



**Conseil national
de l'information statistique**

**Commission
« Démographie et questions sociales »**

Réunion du 29 novembre 2023

**Fiche descriptive pour
une demande d'avis d'opportunité**

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

1. Titre

| | |
|-----------------------|--|
| Intitulé de l'enquête | Enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS) |
|-----------------------|--|

2. Statut de l'enquête

| | |
|--------------------------|---|
| Initiative | Enquête d'initiative nationale ou régionale |
| Contenu du questionnaire | Servant à répondre à un règlement européen |

3. Champs de l'enquête

| | |
|----------------------------|--|
| Unité statistique enquêtée | Entreprise |
| Champ statistique couvert | Le champ porte sur l'ensemble des logements possédés par un bailleur social, loués vides pour l'occupation à titre de résidence principale, dont l'usage essentiel est l'habitation. |
| Champ géographique | Depuis octobre 2018, le champ de l'enquête porte sur la France (hors Mayotte). |

4. Présentation de l'enquête

| | |
|--------------------------------------|--|
| Titre du(es) questionnaire(s) | Enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS). |
| URL de consultation du questionnaire | |
| Objectifs | ELBS sert à la connaissance conjoncturelle des évolutions de loyers dans le parc social. Avec les résultats obtenus dans le secteur libre via l'enquête Loyers et Charges, elle alimente le poste « Loyers » de l'indice des prix à la consommation (IPC). L'enquête permet ainsi 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. |
| Thèmes du (ou des) questionnaires | Relevé trimestriel des loyers mensuels et des caractéristiques physiques des logements. |
| Historique | Avant cette enquête, la connaissance conjoncturelle des loyers reposait exclusivement sur l'enquête trimestrielle « Loyers et |

| | |
|---|--|
| | <p>charges » de l'Insee, qui est réalisée auprès des ménages. La qualité des réponses fournies par les ménages du secteur social à cette enquête était sujette à questions, notamment à cause de la difficulté d'isoler les aides au logement (souvent versées directement au bailleur social). Or le loyer intégré dans l'IPC doit être calculé avant déduction des aides (et hors charges). Le nombre de bailleurs sociaux étant faible, il apparaissait souhaitable de collecter les informations directement auprès d'eux. Par ailleurs, cela permettait d'effectuer une économie de coût pour l'Insee, du fait d'une diminution du nombre de logements enquêtés dans le cadre de Loyers et Charges.</p> <p>La collecte des loyers via ELBS a démarré en juillet 2011 pour la France métropolitaine. Le département de la Guadeloupe a été intégré au champ de l'enquête en janvier 2016, et les départements de la Martinique, la Guyane et la Réunion ont été intégrés en octobre 2018.</p> |
| <p>Faits marquants précédentes éditions</p> | <p>En France métropolitaine, les premières campagnes trimestrielles ont eu pour unique objectif de tester l'application de collecte. Compte tenu d'une phase de recouvrement avec l'enquête Loyers et Charges (que remplaçait ELBS dans le secteur social), l'indice issu d'ELBS a été intégré à l'IPC pour la première fois en janvier 2013.</p> <p>ELBS a été mise en place en Guadeloupe début 2016. L'indice issu d'ELBS pour ce département a été intégré à l'IPC pour la première fois au troisième trimestre 2017, après analyse des écarts avec les résultats de Loyers et Charges portant sur 2016-avril 2017.</p> <p>Le double système de collecte ayant bien fonctionné en Guadeloupe, il a été acté de mettre simultanément en place ELBS et Loyers et Charges dans les autres DOM « historiques » (Martinique, Guyane, la Réunion). Ainsi ELBS a démarré en octobre 2018, Loyers et Charges en janvier 2019, et aucune période de recouvrement n'a eu lieu entre les deux enquêtes.</p> |
| <p>Concertation</p> | <p>La mise en place d'un groupe de concertation sur les enquêtes ELBS et Loyers et Charges est en cours de réalisation.</p> |
| <p>Origine de la demande</p> | <p>L'indice des loyers entre dans le calcul de l'indice des prix à la consommation, et permet 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. Les loyers représentent environ 6 % de la consommation des ménages (tous ménages confondus) .</p> <p>La mise en place d'ELBS répondait à un besoin d'amélioration de la qualité des données sur les loyers dans le secteur social, et</p> |

| | |
|--------------------------------------|---|
| | permettait par la même occasion de réaliser des économies pour l'Insee (cf. rubrique historique). |
| Place dans un dispositif statistique | <p>L'enquête auprès des bailleurs sociaux concourt à la connaissance conjoncturelle des évolutions de loyers dans le parc social. Elle fournit une information trimestrielle. Par souci de limiter la charge d'enquête, aussi bien du point de vue des données collectées que du point de vue de la taille de l'échantillon, le dispositif global (ELBS et Loyers et Charges) se concentre sur l'observation exclusive de l'évolution des prix. Les besoins de statistiques structurelles, quant à eux, sont couverts par les enquêtes Logement.</p> <p>Depuis 2011, le SDES (service statistique du ministère de la Transition écologique et solidaire) dispose d'un répertoire du parc locatif social (RPLS), qui est mis à jour par les bailleurs avec une périodicité annuelle. Il ne poursuit pas les mêmes objectifs qu'ELBS, en particulier il ne comporte pas d'information conjoncturelle.</p> |
| Extensions géographiques | L'échantillon de logements est plus important dans les DOM que dans les départements métropolitains car un IPC est publié mensuellement dans chaque DOM. |
| Utilisateurs | L'indice des loyers répond aux besoins conjoncturels de divers utilisateurs (conjoncturistes, IPC, Eurostat, comptables nationaux). |

5. Caractéristiques techniques

| | |
|--------------------------|--|
| Périodicité de l'enquête | Trimestrielle |
| Période de collecte | La collecte est effectuée chaque trimestre, du premier jour du premier mois au quinzième jour du deuxième mois (exemple : du 1er janvier au 15 février pour la collecte des loyers du mois de janvier). La période de collecte est relativement longue, car beaucoup de bailleurs font payer les loyers à terme échu (en fin de mois), contrairement au secteur libre où les loyers sont principalement payés à terme d'avance (en début de mois). |
| Mode de collecte | Les bailleurs répondent à l'enquête par transfert de fichiers informatiques. Tous les cinq ans, lors du renouvellement de l'échantillon (cf. rubrique plan de sondage), une « pré-enquête » est menée auprès des bailleurs, afin de leur expliquer le protocole |

| | |
|----------------------------|---|
| | <p>de collecte et de tester avec eux une transmission de fichier. Un dossier technique leur est remis pour leur présenter les caractéristiques du fichier attendu par l'Insee. Cette pré-enquête permet également de recueillir les données d'identification du bailleur (Siren, raison sociale, enseigne, adresse), ainsi que la date de transmission possible de leur fichier à l'Insee.</p> |
| Comitologie | <p>Un comité de suivi assure la coordination des différentes opérations. Il réunit la maîtrise d'ouvrage, le chef de division Assistance à MOA, et les membres de la maîtrise d'œuvre informatique et statistique.</p> <p>Un groupe de travail s'est réuni au lancement de l'enquête pour traiter des questions d'échantillonnage et de calcul de l'indice. Il réunissait des membres de la Division Logement, de la division Indices des Prix et de la division Sondages de l'Insee.</p> |
| Contraintes pour l'enquête | <p>En phase courante, les bailleurs doivent répondre à l'enquête dans un délai d'un mois et demi maximum. Le temps de réponse médian à l'enquête en phase courante s'établissait à 60 minutes par trimestre en 2021 (recherche des données + remplissage du fichier).</p> |
| Coût de l'enquête | <p>En régime courant, les moyens humains trimestriels dédiés à l'enquête se décomposent de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion de la réponse des bailleurs (PENM) : 5 jours de cadre A, 50 jours de cadre B ; - Gestion de la réponse des bailleurs (DG) : 12 jours de cadre A, 20 jours de cadre B ; - Maintenance informatique : 20 jours de cadre B ; - Éditique : 2 jours en décembre de cadre B. <p>Le coût total (y compris coûts indirects) d'une collecte annuelle en régime courant en France métropolitaine et dans les DOM hors Mayotte est estimé à 210 000 euros.</p> |
| Organisme collecteur | <p>L'enquête est pilotée par le pôle Logement de la Direction Régionale de Rennes sous la maîtrise d'ouvrage de la Division Logement et Patrimoine de l'Insee. Le suivi de la collecte est réalisé par le pôle des enquêtes ménages de la direction régionale de l'Insee Grand - Est (Nancy) (PENM) et par le pôle Logement.</p> |
| Plan de sondage | <p>L'échantillon d'ELBS est un échantillon rotatif renouvelé tous les 5 ans.</p> <p>En métropole, l'échantillon résulte d'un tirage à deux degrés (les</p> |

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>bailleurs puis les logements) dans le répertoire du parc locatif social du SDES. 109 bailleurs sociaux sont enquêtés (sur environ 800 bailleurs), pour un échantillon de 3 000 logements environ. Les bailleurs sont sélectionnés proportionnellement à leur taille en nombre de logements ; les plus importants sont interrogés de façon permanente, les autres pour une durée de 5 ans.</p> <p>Dans les DOM, tous les bailleurs sociaux sont interrogés de façon permanente compte tenu de leur petit nombre (5 en Guadeloupe, 3 en Martinique, 2 en Guyane, 7 à la Réunion). Ils répondent pour 150 logements (en Guadeloupe) à 200 logements (pour les autres DOM) par bailleur.</p> <p>L'échantillon de logements est revu tous les cinq ans pour tous les bailleurs (une exception cependant pour les bailleurs de Guyane, Martinique et de la Réunion pour qui le premier échantillon de logements a été tiré pour 7 ans afin de se caler sur la date du renouvellement de l'échantillon métropolitain et guadeloupéen).</p> |
| Taille de l'échantillon | 109 bailleurs en France (hors Mayotte) répondent pour environ 3 500 logements. |

6. Service(s) producteur(s)

| | |
|--|---|
| Service producteur principal | Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) |
| Autres services producteurs | |
| Partenariat | |
| Date prévisionnelle de la première publication | L'indice des loyers est publié mensuellement comme sous-produit de l'IPC. Une publication propre aux résultats d'ELBS et Loyers et Charges a été mise en place en 2019. |