

« Politiques locales de l'habitat »
**Connaissance des marchés du
logement
Les loyers**



Visioconférence
25 janvier 2022

Introduction

Nouveau cycle d'ateliers du CRHH qui porte sur le thème des marchés du logement

➤ Premier atelier sur **la connaissance des loyers**

La connaissance des loyers participe au bon fonctionnement du marché locatif et est un enjeu pour la conception et le déploiement de politiques de l'habitat. Exemples d'apports :

- Définir des zonages pour calibrer les aides publiques
- Aider à la programmation des logements
- Comparer les loyers du parc privé et du parc social
- Évaluer les effets macroéconomiques des politiques nationales
- Juger de l'opportunité de certaines opérations
- Permettre la régulation des loyers
- Assurer la transparence du marché pour les investisseurs et les consommateurs

Les premiers observatoires locaux ont été construits dès la fin des années 1980 sous l'impulsion des collectivités, des Agences d'urbanisme et des Agences d'information pour le logement :

- *A partir de 1987, l'OLAP réalisait une enquête annuelle sur l'évolution des loyers dans 11 agglomérations dont Grenoble et Lyon*

Les outils de connaissance du parc social commencent à se développer à la même époque, avec notamment EPLS à partir de 1987.

Dans les années 1990, des dispositifs privés portés par des professionnels de l'immobilier se sont constitués puis de nouveaux dispositifs pour l'observation de segments locatifs spécifiques : logements étudiants, observatoire de l'impact d'Airbnb sur le parc classique, etc.

L'atelier d'aujourd'hui propose de couvrir le panel des données disponibles ainsi que des retours d'expériences sur leur mise en œuvre au sein des territoires.

Sommaire

1. Panel des bases de données publiques

1.1 Logements privés : OLL

1.2 Logements privés : Carte des loyers

➤ *Synthèse et comparaison de ces deux sources*

1.3 Logements sociaux : RPLS

2. Panel des bases de données privées et thématiques

2.1 Logements privés : Données des réseaux professionnels

2.2 Logements touristiques : Likibu

3. Retours d'expériences

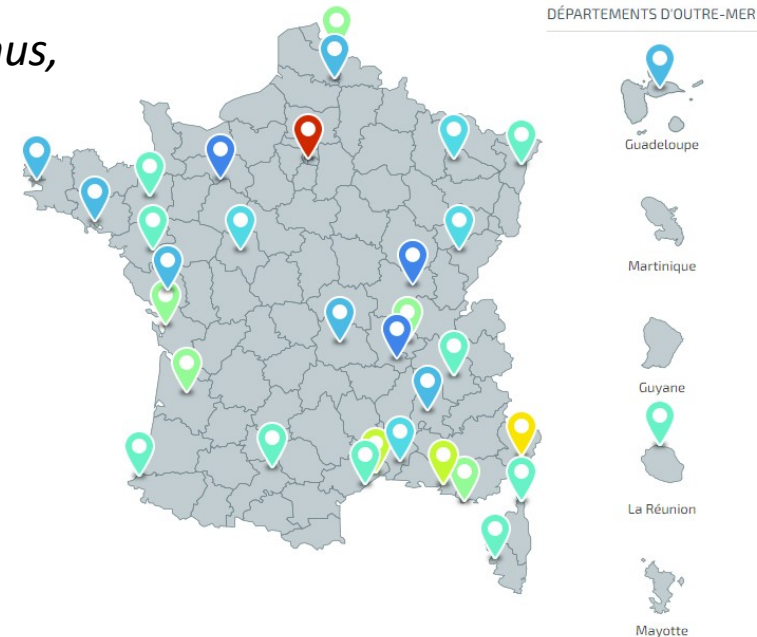
3.1 Observation territoriale du logement des étudiants à Saint-Etienne

3.2 Observation des loyers dans deux territoires peu tendus

1.1 Observatoire Local des Loyers - OLL

Les prémices aux OLL :

- Années 80 : *chacun « invente » sa méthode via des spécificités locales, des enquêtes, ou la surveillance des petites annonces de journaux gratuits*
- 1987 : *l'OLAP réalise une enquête annuelle sur l'évolution des loyers dans 11 agglomérations dont Grenoble et Lyon. Méthode du panel suivi dans le temps*
- 1988 : *Les professionnels lyonnais créent le 3615 Kiosque*
- 1990 : *Les professionnels lyonnais créent Clameur*
- **14 décembre 2012** : *17 sites pilotes OLL retenus, financés par le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement*



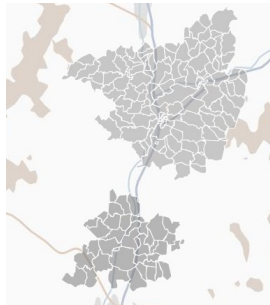
1.1 Observatoire Local des Loyers - OLL

5 territoires concernés en Auvergne-Rhône-Alpes :

- Drôme-Ardèche : Agglomérations de Montélimar et Valence-Romans (5 EPCI)
- Isère : Agglomération grenobloise (UU + qq communes)
- Puy-de-Dôme : Grand Clermont (4 EPCI)
- Rhône : UU Agglomération lyonnaise (Métropole de Lyon + reste unité urbaine + 2 EPCI)
- Loire : Sud Loire - proche Haute-Loire (7 EPCI dont Métropole de Saint-Étienne)

Mise en œuvre des OLL : Agences d'urbanisme ou ADIL

Drôme Ardèche



Isère



Puy-de-Dôme



Rhône



Loire



1.1 Observatoire Local des Loyers - OLL

- Objectifs, intérêts :
 - Observation homogène et de qualité, permettant la comparaison des OLL sur le périmètre des UU
 - Un conseil scientifique définit la méthode, et une coordination se fait via l'Anil
 - Permet d'avoir des informations fines sur des sous/zones au sein des agglomérations ; c'est le meilleur dispositif scientifique organisé sur les loyers
 - Met autour de la table : État, collectivités, professionnels, locataires, et des personnes qualifiées
- Limites :
 - Coût élevé (État & local), faire acte de candidature qui doit être accepté, nécessite un engagement des professionnels locaux
 - Adapté au milieu urbain (UU) moins au rural
 - Ne mesure pas encore les évolutions
 - Cette méthode nécessite :
 - Des extractions lourdes, et/ou des traitements de fichiers
 - Une enquête téléphonique associée

1.1 Observatoire Local des Loyers - OLL

- Accès :
 - Une diffusion statistique faite sur le site du [réseau des observatoires locaux](#) animé par l'Anil, et des publications communes
 - Un fichier anonymisé pour les chercheurs, et des jeux de données en *open data* sur le site [data.gouv.fr](#)
 - Chaque territoire peut diffuser :
 - Une plaquette détaillée
 - Une plaquette synthétique
 - Des posters, etc.
- À savoir :
 - Permet d'avoir des informations très précises selon la taille, l'année de construction, type de gestion, surface, relocation ou pas, meublé ou pas, etc. (un socle commun minimum)
 - Les références ont des poids de représentativité (redressement)
 - Ne permet pas d'estimer de manière fiable l'évolution d'une année sur l'autre (différent d'un panel)

Agrément = avoir un suivi scientifique rigoureux ou/et encadrement

1.2 Carte des loyers

- **Projet :**
 - Initié en 2018 par la DHUP
 - Objectif : fournir un outil complémentaire des OLL, couvrant l'ensemble du territoire
 - Partenariat avec SeLogger, Leboncoin, PAP ; et travail d'une équipe de recherche d'Agrosup Dijon / INRAE (Julie Le Gallo, Marie Breuillé)
 - Apports méthodologiques également de l'ANIL, de l'OLAP, de PriceHubble
- **Méthodologie :**
 - A partir des données de SeLogger, Leboncoin et PAP : constitution d'une base de données avec **9 millions d'annonces locatives**
 - Méthode en 2 parties : maillage du territoire puis modèles hédoniques

1.2 Carte des loyers

1. Maillage du territoire

- Objectif : créer des regroupements de communes pour garantir une « taille critique d'échantillon », c'est-à-dire avoir suffisamment d'annonces pour estimer un indicateur représentatif
- Pour cela, rapprochement de communes voisines ayant des caractéristiques similaires (selon 14 variables) pour constituer des mailles les plus homogènes possibles.
- Dans les zones avec beaucoup d'annonces, 1 maille = 1 commune ou arr.

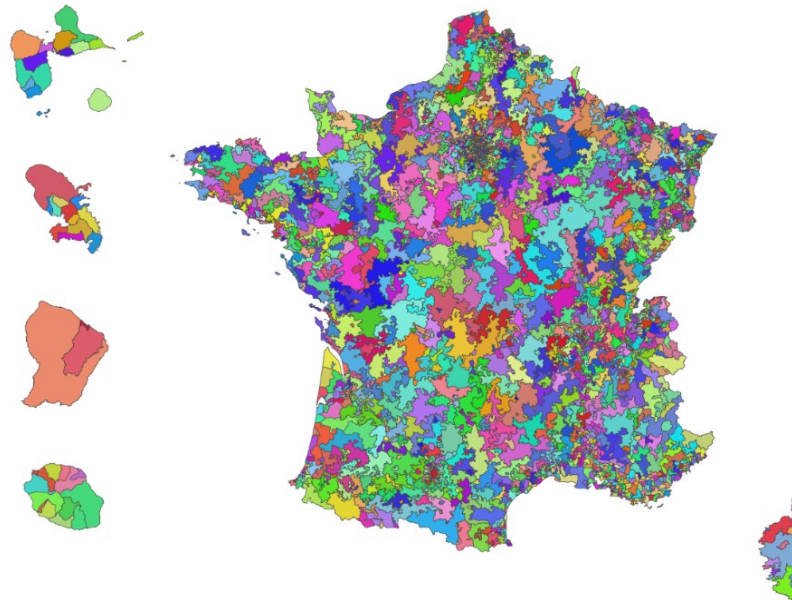
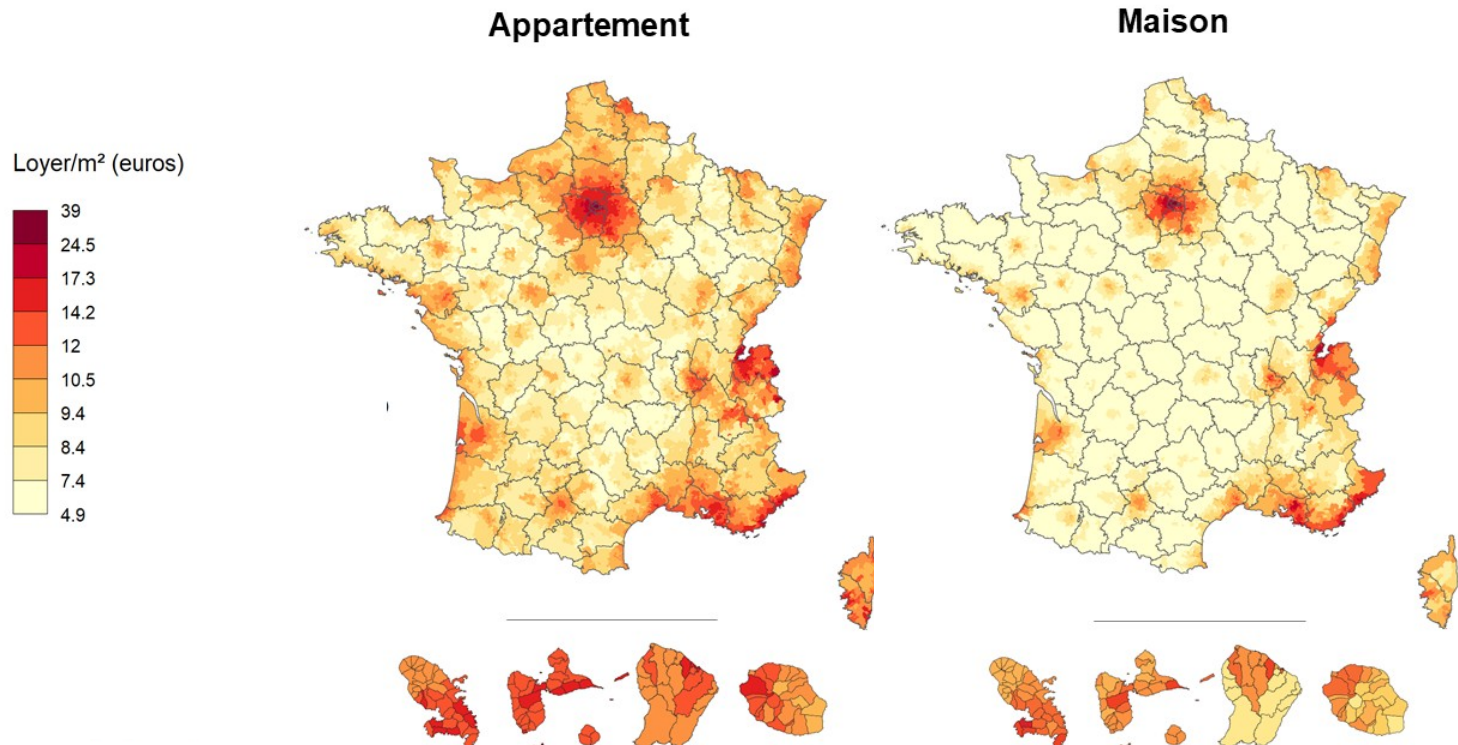


Figure - Zonage carte appartement (2776 mailles)

1.2 Carte des loyers

2. Modèles hédoniques

- Objectif : estimer la contribution de chaque caractéristique d'un logement à son prix pour ensuite estimer un loyer de référence pour un « bien type »
- Caractéristiques : surface, nombre de pièces, date de mie en ligne de l'annonce, type d'annonces
- Biens types : appartement de 49 m² et maison de 92 m²



Loyer d'annonce par m² pour un logement type en 2018.
Source : Estimations à partir des données SeLoger - leboncoin - pap.fr.

1.2 Carte des loyers

- Avantages de cet outil
 - À moindre coût, constituer une base de données massive sur l'ensemble du territoire
 - Méthode de maillage permet d'estimer des loyers d'annonce y compris dans les zones rurales
 - Comparaison des indicateurs pour un bien (quasi-)équivalent dans toutes les communes de France
- Limites liées aux données utilisées
 - Données d'annonces et non de baux signés
 - Impossible de distinguer les charges : les indicateurs de loyers sont exprimés charges comprises
 - Peu de variables structurelles : pas de prise en compte de l'état du logement, du type de location (meublée/non meublée, location à des saisonniers)

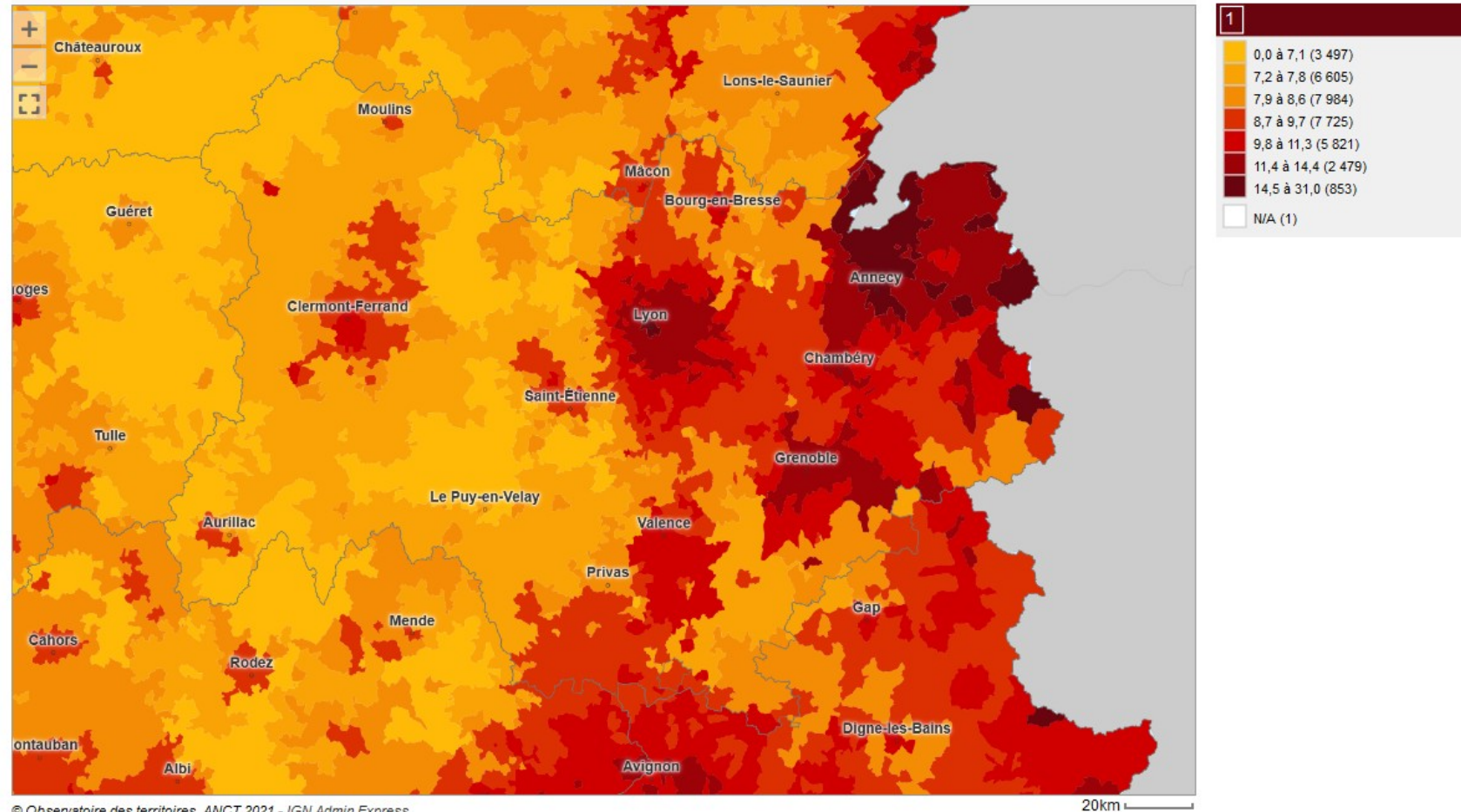
1.2 Carte des loyers

- Mise en ligne des indicateurs
 - Indicateurs diffusés en *open data* sur le site data.gouv.fr, avec indication pour chaque commune de la valeur de l'indicateur, d'un intervalle de confiance, d'un nombre d'observations et de la maille de rattachement pour l'estimation
 - Diffusion également d'une note méthodologique détaillée et d'un guide d'utilisation des données
 - Également consultables sous forme de carte interactive sur le [site de l'Observatoire des Territoires](#)
- Suite du projet
 - Depuis fin 2020, reprise du projet par l'ANIL
 - Objectifs de développement de la méthodologie et d'une actualisation de la carte tous les 2 ans

1.2 Carte des loyers

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018



Comparaison OLL, carte des loyers

OLL	Carte des Loyers
Objectif : connaissance fine du marché sur un territoire (agglomération, etc.), avec une méthodologie partagée au niveau national	Objectif : comparer des niveaux de loyers sur l'ensemble des communes du territoire
Source : bases des professionnels + enquête	Source : 3 bases d'annonces (Leboncoin, SeLoger et PAP)
Couverture géographique : unités urbaines (51 en 2020)	Couverture géographique : France hors Mayotte
Echelle analyse possible : infra-communale (communes ou ensemble de communes en fonction des OLL)	Echelle analyse possible : communes (et arrondissement) ou ensemble de communes
Echelle minimale possible : zonages de l'OLL (approx. de 5 à 10 000 logt loués vides)	Echelle minimale possible : regroupement de communes pour atteindre 500 annonces
Variables proposées : croisements fins entre variables possibles : type habitat, nb pièces, époque construction, surface moyenne, loyers (hors charges) etc.	Variables proposées : seulement déclinaison appartements et maisons : pour maison de 92m ² et appartement de 49m ²
Fiabilité scientifique : l'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement : validation par un comité scientifique indépendant	Fiabilité scientifique : méthodologie établie par une équipe de recherche spécialiste du marché du logement, limites liées aux données utilisées (plus expérimentales)
Fréquence de collecte/diffusion : selon les OLL tous les ans ou tous les deux ans	Fréquence de collecte/diffusion : première version mise en ligne fin 2020. Projet de mise à jour tous les 2 ans.
Limites : cout élevé, couverture limitée à certaines zones, méthode principalement adaptée aux marchés urbains.	Limites : indicateur calculé en charges comprises, loyers des annonces qui n'est pas toujours celui pratiqué au final, pas de distinction meublé/non meublé et location saisonnière,

1.3 Répertoire du Parc Locatif Social - RPLS

Cette base a été instaurée par la loi « MoLLE » de 2009, et mise en place à partir de 2011. Le RPLS a remplacé l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010.

- **Objectif** : Dresser l'état global du parc de logements locatifs familiaux des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année (données au 01/01/n disponibles fin d'année n ; n+1 pour géolocalisation). Ce répertoire contient pour chaque logement des données essentielles, structurelles et conjoncturelles.
- **Champ et méthodologie** :
 - Transmission obligatoire par les bailleurs (organismes HLM et SEM, organismes agréés MOI), dans le cadre d'une enquête annuelle
 - Tous les logements locatifs de ces bailleurs sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété, bail emphytéotique, bail à réhabilitation, bail à construction) ou dont ils ont l'usufruit
 - Un identifiant unique est attribué au logement, indépendamment de son propriétaire (permet le suivi des mouvements dans le parc)
 - Les indicateurs sont redressés pour en améliorer la qualité et la cohérence d'ensemble
- **Producteur** :
 - Service des données et études statistiques (SDES) du Ministère de la Transition écologique

1.3 Répertoire du Parc Locatif Social - RPLS

- Diffusion :
 - Accès gratuit
 - Différencié selon les acteurs
- Diffusion automatique par les DREAL (tous logements, toutes données) :
 - Aux Préfets de départements (DDT et DDETS/PP) ; aux conseils départementaux et aux EPCI délégataires des aides à la pierre ; aux EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat
- Transmission des données par la DREAL, à la demande (toutes variables et tous logements sur leurs territoires)
 - Aux autres conseils départementaux et aux autres EPCI compétents en matières d'habitats, et aux communes
- Transmission des données par le SDES, à la demande (toutes variables et tous logements hors parc non conventionné des SEM)
 - Aux autres personnes morales de droit public, aux personnes privées chargées d'une mission de service public dans le domaine du logement (ex : agence d'urbanisme), aux bailleurs et à leurs associations, fédérations et union
- Transmission tout public par accès direct au fichier en open data : toutes les variables sauf conjoncturelles (dont loyers) et identité des bailleurs, et tous les logements hors parc non conventionné des SEM

1.3 Répertoire du Parc Locatif Social - RPLS

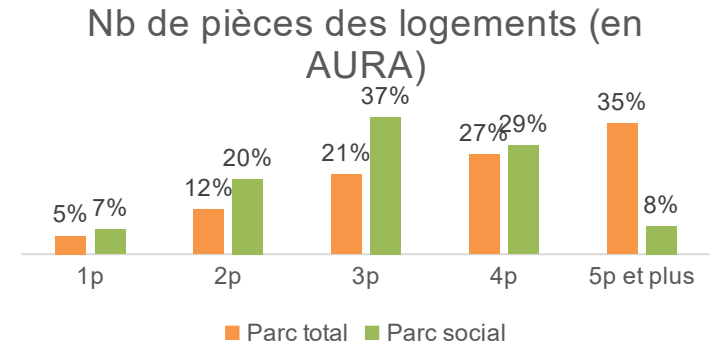
- Règles de diffusion :
 - Toute information portant sur l'identité du bailleur ne peut faire l'objet d'une diffusion publique
 - Aucun résultat statistique agrégé ne peut être diffusé publiquement s'il a été produit sur la base d'un échantillon inférieur à 11 logements sauf s'il porte sur l'ensemble d'une commune
- Des regroupements d'indicateurs (hors identité bailleurs et hors parc non conventionné des SEM) sont disponibles sur les sites internet du [SDES](#) et de la [DREAL](#) (échelle communale)
- Des publications annuelles à l'échelle nationale (DATALAB – Essentiel) et à l'échelle régionale ([format 4 pages](#) et [data visualisation](#))
- Principaux indicateurs :
 - Type de construction (individuel, collectif, étudiant)
 - Nombre de pièces
 - Époque de construction
 - Loyers et surface au m², financements (PLAI, PLUS, PLS, autres)
 - Mouvements : taux de vacance et de rotation, motif de sortie du parc

1.3 Répertoire du Parc Locatif Social - RPLS

- Intérêts :
 - Répertoire exhaustif à l'échelle du logement, France entière
 - Description détaillée des logements sociaux (géolocalisation possible)
 - Permet la comparaison entre les parcs locatifs privés et publics, notamment dans les secteurs les moins tendus (parc privé = parc social de fait).
 - Permet d'évaluer les niveaux de loyers des différents conventionnements
- Limites :
 - Seuls les logements ordinaires sont couverts. Ne sont donc pas dans le RPLS : les logements-foyers (personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) et les résidences sociales
 - Tous les propriétaires de logements « sociaux » ne sont pas dans le champ du RPLS, notamment les collectivités territoriales
 - Des difficultés à mobiliser les fichiers (taille, format csv, importation : pour Auvergne-Rhône-Alpes, fichier de plus de 580 000 lignes...)
 - Des données brutes à traiter avec précautions car pouvant manquer de fiabilité à l'échelle fine ou en croisant plusieurs indicateurs
 - Des indicateurs pas toujours faciles à calculer (taux de mobilité, taux de vacance, loyer moyen)

1.3 Répertoire du Parc Locatif Social - RPLS

- Exemples d'exploitations :
 - Localisation du parc à bas loyer
 - Taux de rotation des programmes
 - Comparaison des caractéristiques du parc social avec l'ensemble des résidences principales, mise en avant des manques ou au contraire des rééquilibrages...
 - À partir des résultats des OLL croisés avec RPLS, extrait ci-dessous de la publication ANIL/Fnau [Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public](#)

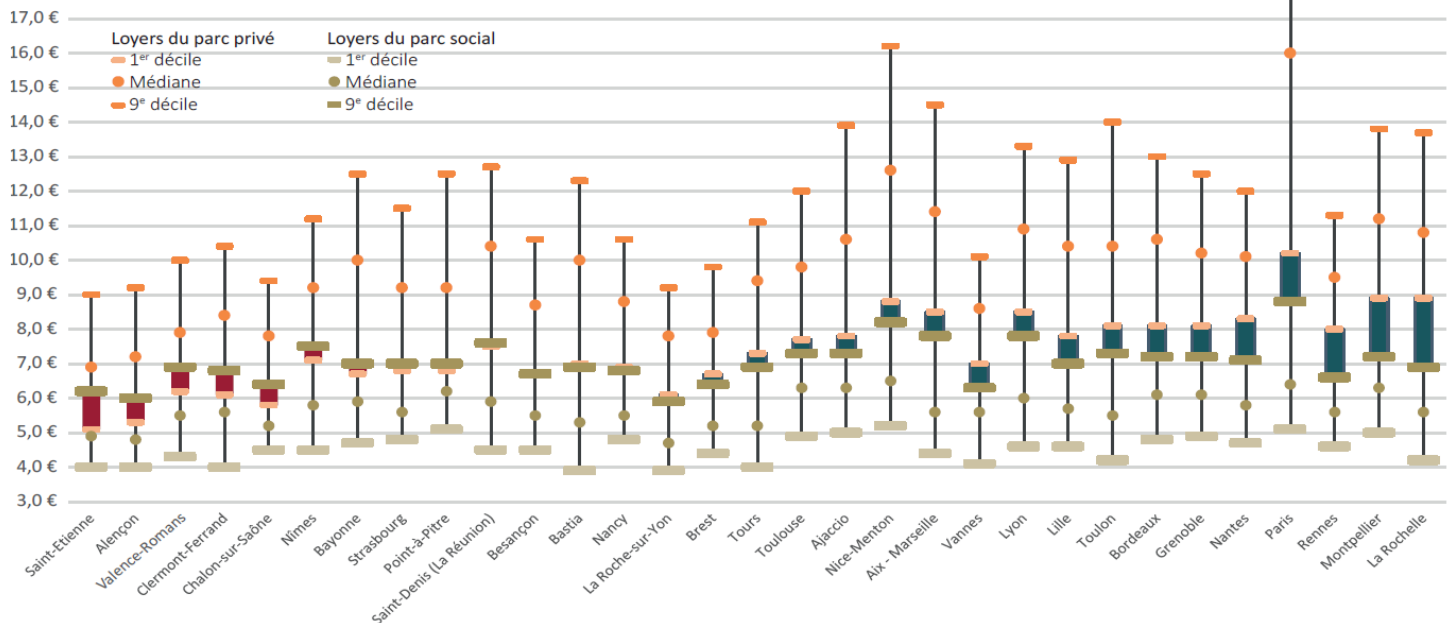


5,9 €

Loyer moyen du parc social au 01/01/2021 en AURA

Distribution des loyers selon l'écart entre le 9^e décile de loyer du parc social et le 1^{er} décile de loyer du parc privé par agglomération SOURCES : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, OLAP (PARIS), 2019 / RPLS 2019

* Ce graphique montre les valeurs des premiers et derniers déciles et les valeurs médianes des loyers au m² du parc social et du parc privé dans chacune de ces agglomérations. Pour l'agglomération de Paris, le 9^e décile en dehors de l'échelle du graphique vaut 24,7 euros/m².



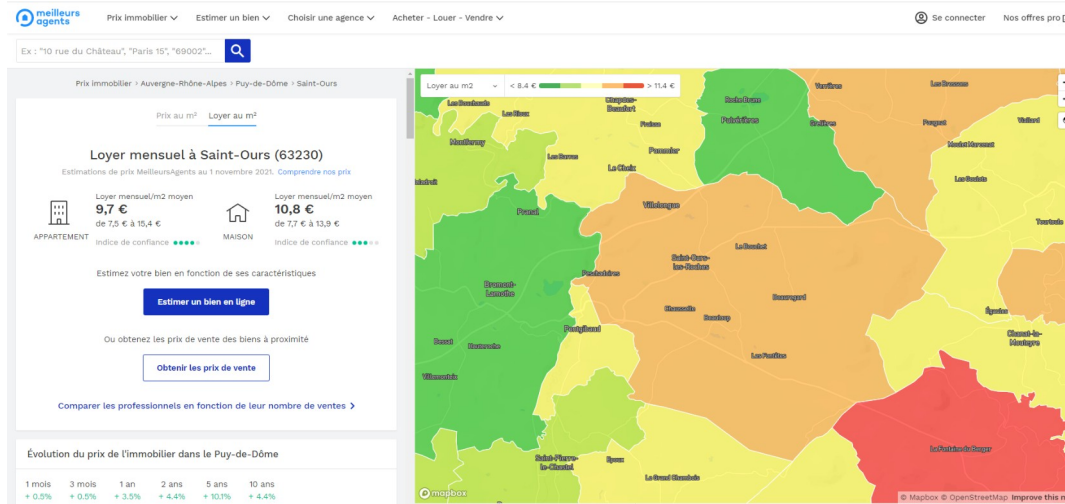
2.1 Données privées : Meilleursagents.com

Site d'estimation des prix des biens immobilier. Il permet d'avoir connaissance des prix de ventes et des loyers pratiqués, et propose aussi des annonces immobilières.

- **Indicateur** : loyers moyens en €/m² pour les maisons et les appartements
- **Objectifs, intérêts** :
 - Un état des lieux instantané et gratuit, supposé refléter la réalité du marché (actualisation mensuelle)
 - Visibilité des résultats sous forme de carte et à de multiples échelles (région, département, communes, quartiers pour les plus grandes villes)
- **Limites** :
 - Peu de données sur les zones rurales
 - Indisponibilité des données sous forme de base, il faut donc réaliser des requêtes ponctuelles
 - Le détail des méthodologies employées n'est pas connu
 - Pas de visibilité sur la représentativité des données (nombre de logements ?)
 - Méconnaissance de la prise en compte ou non des charges dans les niveaux de loyers communiqués
- **Accès** : Libre pour tous
- **À savoir** : ces loyers sont basés sur les annonces immobilières récentes, remontées par les agences immobilières partenaires et les annonces présentes sur le site

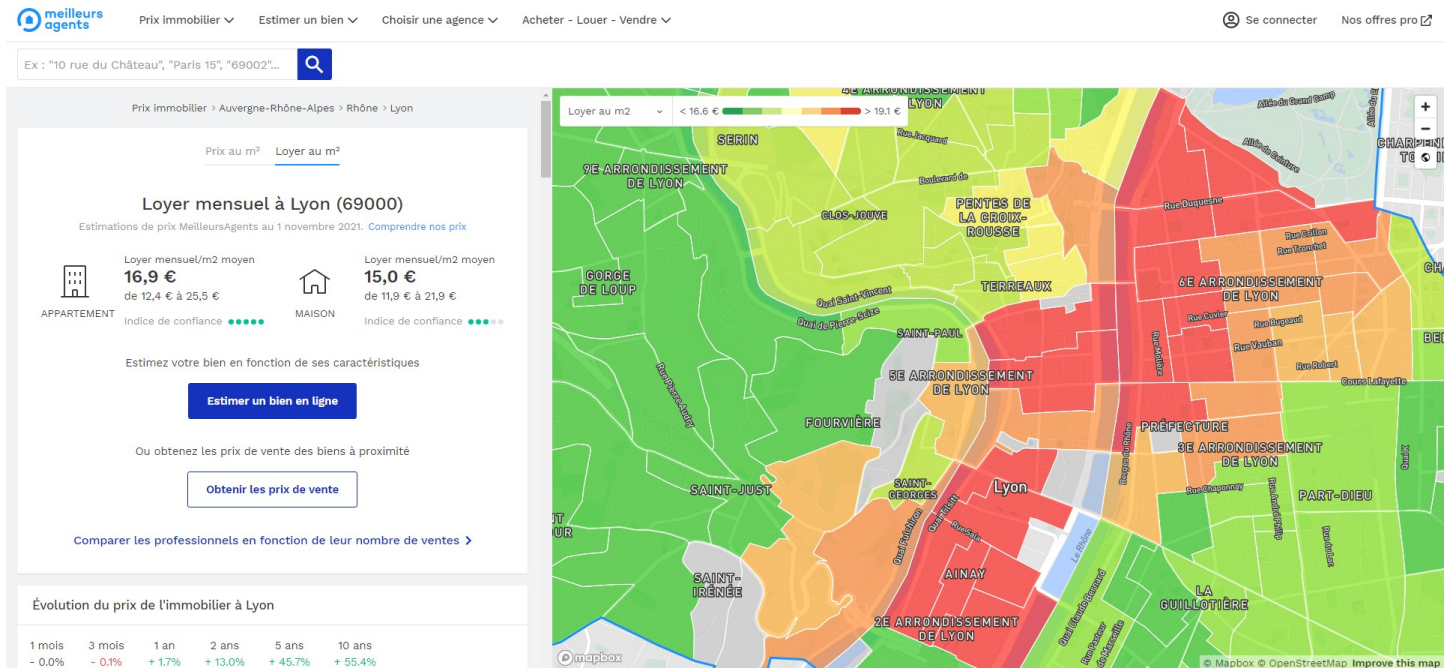
2.1 Données privées : Meilleursagents.com

2. Panel des bases de données privées et thématiques



Commune de
Saint-Ours (63)

Hypercentre de
Lyon (69)



2.1 Données privées : Locservice.fr

Site de location entre particuliers, les locataires y déposent une annonce de recherche de bien et les propriétaires y déposent leur annonce de logement. Il propose plusieurs outils de connaissance du marché locatif (« locamètre », « tensiomètre locatif » et la « cote des loyers »).

La cote des loyers

- Indicateur : loyers moyens en € charges comprises pour une typologie selon la surface
- Objectifs, intérêts :
 - Un état des lieux instantané et gratuit, supposé refléter la réalité du marché (actualisation régulière avec les nouvelles annonces du site).
 - Un indicateur des niveaux de loyers pratiqués en gestion directe à l'échelle communale
- Limites :
 - Ne prend en compte que les loyers d'annonce pratiqués par les propriétaires-bailleurs en gestion directe
 - Peu de données dans les zones rurales
 - Indisponibilité des données sous forme de bases, il faut donc réaliser des requêtes ponctuelles
 - Les détails méthodologiques ne sont pas connus
 - Pas de visibilité sur la représentativité des données (nombre de logements ?)
- Accès : Libre pour tous
- À savoir : ces loyers sont basés sur les annonces déposées sur le site Locservice uniquement

2.1 Données privées : Locservice.fr

2. Panel des bases de données privées et thématiques

LOCService.fr
Location & Colocation
entre particuliers

LOCATION COLOCATION ÉTUDIANTS **SIMULATEURS** GUIDES

Cote des loyers >> Loyers à Clermont Ferrand



La Cote des Loyers

Consultez les loyers pratiqués
charges comprises

Cote des loyers charges comprises pour :

Ville ou code postal :

Type de logement :

Loyers moyens constatés pour les T2 à Clermont Ferrand



La cote en détail des T2 à Clermont Ferrand

Surface	Loyer Mini	Loyer Moyen	Loyer Maxi
Inférieure à 30 m²	352 €	422 €	570 €
De 30 à 55 m²	350 €	517 €	700 €
Supérieure à 55 m²	460 €	597 €	850 €

Méthodologie | [Afficher sur mon site](#)

Comparer avec une autre ville :

Ville ou code postal :

Loyers moyens constatés pour les T2 à Grenoble



La cote en détail des T2 à Grenoble

Surface	Loyer Mini	Loyer Moyen	Loyer Maxi
Inférieure à 30 m²	355 €	494 €	630 €
De 30 à 55 m²	390 €	619 €	950 €
Supérieure à 55 m²	495 €	691 €	900 €

2.1 Données privées : CLAMEUR

Acronyme de « Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux », observatoire du marché locatif privé ayant un statut associatif fondé en 1999. Les données exploitées (500 000 références selon le site) sont collectées auprès de ses membres qui comprennent notamment des groupes et syndicats immobiliers (UNIS, FONCIA, UNPI, FNAIM...)

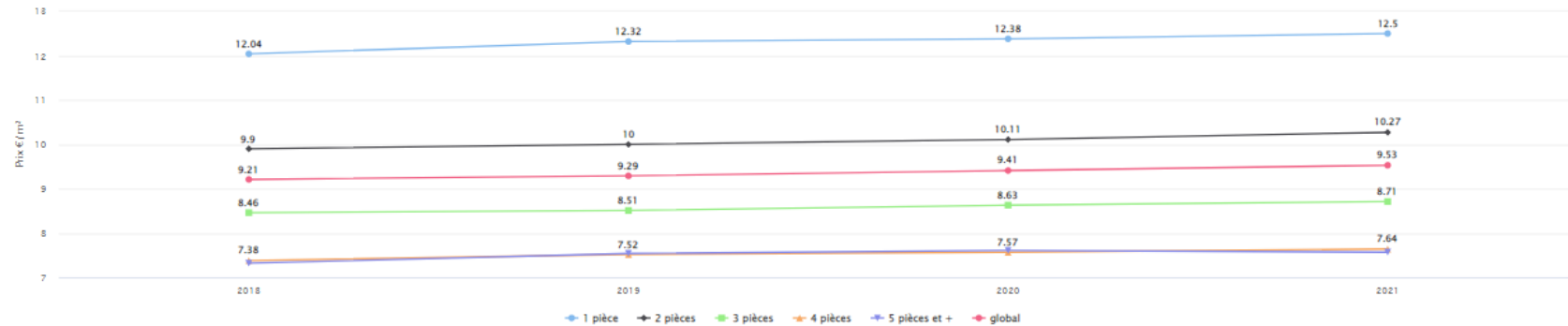
- **Indicateurs** : loyers de marché médian en €/m² hors charges, évolutions des niveaux de loyers sur 4 ans, taux de rotation, rentabilités du bien locatif...
- **Échelles** : France, Régions, Départements, EPCI, communes
- **Objectifs, intérêts** :
 - Rend compte de l'évolution des prix du marché sur différentes périodes
 - Multiplicité des échelles : France, Région, Département et communes
- **Limite** :
 - Même si cet observatoire se présente comme plus « scientifique » que les deux précédentes sources, ses détails méthodologiques sont peu connus
- **Accès** : actuellement, seules quelques données d'évolutions sont consultables sur le site de CLAMEUR. L'essentiel des données n'est a priori accessible qu'aux membres et aux adhérents de CLAMEUR. Le site indique que les EPCI peuvent signer une convention d'usage avec l'association pour devenir « utilisateur associé ».
- **À savoir** : n'observe que les baux nouveaux d'habitation. Depuis fin 2020, CLAMEUR est dans une phase de refonte, dite « CLAMEUR 2 », qui prévoit une prise en compte des données INSEE, une géolocalisation des biens pour analyses à l'IRIS, des représentations cartographiques des indicateurs et un nouveau comité scientifique.

2.1 Données privées : CLAMEUR

Exemple des données CLAMEUR à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole :

Evolution des prix des loyers au niveau des métropoles

Loyer médian Hors charges des baux depuis 4 ans



Evolution des prix des loyers au niveau des métropoles

Loyer médian Hors charges des baux depuis 4 ans

Type	2018	2019	2020	2021	Moyenne
1 pièce	→ 12.04 €/m ² ● 2112 biens	↗ 12.32 €/m ² ● 2173 biens	↗ 12.38 €/m ² ● 2582 biens	↗ 12.5 €/m ² ● 2633 biens	↗ 12.31 €/m ² ● 2375 biens
2 pièces	→ 9.9 €/m ² ● 2923 biens	↗ 10 €/m ² ● 3224 biens	↗ 10.11 €/m ² ● 3859 biens	↗ 10.27 €/m ² ● 3931 biens	↗ 10.07 €/m ² ● 3484 biens
3 pièces	→ 8.46 €/m ² ● 2419 biens	↗ 8.51 €/m ² ● 2610 biens	↗ 8.63 €/m ² ● 3028 biens	↗ 8.71 €/m ² ● 3075 biens	↗ 8.58 €/m ² ● 2783 biens
4 pièces	→ 7.38 €/m ² ● 1202 biens	↗ 7.52 €/m ² ● 1311 biens	↗ 7.57 €/m ² ● 1540 biens	↗ 7.64 €/m ² ● 1511 biens	↗ 7.53 €/m ² ● 1391 biens
5 pièces et +	→ 7.32 €/m ² ● 428 biens	↗ 7.54 €/m ² ● 483 biens	↗ 7.61 €/m ² ● 583 biens	↘ 7.57 €/m ² ● 562 biens	↗ 7.51 €/m ² ● 514 biens
global	→ 9.21 €/m ² ● 9084 biens	↗ 9.29 €/m ² ● 9801 biens	↗ 9.41 €/m ² ● 11592 biens	↗ 9.53 €/m ² ● 11712 biens	↗ 9.36 €/m ² ● 10547 biens

2.2 L'observation des logements touristiques

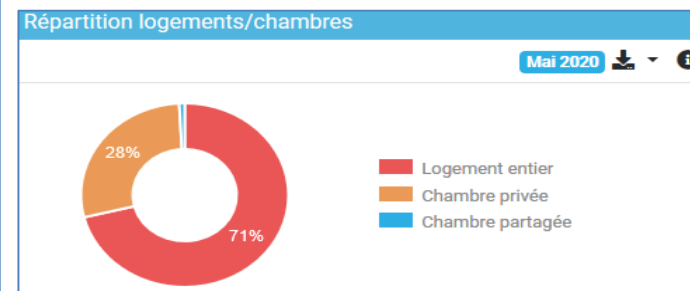
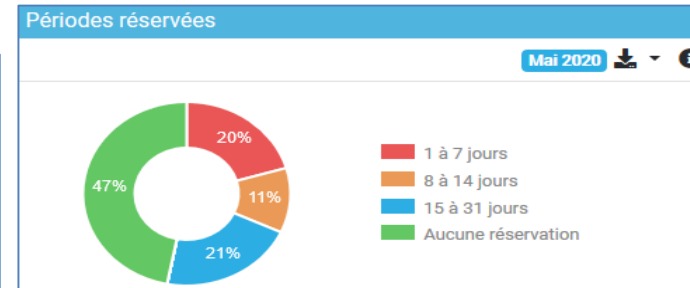
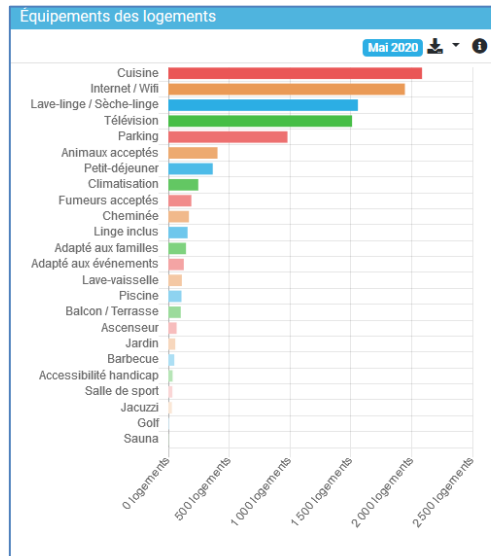
- Pourquoi observer ce marché ?
 - Connaissance du loyer des logements touristiques
 - Tourisme : connaissance des stratégies des hébergeurs, maîtrise du phénomène « Airbnb » et encadrement de la pratique (mise en place du numéro d'enregistrement)
 - Habitat : assurer la complémentarité pour éviter la concurrence avec le marché locatif « classique » et « étudiant »
- Quelques sources de données gratuites (étude AURG) :
 - Dataville by Airbnb : site désactivé depuis 2 ans
 - Observatoire Airbnb : disponible uniquement pour les grandes villes. Mise à jour ponctuelle, pas aux mêmes millésimes pour toutes les villes. Cela rend difficile les comparaisons
 - Inside airbnb : site d'un activiste et chercheur australien, disponible uniquement pour les grandes villes
- Quelques sources de données payantes (étude AURG) :
 - HARMARI : non adapté aux besoins de la métropole grenobloise (outil de lutte contre la fraude)
 - Trackeet : offre chère, pas de proposition pour le suivi statistique (suivi des taxes de séjour)
 - Airdna : offre morcelée et chère, méthodologie opaque, politique commerciale agressive
 - Likibu : prestataire retenu par AURA Tourisme, Isère Attractivité et la Métropole grenobloise

2.2 Logements touristiques : Likibu

- Objectifs, intérêts :
 - Coût bien plus faible que les concurrents étudiés
 - Entreprise française : contact facilité, meilleure compréhension des enjeux et besoins locaux
 - Plus d'indicateurs, méthodologie plus claire
- Limites :
 - Faible profondeur historique
 - Données basées sur les annonces des particuliers (déclaratif)
 - Le prestataire n'est pas capable de dédoublonner les annonces : chaque ligne correspond à une offre (possible qu'un appartement ait 2 annonces : appartement entier / chambre)
 - Pas de possibilité de dédoublonner les offres Airbnb avec d'autres partenaires sauf s'il dispose d'un n° d'immatriculation
- Indicateurs :
 - Coordonnées géographiques sur le site (à 50m près)
 - Type de location (logement entier / chambre privée, partagée) et de logement (appartement / maison / bnb / etc.)
 - Nombre de lits, de chambres, de salles de bain ; liste des équipements ; surface
 - Prix moyen, prix médian, variation du prix (minimum / maximum)
 - Taux d'occupation moyen ; CA (théorique) ; revenu par chambre (théorique) ; nb de nuits réservables dans l'année
 - Site de location (Airbnb, Abritel) ; avis (nombre ou note moyenne) ; numéro d'immatriculation
- Échelles : Départements, EPCI, communes, autres zonages

2.2 Logements touristiques : Likibu

- Accès : payant
- Deux manières d'obtenir des données, selon les besoins :
 - **Achat en direct auprès de Likibu** : données détaillées (1 ligne / 1 logement). La collecte démarre au lancement du partenariat avec Likibu. Achats déjà réalisés par les agences d'urbanisme sur l'Allier, le Puy-de-Dôme et l'Isère (livrables à venir). Coût : quelques milliers d'euros.
 - **Achat auprès d'Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme** : indicateurs à l'échelle d'un département, d'un EPCI ou tout autre zonage en AURA. Mise à disposition de tableaux de bord synthétiques, pouvant remonter à 2019. Coût : 200 €/EPCI/an.
 - *Pour l'Isère : privilégier un conventionnement avec Isère Attractivité directement*



2.2 Logements touristiques : Likibu

- Exemples d'analyses

Exemple zone Grenoble : Jean Jaurès / Alsace Lorraine – Alliés ([figure 1](#))

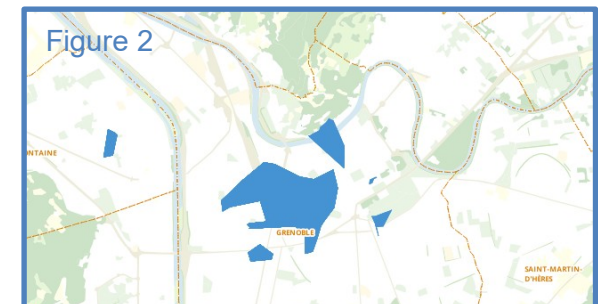
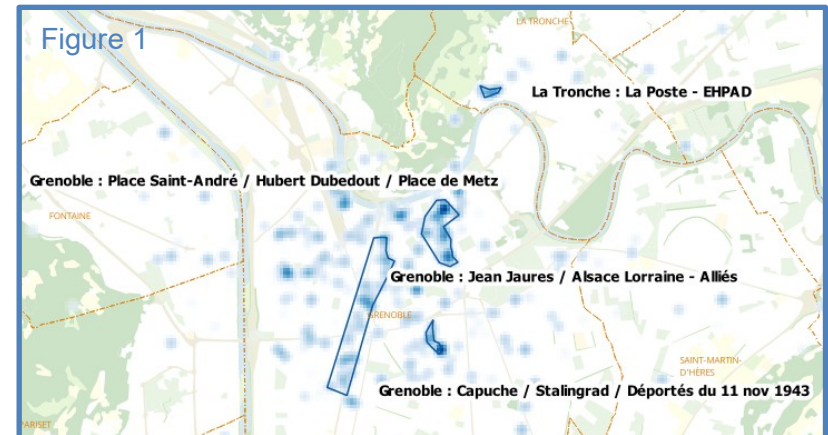
- Environ 200 annonces (dont près de 100 en location + de 120 jours/an), sur 2 230 annonces proposées sur la commune de Grenoble, **soit 9% des annonces de la commune**
- 3 403 logements en location classique : **6% du parc locatif est loué en courte durée**

Repérage de zones à surveiller en priorité ([figure 2](#)) :

- Zones cumulant des critères d'accessibilité et d'attractivité (tourisme, commerce)
- Près de 600 annonces, sur un parc locatif de 9 200 logements, **soit 6,4% de location courte durée**

Une alternative potentiellement intéressante pour les étudiants qui ne vivent pas régulièrement au même endroit :

- Pas de visibilité long terme
- Dernière minute
- Apprentissage, alternance
- Cours sur une partie de l'année, du mois ou de la semaine
- Retours réguliers dans la famille les week-ends et vacances



Conclusion sur les sources de données

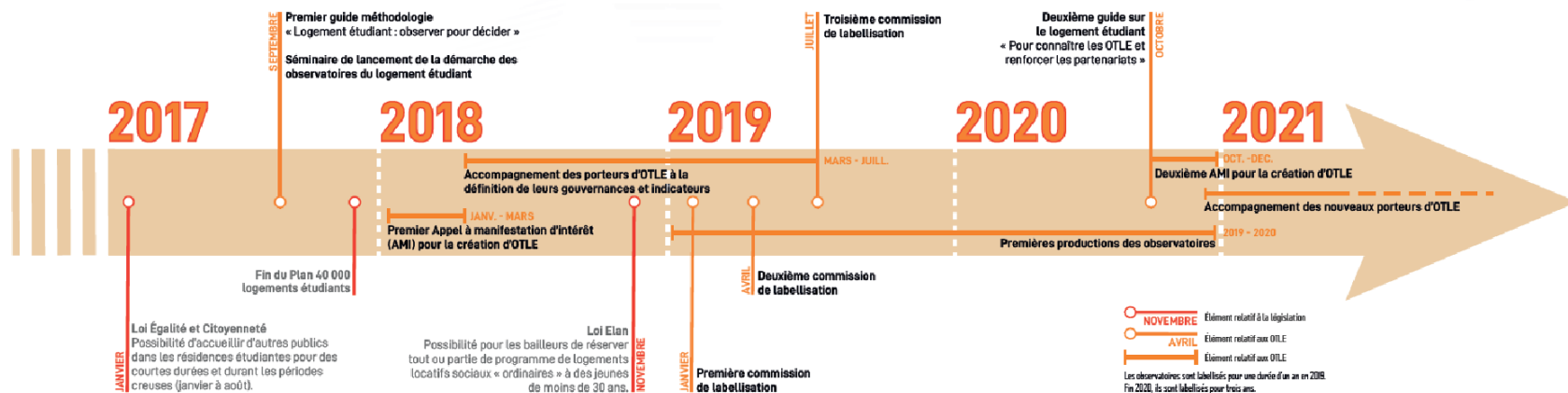
- Les loyers observés au travers des sources publiques (OLL, RPLS) sont ceux qui sont **réellement pratiqués**, hors charges
 - Ils permettent de différencier les loyers de **stock** (locataires en place), des loyers de **flux** (emménagés récents)
 - Les méthodologies de collecte et de traitement sont connues, contrôlées et accessibles : dictionnaires de variables, open-data, conseil scientifique...
 - Cette qualité a un coût (OLL)

 - Les loyers observés au travers des sources privées et de la Carte des loyers sont des loyers **affichés**
 - Ils se limitent aux loyers de **flux** : seuls sont connus les logements mis en location lors de l'observation
 - L'indicateur de la carte des loyers intègre les charges, les sources privées ne le détaillent pas explicitement
 - A l'exception de la carte des loyers, les méthodes sont mal connues / non détaillées ; idem concernant la fréquence des MAJ
- ⇒ Il est donc recommandé de privilégier l'OLL et RPLS dans la mesure du possible, et la Carte des loyers pour les zones non couvertes par un OLL
- ⇒ Pour des informations complémentaires ponctuelles, les autres sources peuvent s'avérer utiles, mais en connaissant les limites évoquées précédemment
- ⇒ Il n'y a pas aujourd'hui de source permettant une connaissance fine des charges

3.1 Observation territoriale du logement des étudiants à Saint-Étienne

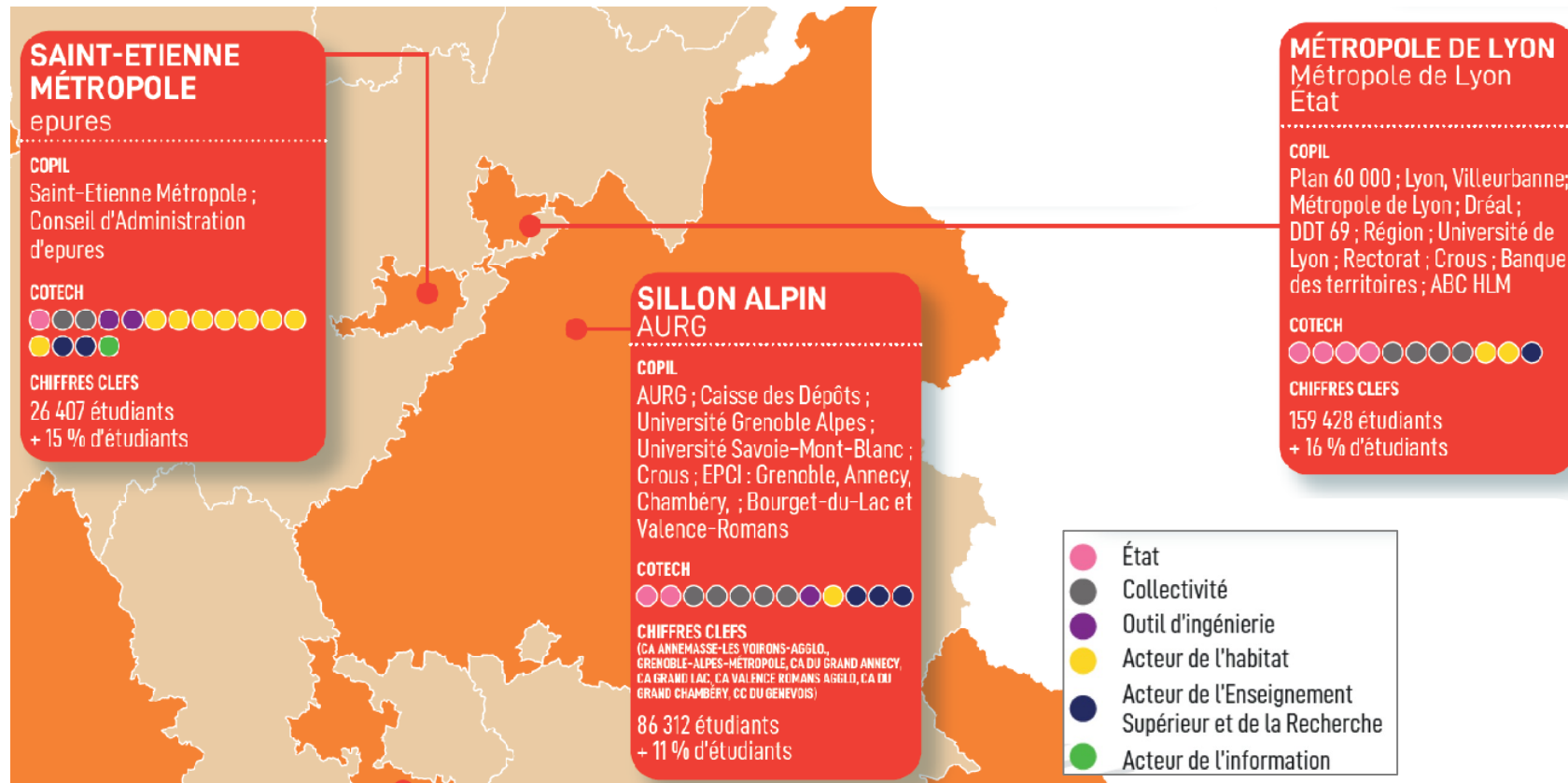
Les Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant (OTLE)

- Initiés depuis 2017 pour accompagner les collectivités et les acteurs du logement étudiant et de l'enseignement supérieur dans l'appréhension des enjeux du logement des étudiants
- Une gouvernance partagée : collectivité, Etat, acteurs du logement et de l'enseignement, ...
- Une méthode commune d'observation avec un socle d'indicateurs communs
- Reconnus OTLE par un système de labellisation, animé par l'AVUF (association des villes universitaires de France) et la FNAU



3.1 Observation territoriale du logement des étudiants à Saint-Étienne

- 3 territoires concernés en région AURA :
 - Métropole de Lyon
 - Saint-Étienne Métropole
 - Sillon alpin (métropole de Grenoble, agglomérations de Valence, Chambéry, Le Bourget-du-Lac, Annecy)

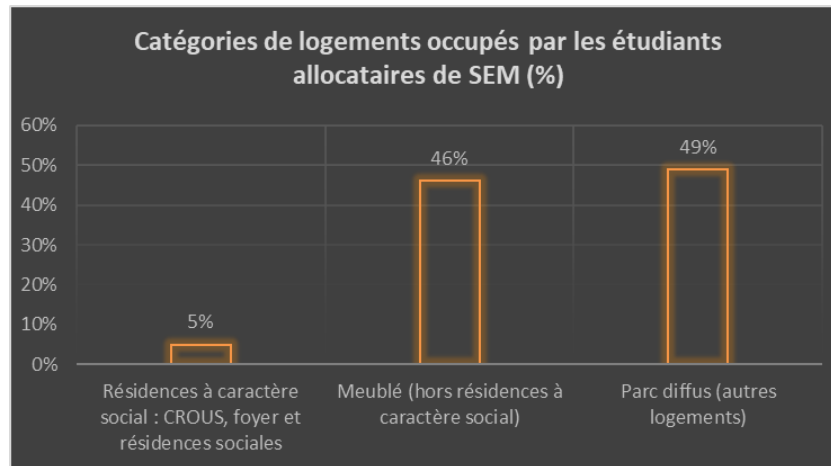


3.1 Observation territoriale du logement des étudiants à Saint-Étienne

- Objectif, intérêts :
 - Connaissance de l'offre et de la demande en logements des étudiants
 - Animation du partenariat autour du logement des étudiants (acteurs de l'habitat, de l'urbanisme et de l'enseignement supérieur)
 - Réseau des OTLE : mutualisation des données et analyses, comparaison des territoires, capitalisation des méthodes, valorisation des travaux au niveau national, suivi par un comité scientifique et labellisation des démarches
- Limites :
 - Difficile d'avoir une connaissance complète du nombre d'étudiants locataires dans le parc diffus (hors résidences), des niveaux de loyers qu'ils payent et du types de logements qu'ils occupent
 - Difficile harmonisation des indicateurs (loyer cc/hc, redevance, services non individualisables...) et des définitions (étudiant, typologie de structures...)
 - Difficile de mobiliser les partenaires publics au-delà du partage de données et des échanges d'informations
- À savoir **concernant la connaissance des loyers** :
 - l'OTLE mobilise 3 sources de données : l'OLL (pour une approche générale des loyers du parc privé), **une enquête annuelle auprès des résidences** étudiantes, foyers et internats et enfin **les données de la CAF Loire** (pour les loyers spécifiquement payés par les allocataires étudiants)

3.1 Observation territoriale du logement des étudiants à Saint-Étienne

Observation des loyers via l'exploitation des données de la CAF

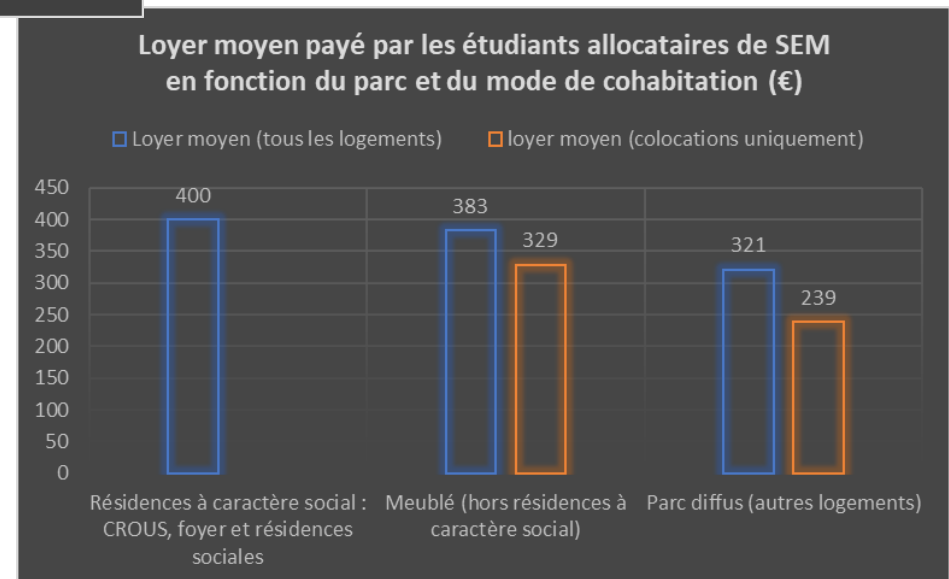


Source : CAF Loire chiffres 2019-2020, traitement epures, octobre 2021 – loyers non chargés hors déduction des aides au logement

Loyer moyen hors charges dans le parc privé (non meublé) :

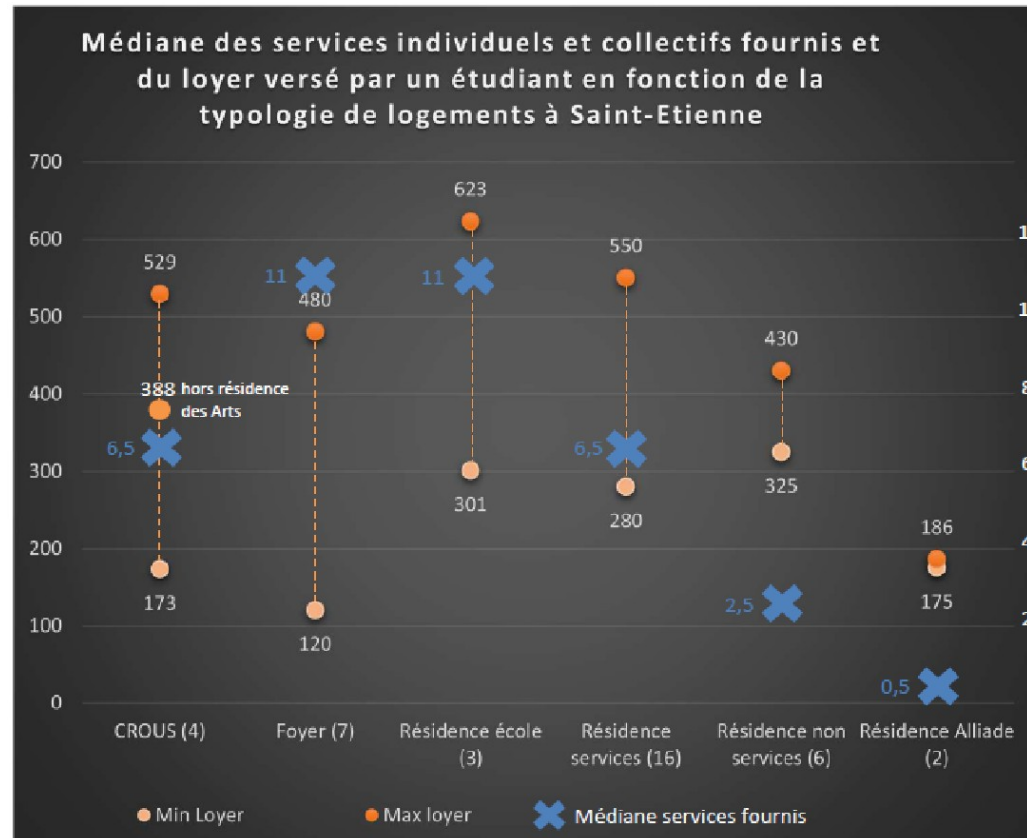
	1 pièce	2 pièces
St-Etienne centre	289 €	378 €
Reste de la ville	285 €	377 €
SÉM hors St-Etienne	297 €	401 €

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, enquête 2019



3.1 Observation territoriale du logement des étudiants à Saint-Étienne

Observation des loyers via l'exploitation de l'enquête résidences



Source : epures et Ville de Saint-Étienne, enquête auprès des résidences, octobre 2021

3.2 Observation des loyers dans deux territoires peu tendus

Exemple de Saint-Étienne Métropole

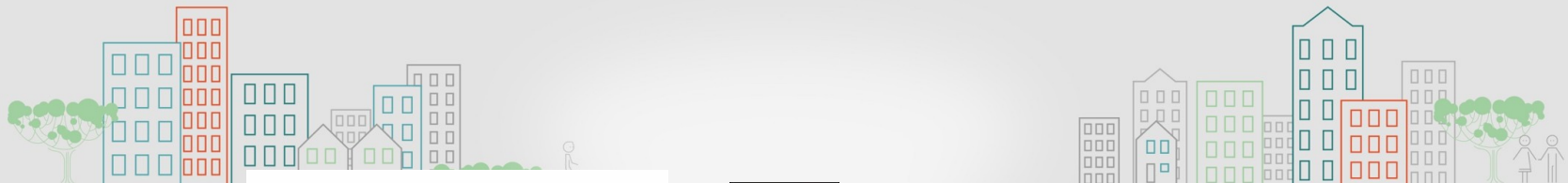
3.2 Observation des loyers dans deux territoires peu tendus

Exemple en Drôme-Ardèche

Observatoire Local des Loyers Drôme-Ardèche (OLL 26)

Sur les secteurs du Rovaltain et du Montilien

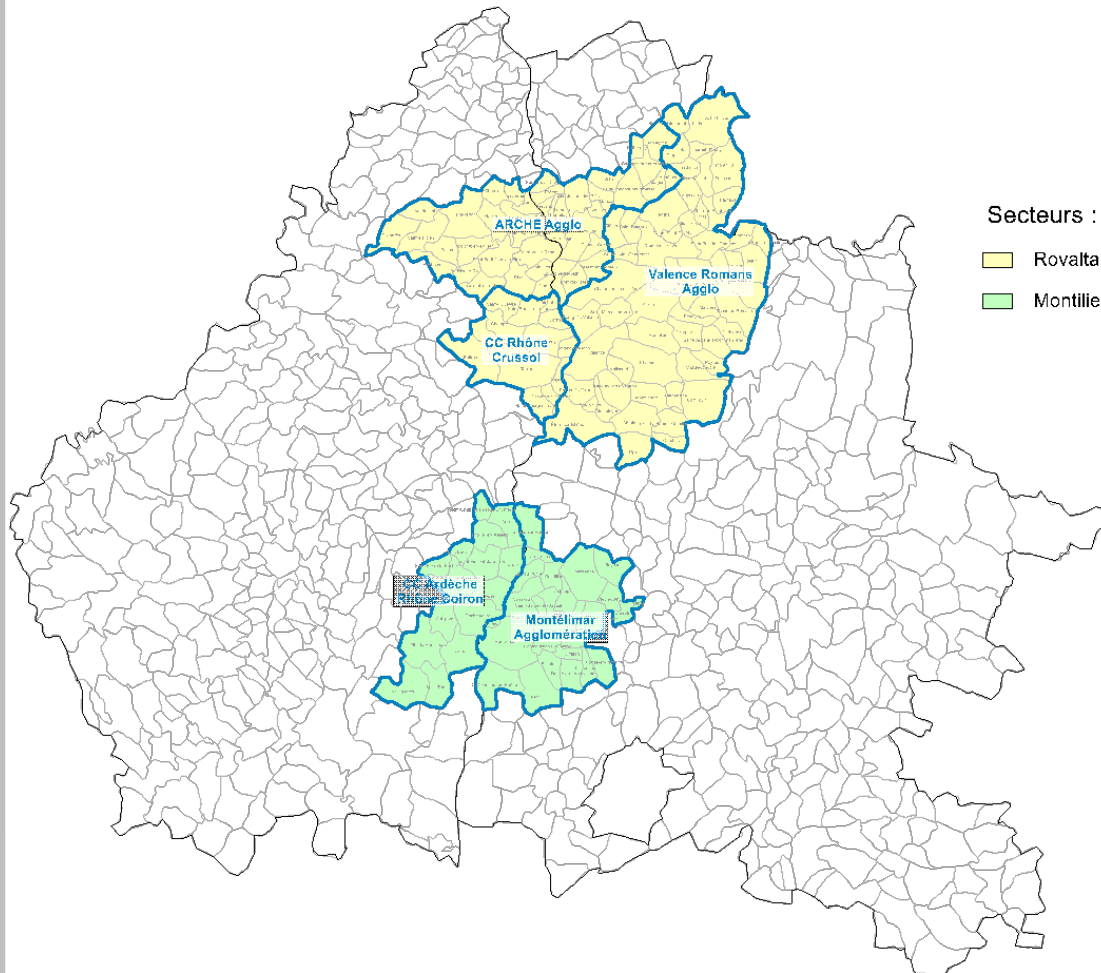
Intervenante : Malorie Peyrache, responsable de l'Observatoire



L'OLL en Drôme-Ardèche



Figure 1 : Secteurs du périmètre OLL



- **2 secteurs : Rovaltain et Montilien**
- **149 communes**
- **Collecte 2020 :**
 - **5 162 biens en gestion déléguée**
 - **560 biens en gestion directe**

Intérêts de l'OLL en Drôme-Ardèche



Auparavant, observation des loyers à partir des données CAF

Les intérêts de l'OLL portent donc sur :

- Une vue d'ensemble sur le parc privé ;
- Une analyse de certaines zones tendues très circonscrites ;
- Une analyse au regard des indicateurs de précarité ;
- Une comparaison avec les niveaux de loyer du parc public ou conventionné (*ex.: dispositif louer abordable avec la nécessité d'un prix marché de référence*).

Limites de l'OLL en Drôme-Ardèche



- **Sectorisation qui ne couvre pas les deux départements ;**
- **Un outil chronophage et parfois lourd à porter pour une petite structure.**

3.2 L'OLL Drôme-Ardèche



Conclusion

- Une multitude de sources (différentes bases, pour différents usages), plus ou moins facilement accessibles et pas toujours cohérentes entre-elles (méthodologies et champs différents)
- Un impact sur les politiques publiques (conventionnement ANAH, encadrement, etc.)
- Importance de s'appuyer sur les structures d'ingénierie existantes ayant la maîtrise de ces données (agences d'urbanisme, ADIL, CEREMA, AURA Tourisme...)