

Observer les marchés locatifs via une connaissance fine des loyers

Enjeux et modalités de production d'un indicateur de loyer dans la statistique publique

Caterina Ciabattini – DHUP
Odile Dubois-Joye - ANIL

Quel intérêt à observer les loyers ?



● Mieux connaître les loyers pour mieux piloter les politiques publiques de l'habitat

- Au niveau local : disposer d'une vision segmentée du marché locatif
 - dispositif d'encadrement des loyers tel que prévu par la loi ALUR, comparaison des dynamiques du parc locatif privé et du parc social, identification du parc privé à bas loyer
 - alimentation des réflexions locales lors de l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat (PLH, OPAH, lutte contre la vacance...)
- Au niveau national : disposer de données homogènes et comparables
 - utilisation des données de loyer pour des dispositifs nationaux basés sur les niveaux de loyers locaux (Loc'Avantages...)
 - comparaison des dynamiques locales

Quel intérêt à observer les loyers ?



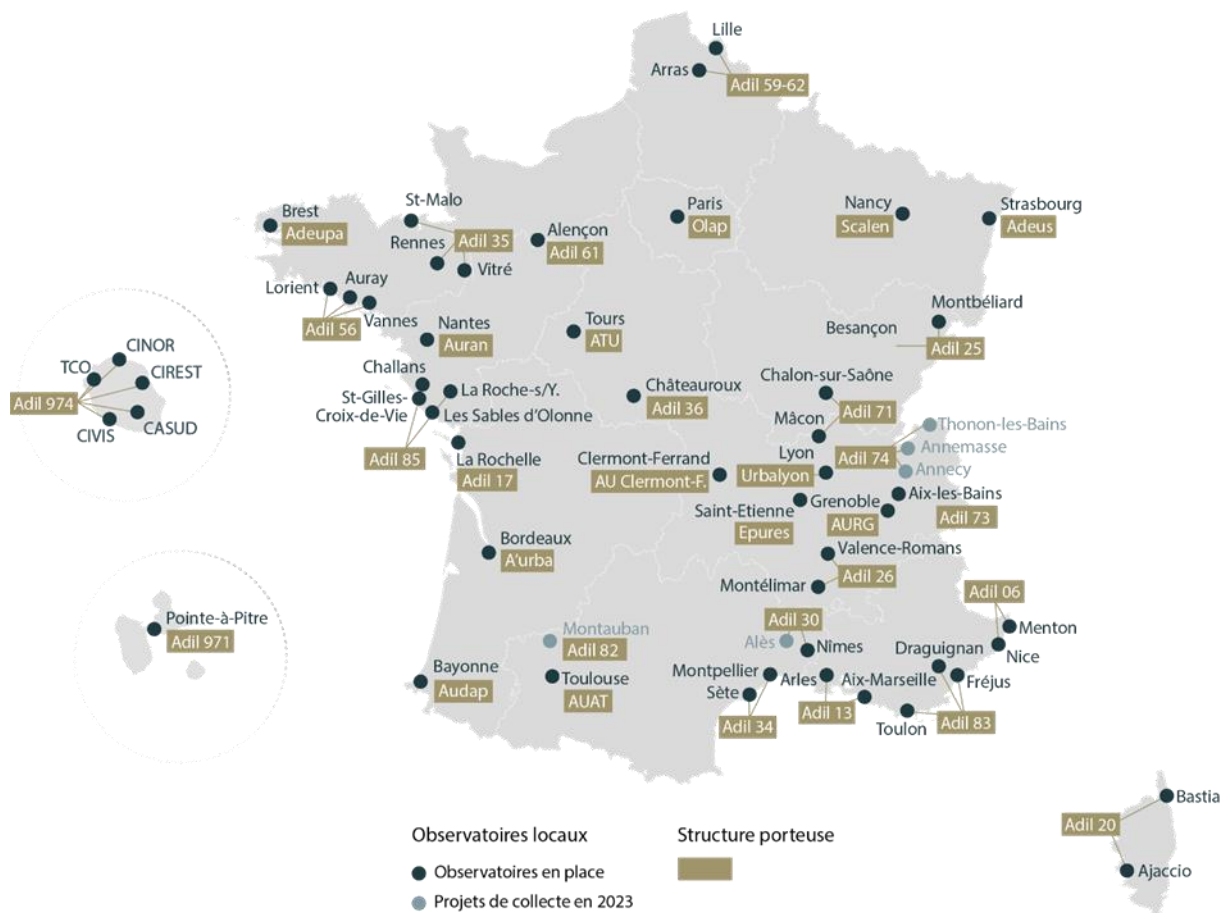
🕒 Contribuer à la transparence du marché locatif

- 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



Déploiement d'un outil d'observation fiable, partenarial et au plus proche des décideurs locaux, et homogène sur l'ensemble des territoires

Etat du réseau // mai 2023



34 observatoires

58 agglomérations
couvertes (plus de 50%
du parc locatif privé
couvert)

Structures porteuses :
21 ADIL, 12 Agences
d'urbanisme et l'OLAP

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
 - ▶ comparabilité des résultats
- Collecte à la fois auprès des particuliers et des professionnels
- Définition précise du champ d'enquête
- Agrément par le ministre en charge du logement

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

🕒 Ouverture des données

- Obligation de publication dans les conditions prescrites par le Comité scientifique / Diffusion des résultats sur www.observatoires-des-loyers.org
- Données anonymisées mises à disposition de tous
- Accès spécifique pour les chercheurs

🕒 Mutualisation

- Centralisation des données des observatoires par l'ANIL pour le contrôle et le traitement statistique (sauf OLAP)
- Transmission par l'ANIL de données de professionnels centralisées émises par des tiers (FNAIM / Clameur)
- Partage d'outils et de méthodes au sein du réseau (séminaires, extranet,...)

Les points-clés de la méthode



● Qu'observe-t-on ?

- 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 points-clés de la méthode



🕒 Que collecte-t-on ?

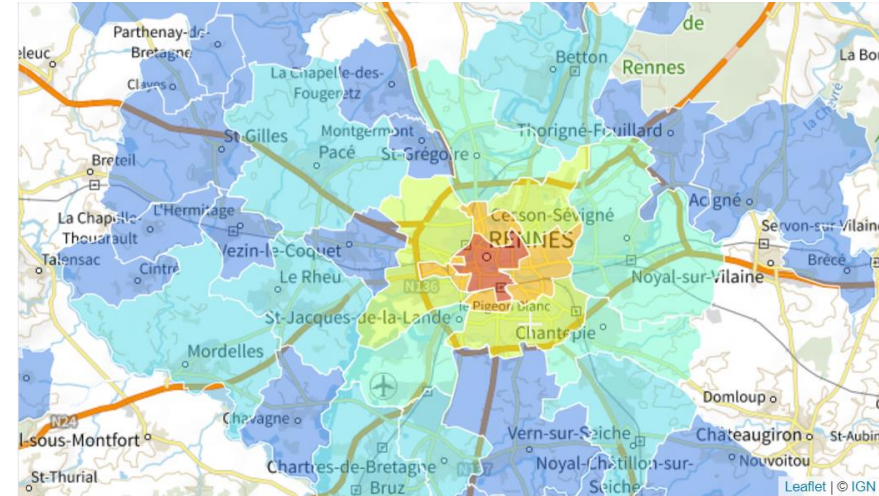
- Le loyer mensuel hors charges
- Les déterminants du niveau des loyers
 - Type de logement
 - Nombre de pièces
 - Surface
 - Localisation
 - Époque de construction
 - L'ancienneté d'occupation du locataire
 - Gestion directe/gestion déléguée
 - Et si possible, les caractéristiques de l'immeuble et du 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 points-clés de la méthode

- Variété des sources permettant une vision de l'ensemble du parc locatif
 - 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*
- ➔ Des résultats fiables et rendant compte de la segmentation du parc locatif
 - Un seuil de diffusion supérieur à 50 observations
 - ▶ *Des données collectées en volume suffisant pour mieux lire la segmentation du marché locatif*
 - ▶ *Des données diffusées fiables et robustes*

Les points-clés de la méthode

- **Périmètre :**
 - *A minima* l'unité urbaine pour les agglos concernées par la TLV
 - Forte demande de produire des résultats à l'échelle de l'EPCI
 - Un intérêt à observer dans des territoires peu tendus
- **Une diffusion à une maille infracommunale :**
 - Taille des zones fortement déterminée par **les exigences statistiques de fiabilité**
 - 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»*



Un dispositif partenarial



- Au niveau national
 - Clameur :
 - ⦿ Acteur qui centralise 500 000 références locatives et les re-transmet aux OLL via l'ANIL
 - FNAIM :
 - ⦿ Collecte directe auprès des agences par l'OLL
 - ⦿ Et collecte centralisée pour les agences envoyant leur données à la FNAIM nationale (150 000 références)
 - CNAF :
 - ⦿ Transmission de données aux OLL agréés selon le respect d'un décret

- Au niveau local
 - Etat local et collectivités locales
 - Représentants locaux des professionnels (y compris bailleurs sociaux)
 - Professionnels (y. compris notaires) et CCI (liste de professionnels)
 - Associations de locataires
 - UNPI : modèle de convention proposé
 - CAF, Action logement (contacts pour la gestion directe)