



# OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL) 29 et 35

Méthodologie / Modalités de mise en  
œuvre

Réf. : 16/144

# Observer les loyers pour éclairer :

- **Les politiques locales de l'habitat (dans leur élaboration, leur mise en œuvre et leur suivi)**
  - Orienter les programmations d'opérations de logements neufs
  - Veiller aux équilibres au sein du parc locatif privé
  - Identifier la déqualification éventuelle d'une partie du parc de logements
  - Alimenter la réflexion relative à la programmation de logements locatifs publics

# Observer les loyers pour éclairer :

## ➤ Les professionnels (agents immobiliers, promoteurs...) et les investisseurs

- Disposer de références de loyers pour positionner les biens sur le marché
- Appréhender le niveau et les besoins de la demande locative privée
- Orienter les programmations d'opérations de logements neufs
- Mesurer le niveau de rentabilité de l'investissement locatif et le comparer avec d'autres territoires

## ➤ Le public

# Brest, Rennes : une longue expérience de l'observation

- Portée par l'ADEUPa pour Brest métropole et par l'ADIL 35 pour Rennes Métropole
- S'appuyant depuis 1991 sur **une enquête annuelle**, pilotée par l'OLAP dans le cadre d'une commande nationale du ministère en charge du logement
- **2013 : mise en place du réseau national expérimental des observatoires locaux des loyers (OLL)**
- Brest métropole entre dans le dispositif en 2015

## ➤ Deux niveaux de pilotage

- **National**

- Pilotage du projet : MLET / DHUP
- Avec le concours d'une équipe projet nationale animée par l'ANIL et l'OLAP
- Un comité scientifique indépendant
- Un site extranet en support
- Un site public de diffusion des résultats

- **Local**

- Des OLL portés par l'ADIL 35 pour Rennes métropole et l'ADEUPa pour Brest métropole

# Les missions des OLL

## ➤ Mise en place des partenariats et animation

- Fournisseurs de données (agences immobilières, notaires, ADIL)
- Comité technique : conditions de mobilisation de la donnée et d'analyse des résultats, recherche de solutions techniques ...
- Comité de pilotage (partenaires financeurs, fournisseurs de données, membres associés...) : validation des résultats, du budget
- Organisation des règles de confidentialité et de diffusion

## ➤ Mobilisation de la donnée

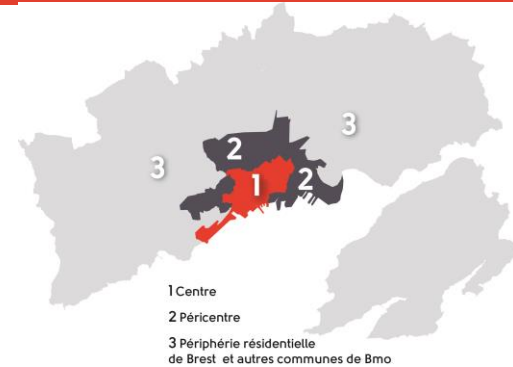
- Zonage géographique pertinent
- Echantillon minimal et représentatif
- **Enquêtes directes** auprès des bailleurs et locataires / **extractions de fichiers de gestion** auprès des administrateurs de biens
- Contrôles et enrichissements
- Transmission pour traitement à l'ANIL

## ➤ Exploitation, analyse et valorisation des résultats

- Publication annuelle

# OLL 29 : état d'avancement/ attendus/ perspectives

- **Périmètre** : Brest métropole (7 communes)  
3 zones infracommunales



- **Objectif de collecte** : 2 500 références (2 000 en gestion déléguée / 500 en gestion directe), environ 10 % du parc locatif

- **Les modes de collecte**

Extraction automatique des **fichiers de gestion des professionnels**

- 10 agences partenaires
- Moins chronophage donc moins onéreuse (à terme)

Collecte **gestion directe**

- Enquêtes téléphoniques locataires / bailleurs
- Recours à un prestataire
- Coût : 29,5€/enquête

# OLL 29 : état d'avancement / attendus/ perspectives

- **Des résultats attendus pour fin 2016**
- Des moyennes et des médianes de loyers selon :
  - La situation géographique
  - Le nombre de pièces du logement
  - L'ancienneté du locataire
  - L'époque de construction
  - Le mode de gestion
- Une publication au 1<sup>er</sup> trimestre 2017
- **Perspectives : la constitution d'un panel afin de suivre dans le temps une partie des logements enquêtés (date de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n)**