

Rencontre régionale d'échanges sur l'observation des loyers

Introduction

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

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

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



QUEL EST LE NIVEAU DES LOYERS ?

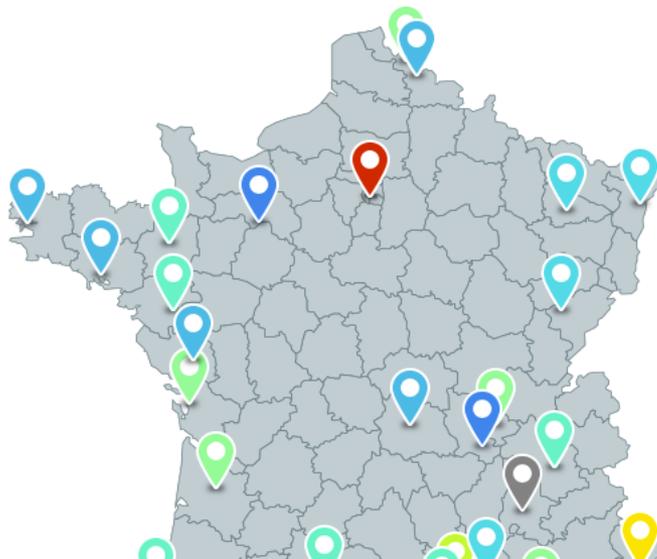
Chercher une adresse, une ville



Ensemble des loyers du parc privé Loyers des locataires entrants (moins d'un an)



VOTRE OBSERVATOIRE LOCAL



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Guadeloupe



Martinique



Guyane

VOUS ÊTES...



Locataires,
propriétaires



Professionnels,
Investisseurs
immobilier



Experts,
Chercheurs

LES RÉSULTATS EN OPEN-DATA SUR



data.gouv.fr

ACTUALITÉS ET PUBLICATIONS

Les loyers dans le parc locatif privé en 2017 : territoire de Montpellier

Principes méthodologiques



- Le champ d'observation : le parc locatif privé privé loué au titre de la loi de 89

- Les variables à collecter : compromis entre l'idéal et l'existant
 - 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 déléguée
 - Et si possible, les caractéristiques de l'immeuble et du logement (ascenseur, gardien, étage, DPE...)

- Une enquête représentative :
 - Parc géré par un professionnel : fichier de gestion des AdB, agents immobiliers, notaires...
 - Parc en gestion direct par un particulier
 - technique statistique de pondération afin d'assurer des résultats représentatifs

Principes méthodologiques



- La diffusion des données et des résultats:
 - Diffusion minimale de résultats : minimum 50 observations

- Périmètre:
 - a minima l'unité urbaine pour les agglos concernées par la TLV
 - forte demande de produire des résultats sur l'EPCI

- 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
 - si taux de sondage =10%,
1 zone= 10 000 logements (7 000 à 25 000 logements en pratique)



- Evaluation systématique de la robustesse de chaque indicateur produit
- Conception d'une méthode de mesure des évolutions commune à l'ensemble du réseau
- Intégration de données CNAF