



**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 nationale loyers et Charges (L&C)**

1. Titre

Intitulé de l'enquête	Enquête nationale loyers et Charges (L&C)
-----------------------	---

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	Individu ou ménage
Champ statistique couvert	Le champ de l'enquête est l'ensemble des résidences principales, louées vides, dont l'usage essentiel est l'habitation et dont le propriétaire n'est ni une société HLM ni une Société d'Économie Mixte (SEM).
Champ géographique	Depuis janvier 2019, le champ de l'enquête porte sur la France (hors Mayotte).

4. Présentation de l'enquête

Titre du(es) questionnaire(s)	Enquête nationale sur les loyers et les charges
URL de consultation du questionnaire	
Objectifs	<p>L'enquête Loyers et Charges sert à la connaissance conjoncturelle des évolutions de loyers dans le secteur libre. Avec les résultats obtenus dans le secteur social via l'enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS), 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.</p> <p>L'enquête permet également la publication trimestrielle de l'Indice des Loyers d'Habitation assurée par le pôle Logement de la Direction Régionale de Rennes sous la maîtrise d'ouvrage de la division Logement et Patrimoine de l'Insee.</p>
Thèmes du (ou des)	

questionnaires	Relevé trimestriel des loyers mensuels et des caractéristiques physiques des logements.
Historique	<p>L'enquête Loyers et Charges a eu lieu une première fois en 1952. Elle a été ensuite réalisée de manière semestrielle, d'abord sur l'agglomération parisienne à partir de 1955, puis sur toutes les zones urbaines à partir de 1958. Elle est devenue trimestrielle en 1977. Le champ de l'enquête a été élargi à la Guadeloupe fin 2010 et à la Martinique, la Réunion et la Guyane en janvier 2019. En 2013 pour la métropole et 2017 pour la Guadeloupe, le champ de L&C a été restreint au secteur libre (les logements du secteur social sont interrogés via l'enquête ELBS). L'extension dans les autres DOM historiques a directement été réalisée auprès du secteur libre.</p>
Faits marquants précédentes éditions	<p>Le projet Adel de refonte de l'enquête L&C a atterri en juillet 2016. Une étude d'impact de ce projet sur l'indice des loyers a été menée avant son atterrissage. Cette étude a démontré la comparabilité de l'indice obtenu avant et après Adel.</p> <p>Parallèlement, la baisse des taux de collecte avec la mise en place du NCEE en 2013 avait conduit la division Logement à demander à la DMCSI d'analyser la qualité statistique de l'indice issu de l'enquête Loyers et Charges. Cette étude a été réalisée, et a été complétée par d'autres travaux menés à la division Logement. De fait, ces études confirment la bonne qualité de l'indice du secteur libre en métropole, et ce même en agglomération parisienne où les taux de collecte étaient encore plus faibles. Les programmes de la DMCSI sont disponibles et le calcul des intervalles de confiance est réalisé de façon trimestrielle.</p> <p>Concernant le champ de l'enquête : en 2010, L&C a été mise en place en Guadeloupe sur l'ensemble du champ (libre et social). Son champ a été réduit au secteur libre en juillet 2017 avec la mise en place d'ELBS dans ce département. Ce double système de collecte ayant bien fonctionné en Guadeloupe, il a été décidé de mettre simultanément en place Loyers et Charges et ELBS dans les autres DOM « historiques » (Martinique, Guyane, la Réunion). Ainsi, Loyers et Charges a démarré en janvier 2019, ELBS en octobre 2018 et aucune période de recouvrement n'a eu lieu entre les deux enquêtes.</p> <p>Concernant la diffusion : une publication trimestrielle « Informations Rapides » a été mise en place en décembre 2019 sur l'indice des loyers d'habitation, mobilisant les résultats de L&C et d'ELBS. Par ailleurs, des fichiers de production recherche de L&C depuis 2001 ont été constitués et mis à disposition des chercheurs sur le réseau Quetelet.</p>

Concertation	La mise en place d'un groupe de concertation sur les enquêtes ELBS et Loyers et Charges est en cours de réalisation.
Origine de la demande	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).
Place dans un dispositif statistique	<p>L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) collecte une fois par an des données de loyers du secteur libre en agglomération parisienne et dans quelques grandes agglomérations de province. D'autres observatoires locaux des loyers (OLL) sont mis en place dans certaines zones. Cependant ces données ne permettent pas un suivi infra-annuel national à qualité constante. Dans le cadre des OLL également, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement a mis en place une carte des loyers diffusée en open data qui s'appuie sur des travaux de recherche et permet de visualiser des niveaux moyens de loyers au mètre carré au niveau de la commune.</p> <p>Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) mesure les loyers à un rythme infra-annuel MeilleursAgents et SeLoger ont récemment développé une carte de loyers, ainsi qu'un baromètre de loyers à partir des données d'annonces publiées sur son portail. Cependant dans le deux cas la méthodologie mise en place n'est pas publique et la correction de l'effet qualité non explicitée.</p> <p>Un partenariat initié en mai 2021 entre l'Insee et Seloger devrait permettre d'aboutir d'ici début 2024 à de premiers résultats concernant des indices de loyers sur la base des informations fournies par le groupe Seloger, mais les résultats sont à ce stade expérimentaux et concernent uniquement les loyers indiqués dans les annonces.</p> <p>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 du secteur libre à qualité constante chaque trimestre au niveau national.</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 dure trois semaines et demie par trimestre : en janvier pour l'indice du quatrième trimestre, en avril pour l'indice du premier trimestre, de fin juin à mi-juillet pour l'indice du deuxième trimestre, de fin septembre à mi-octobre pour l'indice du troisième trimestre.
Mode de collecte	<p>Les données sont collectées 5 trimestres consécutifs pour un même logement. 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. Lors des interrogations suivantes, le questionnaire est plus court, se concentrant sur les modifications par rapport au trimestre précédent.</p> <p>L'enquête utilise le réseau des enquêteurs auprès des ménages : l'entretien est réalisé sous collecte assistée par ordinateur (Capi). La première et la dernière interrogation sont réalisées en visite pour que l'enquêteur puisse voir les documents demandés. Les enquêtes intermédiaires sont réalisées par téléphone sauf dans les cas de changement d'occupant.</p>
Comitologie	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 groupe de travail s'est également réuni durant le projet Adel, qui réunissait des membres de la Division Logement, de la division Indices des Prix et de la division Sondages de l'Insee. Des réunions de concertation avec l'IPC ou la division Sondage ou le Criem se tiennent quand le besoin s'en fait sentir, par exemple pour l'échantillonnage dans les DOM.
Contraintes pour l'enquête	<p>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.</p> <p>Le temps de réponse moyen est estimé à 20 minutes en visite et à</p>

	<p>10 minutes au téléphone. L'enquête ne comporte pas de questions sensibles.</p>
Coût de l'enquête	<p>Le coût annuel de l'enquête est estimé à un peu plus de 1,3 million d'euros, dont 1,2 million de frais de personnel.</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 de la Direction Régionale de Rennes. La collecte est réalisée dans les directions régionales de l'Insee.</p>
Plan de sondage	<p>En métropole et en Guadeloupe : depuis janvier 2021, l'échantillon des entrants de Loyers et Charges est tiré dans le fichier FIDELI. En métropole, la vague entrante est composée de 881 logements, et l'échantillon trimestriel total d'environ 3 700 logements. L'échantillon actuel est stratifié selon la tranche d'unité urbaine. En Guadeloupe, la vague entrante est composée de 132 logements, et l'échantillon trimestriel total d'environ 500 logements. L'échantillon actuel est stratifié par zone géographique (quatre zones).</p> <p>En Martinique, Guyane, la Réunion : l'échantillon est tiré dans le fichier FIDELI. Le tirage est à deux degrés : tirage des unités primaires et tirage des logements dans les unités primaires. Le tirage des logements s'effectue sur un fichier trié en contrôlant la répartition par type de logement, nombre de pièces et date de la construction. La vague entrante est composée de 132 logements par DOM, et l'échantillon trimestriel total de 400 à 500 logements selon le DOM.</p>
Taille de l'échantillon	5 400

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 est réalisée chaque trimestre.
