



AVIS DE CONFORMITÉ

Enquête sur les loyers des bailleurs sociaux - ELBS

Service producteur : Insee, Direction des statistiques démographiques et sociales, Département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie des ménages.

Opportunité : avis favorable émis le 29 avril 2014, par la commission « Démographie et questions sociales »

Réunion du Comité du label du 18 juin 2014 (Commission Entreprises).

L'enquête auprès des bailleurs sociaux (ELBS) concourt à la connaissance conjoncturelle des évolutions de loyers dans le parc social. Elle collecte trimestriellement les loyers du parc social auprès des bailleurs. Les données collectées sont principalement les loyers pratiqués et quelques caractéristiques physiques des logements.

L'indice calculé grâce à cette enquête s'intègre dans le dispositif global de collecte conjoncturelle des loyers, qui inclut également l'enquête Loyers et charges auprès des ménages pour le secteur libre. L'indice général des loyers est obtenu par agrégation des deux sous-indices et entre dans le calcul des deux indices généraux de prix à la consommation l'IPC et l'IPCH (IPC harmonisé sous règlement européen).

Le champ d'ELBS est l'ensemble des résidences principales possédées par un bailleur social, louées vides, dont l'usage essentiel est l'habitation. L'enquête porte sur les logements possédés par les organismes HLM : Offices publics d'HLM, Sociétés Anonymes d'HLM, Sociétés d'Économie Mixte. Son périmètre géographique actuel est la France métropolitaine, mais l'extension à la Guadeloupe est programmée pour 2016¹.

Les fédérations de bailleurs (Union Sociale pour l'Habitat et Fédération des Entreprises Publiques Locales) ont été contactées en 2009, lors du lancement de l'enquête en métropole. L'enquête se déroule avec l'adhésion de tous les bailleurs (à l'exception de l'Agence Foncière Logement) qui y répondent par transfert de fichiers. En 2015, préalablement au renouvellement de l'échantillon² en métropole et à l'extension du dispositif à la Guadeloupe, l'Insee rencontrera de nouveau tous les bailleurs échantillonnés au cours d'une visite destinée à leur expliquer le protocole d'enquête et à les aider pour la mise au point du transfert de données (tests menés lors d'une « pré-enquête »).

L'échantillon de logements sera tiré dans le répertoire du parc locatif social (RPLS) du Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère de l'écologie, du développement Durable et de l'énergie³. Une centaine de bailleurs sociaux seront enquêtés, pour un échantillon de 3000 logements environ en métropole et 150 en Guadeloupe.

¹ En préalable à une généralisation à l'ensemble des Départements d'outre-mer (Dom) dans les années qui suivront.

² L'échantillon des bailleurs et des logements est mis à jour tous les cinq ans.

³ Pour ne pas peser sur les petits bailleurs sociaux, ceux qui ont un parc de moins de 30 logements ont été exclus du champ. Ils représentent moins de 0,01% de l'ensemble des logements, leur impact sur l'indice général est donc quasi-nul.

Après la pré-enquête de 2015, l'enquête ELBS entrera en phase courante en 2016 avec un échantillon renouvelé à partir de janvier. Sa périodicité est trimestrielle, afin de permettre une fourniture à Eurostat de données mensualisées sur la base d'une modélisation économétrique. Les bailleurs doivent y répondre dans un délai d'un mois et demi maximum.

Un groupe de travail se réunit périodiquement pour traiter des questions d'échantillonnage et de calcul de l'indice. Un comité de suivi assure la coordination des différentes opérations.

Les évolutions de loyers sectorielles sont calculées selon un calendrier établi pour l'indice des prix à la consommation :

- mi-février, début mai, début août et début novembre, pour le secteur libre (via l'enquête Loyers et Charges),
- un mois plus tard pour le secteur social avec ELBS ainsi que pour l'agrégation du libre et du social.

L'indice trimestriel continuera à être mensualisé comme à l'heure actuelle : l'indice des prix à la consommation publique chaque mois un indice global des loyers, qui inclut deux mois sur trois une composante estimée⁴. Sa mise à disposition via le support « *Informations rapides* » de l'Insee sera effective en 2014.

Justification de l'obligation : les données recueillies interviennent dans le calcul de l'Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), permettant de répondre au règlement européen n° 2495/95. Pour ces raisons le service demande le label d'intérêt général et de qualité statistique assorti de l'obligation de réponse.

~~~~~

Le Comité rappelle que l'ensemble des opérations réalisées pendant la période 2015 à 2019 sont couvertes par le label : les pré-enquêtes réalisées au moment du renouvellement de l'échantillon, les enquêtes courantes ainsi que l'intégration progressive des Dom.

#### **Le Comité du label émet les recommandations suivantes :**

- ❖ Plusieurs points méthodologiques ont fait l'objet de recommandations, en particulier :
  - Le service est invité à mener une réflexion, avec le concours du Département des Méthodes Statistiques (DMS), pour juger de l'opportunité de maintenir les mêmes bailleurs sociaux dans la « strate 0 des bailleurs dits permanents » ou bien de renouveler partiellement l'échantillon, en prenant en compte les différents aspects de la charge de collecte et de la fidélisation de l'échantillon ;
  - Le service devra être vigilant sur le risque d'attrition à moyen terme ;
  - Le Comité souhaite recevoir une note sur le mode d'échantillonnage retenu en Guadeloupe et, ultérieurement, sur celui concernant les autres Dom ;
  - Le Comité recommande au service de vérifier la couverture du répertoire des bailleurs à Mayotte, en vue d'une extension éventuelle de l'enquête ;
  - Dans le cadre de la coordination d'échantillons, le Comité invite le service à transmettre au répertoire SIRUS les informations sur les entreprises interrogées;
  - Le Comité suggère au service d'analyser la qualité des variables présentes dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) (notamment sur les loyers), pour voir s'il est possible d'améliorer les procédures de traitement de la non-réponse et de calage ;
- ❖ Le Comité souhaite recevoir une évaluation de la mesure du temps passé à répondre à l'enquête (à la fois pour la pré-enquête et l'enquête courante) ;

---

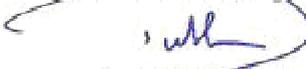
<sup>4</sup> sur la base de modèles de prévision économétriques.

- ❖ Le Comité recommande au service de réunir régulièrement les fédérations des bailleurs et, par ailleurs, d'associer le SOeS à la présentation des bilans de cette opération. Le service devra également se coordonner avec le SOeS pour définir les modalités de tirage de l'échantillon des logements dans le RPLS ;
- ❖ Le Comité prend note du fait que les remarques du prélabel sur les lettres-avis ont été prises en compte.

**Le Comité du label de la statistique publique attribue le label d'intérêt général et de qualité statistique à l'enquête sur les loyers des bailleurs sociaux et propose de lui conférer le caractère obligatoire.**

**Ce label est valide pour les années 2015 à 2019**

Le Président du Comité du label  
de la statistique publique



Benan DUTHION