



# LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

---

Atelier ORHL « politiques locales de  
l'habitat »

11 octobre 2013



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT  
RHÔNE-ALPES

# L'Observatoire National des Loyers

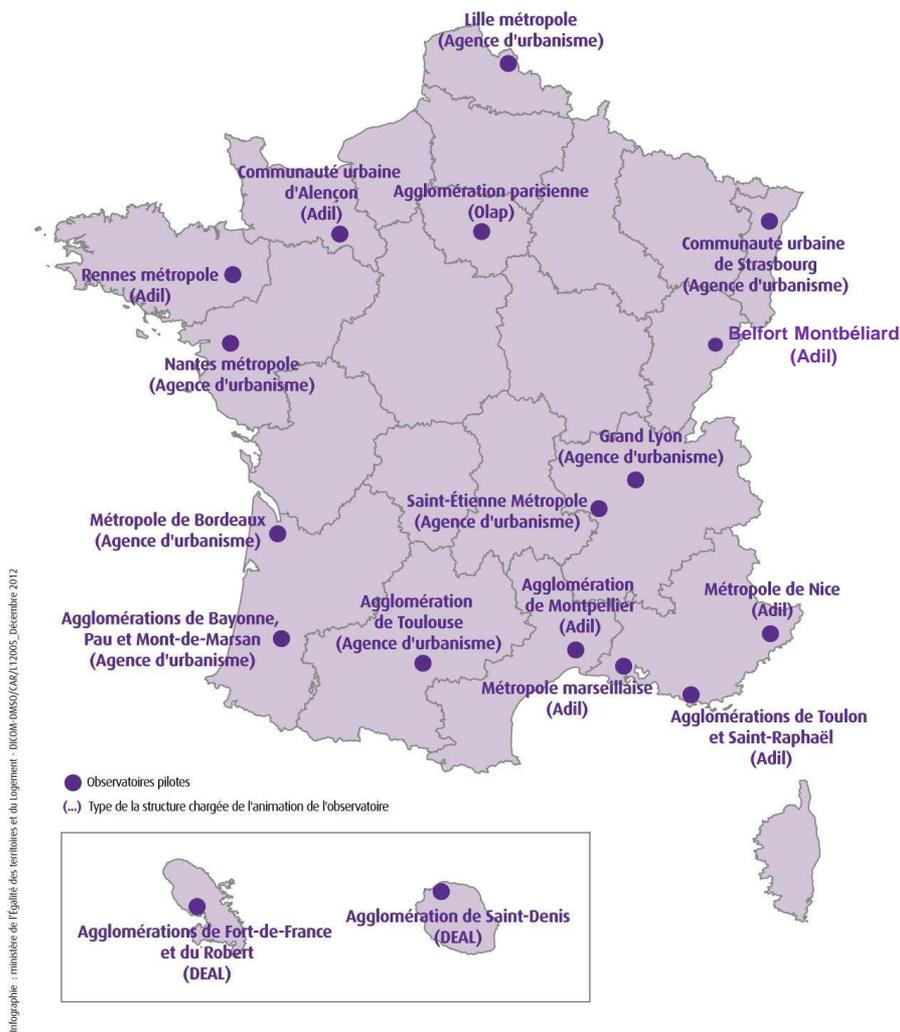
- Mme la Ministre a lancé le 18 octobre 2012 un appel à projet pour expérimenter des observatoires locaux des loyers.
  - Améliorer l'information du public et des professionnels
  - Faciliter les politiques publiques locales
  - Consolider des informations par agglomération et permettre des comparaisons nationales
  - S'appuyer sur un réseau de professionnels publics et privés

# Un appel à candidatures

- Pour identifier des idées de méthode
- Pour avoir un panel représentatif de type de ville
- Pour avoir des acteurs différents qui mettaient en œuvre :
  - Les agences d'urbanisme
  - Les ADIL
  - Parfois les Deal (DOM)

# 18 territoires pilotes sélectionnés

- Répartis sur le territoire
- Présentant une diversité du marché locatif
- De structures d'accueil diverses
- Issus ou non du panel Olap
- Avec des états d'avancement différents



# Objet de l'expérimentation

- Mettre en place un réseau d'observatoires locaux travaillant avec des méthodes de travail communes
  - Portés par des organismes divers (agences d'urbanisme, ADIL..)
  - S'appuyant sur des partenariats locaux
  - Et appliquant des règles communes
- Sous l'égide du Ministère chargé du logement
  - l'ANIL et l'OLAP se partageant le rôle de tête de réseau
- Et sous le contrôle d'un comité scientifique indépendant

# Qu'est ce qu'un observatoire ?

- Pas d'identité propre, donc obligatoirement inséré dans une structure existante (ADIL, AU..).

## Pourquoi

- Explication de la démarche
  - Pilotage de l'observatoire
  - Rendu des résultats
  - Financement
- S'appuie sur un partenariat local

## Qui ?

- Fournisseurs d'information : représentants locaux des professionnels de la gestion locative, notaires, bailleurs, promoteurs, locataires ...
- Utilisateurs : Etat, élus locaux (CG, agglos)

# Finalité du projet d'observatoires des loyers

- **Améliorer la connaissance du marché locatif**
- **Aide à la décision publique**
- **Constituer un outil** pour élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques, à la fois au niveau national et au niveau local
- Niveau national :
  - Encadrement des loyers
  - Dispositifs fiscaux
  - Plafonds de loyer du parc conventionné
- Niveau local
  - Elaboration des PLH
  - Connaissance précise des loyers et du parc pour les professionnels et collectivités

# La méthode ?

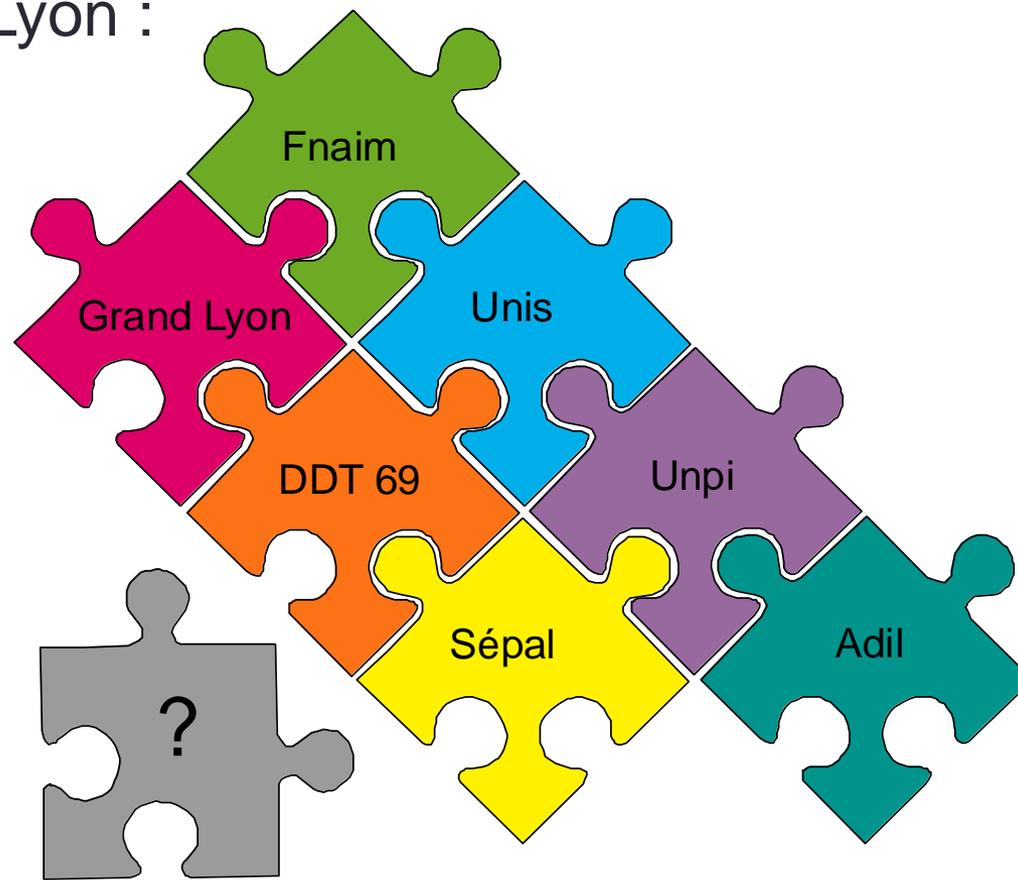
- Signature d'une charte de déontologie :
  - Secret statistique
  - Exigences de représentativité statistique
  - Utilisation des données individuelles
  - Propriété des données individuelles
- Déclaration à la CNIL
- Application d'un mode opératoire commun
  - Faciliter le travail d'analyse des résultats
  - Minimiser le délai de publication
  - Affirmer l'identité du réseau des observatoires

# Quelles sources ?

- Des sources nationales :
  - Sociétés nationales
  - Grands réseaux
  - CNAF (En cours d'expertise)
- Les administrateurs de biens
  - Collecte de leur fichier, correctif/compléments, fusion
- La collecte directe particuliers/particuliers
  - Enquêtes téléphoniques

# Des partenariats locaux à monter

- Exemple de Lyon :



# Calendrier du projet

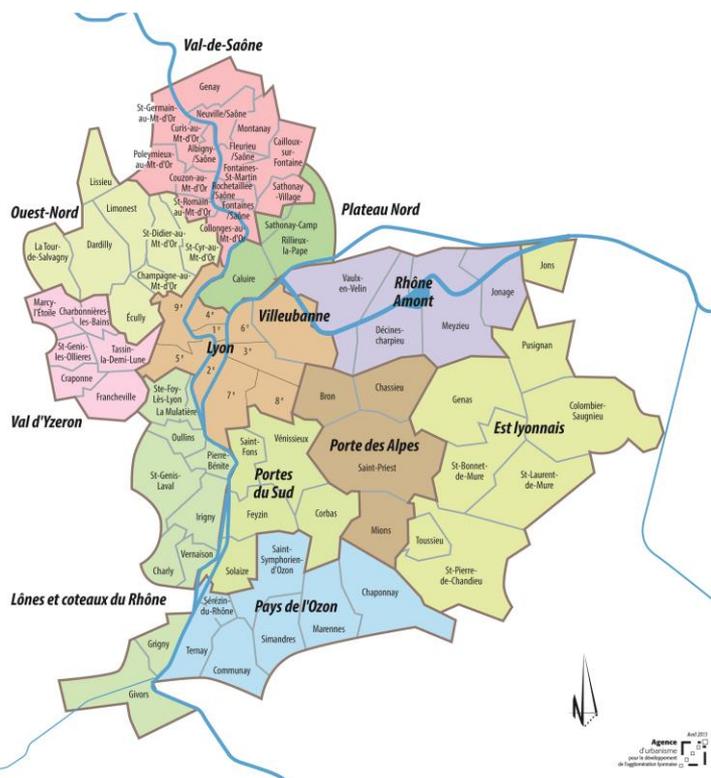
- **T1 2013 : Définition de la méthode ; avis du comité scientifique**
  - Janvier : réunion des territoires pilotes en groupe restreint
  - Mi janvier : avis du comité scientifique sur les grands principes de la méthode
  - Février : saisine du comité scientifique sur la méthode de collecte
  - Mars : saisine du comité scientifique sur les méthodes de traitement
- **T2-T3 2013 : Expérimentation du dispositif par les 18 observatoires pilotes avec un appui de l'ANIL et de l'OLAP.**
  - **Septembre 2013 : Evaluation de l'expérimentation**
- **T3 et T4 2013 : Préparation à la généralisation du dispositif aux autres territoires**
- **2014 : Généralisation progressive du dispositif**

# Le constat

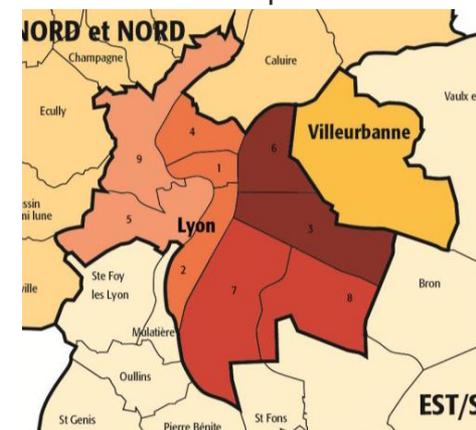
- Difficultés de calendriers pour la mise en œuvre
- Difficultés techniques pour exporter les données
  - Logiciels très disparates
- Passage en décret d'application de la loi pour rendre le dispositif obligatoire

# Le cas de Lyon : un périmètre expérimental réduit

- Le périmètre du Sepal (Scot de l'agglomération lyonnaise)

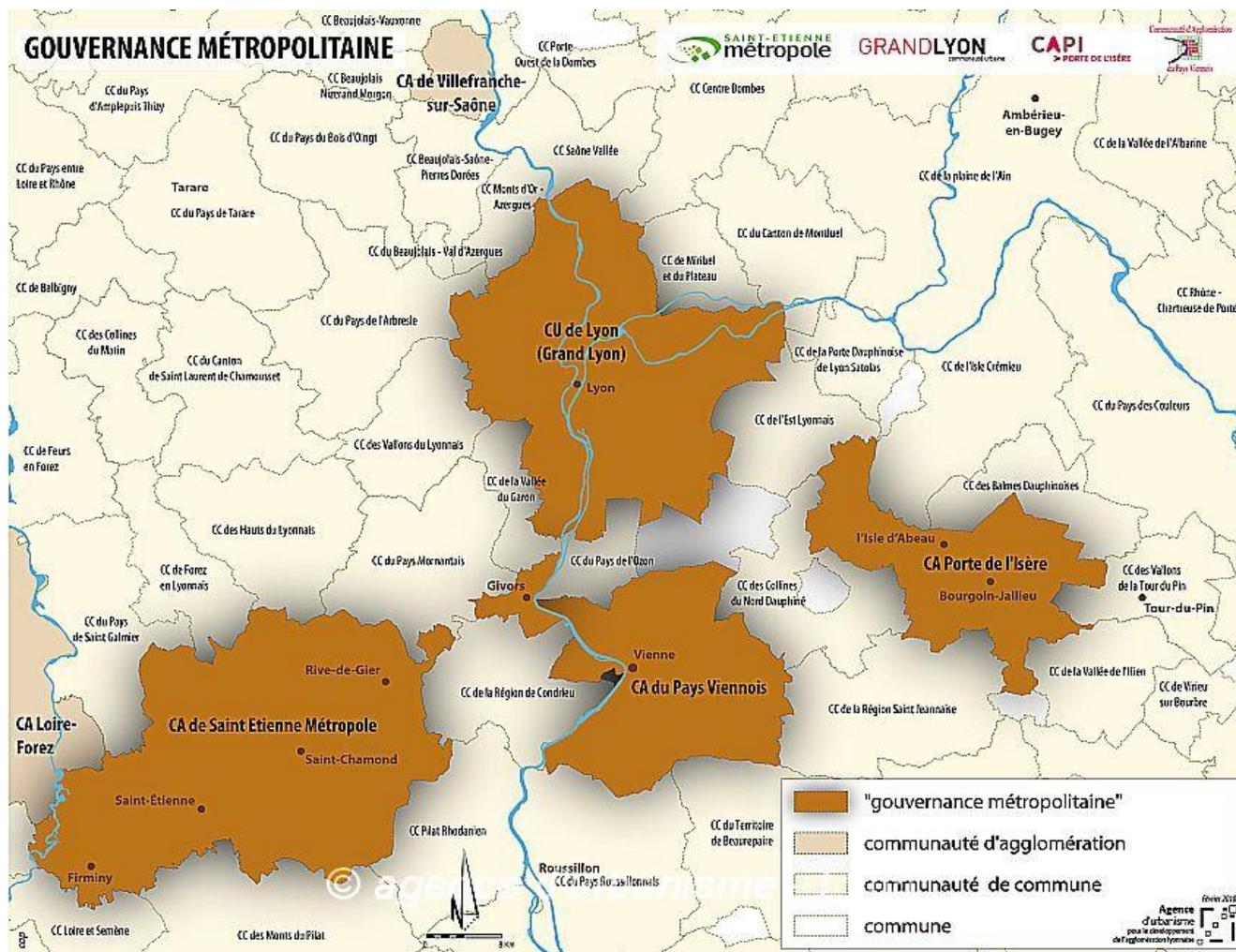


8 conférences des maires  
Lyon-Villeurbanne en 5 sous zones  
1 zone reste Sepal



- Dès 2013 St Etienne est aussi retenu et travaille en lien avec Lyon (périmètre = St Etienne Métropole)

- Le périmètre définitif sera celui du pôle métropolitain avec donc les EPCI de Vienne et de Bourgoin-Jallieu en plus



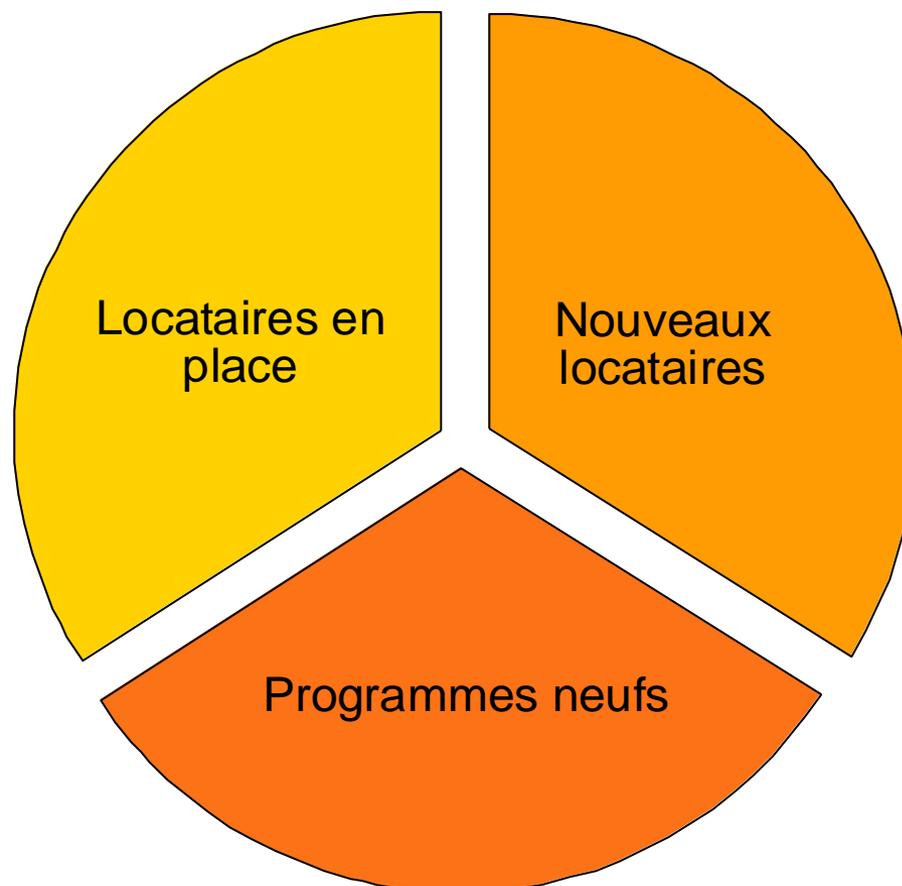
# Les indicateurs recherchés

- Les variables indispensables
  - Le loyer mensuel hors charges du bail à la date de l'opération
  - La surface habitable
  - Le nombre de pièces
  - L'adresse du logement
  - Le type d'habitat (collectif ou individuel)
  - Le Type de location (nue ou meublée)
  - L'époque de construction (6 classes)
  - La date d'entrée du locataire (mois et année)
- A terme
  - Le type de gestion
  - Les charges de copropriété récupérables (provisions)
  - Le diagnostic de performance énergétique
  - L'existence d'annexes (balcon, jardin, parking)
  - Les variables de gestion (source de l'information, identifiant du logement, etc...)

# Les indicateurs optionnels

- Année de construction
- Type de propriété (personne morale ou physique, mono propriété ou copropriété)
- Type de location (régime défiscalisation, conventionnement)
- Étage
- Confort sanitaire (nombre de wc, et salle d'eau)
- Chauffage (collectif ou individuel)
- Equipement de services de l'immeuble (ascenseur, gardien, interphone, digicode, vidéophone)

# Les segments recherchés



# L'observation existante

- **Olap actuel**
    - Les plus : 800 enquêtes longitudinales commandées, 1300 réalisées coût de 60 000 euros
    - Les moins : Boite noire sur les redressements, coût élevé,
  - **Clameur**
    - Les plus : Beaucoup de partenaires, suivi relocation et baux nouveaux
    - Les moins : Peu de visibilité scientifique sur la représentativité, pas d'infos sur le stock
- 

## Autre type d'observatoires qui fonctionnent

- **Cecim**
  - Transparent sur le marché immobilier
  - 85 % des professionnels
- **Perval**
  - Suivi des transactions immobilières ; chambre des notaires basé sur le volontariat
  - Très bonne représentation à Lyon

# Une signature lyonnaise collective, valorisant chacun

- Chaque organisme est reconnu en tant que tel dans le dispositif.
- Plan de communication en ce sens

# Résultats

- Communication aux partenaires des résultats locaux pour connaître le marché
- Connaissance du parc locatif global (professionnel de l'immobilier et autres)
- Avoir une connaissance fine des secteurs géographiques
- Aucune contestation de chiffres pour le marché lyonnais