

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le 16/12/2016

Service Climat, Énergie, Aménagement, Logement
Division Aménagement Urbanisme Logement

Rencontre régionale d'échanges sur l'observation des loyers du 24 novembre 2016

Pascal Leveau (DREAL) introduit la réunion sur les démarches d'observation des loyers en Bretagne en rappelant le contexte national tout à la fois ancien de l'observation mais aujourd'hui s'inscrivant dans un cadre renouvelé. Il indique également l'intérêt et les avancées obtenues au niveau de la Bretagne de la démarche partenariale pour favoriser le développement et l'amélioration de dispositifs locaux d'observation des loyers.

Il précise également que les objectifs de la réunion d'échanges seront de présenter les travaux des ADIL, de l'ADEUPa et de rappeler les enjeux et les usages de l'observation locale.

Un enjeu national

Maxime Chodorge (ANIL) présente l'historique de la démarche nationale (rapport S.Baietto-Beysson, travaux du comité scientifique...) ainsi que les prescriptions méthodologiques nécessaires à la fiabilisation et à la représentativité des informations. Il rappelle également l'enjeu de l'observation dans la compréhension des marchés de l'habitat.

Un développement de l'observation en Bretagne

Anne Ferec (ADEUPa) et François Priour (ADIL 35) présentent tout d'abord la méthodologie et les modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions liées au déploiement des observatoires locaux des loyers (OLL), à partir de l'expérience historique de Brest et Rennes.

Des coûts de collecte en diminution constante, un partenariat qui se renforce inscrit l'OLL 35 dans une dynamique largement positive.

Elise Demay et Cécile Velasco (ADIL 56) font part d'une organisation s'appuyant sur une collecte encore peu automatisée et chronophage et font savoir que leur structure envisage également d'intégrer le dispositif OLL.

Franck Bikun (ADIL 22) expose une méthode d'élaboration d'un zonage.

Des résultats sont explicités pour Rennes Métropole, loyers moyens et déterminants ainsi que pour de département du Morbihan.

Utilité des informations de loyers sur les politiques de l'Habitat

Christophe Blot (Rennes Métropole) a montré toute la pertinence d'une connaissance fine des loyers dans le cadre de l'élaboration du PLH, et du calage des différents produits logements répondant aux besoins des ménages. Ainsi la réponse à l'adéquation entre l'offre et la demande s'organise autour de produits régulés.

L'intérêt d'une observation fiable est également relevée pour les démarches de suivi et d'évaluation.

Par exemple, les effets du PLH sont mesurés à l'aune d'une stabilité ou relative faible augmentation des loyers positionnant Rennes comme une ville moins en tension aujourd'hui.

Mme Detraz, (Lorient Agglomération) indique toute l'importance d'une observation fiable des loyers pour l'aide à la décision ; les travaux de l'ADIL articulés avec les analyses de l'observatoire de l'Habitat sont essentiels pour apporter aux élus l'information utile à la compréhension des dynamiques à l'œuvre.

Emmanuel Buord (Brest Métropole) rappelle toute l'importance de l'observation partagée en aide à la décision politique, de la nécessité de poursuivre les démarches, d'accès aux informations.

Elle encourage et remercie l'action des différents acteurs qui travaillent depuis deux ans sur ce sujet, car il est particulièrement nécessaire de « préserver-défendre » ces démarches.

Des usages variés et des perspectives

Plusieurs questions ont alimenté le débat sur les thématiques suivantes :

- enjeu de la constitution d'un panel pour la mesure de l'évolution des loyers ;
- intérêt d'une observation sur les zones rurales mais avec une moindre exigence par rapport aux zones tendues ;
- variété des usages des observations loyers (tension des marchés, rendements locatifs, conventionnement Anah, zone de marchés, calage des produits logements, etc.) ;
- ouverture des données et possibilité de travaux de recherche.

En clôture, Joël Crublet (DREAL) dresse un bilan des avancées permises par la démarche d'harmonisation régionale (zonage pertinent, tronc commun de variables, diffusion et échanges des savoirs) et évoque les perspectives des observatoires locaux en Bretagne.