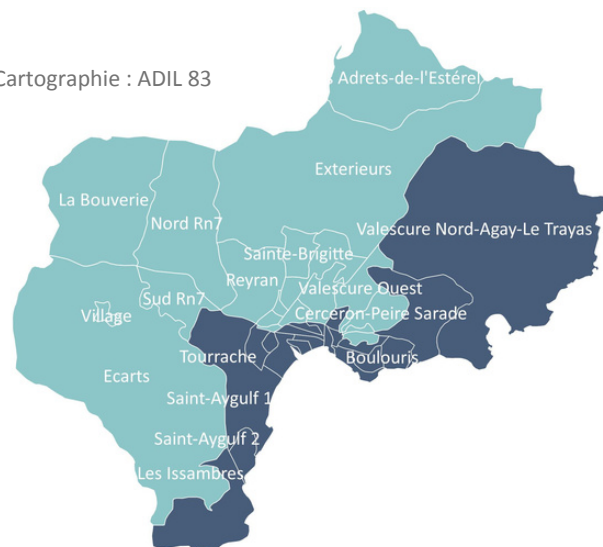
Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

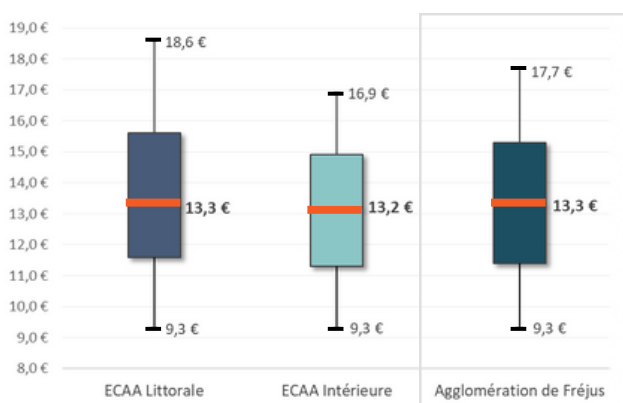
Agglomération de Fréjus

En 2023, 4 252 logements ont été enquêtés, dans l'agglomération de Fréjus soit 30 % du parc locatif privé (loué vide). La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 13,3 €/m². Sur l'ensemble du périmètre, 25 % des loyers sont inférieurs à 11,4 €/m² et 25 % sont supérieurs à 15,3 €/m². Le loyer médian en zone littorale est de 13,3 €/m² et de 13,2 €/m² en zone intérieure : les prix sont relativement homogènes selon les zones.

Cartographie : ADIL 83



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

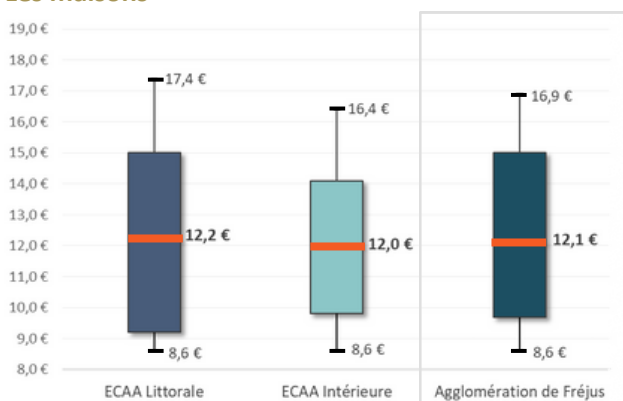


Bien que les niveaux de loyers les plus bas (D1) soient équivalents sur les deux zones, il y a une dispersion plus importante dans la zone d'ECAA Littoral, que ce soit pour les maisons ou les appartements.

Appartements et maisons	ECAA Littorale	ECAA Intérieure	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m ²	11,6 €	11,3 €	11,4 €
Loyer médian au m²	13,3 €	13,2 €	13,3 €
Loyer haut au m ²	15,6 €	14,9 €	15,3 €
Loyer médian mensuel	706 €	700 €	701 €
Surface moyenne	57 m ²	61 m ²	59 m ²
Nombre d'enquêtes	1 702	2 550	4 252

Source : ADIL 83

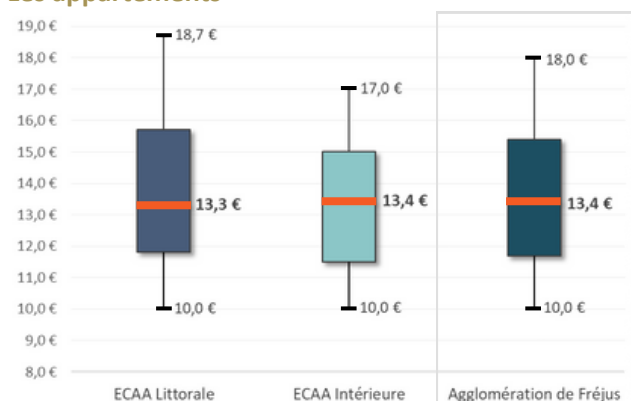
Les maisons



Maisons	ECAA Littorale	ECAA Intérieure	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m ²	9,2 €	9,8 €	9,7 €
Loyer médian au m²	12,2 €	12,0 €	12,1 €
Loyer haut au m ²	15,0 €	14,1 €	15,0 €
Loyer médian mensuel	750 €	1 074 €	963 €
Surface moyenne	67 m ²	89 m ²	81 m ²
Nombre d'enquêtes	51	232	283

Source : ADIL 83

Les appartements



Appartements	ECAA Littorale	ECAA Intérieure	Agglomération de Fréjus
Loyer bas au m ²	11,8 €	11,5 €	11,7 €
Loyer médian au m²	13,3 €	13,4 €	13,4 €
Loyer haut au m ²	15,7 €	15,0 €	15,4 €
Loyer médian mensuel	700 €	675 €	686 €
Surface moyenne	55 m ²	54 m ²	55 m ²
Nombre d'enquêtes	1 651	2 318	3 969

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

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

	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian mensuel	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Appartements 1 pièce						
ECAA Littorale	16,4 €	18,7 €	20,0 €	500 €	26 m ²	213
ECAA Intérieure	15,5 €	17,9 €	19,4 €	476 €	27 m ²	198
Agglomération de Fréjus	15,8 €	18,5 €	20,0 €	500 €	27 m ²	411
Appartements 2 pièces						
ECAA Littorale	13,3 €	14,5 €	16,2 €	640 €	45 m ²	637
ECAA Intérieure	12,5 €	14,2 €	15,6 €	620 €	45 m ²	1 036
Agglomération de Fréjus	12,9 €	14,3 €	16,0 €	630 €	45 m ²	1 673
Appartements 3 pièces						
ECAA Littorale	11,1 €	12,3 €	13,3 €	800 €	67 m ²	632
ECAA Intérieure	11,3 €	12,7 €	13,8 €	793 €	65 m ²	862
Agglomération de Fréjus	11,3 €	12,5 €	13,6 €	800 €	66 m ²	1 494
Appartements 4 pièces et +						
ECAA Littorale	8,6 €	10,0 €	12,5 €	790 €	84 m ²	169
ECAA Intérieure	8,9 €	10,5 €	11,6 €	868 €	85 m ²	222
Agglomération de Fréjus	8,6 €	10,2 €	12,0 €	825 €	84 m ²	391

Source : ADIL 83

Pour les petits typologies (1 et 2 pièces), le montant médian du loyer diminue avec l'éloignement de la côte. Pour les T1, il s'élève à 500 € par mois dans ECAA Littorale contre 476 € dans ECAA Intérieure, en lien avec la taille des logements loués (respectivement 26 m² et 27 m²). En revanche, pour les appartements de 3 pièces et plus, le prix au m² est plus élevé dans l'arrière-pays. Il existe une différence de 0,4 à 0,5 € par m² pour les loyers médians des deux zones.

À l'échelle d'agglomération de Fréjus, les locataires installés dans leur logement depuis moins de deux ans s'acquittent d'un loyer 8 % plus cher que ceux qui n'ont pas changé de logement. En effet, leur loyer s'élève à 14,1 €/m², soit 1,1 €/m² de plus que celui des locataires stables (13 €/m²). Cette différence est beaucoup plus accentuée pour la zone d'ECAA Littorale, soit un prix au m² 12 % plus cher pour les nouveaux arrivés, contrairement à ECAA Intérieure, où les aménagés récents payent un loyer 5 % plus cher que les ménages stables.

Niveau de loyers 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	13 €/m²							
	Loyer médian au m ²	18,2 €	14,3 €	12,2 €	10,0 €	13,0 €	ns	13,0 €	
	Loyer médian mensuel	500 €	646 €	800 €	772 €	700 €	ns	710 €	
Relocation	Loyer de marché (relocation)	14,5 €/m²							
	Loyer médian au m ²	20,0 €	15,1 €	13,0 €	ns	14,5 €	ns	14,5 €	
	Loyer médian mensuel	510 €	640 €	840 €	ns	671 €	ns	674 €	
	Nombre d'enquêtes	124	398	435	124	1 081	34	1 115	
	Nombre d'enquêtes	89	239	197	45	570	17	587	

		ECAA Intérieure	Appartements					Maisons	Ensemble
			T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	Loyer des baux en cours	13 €/m²							
	Loyer médian au m ²	17,6 €	13,8 €	12,7 €	10,2 €	13,3 €	12,0 €	13,0 €	
	Loyer médian mensuel	465 €	615 €	780 €	800 €	670 €	1 079 €	700 €	
Relocation	Loyer de marché (relocation)	13,6 €/m²							
	Loyer médian au m ²	17,9 €	14,5 €	12,9 €	11,0 €	13,6 €	13,2 €	13,6 €	
	Loyer médian mensuel	500 €	629 €	815 €	975 €	689 €	1 060 €	705 €	
	Nombre d'enquêtes	120	622	532	145	1 419	163	1 582	
	Nombre d'enquêtes	78	414	330	77	899	69	968	

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

Agglomération de Draguignan

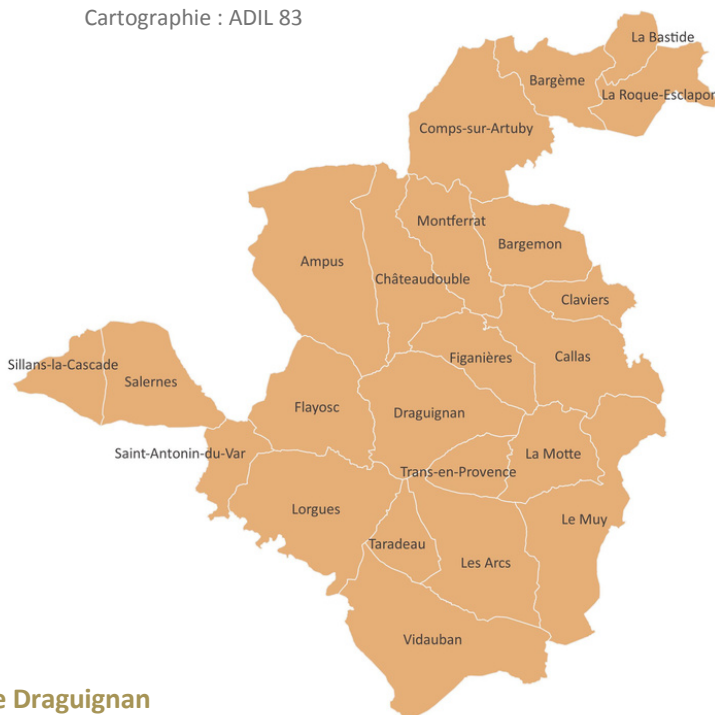
En 2023, l'échantillon d'observation pour l'agglomération de Draguignan est composé de 1 505 logements, ce chiffre est équivalent à 13 % du parc locatif privé (loué vide). La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 10,7 €/m². Par rapport aux autres territoires, les loyers dans cette zone 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 8 % moins cher que les ménages mobiles. Cette différence est encore plus marquée pour les maisons, avec un écart de prix atteignant 20 %.

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

Dans l'ensemble de l'agglomération dracénoise, le loyer médian au m² d'une maison est assez proche de celui d'un appartement, avec respectivement 10,5 €/m² et 10,7 €/m². Cependant, le loyer médian mensuel d'une maison reste globalement plus élevé que celui d'un appartement. En moyenne, le loyer mensuel pour une maison est de 932 €, basé sur une surface moyenne de 92 m², tandis que pour un appartement avec une surface moyenne de 56 m², il est de 581 €.

Cartographie : ADIL 83



Agglomération de Draguignan	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	11,9 €	10,5 €	8,7 €	7,4 €	9,0 €	9,0 €	9,0 €
Loyer médian au m²	13,3 €	12,1 €	10,2 €	8,9 €	10,7 €	10,5 €	10,7 €
Loyer haut au m ²	16,0 €	13,6 €	11,5 €	10,0 €	12,5 €	12,6 €	12,5 €
Loyer médian mensuel	380 €	507 €	650 €	724 €	581 €	932 €	645 €
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	64 m ²	87 m ²	56 m ²	92 m ²	67 m ²
Nombre d'enquêtes	152	486	527	153	1 318	187	1 505

Source : ADIL 83

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

Baux en cours	Agglomération de Draguignan	Appartements					Maisons	Ensemble		
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble				
10,5 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	12,6 €	12,1 €	10,0 €	8,9 €	10,7 €	10,0 €	10,5 €	
		Loyer médian mensuel	380 €	500 €	645 €	700 €	581 €	628 €	650 €	
		Nombre d'enquêtes	80	269	316	110	775	121	896	
11,3 €/m ²	Relocation	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	14,3 €	12,0 €	10,4 €	ns	11,1 €	12,0 €	11,3 €
			Loyer médian mensuel	400 €	520 €	680 €	ns	580 €	940 €	631 €
			Nombre d'enquêtes	72	217	211	43	543	66	609

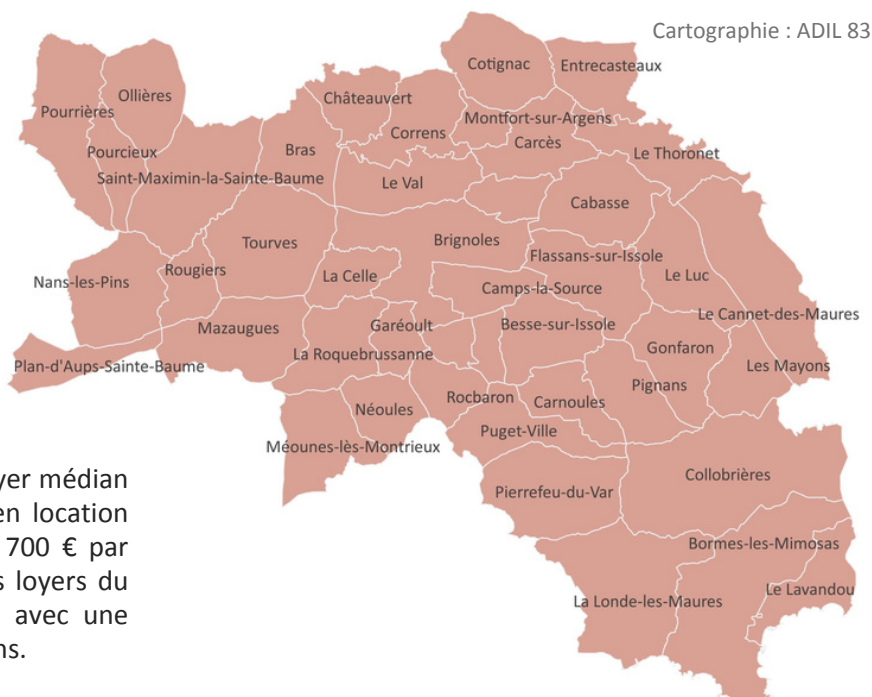
Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

Porte des Maures Moyen Var

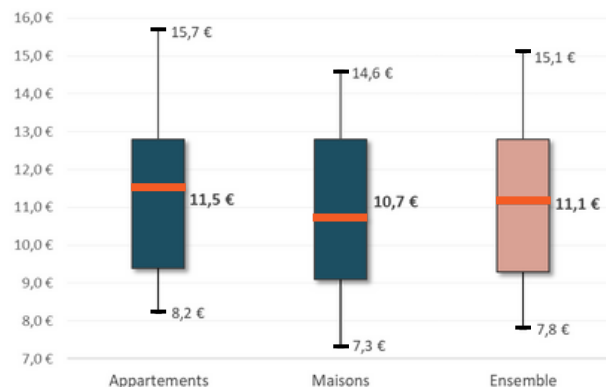
En 2023, les indicateurs de la zone Porte des Maures et Moyen Var sont basés sur 2 686 logements, ce qui équivaut à 15 % du parc locatif privé (loué vide). La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 11,1 €/m².

Pour une nouvelle location, quel que soit le type de bien, il faut compter un loyer médian de 11,7 €/m². La moitié des biens mis en location après le 1er janvier 2022 dépassent 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 €/m² dans la Porte des Maures et Moyen Var

Sur l'ensemble du périmètre, 25 % des loyers sont inférieurs à 9,3 €/m² et 25 % sont supérieurs à 12,8 €/m². La dégressivité des prix est nettement plus importante pour les petits appartements. Un logement de deux pièces est 22 % plus cher qu'un T3 (soit un écart de 2,2 €/m²), tandis que le loyer d'un T3 est 9% plus cher qu'un T4 et plus (0,8 €/m² d'écart). Les appartements de 3 pièces, la typologie la plus fréquente dans le parc, la moitié des biens sont loués plus de 650€ par mois, sans tenir compte de la date d'entrée du locataire.



Porte des Maures Moyen Var	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	10,4 €	11,1 €	9,1 €	8,8 €	9,4 €	9,1 €	9,3 €
Loyer médian au m²	13,9 €	12,4 €	10,2 €	9,4 €	11,5 €	10,7 €	11,1 €
Loyer haut au m ²	17,3 €	14,3 €	11,7 €	12,4 €	12,8 €	12,8 €	12,8 €
Loyer médian mensuel	392 €	550 €	650 €	875 €	600 €	882 €	670 €
Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	89 m ²	57 m ²	84 m ²	68 m ²
Nombre d'enquêtes	197	994	888	275	2 354	332	2 686

Source : ADIL 83

Niveau de loyers dans la Porte des Maures et Moyen Var selon l'ancienneté du bail

	Porte des Maures Moyen Var	Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Baux en cours	Loyer médian au m²	13,0 €	12,5 €	10,0 €	9,3 €	11,5 €	10,2 €	10,7 €
	Loyer médian mensuel	390 €	550 €	637 €	875 €	600 €	850 €	650 €
	Nombre d'enquêtes	137	651	572	184	1 544	226	1 770
Relocation	Loyer médian au m²	14,6 €	11,8 €	11,1 €	9,5 €	11,5 €	12,8 €	11,7 €
	Loyer médian mensuel	400 €	530 €	680 €	850 €	632 €	1 000 €	700 €
	Nombre d'enquêtes	60	343	316	91	810	106	916

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

Golfe de Saint-Tropez

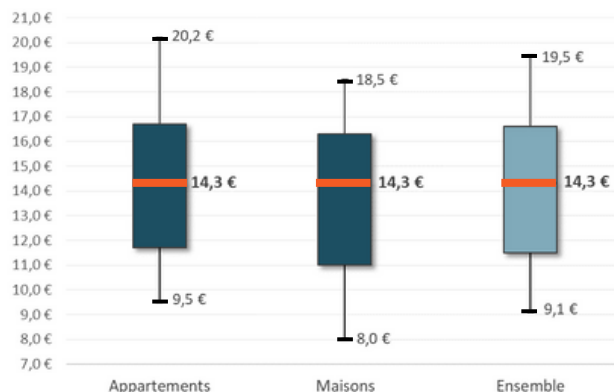
L'échantillon d'observation pour le Golfe de Saint-Tropez (nouvelle zone d'observation de l'OLV) comprend 1 121 logements, représentant ainsi 15 % du parc locatif privé (loué vide). Parmi toutes les zones, ce nouveau territoire est celui qui, toutes choses étant égales par ailleurs, tire le plus les loyers vers le haut. Le loyer médian, tous biens confondus, est de 14,3 €/m². Bien que le loyer médian au m² des maisons soit égal à celui des appartements, les 10 % des loyers des maisons sont moins chers que 8,5 €/m², contrairement aux appartements où 10 % des loyers sont plus bas que 9,5 €/m², ce qui représente un écart de 1,5 € sur le niveau de loyers les plus bas (D1). Il en va de même pour les 10 % de loyers les plus élevés (D9), où la différence est de 1,7 €/m² en faveur des appartements.

Cartographie : ADIL 83



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

Les loyers médians au m² diminuent généralement à mesure que la taille des appartements augmente, avec une exception pour les T4 et plus légèrement au dessus des T3 (0,4 €). Les prix des grandes surfaces sont plus dispersées que ceux des appartements de deux ou trois pièces. Cette observation s'explique par des facteurs spécifiques au marché local, la demande et l'offre, ainsi que les facteurs de luxe qui peuvent entraîner des variations très fortes en l'occurrence. En outre, le loyer médian mensuel est plus élevé pour les grands appartements en raison d'une surface moyenne plus importante.



Golfe de Saint-Tropez	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	15,5 €	12,7 €	11,1 €	10,7 €	11,7 €	11,0 €	11,5 €
Loyer médian au m²	18,7 €	14,9 €	12,9 €	13,3 €	14,3 €	14,3 €	14,3 €
Loyer haut au m ²	21,7 €	17,1 €	14,8 €	15,7 €	16,7 €	16,3 €	16,6 €
Loyer médian mensuel	550 €	650 €	795 €	1 050 €	708 €	1 100 €	750 €
Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	66 m ²	88 m ²	56 m ²	88 m ²	64 m ²
Nombre d'enquêtes	117	465	340	82	1 004	117	1 121

Source : ADIL 83

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

Baux en cours	Golfe de Saint-Tropez	Appartements					Maisons	Ensemble
		T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
14,3 €/m ²	Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	18,7 €	14,5 €	12,9 €	13,3 €	14,3 €	14,3 €
	Loyer médian mensuel	550 €	645 €	769 €	1 050 €	700 €	1 100 €	740 €
	Nombre d'enquêtes	83	301	246	53	683	96	779
14,4 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	ns	15,8 €	13,3 €	ns	15,0 €	ns
	Loyer médian mensuel	ns	700 €	830 €	ns	800 €	ns	800 €
	Nombre d'enquêtes	34	164	94	29	321	21	342

Source : ADIL 83

Les niveaux de loyers au 1er janvier 2023

Cartographie : ADIL 83

Haut Var

Pour le Haut Var, vaste zone peu dense (nouvelle zone d'observation de l'OLV) les statistiques sont basées sur 165 logements, représentant ainsi 3 % du parc locatif privé (loué vide).

C'est le taux de collecte le plus faible (et de loin) enregistré en 2023. Les résultats présentés ci-dessous sont de ce fait fragiles. La valeur médiane des loyers, tous biens confondus, est de 10 €/m². De plus, 25 % des loyers sont inférieurs à 8,2 €/m² et 25 % sont supérieurs à 12,9 €/m². Comparativement aux autres territoires observés, les logements en location dans cette zone affichent les loyers les plus bas.

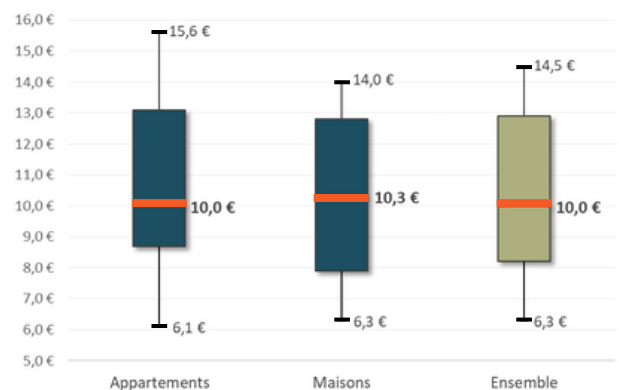


Dans le Haut Var, le loyer médian au m² d'une maison est légèrement supérieur à celui d'un appartement (10,3 €/m² contre 10 €/m²). Cependant, le loyer médian mensuel d'une maison reste nettement plus élevé. En effet, pour une maison avec une surface moyenne de 79 m², le loyer médian mensuel est de 724 €, tandis que pour un appartement, il est de 500 € pour une surface moyenne de 55 m².

Dispersion des loyers en €/m² dans le Haut Var

Pour les appartements, la différence entre les 10 % des loyers les plus élevés et les 10 % des loyers les plus bas est de 9,5 €/m², tandis que pour les maisons, elle est de 7,7 €/m².

Le loyer médian à la relocation dans le Haut Var est de 11,1 €/m², contre 9,8 €/m² pour les loyers du stock. Ainsi, un logement dont le locataire a emménagé il y a plus de deux ans a un niveau de loyer inférieur de 1,3 € au m² à un locataire entré après le 1 janvier 2022.



Haut Var	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer bas au m ²	ns	ns	ns	ns	8,7 €	7,9 €	8,2 €
Loyer médian au m²	ns	ns	ns	ns	10,0 €	10,3 €	10,0 €
Loyer haut au m ²	ns	ns	ns	ns	13,1 €	12,8 €	12,9 €
Loyer médian mensuel	ns	ns	ns	ns	500 €	724 €	590 €
Surface moyenne	ns	ns	ns	ns	55 m ²	79 m ²	68 m ²
Nombre d'enquêtes	12	40	34	13	99	66	165

Source : ADIL 83

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

Baux en cours

9,8 €/m²

Relocation

11,1 €/m²

Haut Var	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4+	Ensemble		
Loyer des baux en cours	Loyer médian au m²	ns	ns	ns	ns	10,0 €	9,8 €
	Loyer médian mensuel	ns	ns	ns	ns	502 €	589 €
	Nombre d'enquêtes	7	24	23	11	65	111
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian au m²	ns	ns	ns	ns	ns	11,1 €
	Loyer médian mensuel	ns	ns	ns	ns	ns	620 €
	Nombre d'enquêtes	5	16	11	2	34	54

Source : ADIL 83

L'actualité juridique concernant le parc locatif

Taxe sur les logements vacants

Afin de contribuer à lutter contre la crise du logement, le Gouvernement a envisagé à compter de 2024 une révision du zonage de la taxe sur les logements vacants (TLV) ainsi que la majoration facultative de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). L'objectif est de réintégrer sur le marché du logement les logements inoccupés depuis plus d'un an, dans le but d'augmenter l'offre de logements disponibles et de contenir ainsi la hausse des prix et des loyers. Ce travail est le fruit d'une collaboration entre trois ministères – Tourisme, Collectivités territoriales et Logement – en concertation avec les acteurs du tourisme et les relais locaux et s'inscrit dans un plan en trois axes et doté de 14 mesures afin de lutter contre l'attrition des logements permanents en zone touristique.

La TLV* était déjà applicable dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue et tendue de plus de 50 000 habitants, où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Elle est maintenant étendue dans les communes ayant une proportion élevée de logements affectés à l'habitation, autres que l'habitation principale (i.e. logements vacants et résidences principales) à compter du 1er janvier 2024. Le décret publié le 26 août 2023 au Journal officiel modifie la liste des communes pouvant instaurer la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Ce décret est le *décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts*.

Cette mesure vise à élargir le champ d'application de la TLV aux municipalités confrontées à une forte pression immobilière, en particulier celles avec une proportion significative de résidences secondaires. Cela signifie que plus de 2000 nouvelles communes sont désormais soumises, systématiquement, à la TLV.

Cette TLV concerne les locaux à usage d'habitation non meublés et vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. Cette taxe est due par les propriétaires ou les usufruitiers, qu'ils soient une personne physique ou morale de droit privé ou public. Pour les multi-propriétaires, elle est due pour chacun des biens.

Les cas d'exonérations sont les suivants :

- Logement qui n'est pas à usage d'habitation : Logement équipé d'éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire)
- Logement vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement.
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation

Tout propriétaire d'un local d'habitation doit effectuer une déclaration d'occupation auprès des services fiscaux, avant le 1er juillet de chaque année. Le défaut de déclaration est sanctionné par une amende de 150 euros par local concerné.

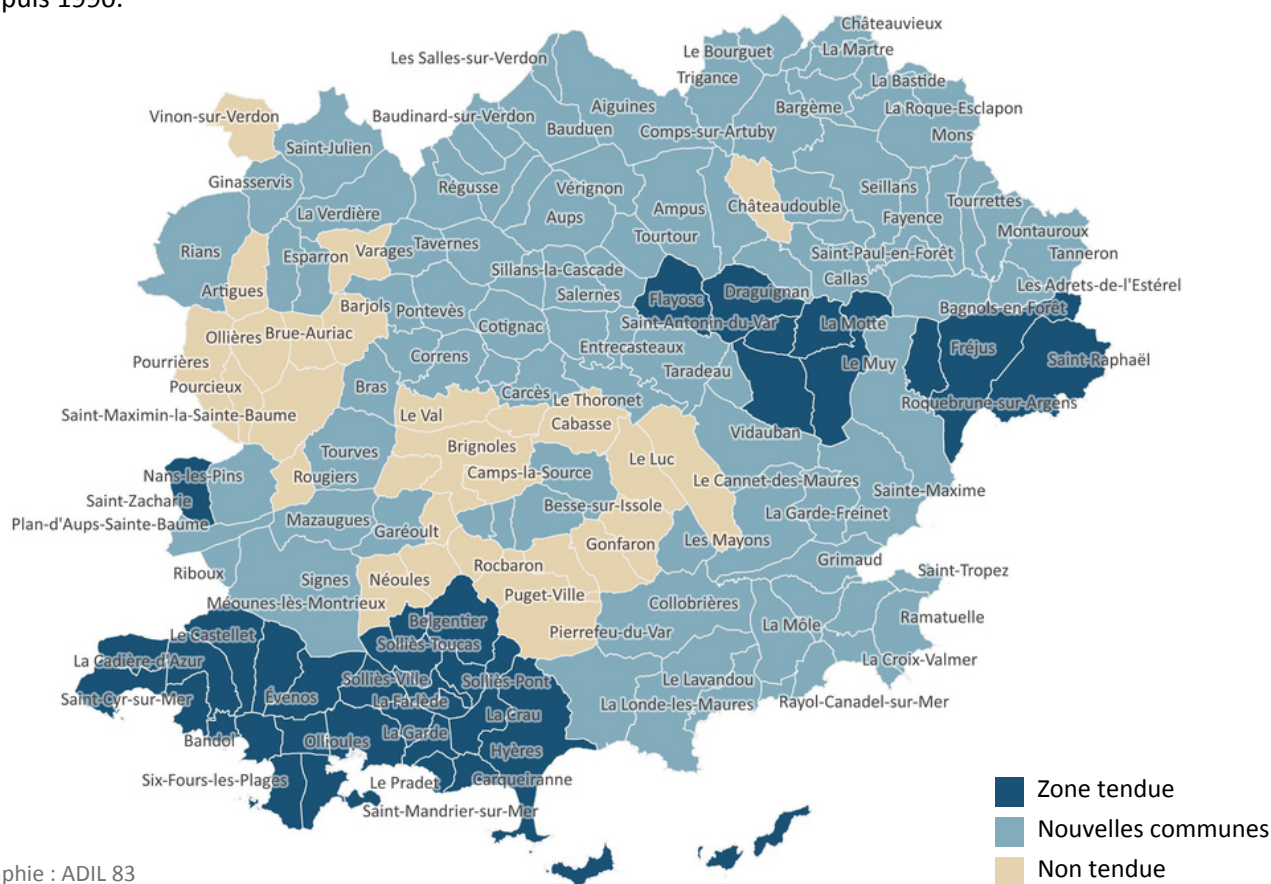
Fixée à partir de la valeur locative de l'habitation, le taux de la TLV varie en fonction de la durée de vacance du logement. **Depuis janvier 2023 les taux sont de :**

- **17 % la première année où le logement devient imposable ;**
- **34 % à compter de la deuxième année.**

*ne pas confondre cette taxe avec la taxe d'habitation sur les logements vacants qui peut être mise en place par une commune ou un EPCI s'ils ne sont pas concernés par la taxe sur les logements vacants.

L'actualité juridique concernant le parc locatif

La liste des communes considérées comme étant en « zone tendue » devrait donc compter en France pas moins de 3693 communes, soit 1 434 situées dans des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et 2 259 de communes touristiques. Cette nouvelle liste inclut 90 communes varoises supplémentaires. Ces nouvelles communes sont plus périurbaines voire rurales que celles de la précédente liste. Tout le littoral varois ainsi que celui du Verdon est maintenant concerné. Seule une petite trentaine de commune ne sont pas par l'application de cette taxe. Elles se situe majoritairement dans Cœur du Var et dans Provence Verte, dans ses franges sud-est et ouest. Selon l'Insee, le nombre de logements vacants a atteint 3,1 millions en France en 2023, soit une hausse de 60% depuis 1990.



INTERCOMMUNALITES	COMMUNES
Estérel Côte d'Azur Agglomération	Les Adrets-de-l'Estérel, Roquebrune-sur-Argens
CA Provence-Verte	Bras Carcès Châteaupert Correns Cotignac Entrecasteaux Forcalqueiret Mazaugues Montfort-sur-Argens Nans-les-Pins Plan-d'Aups-Sainte-Baume La Roquebrussanne Sainte-Anastasia-sur-Issole Tourves
CA Sud Sainte Baume	Riboux, Signes
CC Cœur du Var	Besse-sur-Issole, Flassans-sur-Issole, Les Mayons, Le Thoronet
CC du Golfe de Saint-Tropez	Cavalaire-sur-Mer Cogolin La Croix-Valmer La Garde-Freinet Gassin Grimaud La Môle Le Plan-de-la-Tour Ramatuelle Sainte-Maxime Saint-Tropez Rayol-Canadel-sur-Mer
CC du Pays de Fayence	Bagnols-en-Forêt Callian Fayence Mons Montauroux Saint-Paul-en-Forêt Seillans Tanneron Tourrettes
CC Lacs et Gorges du Verdon	Aiguines Artignosc-sur-Verdon Aups Baudinard-sur-Verdon Bauduen Le Bourguet Brenon Châteaueux La Martre Moissac-Bellevue Régusse Les Salles-sur-Verdon Tourtour Trigance Vérignon Villecroze
CC Méditerranée Porte des Maures	Bormes-les-Mimosas, Collobrières, Le Lavandou, La Londe-Les-Maures
CC Provence Verdon	Barjols Esparron Fox-Amphoux Ginasservis Montmeyan Pontevès Rians Saint-Julien Saint-Martin-de-Pallières Tavernes La Verdrière
Dracénie Provence Verdon Agglomération	Ampus, Bargème, Bargemon La Bastide Callas Châteaouble Clavières Comps-sur-Artuby Figanières Lorgues La Roque-Esclapon Salernes Sillans-la-Cascade Taradeau Vidauban Saint-Antonin-du-Var.

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers

Les territoires couverts par un OLL en France en 2023

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

Piloté par l'ANIL, 34 OLL existent aujourd'hui en France couvrant plus de la moitié du parc locatif privé français.

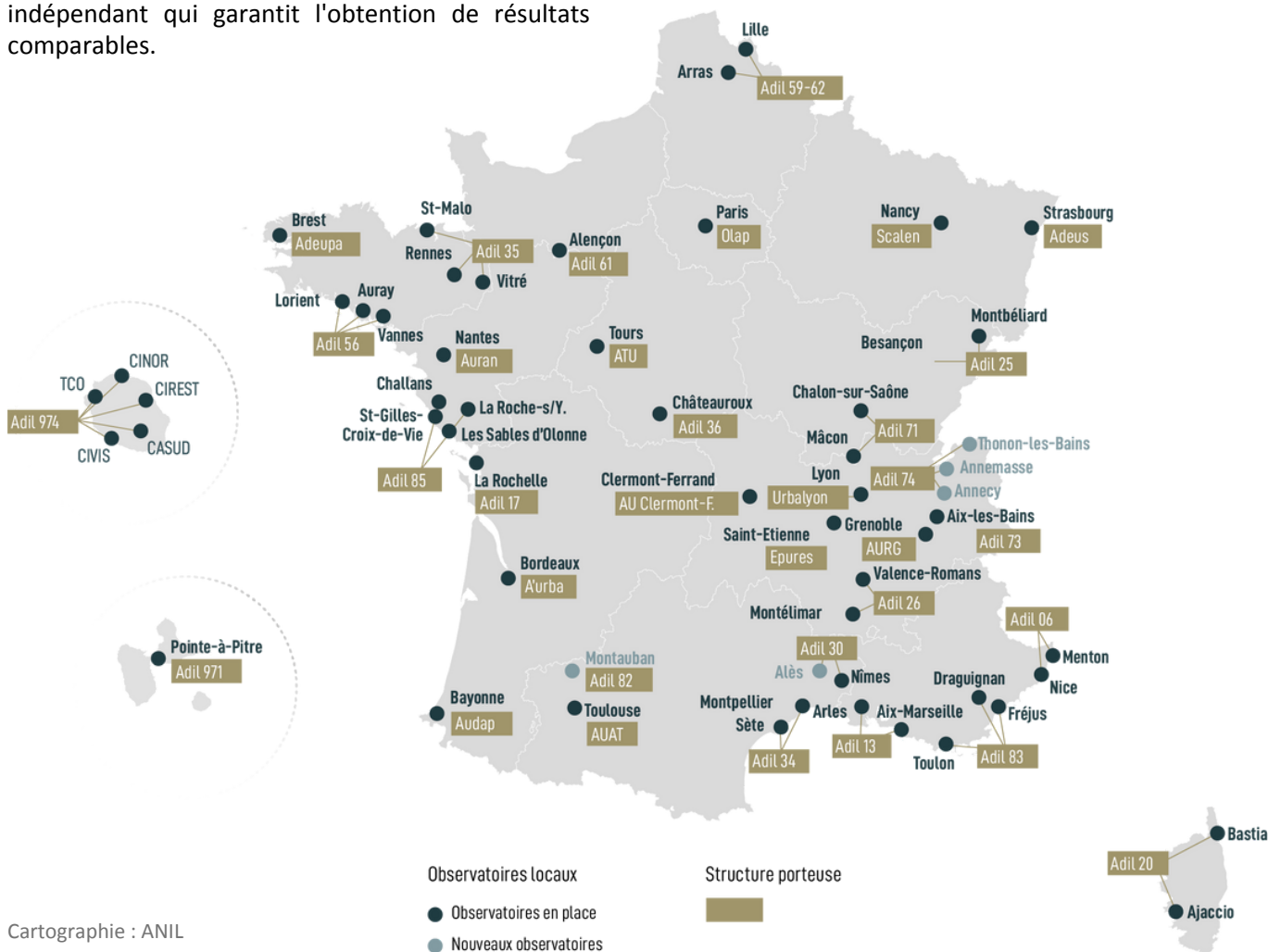
Les OLL sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et réunissent une pluralité d'acteurs du logement.

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

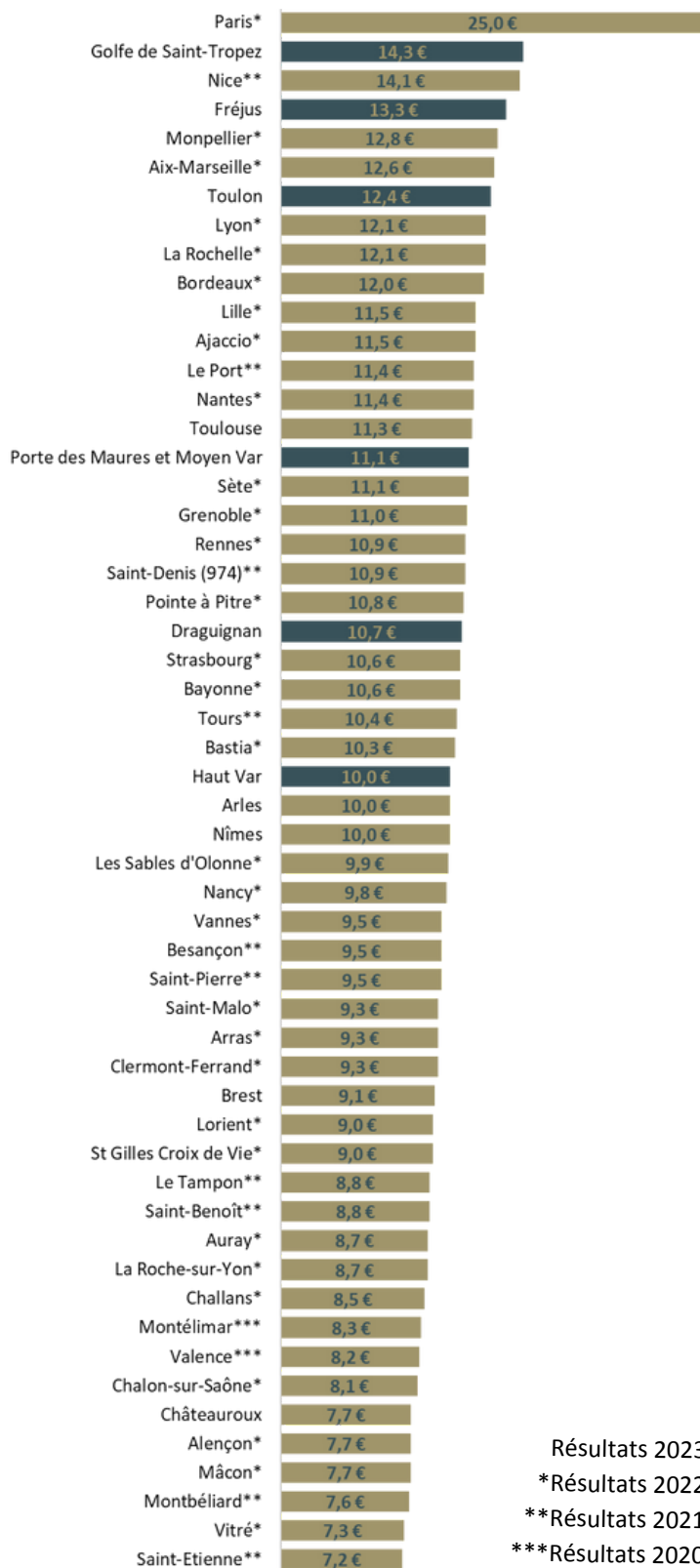
L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels.

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.

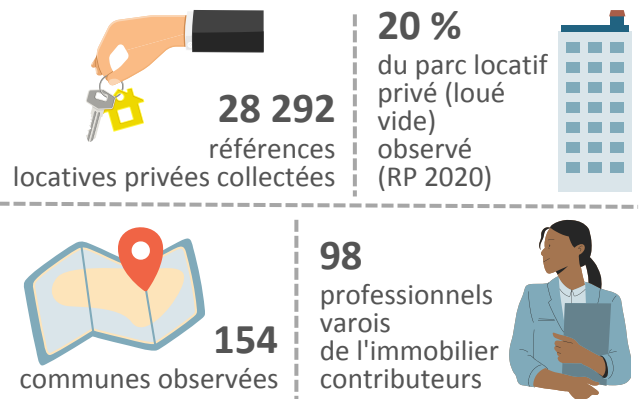
Rendez-vous sur www.observatoires-des-loyers.org



L'Observatoire des Loyers du Var



Chiffres-clés



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.

Une croissance significative du nombre de références de loyers collectées est à noter au cours des dernières années. En 2023, l'échantillon d'observation de l'OLV compte 28 292 logements, représentant 20%.

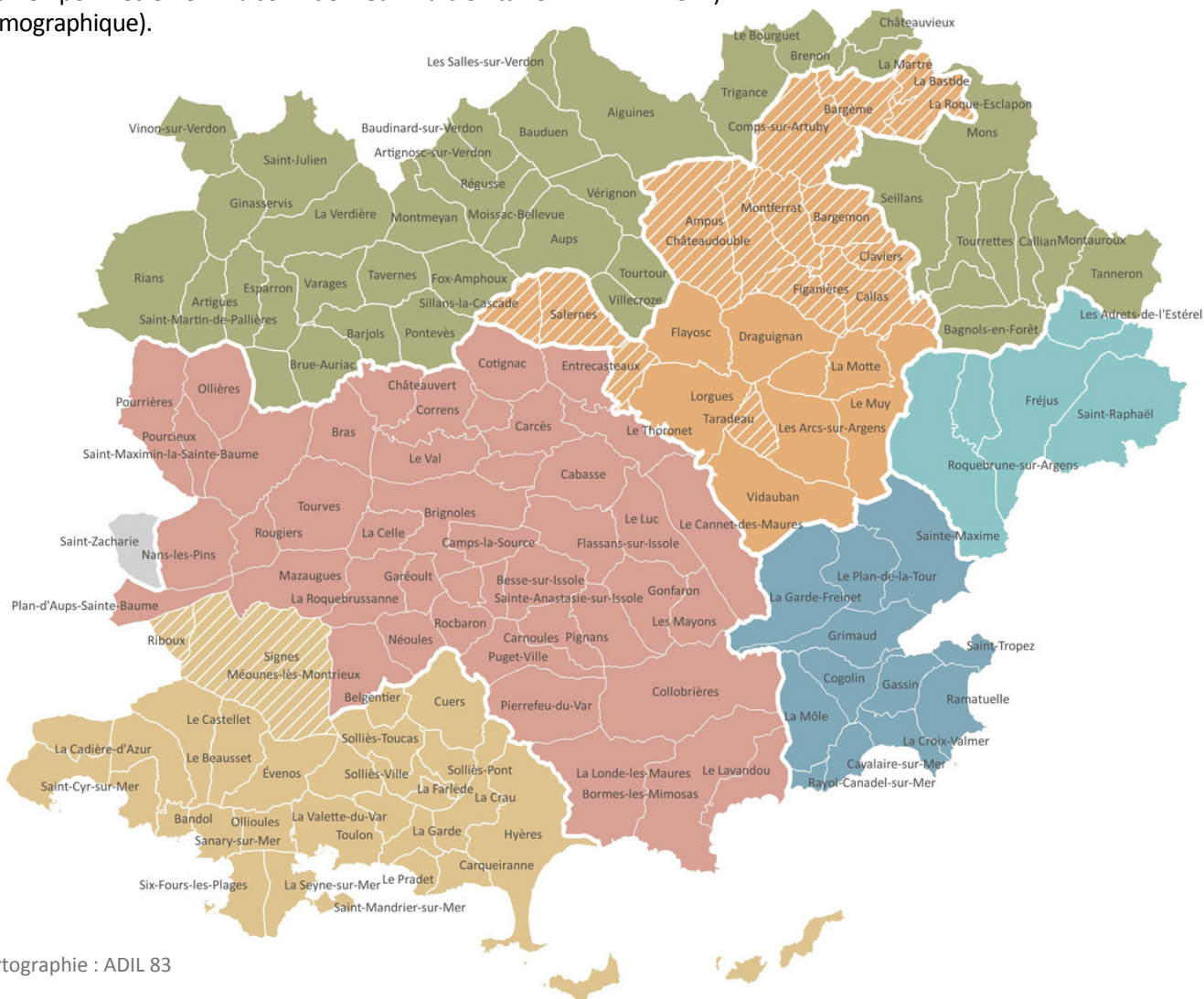
Avec un loyer médian de 12,2 €/m² pour l'ensemble des territoires observés, le Var se distingue comme un des territoires affichant les niveaux de loyers les plus bas, toutes zones confondues, en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Résultats 2023
 *Résultats 2022
 **Résultats 2021
 ***Résultats 2020










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 Toulon élargissement |  Agglomération de Draguignan élargissement |  Haut Var |
|  Agglomération de Fréjus |  Porte des Maures - Moyen Var |  Couvert par l'OLL13 |

Le périmètre et les zones d'observation

Agglomération de Toulon

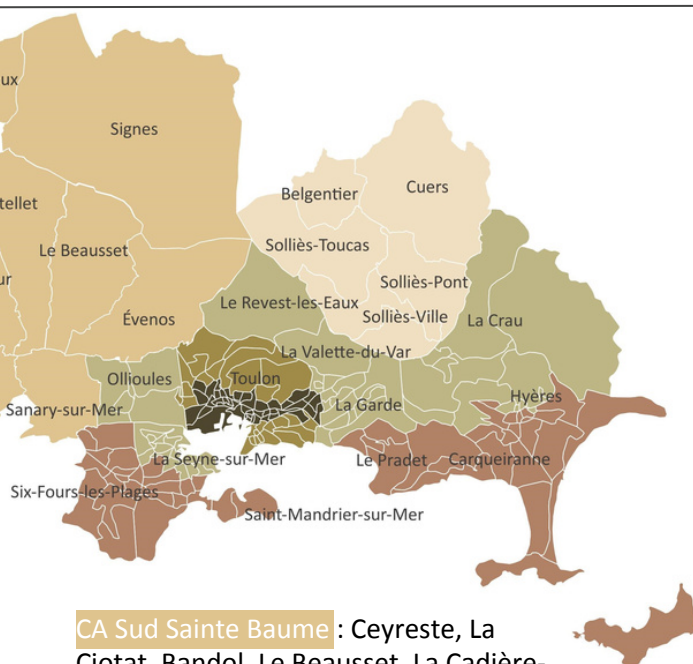
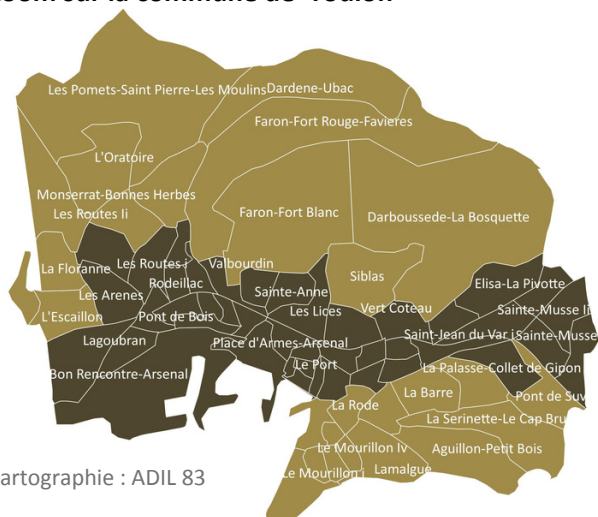
Cartographie : ADIL 83

MTPM Toulon Centre et Faubourgs :

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

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

Zoom sur la commune de Toulon



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

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

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

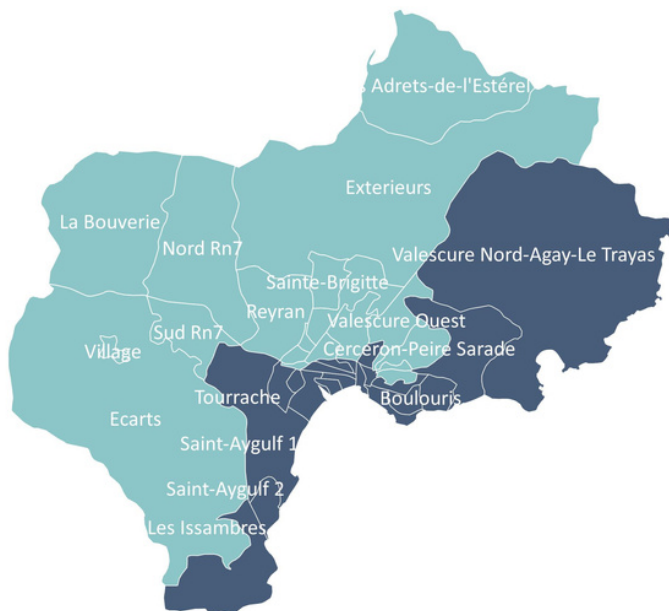
MTPM Littoral hors Toulon : Carqueiranne, Hyères (Gambetta, Olbia, Godillot, Centre, Pyanet-Père Éternel, Beauvallon-Maurels, La Gare, Costebelle Nord-Est, Costebelle-Mont des Oiseaux, Olbius Riquier-Nartettes, Les Salins-L'Ayguade, Giens, Les Pesquiers, Le Port La Capte, Zone du Palyvestre-Rougières,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

Le périmètre et les zones d'observation

Agglomération de Fréjus

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

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



Cartographie : ADIL 83

Agglomération de Draguignan

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

Porte des Maures - Moyen Var

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

Golfe de Saint-Tropez

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

Haut Var

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

Les chiffres-clés du parc varois

Le parc de logements

L'ensemble des territoires observés en 2023 compte, selon le dernier recensement 2020 de l'INSEE, 1 116 166 habitants, soit 524 039 ménages. La taille moyenne des ménages s'élève à 2,1 personnes. Ce chiffre relativement bas est attribuable à la forte proportion de personnes vivant seules, qui représente 38% des ménages observés en 2020. Dans le parc locatif privé, ces ménages représentent près de la moitié des locataires (49 %). Toutefois, la taille moyenne des ménages connaît une légère augmentation dans les zones du Golfe de Saint-Tropez et de Porte des Maures et Moyen Var, s'élevant à 2,3 personnes en moyenne par ménage.

	Population	Ménages	Logements
Agglomération de Toulon	593 522	286 681	363 192
Agglomération de Fréjus	116 830	56 707	101 649
Agglomération de Draguignan	108 951	48 648	64 325
Porte des Maures Moyen Var	178 840	77 915	114 501
Golfe de Saint-Tropez	60 179	26 457	10 605
Haut Var	57 844	27 631	72 279
Ensemble des zones observées	1 116 166	524 039	726 551

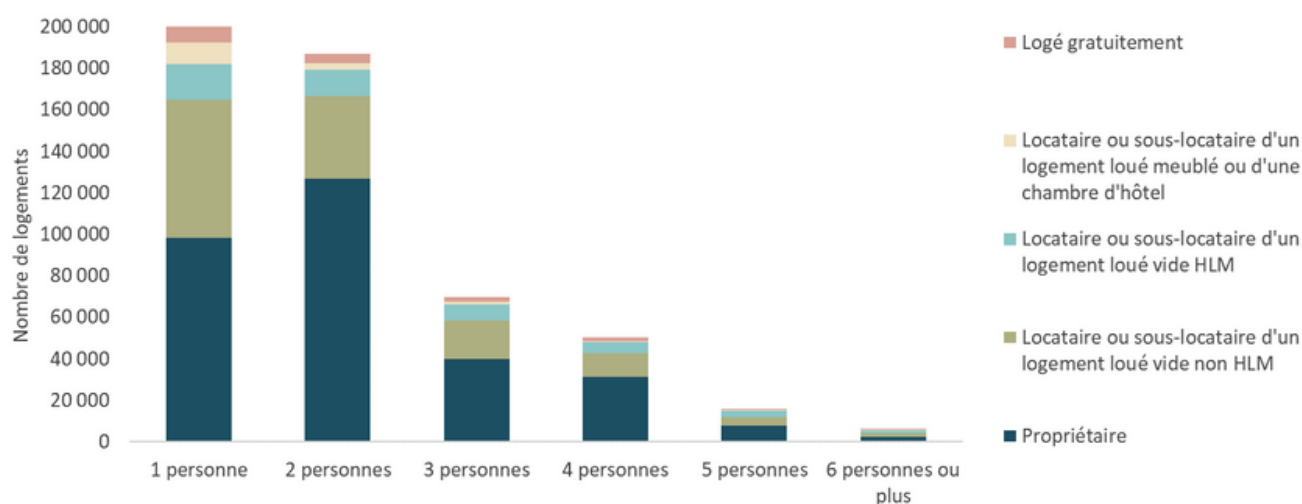
Source : INSEE 2020

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Agglomération de Toulon	79%	16%	5%
Agglomération de Fréjus	56%	40%	4%
Agglomération de Draguignan	76%	13%	11%
Porte des Maures Moyen Var	68%	24%	7%
Golfe de Saint-Tropez	39%	57%	4%
Haut Var	67%	24%	9%
Ensemble des zones observées	64%	29%	7%

Source : INSEE 2020

L'ensemble des zones recense 726 551 logements au 1er janvier 2020. Majoritairement, ces logements sont des résidences principales. Dans le Var, les résidences secondaires sont principalement concentrées sur le littoral. Par exemple, 57 % des logements dans le Golfe de Saint-Tropez sont des résidences secondaires. Cette zone affiche un taux de vacance relativement bas, seulement 4 % du parc de logements. En revanche, l'agglomération de Draguignan a le taux le plus bas de résidences secondaires, représentant seulement 13 % du parc de logements. Cependant, elle affiche un taux de vacance le plus haut parmi les territoires observés, s'élevant à 11 %.

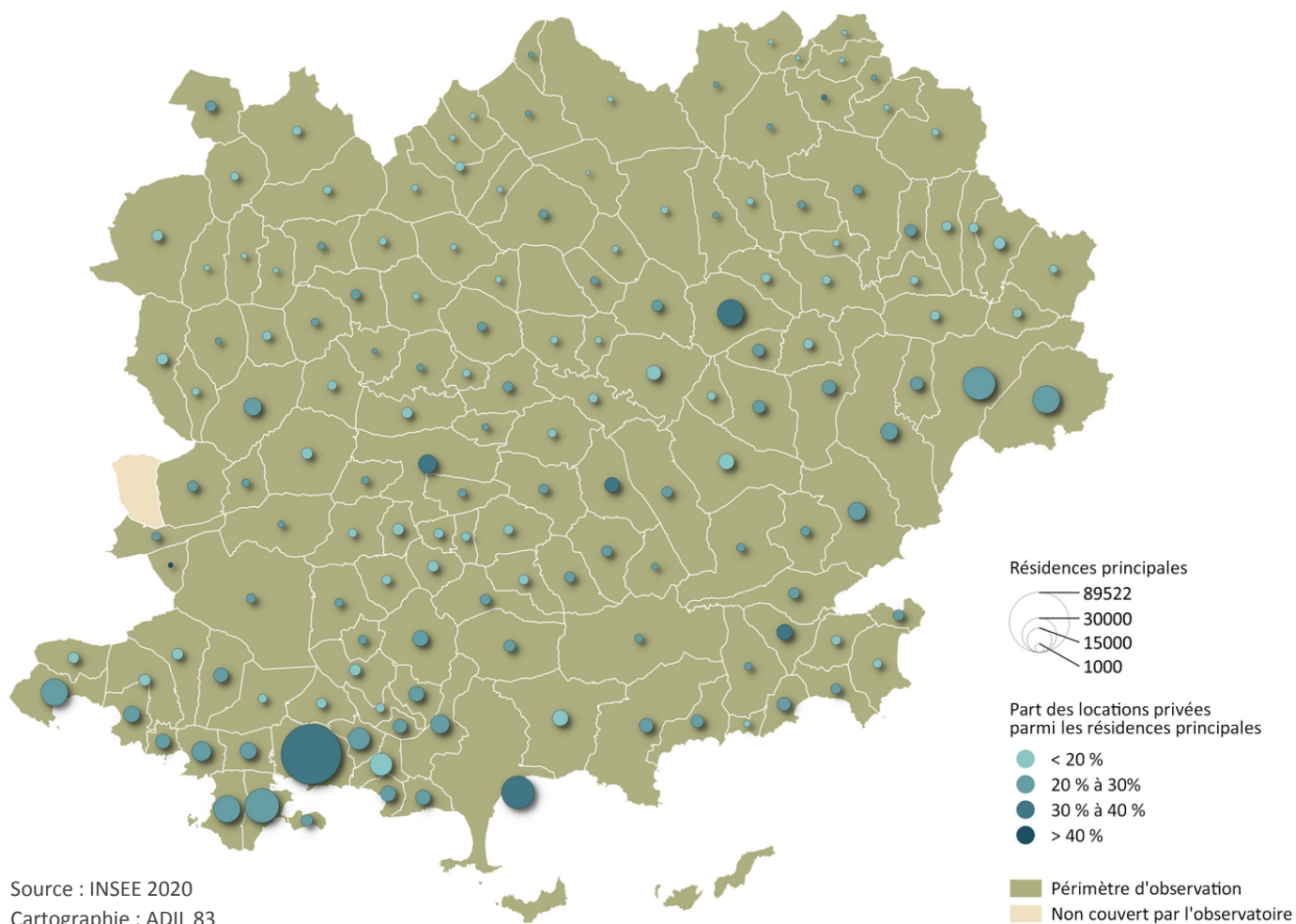
Résidences principales selon la taille des ménages et le statut d'occupation



Source : INSEE 2020

Les chiffres-clés du parc varois

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



Source : INSEE 2020
Cartographie : ADIL 83

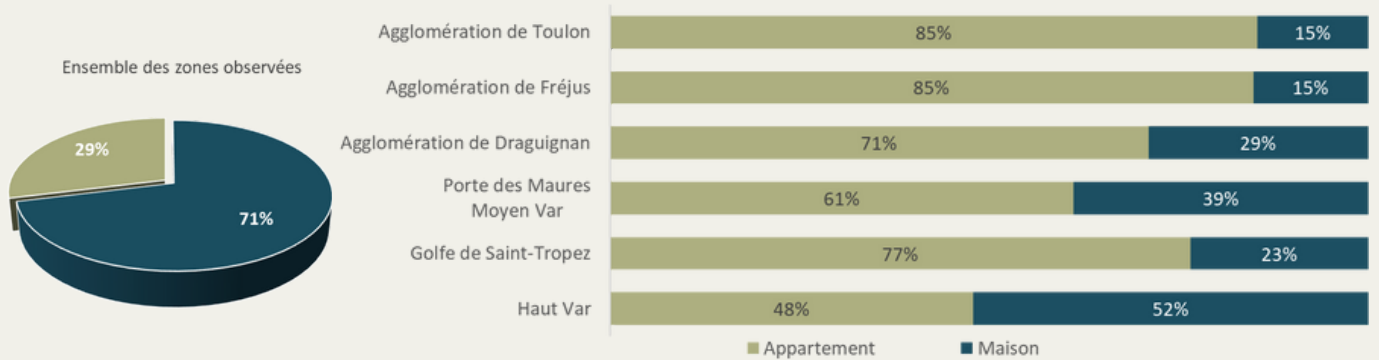
L'agglomération de Toulon se distingue des autres territoires par une plus grande proportion de logements occupés par des locataires, que ce soit dans le parc locatif privé vide (29 %). Cette tendance suggère une forte demande de logements locatifs dans cette zone, éventuellement en raison de facteurs tels que la proximité des commodités, les opportunités d'emploi, ou d'autres caractéristiques attrayantes. Le Golfe de Saint-Tropez, bien qu'il se classe en deuxième position en termes de logements locatifs vides, occupe la première place en ce qui concerne la proportion de logements meublés. Enfin, dans la zone Haut Var, le parc est principalement occupé par des propriétaires, soit 72 %. Les locataires du parc social constituent une très faible proportion des statuts d'occupation dans cette zone. Cela suggère un marché immobilier plus orienté vers la propriété dans cette zone, avec une demande moindre pour les logements locatifs.

	Agglomération de Toulon	Agglomération de Fréjus	Agglomération de Draguignan	Port des Maures Moyen Var	Golfe de Saint-Tropez	Haut Var	Ensemble des zones observées
Propriétaires occupants	54%	61%	61%	66%	55%	72%	61%
Logements locatifs privés vides	29%	25%	25%	23%	27%	19%	25%
Logements locatifs HLM	11%	8%	8%	6%	8%	2%	7%
Logements locatifs privés meublés	3%	3%	3%	2%	5%	3%	3%
Logés gratuitement	3%	3%	4%	3%	6%	4%	4%

Source : INSEE 2020

Les chiffres-clés du parc varois

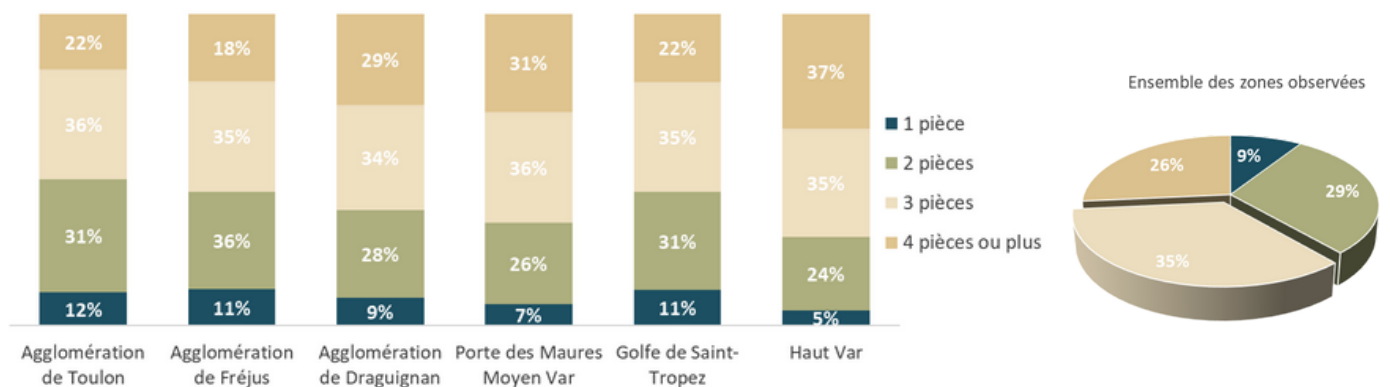
Le parc locatif privé selon le type d'habitat



Source : INSEE 2020

Le parc varois est essentiellement constitué de logements collectifs (71 %). Leur concentration est plus forte dans les agglomérations de Fréjus et de Toulon, soit 85 % des appartements contre 15 % des maisons. Toutefois, il existe des zones avec des proportions plus équilibrées. Par exemple, le Haut Var avec 48 % d'appartements et 52 % des maisons. Cette proportion peut s'expliquer par le caractère périurbain et parfois rural du territoire, qui offre une diversité de types de logements correspondant à l'histoire urbaine locale, aux besoins et aux préférences des habitants.

Le parc locatif privé selon le nombre de pièces



Source : INSEE 2020

Les logements de deux et trois pièces représentent la majeure partie du parc locatif privé des territoires observés, totalisant 64 %. Néanmoins, l'Agglomération de Toulon se distingue par une part plus importante de studios (12 %), fréquente au cœur des grandes agglomérations françaises. Un autre territoire qui se démarque est le Haut Var, où plus d'un tiers (37 %) des logements sont des grandes surfaces. Ce phénomène se relie à la prédominance des maisons.

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

Partenaires institutionnels



Professionnels de l'immobilier :

Agence de la Presqu'île
Agence des 3 Pins
Agence du Moulin Vieux
Agence Ferran
Agence générale immobilière
Agence Ottonello
Agence Quadrimmo
Agence SOVAGIM
AU PAYS DU SOLEIL
a.i.v.s. le toit
Cabinet Ditto Immobilier
Cabinet Immobilier Ripoll
Cap Immo Var
CAPIMMO
CDC HABITAT
Centrale immobilière de gestion
Citya Fréjus
Citya Mer et Soleil
GESTIMMLOC
GMJ Immobilier
Grech Immobilier
IBOX
Julien Immobilier
Les 3 Agences
Royal Immo
Saint François Immobilier
SOVAGIM
Top Gestion

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

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

nom et prénom, numéro de téléphone et adresse

Nous vous recontacterons par la suite.

CONTACT : Valeriia SODOMA

v.sodoma@adil83.org

Ou scannez le QR code :



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

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

Contacts

Réalisation

Direction de la publication :
Marc ESPONDA

Analyse et rédaction :
Valeriia SODOMA
Laëtitia PIOUT
Etienne MICHAUT