

PROJET

**Rapport d'activité du Comité scientifique
instauré dans le cadre de la mise en place des
observatoires locaux des loyers**

Février 2014

Rapport à l'issue de la phase d'expérimentation

La mise en œuvre de l'encadrement des loyers prévue dans la loi ALUR et plus largement les politiques du logement nécessitent de connaître finement les loyers au niveau local, or cette information fait aujourd'hui défaut sur une grande partie du territoire. En effet, seul l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), récemment étalonné par le Conseil national de l'information statistique (Cnis) fournit une telle information. La statistique publique ne dispose pas d'un système d'information permettant de répondre à ce besoin. Par ailleurs, si des sources privées existent et diffusent des résultats, elles s'appuient presque exclusivement sur des informations fournies par des professionnels (agences immobilières, administrateurs de bien), laissant de côté une partie du marché locatif (les locations directes ou « non intermédiées »). En outre, les méthodes utilisées n'étant pas explicitées, la nécessaire condition de transparence, qui doit permettre à tous les acteurs de se fonder une opinion sur la qualité des informations diffusées, n'est pas remplie. Enfin, la multiplicité des méthodes complique les travaux de comparaison entre les résultats produits par les observatoires, ce qui ne permet pas de dégager une vision consolidée des différents marchés locaux.

Toutefois, les informations déjà collectées par les observatoires locaux constituent un ensemble de données existantes qu'il ne faut pas négliger. De même l'expérience de la collecte auprès des professionnels et les liens noués avec ces derniers est une réelle valeur ajoutée à prendre en considération par rapport à une autre alternative qui consisterait à construire un système d'informations *ex nihilo*. En outre, le coût de la réalisation d'une enquête auprès des locataires couvrant l'ensemble des territoires concernés est très élevé.

Fort de ce constat et reprenant les conclusions du rapport sur les observatoires locaux des loyers (Sabine Baietto-Beysson et Bernard Vorms), le Ministère de l'égalité des territoires et du logement (METL) a décidé de construire un système d'informations sur les loyers qui, s'appuyant sur les informations déjà collectées par les observatoires locaux, les complète le cas échéant et consolide les méthodes d'enquête et de traitement statistique.

Une équipe projet a été constituée en septembre 2012 ; elle comprend la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP/METL) qui en assure le pilotage, l'Association nationale de l'information sur le logement (Anil), l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), le Service de l'observation et des statistiques (SoeS/Medde), le Ministère de l'Outre-mer, l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Centre d'étude technique de l'équipement Nord-Picardie (devenu Céréma), la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) et la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU). Le rôle de cette équipe projet est de définir en partenariat avec des observatoires locaux volontaires les méthodes de collecte de l'information, le traitement statistique des données et les modalités de diffusion des résultats.

Afin de garantir la qualité et la validité des résultats ainsi produits, un Comité scientifique indépendant a été instauré le 14 décembre 2012 (*voir annexe 9.1*). Ce comité est présidé par **Stéphane Gregoir**, Directeur du pôle de recherche en économie et directeur de la recherche à l'Edhec et président du conseil scientifique des indices Insee-Notaires. Il

comprend 4 membres, experts du logement et en statistiques :

Jean-Claude Driant, Professeur des universités à l'institut d'urbanisme de Paris

Florence Goffette-Nagot, chargée de recherche CNRS première classe, GATE LS-E

Anne Laferrère, Administrateur hors classe de l'Insee, chercheur associé au Crest et à l'Irdes

Daniel Wahl : Attaché principal de l'Insee, statisticien à la DREAL Alsace

Tout au long de la phase d'expérimentation, de décembre 2012 à février 2014, l'équipe projet et le comité scientifique se sont réunis régulièrement (9 fois) pour converger vers une méthodologie et des modalités de diffusion compatibles avec la rigueur scientifique liée à la mesure des loyers, les ressources des observatoires locaux et de l'équipe projet ainsi que le besoin de transparence sur les méthodes et les résultats vis-à-vis des utilisateurs. Ces réunions ont ainsi permis au comité scientifique d'émettre des recommandations tout au long de l'expérimentation sur l'ensemble du processus statistique, de la collecte de l'information primaire à la diffusion des résultats.

Ce rapport rendant compte de l'activité du Comité scientifique, ne retrace que les points sur lesquels ce dernier a été amené à se prononcer soit de sa propre initiative, soit à l'initiative de l'équipe projet. Il n'a pas vocation à rendre compte de l'ensemble des travaux menés par l'équipe projet et les observatoires locaux.

1 Les grandes lignes de la méthode

L'organisation de l'expérimentation

En octobre 2012, le ministère en charge du logement lance un appel à candidatures, relayé par les préfets de région en vue de sélectionner des observatoires locaux volontaires pour participer à l'expérimentation. Sur les 36 candidatures, 19 sont retenues (*voir annexe 9.3*), permettant ainsi de disposer d'un large éventail de territoires présentant des caractéristiques diverses.

Au niveau national, la maîtrise d'œuvre statistique est confiée à l'Olap. Son rôle consiste à assurer de façon centralisée l'ensemble des traitements statistiques (pondérations, corrections des effets de grappe, informations sur la qualité des estimations). Par ailleurs, l'Olap définit en collaboration avec l'équipe projet et les observatoires locaux :

- le périmètre des variables,
- les modalités de collecte de l'information et les consignes en découlant,
- les modalités de transmission des données
- Les contrôles des données (doublons, respect des objectifs de collecte).
- Le calendrier des travaux

La gestion logistique du projet est confiée à l'Anil qui met à disposition des différents acteurs du projet un réseau extranet afin de faciliter les relations entre l'équipe projet et les observatoires locaux, permettant ainsi de diffuser la documentation technique et organisationnelle et de répondre aux questions posées par les observatoires locaux. L'Anil produit des conventions-type entre, d'une part les observatoires locaux et leurs fournisseurs de données et d'autre part les observatoires locaux et l'État. Ces dernières conventions conditionnent le versement d'une subvention permettant à chaque observatoire de développer notamment une collecte directe auprès des ménages.

L'Anil et l'Olap rendent compte régulièrement à l'équipe projet des avancées de l'expérimentation. Les rencontres avec le Comité scientifique permettent d'affiner la méthode et les modalités de diffusion des résultats.

En raison d'un blocage des professionnels plus ou moins important selon les territoires, de nombreuses expérimentations n'ont pas pu être menées jusqu'à leur terme. Seules les agglomérations de Montpellier, Toulouse, Paris, Alençon, Saint-Denis de la Réunion, Montpellier, Nantes et Nice ont été en capacité de réaliser une collecte suffisante pour produire des résultats diffusables.

Le principe de la méthode

Le champ d'observation est celui des logements du parc locatif privé (hors meublés à l'exception éventuelle de la région parisienne), y compris ceux étant en location depuis moins d'un an. En d'autres termes, la collecte porte sur les loyers du stock de logements locatifs à une date donnée.

Un zonage de l'agglomération est déterminé en collaboration avec chacun des

observatoires.

Partant de la collecte existante, souvent auprès des professionnels (administrateurs de biens, agences immobilières), une enquête auprès des ménages et le cas échéant, des données supplémentaires recueillies auprès des professionnels viennent compléter les données existantes. Des quotas pour chaque segment du parc locatif privé (zone, nombre de pièce, type de bien) sont fixés par l'Olap sur la base d'un taux de sondage moyen et à partir de données de cadrages issues du Recensement de la population en 2009.

Les informations recueillies portent sur le loyer hors charge à la date de référence et à la date de l'enquête, ainsi que sur des déterminants du loyer : surface, nombre de pièces, qualité de logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage, etc.) et adresse du logement.

Une fois la collecte réalisée et les données contrôlées, les pondérations des logements sont recalculées afin de recalibrer l'échantillon par zone sur des agrégats connus dans des sources exhaustives (Recensement de la population, Filocom). Les agrégats retenus sont l'époque de construction, le nombre de pièces et le type de bien.

Les résultats diffusés sont assortis d'informations sur la précision des estimations ainsi que sur la distribution des loyers sur chacun des segments.

2 Le mandat du comité scientifique

Le rôle du Comité scientifique est de garantir la validité et la qualité des résultats produits par les observatoires locaux. Durant cette phase d'expérimentation il s'agit de valider une méthode-type qui puisse être répliquée dans l'ensemble des observatoires et de valider les résultats pour chacun des observatoires. Au cours de l'expérimentation, le mandat du comité scientifique a été précisé.

Distinction entre observation et modalité d'encadrement des loyers

Dans la mesure où le dispositif d'observation des loyers est mis en place dans le cadre d'une loi, au service notamment de l'encadrement des loyers, le comité scientifique a souhaité clarifier son rôle. Il souscrit au principe de la mise en place d'un tel dispositif d'observation dans la mesure où il améliore la connaissance des loyers et plus largement des marchés locaux de l'immobilier facilitant ainsi le développement de travaux d'études sur ces marchés. En revanche, le comité n'a pas légitimité à émettre un avis sur l'opportunité d'un encadrement ou ses modalités. Le rôle du comité scientifique se limite aux travaux visant à améliorer la connaissance des loyers, tandis que la mise en œuvre de l'encadrement des loyers proprement dit est de la responsabilité de l'administration.

Néanmoins, la nature des informations produites par les observatoires dépend de leur utilisation. Ainsi le comité scientifique a préconisé de produire des informations sur la dispersion des loyers afin que les préfets puissent apprécier la diversité du parc de logement et prendre une décision sur l'encadrement des loyers adaptée à un contexte particulier. Il a également alerté l'équipe projet sur l'enjeu lié au choix du zonage dans la capacité à livrer des résultats pertinents pour la mise en œuvre de l'encadrement des loyers.

L'agrément des observatoires locaux

Le comité scientifique s'est prononcé sur une méthodologie générale et sur la pertinence des résultats pour les agglomérations de Toulouse, Alençon, Nice et Paris ; mais il n'a pas les moyens d'expertiser les résultats de l'ensemble des observatoires locaux, en particulier après la phase d'expérimentation lorsque le dispositif sera étendu plus largement à d'autres agglomérations. Il a souhaité que l'administration prenne en charge l'agrément des observatoires locaux en garantissant la transparence de cette procédure. Ce souhait s'est traduit concrètement dans le projet de loi qui prévoit que « *ces observatoires locaux des loyers sont agréés [...] par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret.* »

3 La collecte de l'information

La représentativité de l'échantillon

Le comité scientifique recommande de tirer les échantillons locaux dans le Recensement de la population pour obtenir des échantillons représentatifs des locataires. Toutefois, les coûts liés à une enquête forcément de grande envergure pour mesurer des loyers à un niveau fin n'étaient pas supportables pour l'équipe projet et les observatoires. Par ailleurs, le délai très contraint de la phase d'expérimentation n'aurait pas permis de franchir toutes les étapes d'une enquête statistique publique: avis d'opportunité du Cnis, convention avec l'Insee sur la livraison des fiches adresses de l'échantillon, passage au Comité du label, passage au Comité du secret statistique. L'équipe projet a donc dû s'adapter en ayant recours à une méthode de quotas. Dans chaque observatoire, deux échantillons sont constitués. Un premier échantillon à partir du parc de logements gérés par les professionnels et un deuxième échantillon à partir d'une enquête directe auprès des ménages qui permet de prendre en compte la gestion directe par des bailleurs physiques. Les quotas sont déterminés par catégorie de logements (nombre de pièces, type de logement individuel ou collectif), par zone géographique et par type de gestion. L'inconvénient de cette méthode est de ne pas maîtriser la représentativité de l'échantillon a priori.

Le Comité scientifique regrette par ailleurs l'absence d'optimisation de l'échantillon en fonction de l'hétérogénéité des loyers par zone ainsi que la difficulté à bien prendre en compte les différentes modalités de gestion, alors que les niveaux de loyer sont susceptibles d'être différents d'un mode de gestion à l'autre. Il préconise ainsi de mesurer à l'issue de l'expérimentation l'impact du mode de gestion sur les niveaux de loyers et d'étudier les effets de structure (segments de logements) induits par le type de gestion.

Le Comité scientifique recommande par ailleurs le recours systématique à un identifiant normalisé des logements afin de maîtriser la complémentarité des différents modes de collecte.

Enfin, le comité scientifique demande à l'équipe projet de mettre en place des procédures

garantissant la représentativité de l'échantillon constitué à partir du parc géré par les professionnels. Il s'agit d'abord de garantir la représentativité des professionnels retenus dans l'échantillon et pour ces professionnels de faire en sorte que le tirage des logements soit bien aléatoire. Un guide de collecte est rédigé par l'Olap à cet effet.

La collecte par internet

La collecte par internet auprès des ménages est encore expérimentale. Il faut attendre les résultats du test mené par l'Insee dans le cadre de l'enquête logement sur la mesure des loyers pour envisager un recours plus large à ce mode de collecte. Cependant, en attendant les résultats du test mené par l'Insee, le Comité scientifique considère qu'il s'agit d'une information à ne pas négliger à condition de maîtriser la représentativité des répondants. Il suggère ainsi d'intégrer à la collecte des variables supplémentaires telles que l'âge et le diplôme permettant de redresser les réponses.

La procédure consiste dans une première étape à recueillir dans un formulaire via internet les coordonnées des ménages souhaitant participer et les variables supplémentaires permettant de corriger les éventuels biais de réponse. Un échantillon est ensuite tiré parmi les inscrits et l'enquête est réalisée par téléphone. Une collecte directe par internet n'est possible que lorsque l'observatoire a déjà constitué un panel de répondants par internet.

Les variables collectées

Les variables collectées sont les suivantes :

Informations obligatoires en 2013 (expérimentation)	Informations supplémentaires obligatoires à terme
Identifiant du logement	Annexes (parking si inclus dans loyer, balcon, jardin)
Source	DPE
Mode de collecte	Type de gestion
Date d'enquête	Première location
Adresse du logement	Loyer mensuel hors charges à la date de référence
Code commune INSEE	IRIS
Zone	Section cadastrale
Date de référence	Parcelle
Raison sociale du professionnel	Provisions mensuelles pour charges à la date d'enq.
Type d'habitat (individuel ou collectif)	N° de carte G ou T du professionnel
Epoque de construction	N° de gestion du logement du professionnel
Nombre de pièces	
Surface habitable	
Étage	
Type de location (nue ou meublée)	
Date d'entrée du locataire	
Loyer mensuel hors charges à la date d'enquête	
	Informations supplémentaires optionnelles
	Année de construction
	Type de propriété
	Équipements (ascenseur, interphone, vidéophone, gardien, digicode)
	Nombre de WC
	Nombre de salles de bains
	Type de chauffage
	Type de propriétaire

Le Comité scientifique a souligné la nécessité de collecter un nombre important de variables participant à la formation des prix (surface, qualité des logements et localisation) afin d'expliquer la variabilité des loyers. Cette recommandation n'a pas pu être suivie dès la phase d'expérimentation (*voir tableau précédent*), elle le sera plus largement en 2014.

Les sources mobilisées au niveau national

Les sources retenues pour redresser les poids des logements enquêtés et caler l'échantillon sur des informations connues par ailleurs (époque de construction, type de bien individuel ou collectif, zone géographique, nombre de pièces) sont le Recensement de la population et Filocom.

Par ailleurs, les données des caisses d'allocations familiales comprennent des informations sur les loyers payés par chacun des allocataires, ce qui en fait une source intéressante. La Cnaf rejoint ainsi l'équipe projet et des expérimentations seront entreprises dans trois observatoires afin de tester leur utilisation.

La DGFIP, initialement représentée au sein du Comité scientifique, rappelle que l'utilisation des bases fiscales liées aux déclarations de revenus n'apporterait aucune information directe sur les loyers, car elles ne permettent pas de calculer le loyer d'un logement. En effet ces bases fiscales contiennent des informations sur la somme des loyers perçus par le déclarant sur une année fiscale sans référence à la période de location ou à un logement particulier. En outre, elles ne contiennent pas d'informations sur les caractéristiques du logement, la surface notamment.

4 Les échanges de données

Les conventions entre les fournisseurs de données et les observatoires locaux

Le comité scientifique a demandé à l'équipe projet de garantir l'indépendance des observatoires dans la constitution de leurs bases de données auprès des professionnels.

Des conventions entre les fournisseurs de données (les professionnels) et les observatoires locaux donnent des garanties sur la mise en œuvre de la collecte. Ces conventions précisent notamment que les professionnels s'engagent à ce que l'observatoire local puisse constituer librement son échantillon à partir du parc de logements géré, sans détermination a priori de l'échantillon.

Réciproquement, les observatoires locaux s'engagent à ne transmettre aucune donnée individuelle qu'elle soit brute ou redressée, sauf à l'Olap qui garantit le respect de la confidentialité des données.

Les contrôles

Le Comité scientifique s'est aussi prononcé sur les contrôles de la collecte tant au niveau local que national. Ces contrôles permettent de s'assurer que toutes les variables ont bien

été collectées et de vérifier leur cohérence (loyer, surface, nombre de pièces, etc.). Ils ont également pour objectif de détecter les éventuels doublons entre les différents échantillons.

Le Comité scientifique préconise de rédiger un dictionnaire des concepts et des variables et demande à l'équipe projet de renforcer l'homogénéité des contrôles dans les observatoires locaux.

5 Les traitements statistiques

Le calcul de la précision des estimations

Les échantillons n'étant pas construits à partir d'une base de sondage comme dans une enquête classique, la précision des résultats ne peut pas être obtenue à partir d'un calcul direct de la variance, la technique du bootstrap est alors préconisée par le Comité scientifique, recommandant de réaliser un nombre important de simulations (25 000). Il précise que l'estimateur de l'agrégat est celui calculé à partir de l'échantillon initial, la technique du bootstrap n'étant utilisée que pour les calculs de précision. Les pondérations et la « stratification » selon le mode de gestion et les segments de logement doivent être prises en compte dans la simulation des échantillons du fait de la sensible différence de poids attribués aux logements selon le mode de gestion, les biens en gestion directe étant sous-représentés.

Les agrégats par segment de logement diffusés par les observatoires seront accompagnés d'une information sur leur précision afin d'être transparent sur leur qualité. Lorsque le recalage entraîne des modifications importantes des poids initiaux, une note de bas de page signalera la fragilité de la mesure affichée. Par ailleurs, un agrégat calculé à partir de moins de 50 observations est considéré comme non significatif.

Le traitement des effets de grappe

Pour certains observatoires, les effets de grappe sont importants : les loyers de logements similaires appartenant à un même immeuble font partie de l'échantillon. Ces effets de grappe sont générés par la collecte auprès des professionnels lorsque ceux-ci transmettent l'ensemble de leurs données. Dans ce cas, le Comité scientifique recommande de diviser les poids des logements d'un même immeuble par le nombre de logements enquêtés de l'immeuble.

Les zonages

Le Comité scientifique recommande de travailler avec les observatoires locaux sur la pertinence du zonage : le nombre de zones et leur périmètre devraient être optimisés de sorte qu'à l'intérieur de chaque zone, les logements présentent le moins d'hétérogénéité. En effet, pour une taille d'échantillon donnée, cette optimisation permet d'améliorer significativement la qualité des estimations. En outre l'encadrement des loyers décliné par zone sera plus pertinent, car il portera sur des logements comparables.

L'Olap en collaboration avec certains observatoires a pu travailler sur le zonage, mais en règle générale l'expérimentation s'appuie sur les zonages existants. Même si on peut penser que ces zonages correspondent à une réalité de terrain prenant en compte des aspects liés à la disparité des logements, un travail important d'optimisation sur le

périmètre des zones devra être mené à l'issue de la phase d'expérimentation, une fois les données collectées et géolocalisées.

Les travaux de modélisation complémentaires

Le Comité scientifique a préconisé des travaux de modélisation du loyer en fonction de ses déterminants en utilisant une localisation du logement plus fine que le zonage déterminé avec les observatoires (section cadastrale. IRIS). Ces travaux poursuivent plusieurs objectifs :

- mesurer le pouvoir explicatif de l'ensemble des variables retenues pour la collecte,
- mettre en évidence les «effets croisés» pour affiner l'analyse des marchés locaux,
- exhiber l'effet propre de la localisation pour améliorer le zonage,
- vérifier que les déterminants des loyers des maisons individuelles sont proches de ceux des appartements.

6 L'expertise des résultats

L'équipe projet a présenté les résultats pour les agglomérations de Toulouse, Paris, Nice et d'Alençon afin que le Comité scientifique puisse faire des recommandations concrètes sur la pertinence des résultats et sur les informations nécessaires à leur validation. Cette validation des résultats spécifiques à un observatoire, au-delà de la méthode générale, est d'autant plus importante que l'observation des loyers nécessite de s'adapter aux spécificités du parc de logements pour chaque observatoire. Par exemple, on observe peu de maisons individuelles à Nice, mais un parc de maisons individuelles important à Lille qu'il s'agit de décrire de façon appropriée en intégrant des déterminants spécifiques des loyers des maisons individuelles.

Autre exemple, à Lille, la forte concentration de logements de petite taille dans certaines zones conduit à des niveaux de loyers (par m²) médians élevés. Il s'agit notamment de logements étudiants dont les loyers intègrent une période de vacance durant l'été et pour lesquels l'ancienneté des baux est en moyenne plus faible que pour le reste du parc locatif privé. Le Comité scientifique recommande de façon générale de diffuser des informations qualitatives permettant d'apprécier l'hétérogénéité du marché de la location en particulier en fonction de l'ancienneté des locataires.

La présentation des résultats montre de façon générale que si le parc des appartements peut être relativement bien appréhendé, le parc des maisons individuelles est en revanche plus difficile à cerner en raison d'un niveau de collecte insuffisant.

La précision des résultats varie sensiblement d'un observatoire à l'autre. En effet, les quotas de collecte ne sont pas toujours atteints, ce qui joue sur la précision des résultats. Par ailleurs la pertinence des zonages peut aussi avoir une influence et ce point doit être examiné.

7 La diffusion des résultats

Chaque observatoire local et l'Olap diffusent, aux personnes ou organismes qui lui en font la demande, les données redressées dont ils disposent, à condition que ces données respectent les conditions du secret statistique, c'est-à-dire qu'elles ne permettent pas d'identifier les logements.

La diffusion des données détaillées aux chercheurs doit permettre à ces derniers d'utiliser des données finement géolocalisées. Un accès à l'ensemble des données via le Centre d'accès sécurisés distants aux données (CASD) géré par le Groupe des écoles nationales d'économie et de statistique (Genes) sera étudié. En effet ce mode d'accès offre les meilleures garanties de respect de la confidentialité des données (poste de travail spécifique, reconnaissance par empreinte digitale, contrôle des travaux menés par les chercheurs, etc.).

La diffusion des données agrégées – les loyers médians et les quartiles par segment et par zone – sera accompagnée d'une information sur la précision des estimations (intervalle de confiance calculé par *bootstrap*). Un seuil de significativité, en dessous duquel les agrégats ne seront pas diffusés est fixé à 50 observations. Par ailleurs le Comité scientifique préconise :

- de caractériser les biens médians en exhibant des logements se situant autour de la médiane, c'est-à-dire ayant un loyer (par m²) proche du loyer médian, permettant ainsi aux utilisateurs de « visualiser » les biens médians et leur diversité ;
- de diffuser des informations sur la distribution des loyers (par m²) telles que les quartiles et/ou les premier et dernier déciles.

Un document type de présentation des résultats par les observatoires a été élaboré en concertation avec le Comité scientifique qui recommande d'expliquer clairement la méthodologie (construction du zonage, collecte de l'information, méthodologie statistique), de fournir des informations détaillées, qualitatives et quantitatives, sur le parc de logements et les locataires (ancienneté des locataires) pour en apprécier notamment la diversité, de fournir systématiquement des informations sur la dispersion des agrégats (quartiles), de fournir des exemples de logements se situant autour de la médiane. Ce premier document devrait ainsi avoir une visée pédagogique. Par ailleurs, le Comité scientifique recommande de ne pas agréger les « cases » d'un tableau pour lesquelles l'un des agrégats n'est pas significatif (afin de franchir le seuil de significativité fixé à 50 observations).

Une diffusion internet des données détaillées par segment de logement et zone accompagne ce document. Pour cette diffusion, la précision de chaque donnée est indiquée.

8 Conclusions

Au terme de la phase d'expérimentation, la méthode générale, ainsi que les résultats de certains observatoires (Alençon, Toulouse, Nice et Paris) sont validés par le Comité scientifique sous la réserve d'effectuer les travaux complémentaires demandés et sous la condition que la précision de mesure compte tenu de la méthode mise en œuvre soient clairement explicitées. Le comité scientifique n'a donc pas jugé la méthode sous le seul angle de la rigueur scientifique, mais a tenu compte des moyens de l'équipe projet et des observatoires locaux. C'est ce principe de réalité qui a guidé l'ensemble de ces travaux. En effet, l'exigence d'une méthodologie plus académique répondant aux critères de la statistique publique, dès la phase d'expérimentation, aurait été bloquante. Le système d'information sur les loyers qui se met en place constitue un premier dispositif qui nécessitera d'être progressivement perfectionné, mais il améliore significativement la connaissance des loyers au niveau local. La mesure des loyers en niveau est très exigeante et nécessite à terme des moyens conséquents.

A plus long terme, des travaux d'amélioration devront être entrepris, en particulier les travaux de modélisation permettront de construire des zonages plus pertinents. La taille des échantillons des zones pour lesquelles le niveau de précision ne serait toujours pas suffisant devra être revue à la hausse. L'analyse de l'impact de la gestion déléguée vs directe devra être menée sur les données issues des échantillons de ménages afin d'améliorer les traitements statistiques.

La possibilité de tirer aléatoirement des échantillons dans le Recensement de la population (sur les ménages locataires) devra être réexaminée, car elle garantit une meilleure représentativité des échantillons. En outre, la réalisation d'enquêtes par internet, sous réserve des conclusions de l'expérience menée par l'Insee, diminuerait significativement les coûts de collecte ; cette approche pourrait alors devenir financièrement supportable.

9 Annexes

11 Lettre de mission du Président du Comité scientifique



MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

La ministre

Paris, le

Réf. :12D15313

Monsieur,

La connaissance du niveau des loyers du parc privé et de leurs évolutions constitue un enjeu essentiel pour la mise en œuvre des politiques du logement. Aussi, le Gouvernement a décidé de la mise en place d'un dispositif d'observation des loyers à l'échelle nationale qui s'appuiera sur des observatoires locaux des loyers.

Afin de garantir la qualité et la validité des résultats produits par le dispositif, il m'est apparu indispensable qu'un comité scientifique indépendant émette un avis sur les travaux réalisés dans le cadre de ce projet.

Vous avez accepté de participer à ce comité scientifique de l'observation des loyers et je vous en remercie.

Il est notamment attendu du comité qu'il émette un avis sur le dispositif national d'observation des loyers, en particulier sur les méthodes de recueil et de traitement des données, ainsi que sur les règles de diffusion des données. Toute évolution méthodologique du dispositif sera en outre soumise à l'avis du comité.

Le comité émettra également un avis sur les modalités d'évaluation et de déploiement du dispositif d'observation des loyers. Enfin, il assurera continuellement une veille de ce dispositif et pourra proposer dans ce cadre des pistes d'optimisation et de mise à jour des méthodes qui s'avèreraient nécessaires.

Monsieur Stéphane GREGOIR
EDHEC Business School
12 rue de la Victoire 4^{ème} étage
75005 PARIS

Hôtel du Caprin - 12, rue de Valenciennes - 75007 Paris

Je vous suis reconnaissante de votre participation active à ce comité scientifique qui contribuera à une plus grande transparence du marché locatif et à une meilleure information de l'ensemble des acteurs concernés, et en premier chef, de chacun de nos concitoyens.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération la plus distinguée.



Cécile DUFLLOT

12 Liste des observatoires participant à l'expérimentation

Les sites pilotes retenus suite à l'appel à candidatures lancé par la ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement auprès des préfets de région sont :

Région	Territoire pilote	Pilote
Alsace	Communauté urbaine de Strasbourg	Agence d'urbanisme
Aquitaine	Agglomérations de Bayonne, Pau et Mont-de-Marsan	Agence d'urbanisme
Aquitaine	Département des Landes	Agence départementale d'aide aux collectivités locales
Aquitaine	Métropole de Bordeaux	Agence d'urbanisme
Basse-Normandie	Communauté urbaine d'Alençon	ADIL
Bretagne	Rennes métropole	ADIL
Île-de-France	Agglomération parisienne	Olap
Franche-Comté	Agglomérations de Belfort et Besançon	ADIL
La Réunion	Agglomération de Saint-Denis	DEAL
Languedoc-Roussillon	Agglomération de Montpellier	ADIL
Martinique	Agglomérations de Fort-de-France et du Robert	DEAL
Midi-Pyrénées	Agglomération de Toulouse	Agence d'urbanisme
Nord Pas-de-Calais	Lille métropole	Communauté urbaine / ADIL
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Agglomérations de Toulon et Saint-Raphaël	ADIL
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Métropole marseillaise	ADIL
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Métropole de Nice	ADIL
Pays-de-la-Loire	Nantes métropole	Agence d'urbanisme
Rhône-Alpes	Grand Lyon	Agence d'urbanisme
Rhône-Alpes	Saint-Étienne Métropole	Agence d'urbanisme