



Conseil national  
de l'information statistique

COMITÉ DU LABEL  
DE LA STATISTIQUE PUBLIQUE

Montrouge, le 19 mai 2025  
N°2025\_11194\_DG75-L002

## AVIS DE CONFORMITÉ

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

*Service producteur* : Insee - Direction des statistiques démographiques et sociales

**Opportunité** : avis favorable émis le 29 novembre 2023 par la Commission « Démographie et questions sociales »

Réunion du Comité du label du 2 avril 2025 (commission « Entreprises »).

Commission	Entreprise
Type d'avis	Avis de conformité
Label d'intérêt général et de qualité statistique	Oui
Caractère obligatoire	Oui
Période de validité	2026-2030
Publication JO	Oui
Périodicité	Trimestrielle

#### **Descriptif de l'opération**

Depuis 2011, l'enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS) sert à mesurer les évolutions conjoncturelles de loyers dans le parc social, en neutralisant l'effet qualité. 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). Cette 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. L'indice des loyers d'habitation est publié chaque trimestre, mobilisant les résultats de l'enquête Loyers & Charges et d'ELBS.

Le champ d'ELBS est l'ensemble des résidences principales du champ des bailleurs sociaux, 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). Depuis octobre 2018, il porte sur la France hors Mayotte.

L'échantillon d'ELBS est renouvelé tous les cinq ans. L'échantillon 2026-2030 est composé de 85 bailleurs sociaux en métropole et de la totalité des bailleurs des DOM hors Mayotte, soit 16 au

total. Ils répondent pour 3 800 logements. L'échantillon est issu du répertoire du parc locatif social (RPLS) du Service de la donnée et des études statistiques (SDES).

#### Justification de l'obligation :

*L'enquête, effectuée auprès des bailleurs sociaux de façon trimestrielle depuis 2010, est actuellement obligatoire. Le caractère « obligatoire » 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 émet les recommandations ou observations suivantes :**

- Le Comité note que l'enquête s'inscrit dans un long historique, et relève qu'un travail spécifique a été réalisé pour le renouvellement demandé, incluant les modalités de tirage d'un nouvel échantillon, valable pour les cinq années à venir, et une réflexion sur les variables à collecter.
- Le Comité souligne la spécificité de l'enquête dont le seul objectif, conjoncturel, est de contribuer à des indices de prix mesurant l'évolution des loyers hors charges et hors effet qualité, en collectant un nombre réduit d'informations sur un échantillon de logements sous forme d'échanges de fichiers avec les bailleurs sociaux sélectionnés. Le Comité note que les changements de qualité du logement sont exclusivement repérés à partir de l'information sur la réalisation de travaux, tandis que les quelques variables descriptives du logement, dont le nombre va être réduit, servent uniquement aux imputations. Il note que le service a des échanges réguliers avec la division des prix à la consommation de l'Insee, en particulier sur les évolutions envisagées. Le Comité invite le service à davantage expliciter dans le prochain dossier les éventuelles contraintes et recommandations méthodologiques s'imposant aux indices de prix pertinentes pour la conception de l'enquête (en incluant notamment les réponses aux questions posées lors du prélabel ou en séance).
- Le Comité constate que les charges locatives sont bien collectées auprès des bailleurs, sans toutefois être intégrées au calcul de l'Indice. Cette collecte complémentaire vise à garantir que la réponse des bailleurs relative au montant du loyer s'entend effectivement « hors charges », dans un contexte où la définition de ces dernières demeure complexe. Le Comité note que cette collecte supplémentaire ne représente a priori pas de charge administrative significative pour les bailleurs, dans la mesure où elle est, dans la grande majorité des cas, entièrement automatisée, en particulier pour les structures de grande taille. Le Comité demande néanmoins au service de documenter le coût potentiel que cette collecte pourrait représenter pour les bailleurs de plus petite taille, dont les réponses sont susceptibles d'être moins intégrées à leur système d'information. Plus largement, le Comité souhaite disposer d'éléments permettant d'objectiver le temps nécessaire à la réponse des bailleurs (y compris le coût initial et les modalités de mise en place d'un programme d'extraction automatique des réponses dans leur système d'information).

#### **Méthodologie**

- Le Comité salue les travaux méthodologiques du service ayant conduit à réduire le nombre de bailleurs enquêtés tout en accroissant la précision des estimations.

- Étant donné la faible charge de collecte induite par l'enquête, liée à des réponses par fichier extrait du système d'information du bailleur, mais le potentiel coût de sélection, pour le bailleur, des seuls logements échantillonnés, le Comité invite le service à mener un bilan coût/avantage d'une collecte de l'information sur l'ensemble des logements d'un bailleur, pour l'enquête elle-même, voire, le cas échéant, pour d'autres opérations du service statistique public qui auraient un usage des loyers.
- Le Comité souhaitera être informé lors du prochain examen des termes de l'arbitrage ayant conduit à calibrer la taille de l'échantillon de logements dans son ensemble, mais également sa répartition entre l'hexagone et des départements et régions d'Outre-mer (Drom).

### **Diffusion**

- Le Comité recommande au service de diffuser les résultats issus de l'enquête sur l'ensemble du champ géographique de collecte, en incluant les Drom.
- En raison des multiples acceptions du concept de « parc social », le Comité invite le service à mieux documenter, à l'attention des utilisateurs, le(s) périmètre(s) retenu(s) lors de la diffusion des résultats. À cet égard, le Comité encourage le service à poursuivre les échanges engagés avec le Service des données et études statistiques (SDES), en vue de clarifier les divergences entre les diverses approches et de favoriser une compréhension partagée des différences conceptuelles. Il suggère qu'une fiche commune SDES-Insee en ligne synthétise ces éléments à destination des utilisateurs.

**Le Comité du label de la statistique publique 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 du caractère obligatoire.**

**Cet avis est valide de 2026 à 2030.**

La Présidente du Comité du label de la  
statistique publique

Signé : Pascale BREUIL