



Paris, le 22 mai 2015 n°72 /H030

AVIS D'OPPORTUNITÉ

Enquête nationale sur les loyers et les charges

Type d'opportunité : renouvellement

Périodicité : tous les trimestres

Demandeur : Insee, Direction des Statistiques démographiques et sociales (DSDS), Département des Ressources et des conditions de vie des ménages (DRCVM), Division Logement.

Au cours de sa réunion du 7 mai 2015, la Commission Démographie et questions sociales a examiné le projet d'enquête nationale sur les loyers et les charges.

L'enquête Loyers et Charges existe depuis 1952. En 2010, le champ a été élargi à la Guadeloupe. Une extension aux autres Dom est envisagée à l'horizon 2018. Cette enquête mesure chaque trimestre l'évolution des loyers à structure constante du parc de logements. Les thèmes abordés sont les caractéristiques physiques des logements, les montants des loyers et des charges pratiqués, ainsi que les aides perçues. Cette enquête sert de base au calcul de l'indice des loyers, composante de l'indice des prix à la consommation (IPC) et de l'indice harmonisé (IPCH), lui-même soumis aux règlements européens (règlement-cadre du 27 octobre 1995, n° 2495/95).

Depuis mars 2013, le dispositif d'observation conjoncturelle des loyers de l'Insee en métropole se compose de deux volets :

- une enquête auprès des ménages (Loyers et Charges) pour le calcul de l'indice d'évolution des loyers du secteur libre,
- une enquête auprès des bailleurs sociaux (ELBS) pour le secteur social.

En Guadeloupe, Loyers et Charges continue d'assurer la mesure de l'évolution des loyers dans les deux secteurs.

Loyers et charges est aussi actuellement en cours de refonte (projet Adel - Amélioration du Dispositif des Enquêtes Loyers) à échéance de mars 2016. La refonte vise à améliorer la qualité de l'enquête du point de vue de la documentation des processus et des traitements de correction de la non-réponse et de calage. Le questionnaire est légèrement révisé. La déclaration d'opportunité est demandée pour l'enquête refondue, c'est-à-dire à partir de 2016.

L'Olap collecte une fois par an des données de loyers du secteur libre en agglomération parisienne et dans quelques grandes agglomérations de province. Ces données ne permettent toutefois pas un suivi infra-annuel. Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) mesure les loyers à un rythme infra-annuel, mais la méthodologie mise en place n'est pas publique. Par conséquent, Loyers et Charges est la seule source d'information, assise sur une méthodologie publique et validée, permettant de mesurer l'évolution des loyers chaque trimestre au niveau national.

La maîtrise d'ouvrage de l'enquête est assurée par le DRCVM. La division Logement assure la conception et le calcul de l'indice. La collecte est pilotée par le pôle des enquêtes ménages de Nancy et réalisée dans les Directions régionales de l'Insee.

L'enquête porte sur les logements occupés par des locataires. Un logement est enquêté cinq trimestres de suite. Chaque trimestre, une partie de l'échantillon cesse d'être interrogée et est remplacée par un nouveau sous-échantillon. Lors de la première interrogation, on décrit le logement et on relève le loyer. Lors des interrogations suivantes, le questionnaire est plus court ; on relève le loyer et les modifications éventuelles du descriptif du logement par rapport au trimestre précédent.

Le champ de l'enquête est l'ensemble des résidences principales, louées vides, dont l'usage essentiel est l'habitation et (pour la métropole) dont le propriétaire n'est ni une société HLM ni une Société d'Économie Mixte (SEM). En Guadeloupe, le champ est élargi aux HLM et SEM.

En métropole : L'échantillon est composé de 3 700 logements, tiré dans l'échantillon-Maître (EM) et dans l'enquête annuelle de recensement (EAR) la plus récente.

En Guadeloupe : L'échantillon est composé d'environ 600 fiches adresses (132 entrantes, dont environ 1/4 du secteur HLM). Il est tiré dans les EAR : dans la dernière campagne pour les grandes communes, dans la dernière enquête disponible pour les petites communes..

La collecte dure trois semaines et demie par trimestre. Il est demandé à l'enquêté d'utiliser, lorsqu'il les a, les quittances, le bail ou tout document lui permettant de répondre avec exactitude à l'enquête. L'enquête ne comporte pas de questions sensibles. La première et la dernière interrogation sont réalisées en visite et durent environ 20 minutes. Sauf dans les cas de changement d'occupant, les enquêtes intermédiaires sont réalisées par téléphone pour une durée de 10 minutes environ.

De 2010 à 2012, le taux de collecte (nombre de logements répondants/nombre de logements échantillonnés) avoisinait 70 %. Il a baissé au cours de la mise en place du nouveau cadre d'emploi des enquêteurs en 2013, autour de 60 %. Ces taux ont tendance à remonter depuis fin 2014 / début 2015 (63 %), notamment en Île-de-France.

Des résultats sont publiés dans la collection Insee référence. Une base de données issue de l'enquête est archivée chaque année.

Un comité de maintenance associant la maîtrise d'ouvrage, le Département des Applications et des projets, les concepteurs, les équipes de gestion et les équipes informatiques se réunit habituellement deux fois par an. Un comité scientifique associe la division Logement, la Direction de la Méthodologie et la Division de l'Indice des prix à la consommation (IPC). Il n'est pas prévu de consultation des partenaires sociaux ou des associations de locataires. Durant la période du projet Adel, le comité de maintenance est remplacé par un comité de pilotage, associant : les membres du comité de maintenance, des membres de la Division Maîtrise d'œuvre des activités d'enquêtes, des méthodologues de l'IPC, ainsi que des représentants des Directions régionales et du Département des Affaires financières.

Le nombre de jours travaillés pour réaliser l'enquête une année donnée est estimé à près de 5 000 (incluant les enquêteurs, qui comptent pour un peu plus de la moitié des jours travaillés), soit 1 190 000 €.

Le Président, après avoir entendu la commission, émet un **avis d'opportunité favorable** à cette enquête.

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