

Le réseau des observatoires locaux des loyers

Maxime Chodorge, directeur des études de l'Anil



Rappel des finalités de la connaissance des loyers



◉ **Un outil pour le pilotage des politiques publiques**

- Au niveau local : dispositif d'encadrement des loyers tel que prévu par la loi ALUR, modulation des plafonds de loyer du dispositif d'investissement locatif (ANAH, Pinel), quantification du parc privé à bas loyer, PLH
- Au niveau national : calibrage initial des dispositifs fiscaux nationaux (plafonds de loyer, zonages), comparaison des dynamiques locales

◉ **Un outil pour la transparence du marché locatif**

- Pour le fonctionnement du marché : fixer le loyer d'un logement en fonction du niveau des loyers pratiqués, réduire les risques d'impayés et de vacance
- Pour la décision d'investissement: mieux informer les acteurs entrants sur un marché local (investisseurs privés, bailleurs sociaux, banques)
- Pour la recherche : permettre l'accès aux données aux chercheurs pour produire de la connaissance sur le fonctionnement de ce marché

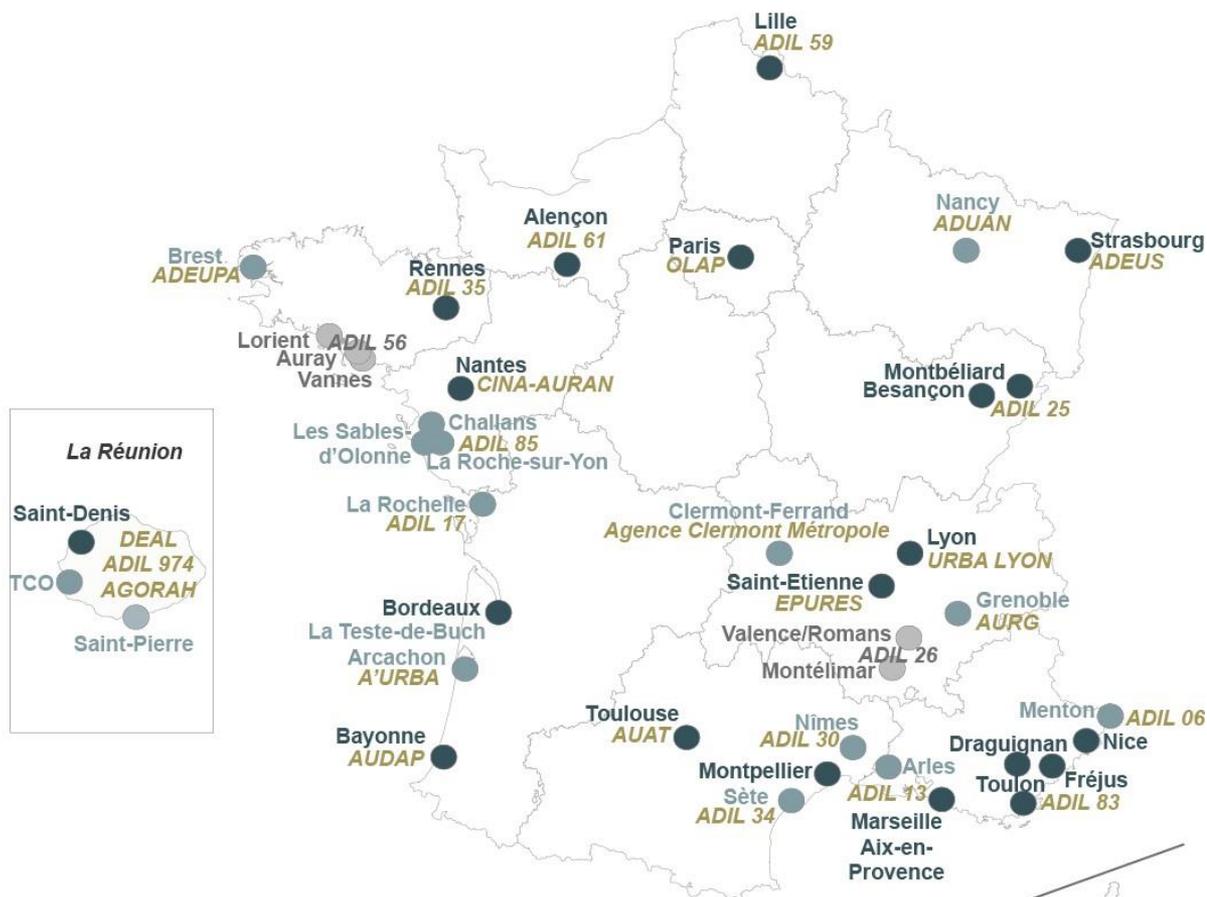
=> Besoin d'un outil fiable, partenarial et au plus proche des décideurs locaux, et homogène sur l'ensemble des territoires

Les observatoires locaux des loyers : un réseau né fin 2012



- Lancement d'une expérimentation fin 2012 sur 19 territoires
- Construction d'un réseau d'observatoires locaux des loyers autour de principes, formalisés dans la réglementation (loi ALUR de mars 2014 et décrets d'application en 2014 et 2015)
- Test et validation de méthodes et de modes opératoires: prescriptions méthodologiques validées en novembre 2014
- Le développement d'un réseau de 28 observatoires :

Le réseau fin 2016



28 observatoires
41 agglomérations

4 observatoires agréés: OLAP, ADIL du Nord, ADIL d'Ille et Vilaine, ADIL de l'Orne

- Observatoire entré dans le réseau en 2013
- Observatoire entré dans le réseau après 2013
- Observatoire en préfiguration

STRUCTURE PORTEUSE



Le réseau des observatoires locaux des loyers : des principes qui s'inscrivent dans les dispositions légales et réglementaires



- ◉ **Ancrage local et approche partenariale**
 - Associant les collectivités locales, les services de l'Etat et de façon équilibrée bailleurs, locataires et gestionnaires
- ◉ **Méthodes fiables, transparentes et homogènes**
 - Prescriptions méthodologiques émises par le Comité scientifique, instance nationale
 - Agrément par le ministre en charge du logement
 - Collecte à la fois auprès des particuliers et des professionnels
 - Définition précise du champ d'enquête
- ◉ **Ouverture des données**
 - Obligation de publication / Diffusion des résultats sur www.observatoire-des-loyers.org
 - Données anonymisées mises à disposition de tous
 - Accès spécifique pour les chercheurs
- ◉ **Mutualisation**
 - Centralisation des données des observatoires
 - Transmission locale ou nationale des données des professionnels
 - Gestion centralisée des données CNAF

Les observatoires locaux des loyers : une méthode

Champs d'observation

Variables à collecter

Sources de données

Zonage

Mutualisation : répartition du traitement, capitalisations
et site internet



Les grandes orientations de la méthode



- Le champ d'observation : le parc locatif privé de résidences principales
 - Les logements locatifs non détenus par les organismes HLM, les SEM et les associations agréées gérant des logements sociaux
 - Hors loi de 1948, locations touristiques, logements de fonctions, résidences services pour personnes âgées
 - Donc y compris locations meublées (loi de 89), loyers intermédiaires...

=> En pratique définir le périmètre de collecte et bien identifier la nature des observations collectées est un préalable nettement plus complexe que le choix du périmètre retenu pour telle ou telle étude

Les grandes orientations de la méthode



- ◉ Les variables à collecter
 - Le loyer mensuel hors charge

 - Les déterminants du niveau des loyers
 - Type de logement
 - Nombre de pièces
 - Surface
 - Localisation
 - Epoque de construction
 - L'ancienneté d'occupation du locataire
 - Gestion directe/gestion indirecte
 - Et si possible, les caractéristiques de l'immeuble et du logement (ascenseur, gardien, étage, DPE...)

 - Compromis à faire entre l'idéal (variété des enjeux) et les possibilités de fourniture des informations par les enquêtés (qualité et existence de l'information)

Les grandes orientations de la méthode



- Sources de données et représentativité
 - Variété des sources :
 - Les administrateurs de biens, notaires et agents immobiliers avec la récupération par extraction du fichier de l'ensemble de leur parc géré
 - Les bailleurs particuliers et locataires en gestion directe : enquêtes sur fichier, sur la base du volontariat, via contacts collectés en ADIL
 - Les bailleurs institutionnels : partenariats
 - Les organismes gérant ou conventionnant des parcs particuliers : ANAH, communes
 - Représentativité
 - Chaque source est intégrée dans le fichier d'étude à hauteur de son poids dans le parc réel
 - Suppression des doublons
 - Pondération selon la structure du parc observée dans des sources externes : le recensement de la population, Filocom

Les grandes orientations de la méthode



- ◉ La diffusion des données et des résultats:
 - Diffusion minimale de résultats : minimum 50 observations
 - Publication dans les conditions prescrites par le Comité scientifique
 - Mise en ligne sur un portail commun à l'ensemble des observatoires www.observatoires-des-loyers.org
- Données par logement anonymisées (sans adresse) :
 - A tout demandeur: Localisation limitée aux zones prédéfinies selon une méthode d'anonymisation validée par le comité scientifique (méthode en cours de modification)
 - Diffusion quasi-complète aux chercheurs: montage en cours

Périmètre et zonage d'étude



○ Périmètre:

- a minima l'unité urbaine pour les agglos concernées par la TLV
- forte demande de produire des résultats sur l'EPCI central, voire d'EPCI limitrophes

○ Zonage :

• Taille des zones :

- fortement déterminée par les exigences statistiques de fiabilité:
- Exemple indicatif :

5 types de logements * 4 période de construction * 50 observations = 1000 observations nécessaires par zones

• Un bon zonage en matière de loyer est un zonage qui :

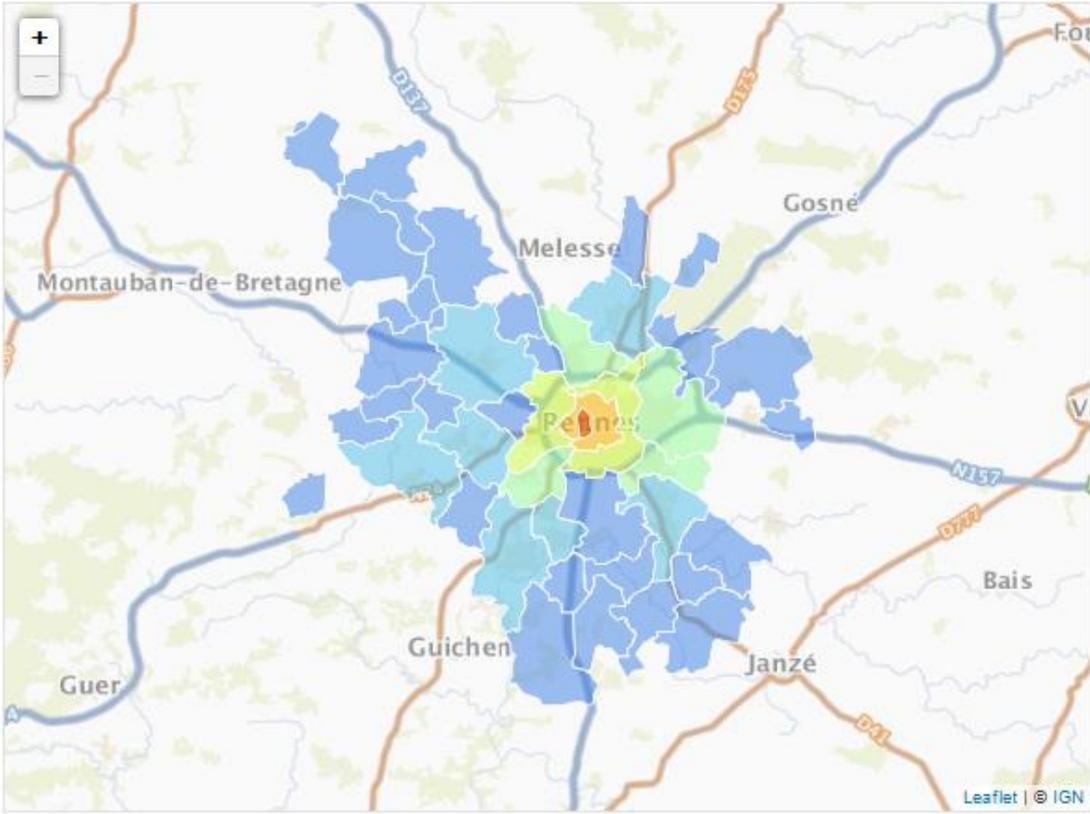
- regroupe des localisations (iris ou communes) proches en niveau de loyer, toutes choses égales par ailleurs,
- aboutit à des zones de taille suffisante pour permettre d'établir des résultats fiables et diffusables.

• Ce n'est pas (ou rarement) un zonage administratif, il est préférable de constituer un zonage «loyer»

Zonage: exemple pour Rennes-Métropole

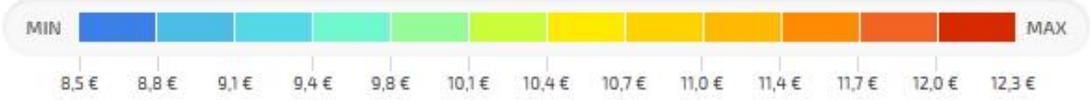


AGGLOMÉRATION DE RENNES, PAR ZONES



Source : Observatoire de l'agglomération rennaise, 2015. Nombre de logements : recensement INSEE

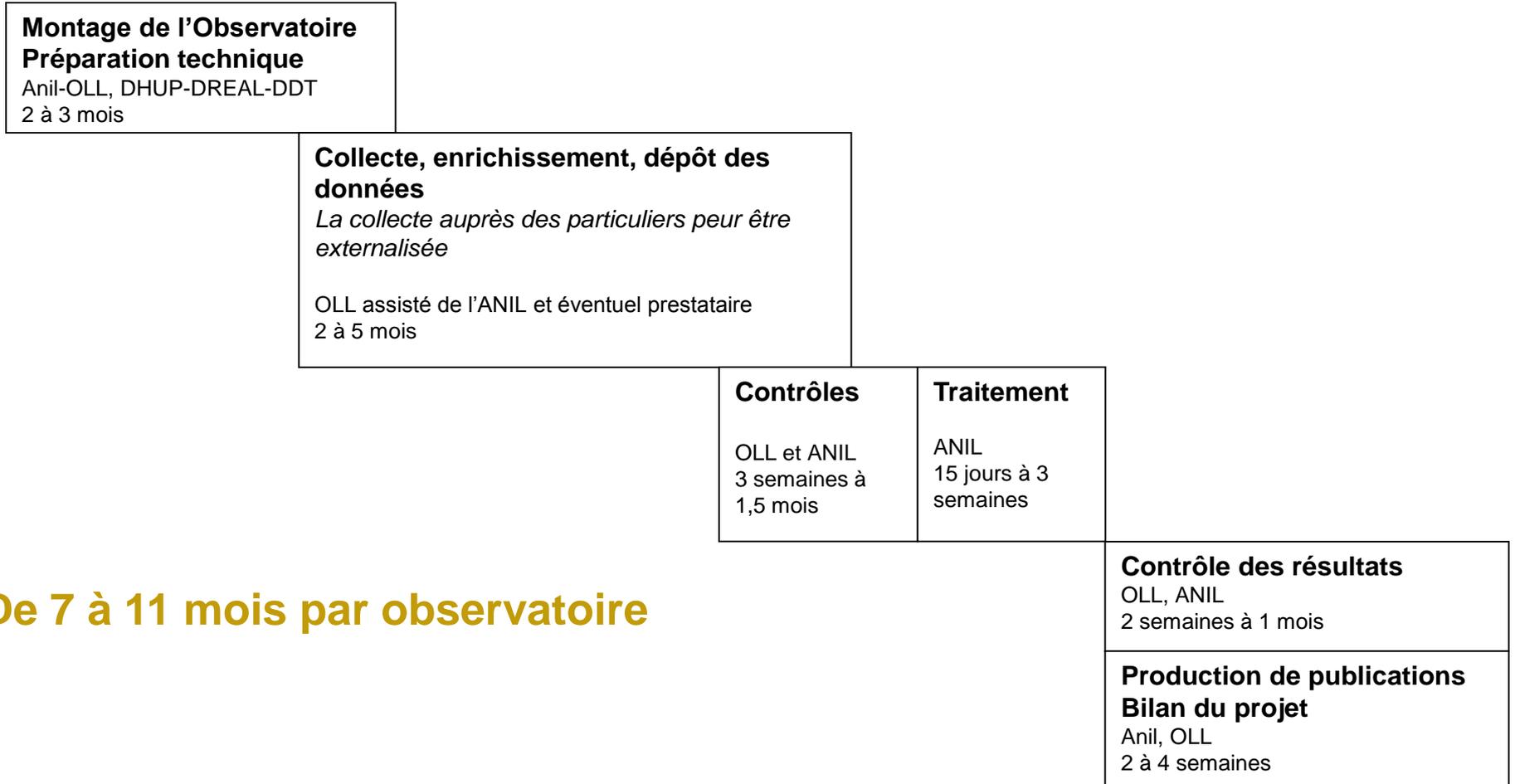
ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2015



L'organisation d'une collecte et son planning indicatif



La première année



De 7 à 11 mois par observatoire

Répartition des tâches étape par étape



	OLL	ANIL
Zonage	Proposition et validation du zonage	(si besoin, calcul d'un zonage iso-loyer) Calcul des objectifs de collecte
Collecte et enrichissement	Collecte auprès des particuliers Collecte auprès des professionnels locaux Enrichissement des données	Transmission de données provenant de sources nationales
Contrôle des données	Définition des plages de contrôle Premiers contrôles Correctifs sur données	Contrôles expert Proposition d'une liste de doublons à éliminer
Pondération		Gestion des grappes Calcul des poids
Calcul des résultats	Calcul des résultats Recalcul sur zonages locaux	Calcul des résultats Transmission d'une base pondérée (secrétisée) Calcul de marges d'erreur (bootstrap)

Un outil de diffusion : www.observatoires-des-loyers.org



Niveau des
loyers

Analyse des
loyers

Analyse
personnalisée

À propos des
données

Observatoires
locaux



VOTRE OBSERVATOIRE LOCAL

DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Guadeloupe



Martinique

VOUS ÊTES...



Locataires,
Propriétaires



Professionnels,
Investisseurs
immobilier



Experts,
Chercheurs

ACTUALITÉS ET PUBLICATIONS

Bayonne : résultats 2015

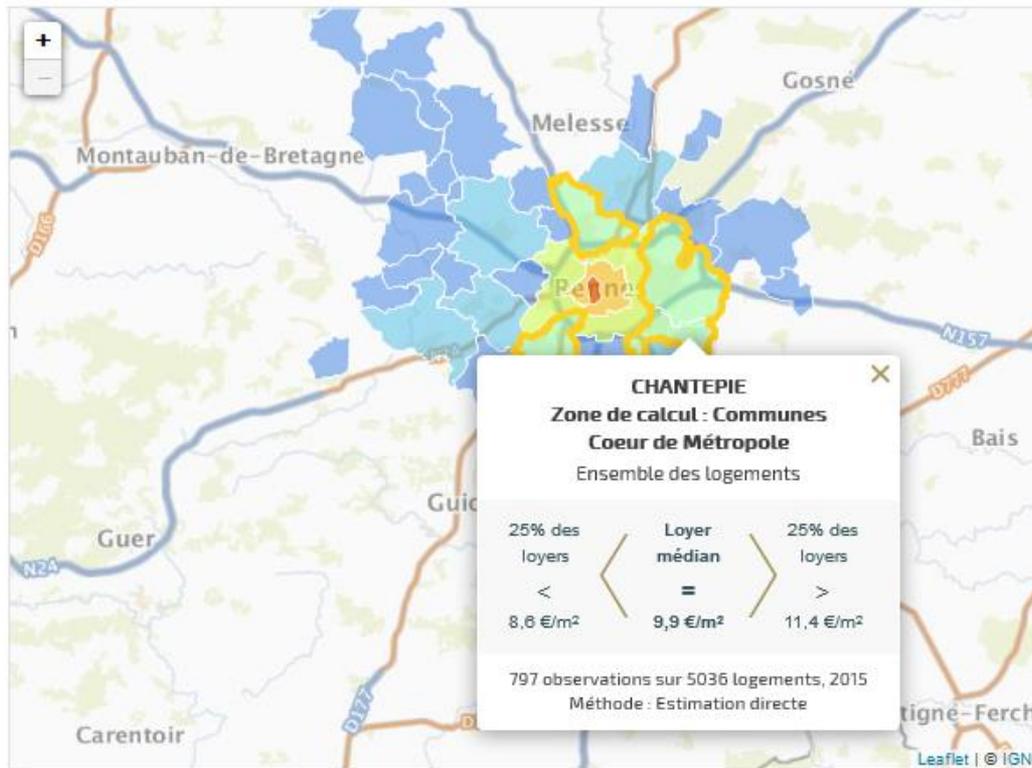
Publication • 09.09.2016

Agglomération Strasbourgeoise : résultats 2015

Publication • 19.04.2016

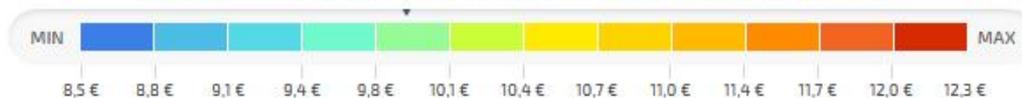


AGGLOMÉRATION DE RENNES, PAR ZONES



Source : Observatoire de l'agglomération rennaise, 2015. Nombre de logements : recensement INSEE

ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2015



TOUTES ZONES CONFONDUES



OBSERVATOIRE LOCAL

Observatoire de l'agglomération rennaise

Merci pour votre attention

