

L'observation des loyers dans les observatoires locaux

Présentation de Geneviève PRANDI
Directrice de l'Olap

7 mai 2015

OLAP

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

La méthodologie – principes généraux

Les prescriptions méthodologiques applicables aux observatoires locaux des loyers ont été validées par le comité scientifique de l'observation des loyers créé par arrêté du 10 novembre 2014 et publiées le 25 novembre 2014 sur le site du Ministère chargé du Logement.

Ces prescriptions méthodologiques définissent les règles à observer en matière de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données.

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte**
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

La méthodologie – la collecte

Ce qu'on cherche à mesurer : le loyer au m² hors charges.

Les variables collectées :

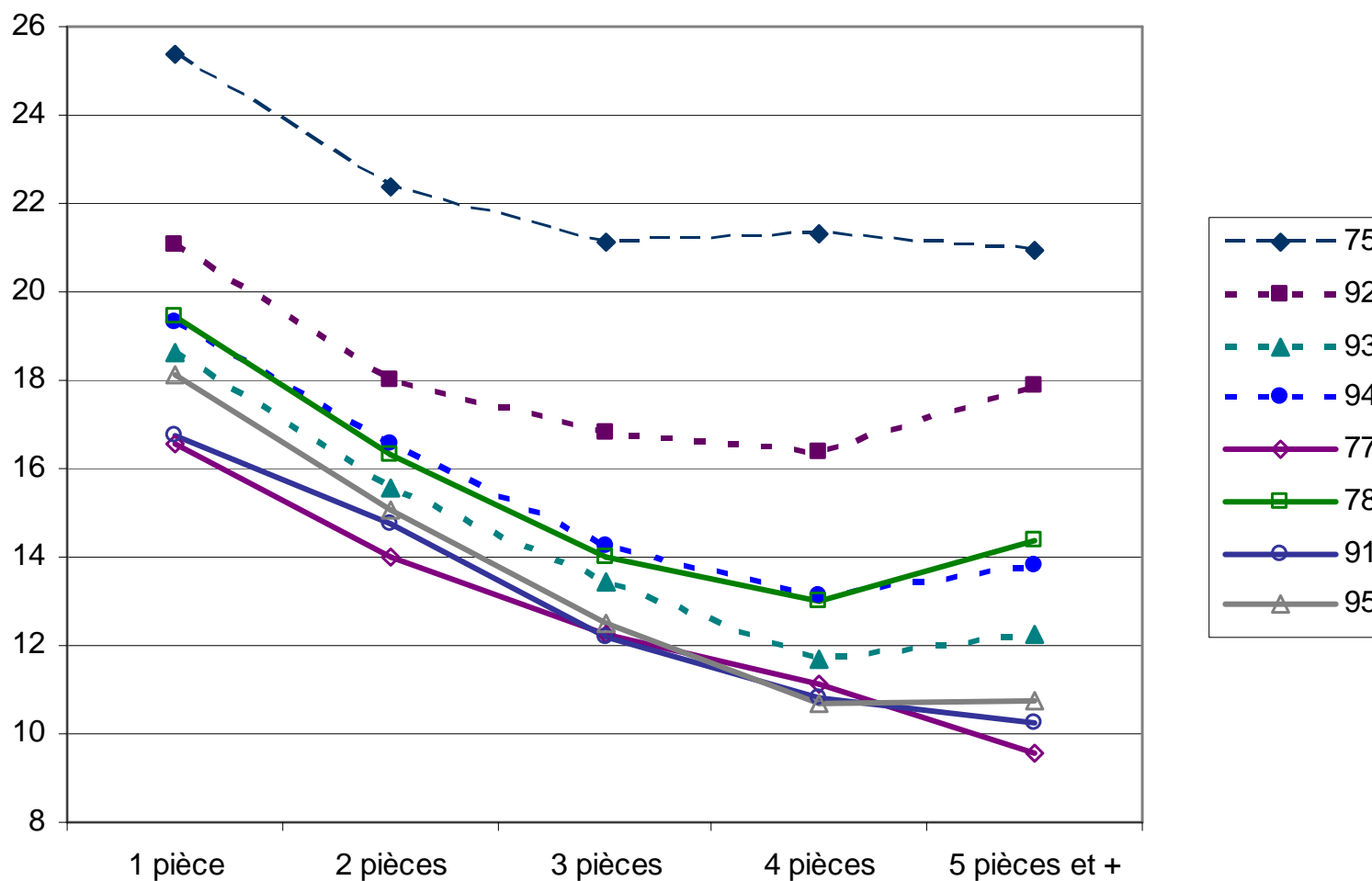
- le loyer mensuel hors charges et la surface habitable (art R 112-2 du code de la construction et de l'habitation),
- ainsi que les principaux déterminants du niveau des loyers : adresse, nombre de pièces, ancienneté du locataire, époque de construction, type d'habitat, type de gestion, type de location (meublée, non meublée).

Le champ : ensemble du parc locatif avec un bail en loi de 1989, hors parc détenu par les bailleurs sociaux (HLM et Sem).

OLAP

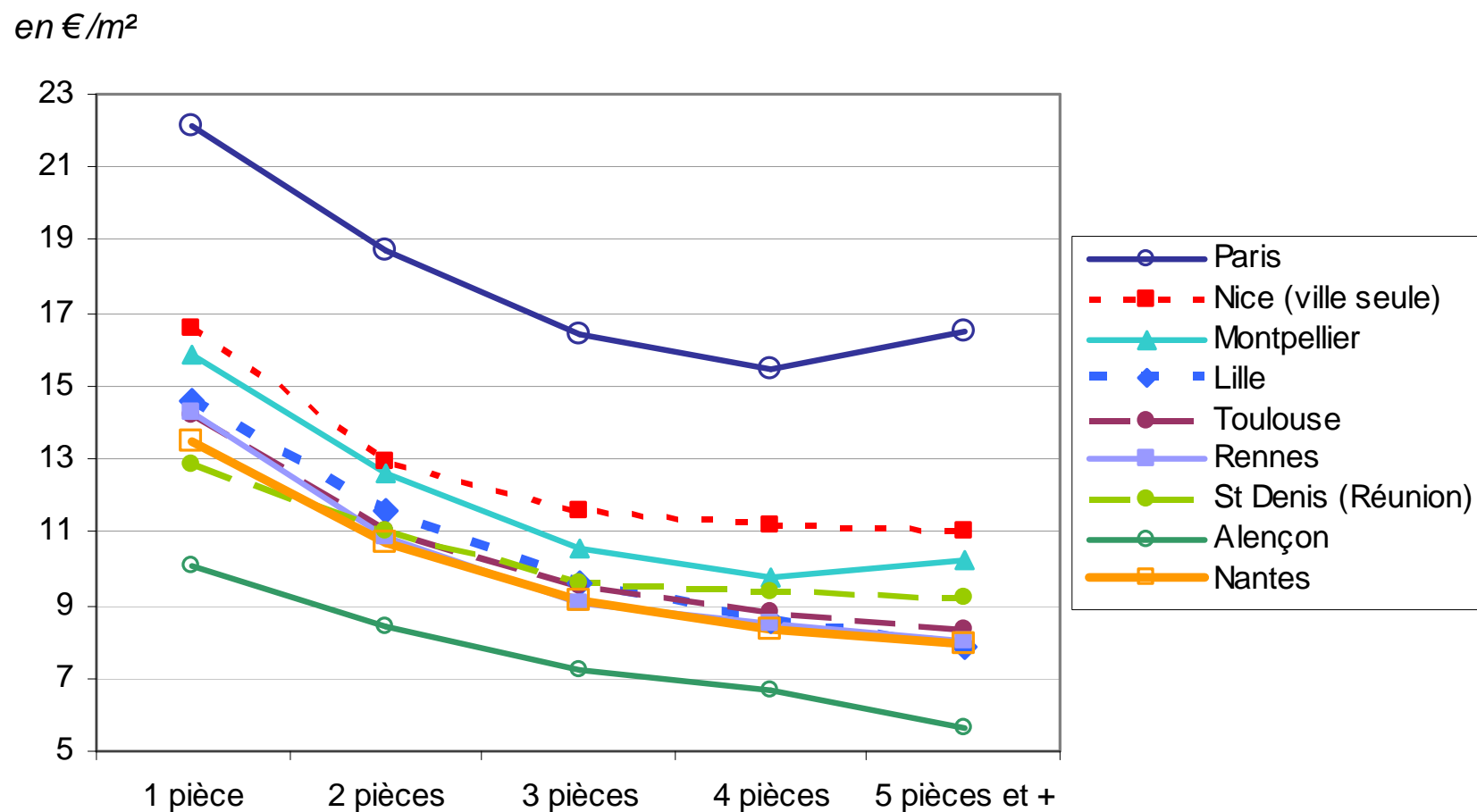
La méthodologie – la collecte

Loyer moyen en €/m² début 2014 par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne



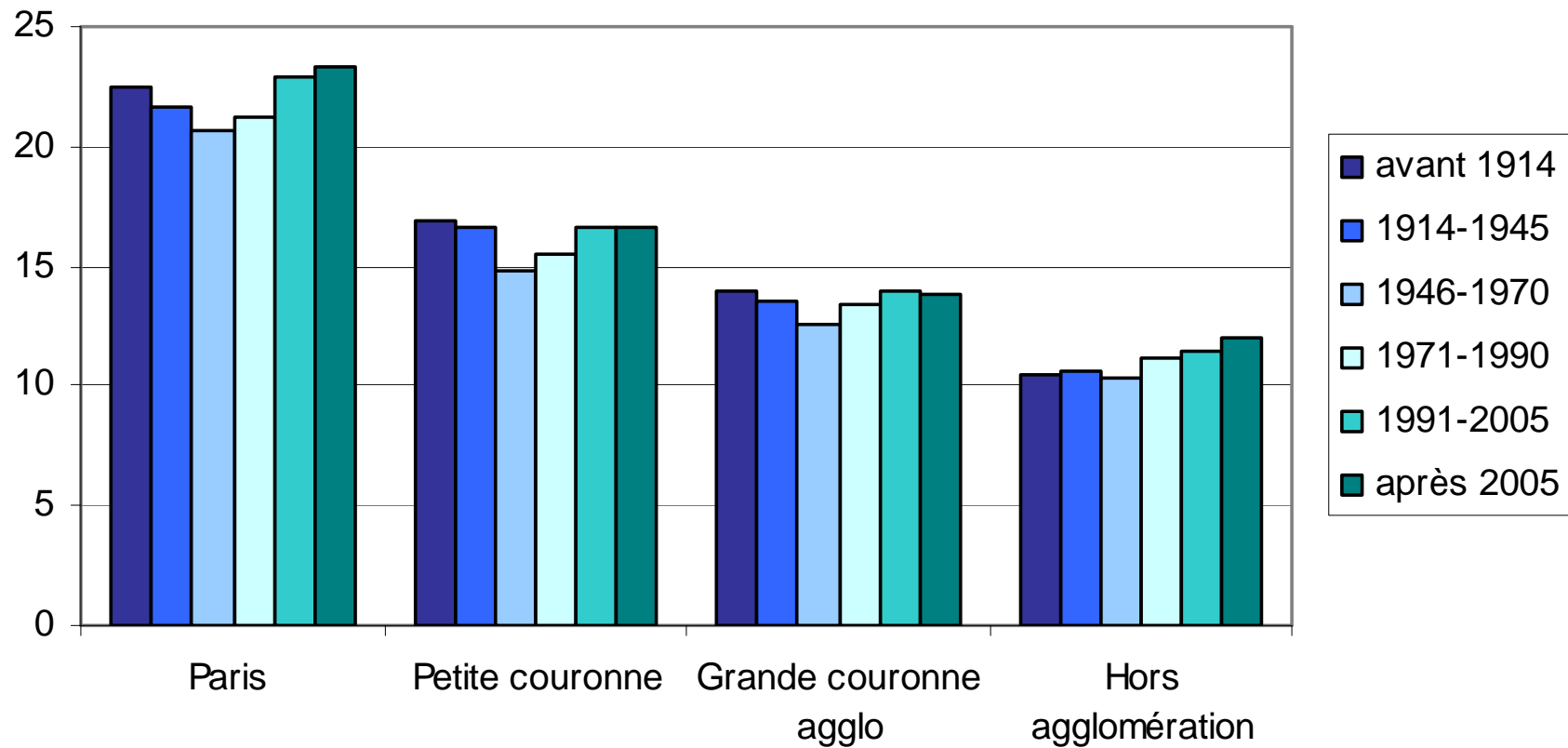
La méthodologie – la collecte

Loyer moyen en €/m² en 2013 par agglomération et nombre de pièces dans le réseau des Observatoires locaux des loyers



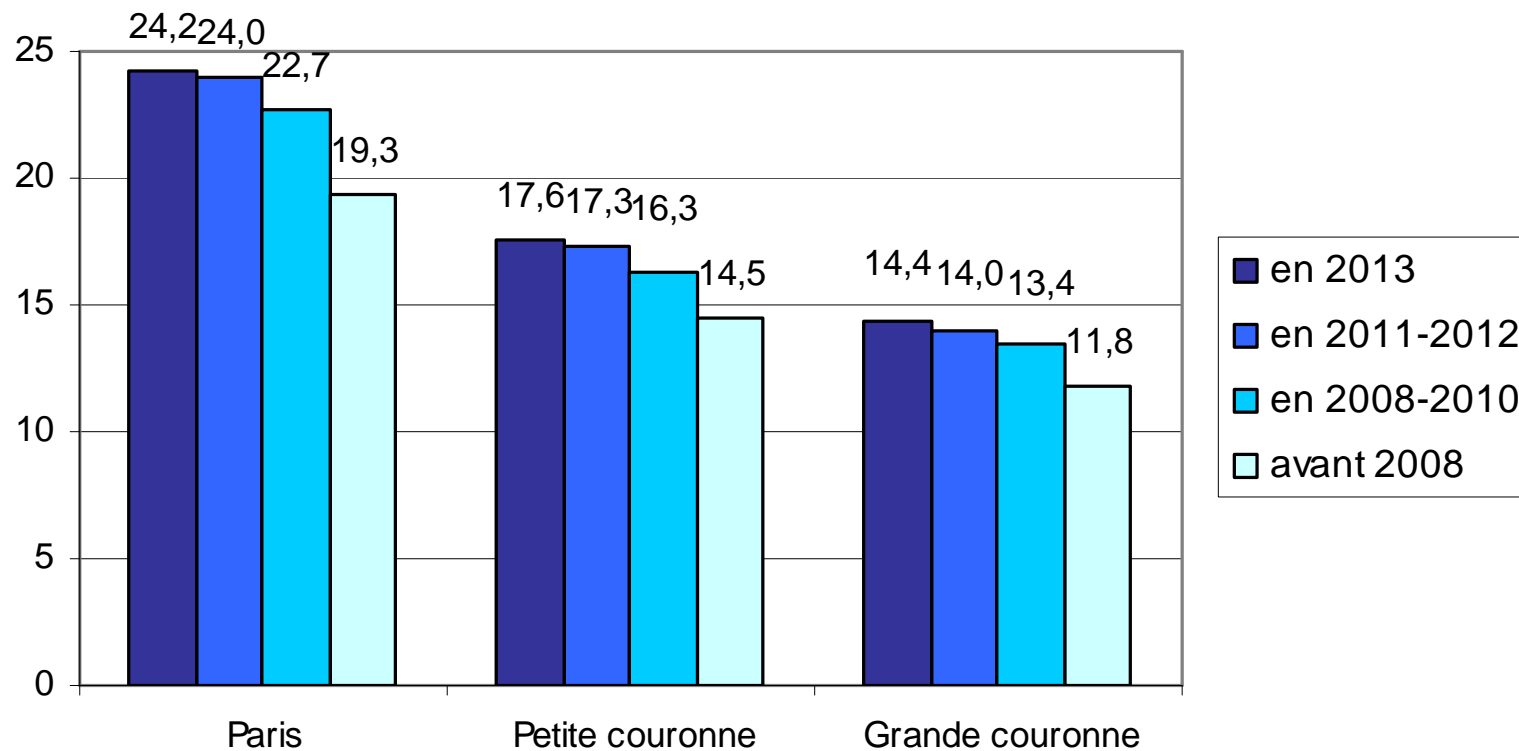
La méthodologie – la collecte

Loyer moyen en €/m² début 2014 selon l'époque de construction dans la région Ile-de-France



La méthodologie – la collecte

Loyer moyen en €/m² début 2014 selon l'ancienneté du locataire dans l'agglomération parisienne



La méthodologie – la collecte

Collecte annuelle, réalisée idéalement au 1er trimestre

Collecte multi sources :

- Professionnels de l'immobilier (obligation de transmission aux observatoires agréés)
- Personnes morales
- Bailleurs particuliers et locataires
- Sources indirectes : Action logement, CAF...

Collecte multi modes : transferts électroniques de fichiers de gestion, enquêtes en face à face, enquêtes téléphoniques.

OLAP

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement**
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

La méthodologie – le traitement

Enrichissement et contrôles de cohérence des données :

- normalisation des adresses et affectation d'une zone de calcul,
- complétion des époques de construction...

Élimination des doublons

Risques de doublons avec la collecte multi sources :
logement mis en location dans une agence et géré par un administrateur de biens...

La méthodologie – le traitement

Traitement des grappes puis pondération (macro Calmar)

Détermination des marges à partir des données du RP de l'Insee et de Filocom :

- zone * type habitat * nombre de pièces,
- époque de construction
- type de gestion
- ancienneté du locataire

Calcul de la précision de la médiane par bootstrap par case élémentaire : zone * nombre de pièces * époque de construction pour l'Olap

OLAP

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

La méthodologie – la diffusion

Minimum de 50 observations pour la diffusion des agrégats statistiques

Diffusion du nombre d'observations et d'indicateurs de dispersion

Diffusion annuelle minimale par chaque OLL des principales données : loyer moyen et médian, par zone, nombre de pièces...

Mise à disposition d'une base de données individuelles anonymisées

Mise à disposition de la base non anonymisée à l'Anil et aux chercheurs via un accès sécurisé type CASD

OLAP

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

Les conditions de l'encadrement

1. Disposer d'un observatoire agréé : L'Olap a été agréé pour la commune de Paris par arrêté ministériel du 22 décembre 2014
2. Décret « encadrement » fixant les critères à prendre en compte dans les barèmes et les possibilités de complément de loyer : publication prévue en mai 2015
3. Arrêté du Préfet donnant les loyers de référence pour les locations non meublées et meublées, à partir des statistiques établies par l'Olap, délai de l'ordre d'un mois avant application

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

Le champ d'application et les critères

1. Les logements meublés et non meublés, occupés comme résidence principale

2. Sous réserve de non modification du décret encadrement en cours d'examen :

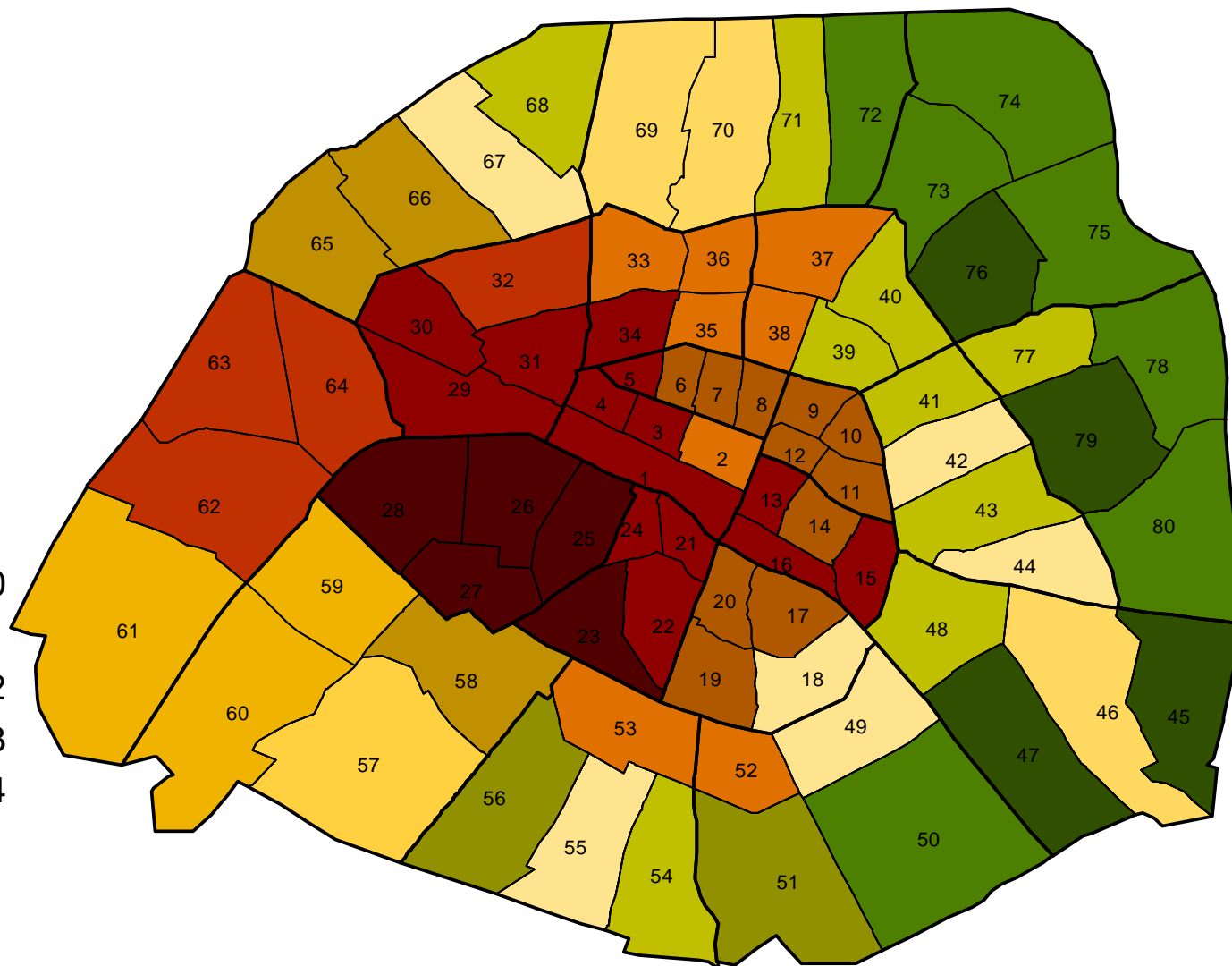
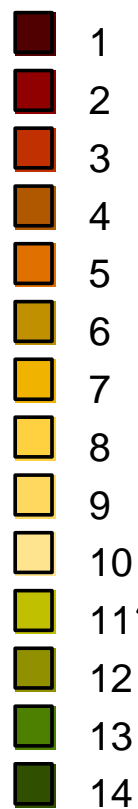
- Le caractère meublé ou non meublé
- Le secteur géographique
- Le nombre de pièces
- L'époque de construction.

Les critères – le cas des maisons

1. Le décret encadrement définira les compléments de loyer qui devraient être possibles pour certains critères non pris en compte dans le barème.

2. Le type d'habitat ne fait pas partie des critères, un complément de loyer devrait pouvoir être appliqué aux maisons, en raison de la rareté de ce type de logement locatif dans la capitale

Les critères – le zonage



Zone	Quartiers
1	23 25 26 27 28
2	1 3 4 5 13 15 16 21 22 24 29 30 31 34
3	32 62 63 64
4	6 7 8 9 10 11 12 14 17 19 20
5	2 33 35 36 37 38 52 53
6	58 65 66
7	59 60 61
8	57
9	46 69 70
10	18 42 44 49 55 67
11	39 40 41 43 48 54 68 71 77
12	51 56
13	50 72 73 74 75 78 80
14	45 47 76 79

Les autres critères

1. Nombre de pièces du logement : 1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces et plus
2. Epoque de construction : Avant 1946, 1946-1970, 1971-1990, après 1990

Donc 224 cases pour Paris

14 zones * 4 nombres de pièces * 4 époques de construction

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

Les données des cases « vides »

Le parc parisien est très inégalement réparti selon les critères retenus pour l'encadrement : 2/3 de 1 et 2 pièces, près de 75 % de logements d'avant 1946.

Dans les cases « vides » (moins de 50 observations) l'Olap estime un loyer médian par économétrie à partir des observations recueillies.

La méthode proposée est en cours de validation par le comité scientifique.

Les données publiées par l'Olap

Exemple – Logements non meublés

2 pièces avant 1946

Quartier 18 – zone 10

207 observations – précision 0,5 €/m²

1er quartile 20,0 €/m²

Médiane 24,0 €/m²

3ème quartile 26,4 €/m²

Plan de la présentation

- I. La méthodologie de l'observation des loyers
 - I. Principes généraux
 - II. La collecte
 - III. Le traitement
 - IV. La diffusion

- II. Application à l'encadrement à Paris
 - I. Les conditions de l'encadrement
 - II. Le champ d'application et les critères
 - III. Les données établies par l'Olap
 - IV. Les données de l'arrêté du Préfet

Les données publiées par le Préfet

Un barème pour chaque catégorie de logement : meublé et non meublé

selon la stratification précédente soit 224 cases (14 x 4 x 4)

Pour les non meublés :

- à partir des données observées et publiées de l'Olap, si 50 observations au moins (non meublés)
- à partir d'estimations fournies par l'Olap, si moins de 50 observations (non meublés)

Pour les meublés : à partir d'un coefficient par rapport aux non meublés

Les données publiées par le Préfet

Exemple

Locations non meublées – 2 pièces avant 1946

Quartier 18 – zone 10

Loyer de référence 24,0 €/m²

Loyer de référence majoré = 28,8 €/m²

Loyer de référence minoré = 16,8 €/m²

Les données publiées par le Préfet

Exemple

Locations meublées – 2 pièces avant 1946

Quartier 18 – zone 10

Majoration unitaire 2,3 €/m²

Loyer de référence 26,3 €/m²

Loyer de référence majoré = 31,6 €/m²

Loyer de référence minoré = 18,4 €/m²

Pour plus de précisions

Geneviève PRANDI

genevieve.prandi@i-carre.net

01 40 56 01 47

www.observatoire-des-loyers.fr

OLAP