

CNIS

COMMISSION « DEMOGRAPHIE ET QUESTIONS
SOCIALES »

4 juin 2013

Projet de déploiement d'observatoires locaux des loyers



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

www.territoires.gouv.fr

Observatoires locaux des loyers

Sommaire

- o Contexte et enjeux
- o Finalités des observatoires
- o Présentation générale du projet
 - La méthode envisagée
 - Le calendrier
 - Les acteurs du projet
- o Le déroulement de l'expérimentation

Contexte et enjeux

o Tensions sur le marché locatif

- o Constante hausse des loyers depuis les années 2000 dans un certain nombre d'agglomérations.

o Rapport du CNIS du 16 mars 2010 sur l'information statistique dans le logement: mise en évidence de l'absence d'informations au niveau local sur les loyers du parc privé

o Décret d'encadrement des loyers du 20 juillet 2012

- Mesure transitoire dans l'attente du projet de loi sur le logement en cours de préparation
- Les travaux préalables à l'élaboration de ce décret ont confirmé la difficulté à disposer de données fiables et homogènes sur les loyers

Contexte et enjeux (suite)

o Recommandations du rapport de la présidente de l'Olap et du DG de l'ANIL

Mise en place d'un dispositif d'observation des loyers basé sur des initiatives locales pour disposer d'un référentiel commun et de méthodes de traitement des données partagées et labellisées par une instance scientifique indépendante

o **Mission complémentaire** confiée par la ministre en charge du logement à l'Olap et l'Anil conjointement avec la DHUP et en lien avec l'ensemble des acteurs nationaux et locaux du logement

→ **Mettre en place le réseau d'observatoires locaux des loyers d'ici 2014**

Finalités du projet d'observatoires des loyers

o Améliorer la connaissance et la transparence du marché locatif

o Aide à la décision publique

➔ Constituer un outil pour l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques :

- Au niveau national
 - Modération des loyers
 - Calibrage des dispositifs fiscaux
 - Détermination des plafonds de loyer du parc conventionné
- Au niveau local
 - Aide à l'élaboration des politiques publiques dans le domaine du logement, notamment dans le cadre des PLH
 - Modulation des plafonds de loyer du dispositif d'investissement locatif
 - Modulation des plafonds de loyer des logements conventionnés Anah

Présentation générale du projet

- o Construire un réseau national d'observatoires locaux des loyers qui s'appuiera en priorité sur des initiatives locales
- o Une sécurisation et un enrichissement des données par une structure nationale
- o Des exigences communes à tous les observatoires, notamment en termes de rigueur statistique
- o Une collecte de données modulable en fonction des enjeux locaux, avec toutefois un noyau dur répondant à des attentes partagées

Présentation générale du projet

La méthode suivie

o Fonctionnement du réseau

- o Les observatoires locaux nouent des partenariats avec les acteurs locaux
- o Ils collectent les données au niveau local selon une méthodologie définie nationalement et soumise à l'avis d'un Comité scientifique indépendant
 - o Deux types de collecte : auprès des professionnels du secteur et par enquête auprès des bailleurs personne physique gérant directement leur bien (ou bien auprès des locataires)
- o Un premier niveau de contrôle est effectué par les observatoires locaux, qui transmettent ensuite leurs données à un centre de traitement national
- o Le centre de traitement national effectue un contrôle de 2^{ième} niveau et traite les données (par pondération dans un premier temps)
- o Les données redressées sont retournées aux observatoires locaux pour diffusion et communication

Observatoires locaux des loyers

Présentation générale du projet

La méthode suivie

- o Les objectifs de collecte sont définis par l'Olap, en lien avec les observatoires locaux, pour construire des échantillons représentatifs du parc locatif privé
- o Des contrôles seront effectués sur les échantillons afin de vérifier la cohérence des données et traiter les cas de doublons
- o Les méthodes de collecte, de traitement, et de diffusion des données sont soumises à l'avis d'un comité scientifique
- o Les données sur les loyers seront publiées par type de bien
- o Les données non représentatives ne seront pas publiées
- o La diffusion des données sera systématiquement accompagnée d'indication en termes de précision et de préconisations en termes d'utilisation des données

Présentation générale du projet

Les acteurs du projet

o L'équipe projet nationale

- **Composition :**
 - DHUP
 - Service statistique du ministère du logement (SOeS)
 - Ministère des Outre-mer
 - Anah
 - Insee
 - CETE Nord-Picardie
 - CNAF
 - FNAU
- **Rôle :**
 - Définit la méthode générale commune à tous les observatoires pilotes qu'elle soumet pour avis au comité scientifique
 - Pilote l'expérimentation et son évaluation

Présentation générale du projet

Les acteurs du projet

o Rôle de l'OLAP

- Soutien à l'équipe projet pour l'élaboration de la méthodologie
- Appui aux observatoires pilotes sur les questions techniques liées à la collecte et au traitement des données
- Rôle de centre national de traitement dans le cadre de l'expérimentation en 2013

o Rôle de l'ANIL

- Appui aux observatoires pilotes dans la mise en place et le fonctionnement des partenariats
- Appui aux observatoires pilotes pour la diffusion des données

Présentation générale du projet

Les acteurs du projet

o Comité scientifique

- Composition :
 - 5 membres choisis pour leur expertise dans le domaine du logement ou de la statistique
 - Président : M. Stéphane Grégoir
- Rôle :
 - Émet un avis d'expert sur la méthodologie du processus de recueil et de traitement des données
 - Émet un avis sur les règles de diffusion des données
 - Émet un avis sur les modalités d'évaluation et de déploiement du dispositif à l'ensemble du territoire
 - Assure une veille du dispositif. Peut être amené à proposer des optimisations et des mises à jour des méthodes

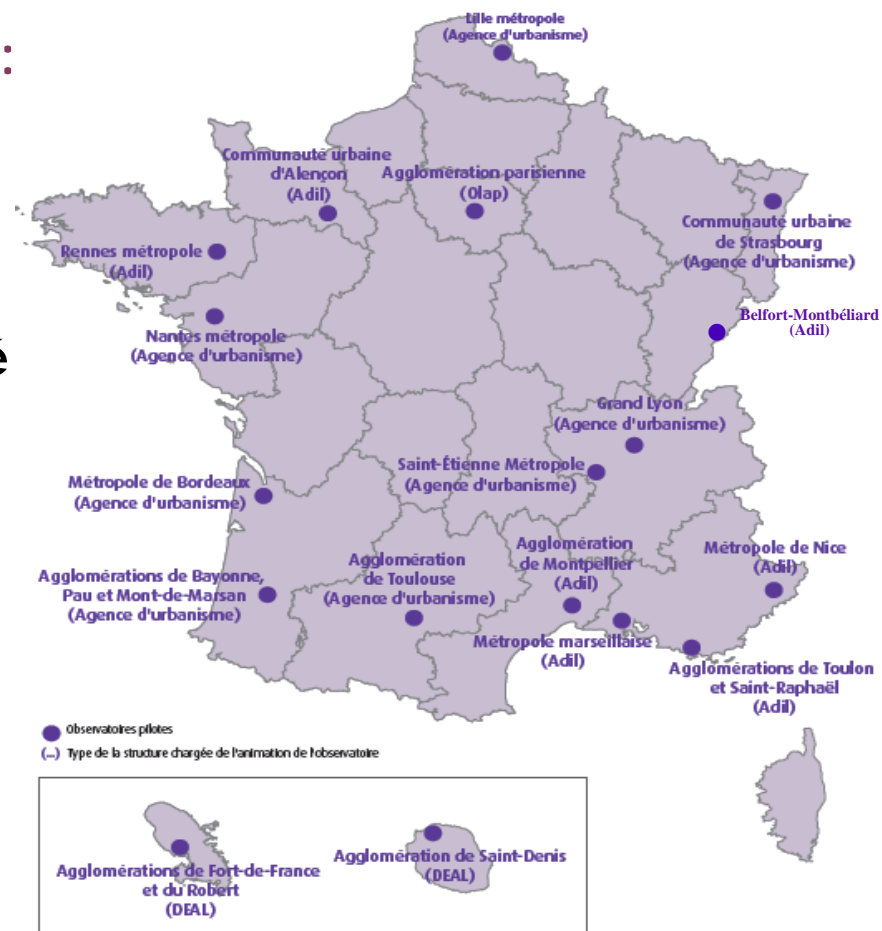
Observatoires locaux des loyers

Présentation générale du projet

Les acteurs des expérimentations locales

19 territoires pilotes sélectionnés :

- Répartis sur le territoire
- Présentant une diversité du marché locatif
- De structures d'accueil diverses
- Issus ou non du panel OLAP
- Avec des états d'avancement différents



Observatoires locaux des loyers

L'expérimentation *Déroulement*

- o 2013 : Expérimentation du dispositif sur 19 territoires pilotes
- o Les observatoires pilotes définissent en lien avec l'Olap le territoire et les zonages sur lesquels s'effectuent la collecte des données
- o Des tableaux d'objectifs d'enquêtes sont réalisés en lien avec l'Olap pour chaque observatoire
- o Les observatoires locaux collectent a minima pour chaque bien :
 - o Adresse
 - o Loyer hors charges
 - o Date d'entrée du locataire
 - o Type du bien (individuel/collectif)
 - o Surface habitable
 - o Nombre de pièces
 - o Epoque de construction
 - o Mode de gestion

L'expérimentation

Déroulement

o Les données collectées a minima par les observatoires seront progressivement enrichies après l'expérimentation afin d'affiner les résultats

o Un chantier spécifique est mené en parallèle avec la CNAF pour étudier la possibilité d'exploiter les données des allocataires des aides au logement pour l'analyse des loyers

L'expérimentation

Le calendrier

- o 2013 : Expérimentation du dispositif sur 19 territoires pilotes
 - o T1-T2 2013 : Définition de la méthode par l'équipe projet et validation par le comité scientifique.
 - o T2-T3 2013 : Expérimentation du dispositif par les 19 observatoires pilotes avec un appui de l'ANIL et de l'OLAP.
 - o Octobre 2013 : Bilan évaluatif de l'expérimentation partagée par l'ensemble des partenaires
 - o T3 et T4 2013 : Préparation à la généralisation du dispositif aux autres territoires.
- o 2014 : Généralisation progressive du dispositif