



## AVIS DE CONFORMITÉ

### Enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS)

**Service producteur** : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), Direction des statistiques démographiques et sociales

**Opportunité** : avis favorable émis le 15 avril 2019, par la Commission « entreprises et stratégie de marché »

**Conformité** : Réunion du Comité du label du mercredi 17 mars 2021 (commission « entreprises »)

Commission	Entreprises
Type d'avis	Avis de conformité
Label d'intérêt général et de qualité statistique	Oui
Caractère obligatoire	Oui
Période de validité	Années 2022 à 2024
Publication JO	Oui

### *Descriptif de l'opération*

L'enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS) vise 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. La définition du champ des bailleurs sociaux est basée sur celle du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) du Service de la donnée et des études statistiques (Sdes) ; il s'agit principalement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte. Le périmètre géographique initial (i.e. depuis 2010) de l'enquête portait sur la France métropolitaine, il a été étendu à la Guadeloupe en janvier 2016 et aux trois autres DOM historiques en octobre 2018.

L'échantillon d'ELBS est un échantillon rotatif renouvelé, sauf exception, tous les 5 ans. Le prochain renouvellement de l'échantillon aura lieu en janvier 2022. L'échantillon actuel est composé de 88 bailleurs sociaux en métropole (sur 800 environ), et de la quasi-intégralité des bailleurs des DOM (5 en Guadeloupe, 2 en Martinique, 3 en Guyane, 7 à la Réunion). Ils répondent pour 3 500 logements environ. L'échantillon est issu du répertoire du parc locatif social (RPLS) du Service de la donnée et des études statistiques (Sdes).

En période courante, les bailleurs répondent par transfert de fichiers, dans un délai d'un mois et demi maximum. Comme avant chaque renouvellement d'échantillon, l'Insee rencontrera en 2021 tous les bailleurs échantillonnés afin de leur expliquer le protocole d'enquête et les aider pour la mise au point du transfert de données. Cette phase de pré-enquête permet d'assurer de bonnes relations avec les bailleurs, et de maintenir le taux de réponse de 100 % à l'enquête.

Un comité de suivi assure la coordination des différentes opérations.

Les évolutions de loyers sectorielles sont calculées chaque trimestre à partir des enquêtes ELBS et Loyers et charges, selon un calendrier établi pour l'indice des prix à la consommation (IPC). Sur la base de ces évolutions de loyers sectorielles, l'IPC publie chaque mois un indice global des loyers mensualisé.

Par ailleurs, l'Insee met à disposition depuis décembre 2019, dans la collection *Informations Rapides*, un indice des loyers d'habitation trimestriel portant sur le secteur libre et sur le secteur social, issu des enquêtes ELBS et Loyers et charges. Pour un mois de collecte M (M=janvier, avril, juillet ou octobre), les deux enquêtes collectent l'évolution M/M-3. La publication de l'*Informations Rapides* correspondant a lieu au milieu de M+2.

~~~

Justification de l'obligation: « L'enquête est effectuée auprès des bailleurs sociaux de façon trimestrielle depuis 2010, dotée du label d'intérêt général et de qualité statistique et du caractère obligatoire. Il importe de préserver ce caractère « obligatoire » qui favorise la participation pleine et régulière des organismes concernés à la production d'une statistique intervenant dans l'indice des prix à la consommation français et sa contrepartie sous règlement européen. L'enquête permet en effet de répondre au règlement-cadre n°2016/792 du 11 mai 2016 relatif aux indices des prix à la consommation harmonisés et à l'indice des prix des logements. »

~~~

**Le Comité du label de la statistique publique assortit son avis des recommandations ou observations suivantes :**

#### **Remarques générales**

- Le Comité demande au service de s'assurer de l'intérêt d'une interrogation trimestrielle des bailleurs, alors que la revalorisation des loyers dans le secteur social s'inscrit dans une dynamique semestrielle.
- Le Comité du label note avec satisfaction l'élargissement de l'enquête à la Guadeloupe (Indice des Prix à la Consommation de juillet 2017) puis aux trois autres DOM historiques (IPC de janvier 2020). Il demande au service d'étudier les conditions d'une extension de l'enquête à Mayotte selon un calendrier coordonné avec celui de l'extension de l'enquête Loyers et Charges.
- Le Comité attire l'attention du service sur les risques accrus de difficultés concernant la pré-enquête en période de crise sanitaire.

#### **Concertation**

- Le Comité encourage le service dans sa volonté de mettre en place un dispositif de concertation sur ELBS conjoint avec l'enquête Loyers et charges. Il souligne cependant la spécificité en termes opérationnels de l'enquête ELBS qui s'adresse aux acteurs du logement secteur social, alors que l'enquête Loyers et charges est menée auprès des ménages.

## **Méthodologie**

- Le Comité a noté avec intérêt les travaux du service visant à mieux cerner les champs respectifs des enquêtes Loyers et Charges d'une part et ELBS d'autre part. Il note que les défauts d'identification relèvent de l'échantillon de Loyers et charges, qui comprend à tort des logements du secteur social. Il suggère au service de mener des travaux d'analyse pour mieux contrôler ex ante le champ de l'enquête Loyers et Charges.
- Le Comité s'est interrogé sur la capacité du processus d'échantillonnage actuel à rendre compte de l'évolution du parc de logements dans le secteur social, résultant de l'apparition de nouveaux bailleurs sociaux ou de la construction de logements neufs pour des bailleurs ayant fusionné. Dans ce dernier cas, et quand un seul des bailleurs initiaux est dans l'échantillon, le Comité attire l'attention du service sur l'existence d'un risque de surestimation de la construction neuve.
- Le Comité encourage le service à mobiliser pleinement l'information du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) dans son processus de calage, sans exclure a priori celle sur le niveau du loyer qui figure dans la base de sondage selon un concept différent de celui mesuré par l'enquête.
- Le Comité invite le service à ne pas tarder à entreprendre les réflexions sur la refonte de l'enquête, concernant notamment le processus de renouvellement de l'échantillon de bailleurs et la taille de l'échantillon de logements à interroger par bailleur.

## **Diffusion**

- Le Comité note avec satisfaction la mise en place d'une publication périodique des résultats de l'enquête, commune avec l'enquête Loyers et Charges.
- Il demande au service de mettre à disposition les données d'ELBS au CASD, y compris de manière rétroactive, sans attendre la prochaine refonte de l'enquête.

Le Comité du label émet un avis de conformité à l'enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS) et, par délégation du Président du Cnis, lui attribue le label d'intérêt général et de qualité statistique avec proposition d'octroi de l'obligation. Cet avis est valide pour la période 2022-2024.

La présidente du comité du label de la  
statistique publique

Signé : Nicole ROTH