



AVIS D'OPPORTUNITÉ

Enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS)

(modification mars 2024)

Type d'opportunité : reconduction d'une enquête existante

Périodicité : enquête trimestrielle

Demandeur : Insee – Direction des statistiques démographiques et sociales (DSDS)

Au cours de sa réunion du 28 mars 2019, la commission « Entreprises et stratégies de marché » 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 initial (i.e. depuis 2010) 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 tous les 5 ans, le prochain devant être mis en place en 2021. L'échantillon actuel est composé de 95 bailleurs sociaux en métropole (sur 800 environ), et de l'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) des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports.

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 2020 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 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 estimée. La mise à disposition de l'indice des loyers *via* le support *Informations rapides* de l'Insee devrait être effective en 2019.

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

L'opportunité est accordée pour une période allant de 2021 à 2025 inclus.