



AVIS D'OPPORTUNITÉ

Enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS)

Type d'opportunité : reconduction d'enquête existante

Périodicité : trimestrielle

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

Au cours de sa réunion du 29 avril 2014, la commission « Démographie et questions sociales » a examiné le projet d'enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS).

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 »).

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.

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.

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, eu égard à la demande d'Eurostat de disposer de résultats mensuels. 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 publie 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.

Le Président, après avoir entendu la commission, émet un **avis d'opportunité favorable** à cette enquête pour l'ensemble du dispositif ELBS décrit ci-dessus (pré-enquête 2015, enquête en phase courante à partir de 2016) y compris les projets évoqués (extension à l'ensemble des Dom).

L'opportunité est accordée pour cinq années à compter de l'année suivant celle de délivrance de l'avis d'opportunité.

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.

⁴ sur la base de modèles de prévision économétriques.