

NOTE MÉTHODOLOGIQUE ET DIFFUSION

Communiqué de presse – Novembre 2014

Historique de l'observatoire

Existant depuis plus de 25 ans, l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) a développé et mis au point une méthodologie qui couvre tout le processus de production de statistiques de loyer du parc privé, en niveau et en évolution, depuis la collecte jusqu'à l'établissement de tableaux de résultats.

Le champ d'observation de l'Olap est l'ensemble du parc locatif privé (toutes ancienneté de locataires, tous types de biens, de propriété et de gestion).

Le périmètre géographique de l'Olap était l'agglomération parisienne au sens Insee jusqu'en 2012 et l'ensemble de la région Ile-de-France depuis 2013.

La mission originelle de l'Olap était la diffusion de références de loyers conformes à la loi du 6 juillet 1989 et au décret du 30 août 1990. L'Olap est agréé à ce titre par le Ministère chargé du Logement depuis mars 1993.

Cette mission a rapidement été complétée par une exploitation statistique de la base de références ainsi constituée. Cette exploitation statistique fait l'objet d'une note détaillée sur l'évolution annuelle des loyers, à destination de la DHUP, pour l'élaboration du rapport sur l'évolution des loyers privés présenté au Parlement.

Méthodologie de l'Olap

Les principales étapes du processus de production de l'observatoire sont :

- la préparation de la collecte : détermination de l'échantillon et des objectifs de collecte,
- le recueil des informations par enquête,
- les contrôles de cohérence sur les données recueillies,
- le traitement des non réponses et le redressement de l'échantillon pour se ramener à la structure du parc observé,
- la production de données agrégées et leur diffusion.

Pour répondre à la demande du Ministère chargé du Logement d'avoir un suivi de l'évolution annuelle des loyers des logements du parc privé, l'Olap a constitué un panel de logements, qu'il réinterroge tous les ans. Ce suivi de panel entraîne des contraintes particulières dans les contrôles et traitements : non-réponses, logements vacants, actualisation du panel pour tenir compte de l'évolution du parc locatif privé (entrées-sorties de logements).

Le panel a été déterminé initialement à partir de la structure du parc de logements locatifs privés décrite dans le recensement général de la population de 1982 : par zone géographique, nombre de pièces et époque de construction du logement ainsi que par type de gestion.

L'échantillon ainsi constitué est représentatif de l'ensemble du parc locatif privé en termes de caractéristiques physiques des immeubles et des logements (taille, localisation...) mais aussi selon les types de propriété et de gestion.

Il est mis à jour régulièrement pour tenir compte de l'évolution du parc locatif privé : construction neuve, transfert de ou vers la propriété occupante, démolition...

L'Olap actualise sa base de loyers par des enquêtes annuelles où il recueille le loyer hors charges au 1^{er} janvier. Les enquêtes sont effectuées auprès des professionnels, des investisseurs institutionnels et des particuliers bailleurs et locataires. Cette interrogation de tous les acteurs permet de tenir compte des différents types de propriété (personne morale ou personne physique) et de gestion (directe ou déléguée).

Les données collectées font l'objet de nombreux contrôles de cohérence et sont enrichies de variables permettant le traitement et la diffusion des résultats. Les contrôles réalisés sont tous ceux listés dans les prescriptions méthodologiques complétés de contrôles supplémentaires liés notamment au suivi de panel : évolution du loyer d'une année sur l'autre, changement de locataire, suivi des renouvellements de baux selon l'article 17c...

Les données sont ensuite pondérées avec la macro Calmar de l'Insee conformément aux prescriptions méthodologiques. Sur la partie panel le traitement des doublons et des grappes est sans objet puisque par construction le panel n'en contient pas.

En raison de la structure spécifique de son parc et pour la diffusion des résultats, Paris et sa banlieue font l'objet de traitements séparés depuis l'origine de l'Olap.

Reconnaissance de la qualité des travaux de l'Olap

La méthodologie de l'Olap a été évaluée par le Conseil National de l'Information Statistique (Cnis) dans le cadre d'une procédure d'étalonnage de 18 mois mise en place à titre expérimental sur une recommandation du rapport Vorms – Jacquot – L'Héritier- de mars 2010 sur les statistiques dans le domaine de l'immobilier.

L'équipe d'experts réunie par le Cnis a examiné le processus de production de l'Olap à partir de la documentation fournie par l'observatoire (questionnaire, guide d'enquête, méthodologie de contrôle et de redressement des données collectées...) mais aussi en contrôlant la mise en œuvre.

Au terme de cette procédure d'étalonnage, le directeur général de l'Insee a rendu le 27 mars 2013 un avis très favorable sur la qualité de la production de l'Olap, du « niveau de la statistique publique ». Cet avis était assorti de recommandations d'amélioration du processus dont la plupart ont été mises en œuvre dans les traitements 2013 et/ou 2014.

Le Cnis a prévu de contrôler régulièrement que l'Olap respecte toujours la méthodologie validée et a mis en œuvre les recommandations émises.

Participation à l'expérimentation et insertion dans le réseau national des observatoires locaux des loyers

Pilote dans la définition de la méthodologie du futur réseau, l'Olap a aussi permis la validation de cette méthode en servant d'étalon pour la comparaison des résultats.

La méthodologie étalonnée par le Cnis est plus contraignante que celle des prescriptions méthodologiques qui s'imposent aux observatoires locaux des loyers. Ces prescriptions précisent que les observatoires étalonnés par le Cnis sont considérés comme respectant lesdites prescriptions.

De plus, concernant l'élaboration des médianes destinées à l'encadrement des loyers, l'Olap applique pour cette nouvelle production strictement la méthodologie définie dans les prescriptions méthodologiques.

Ce sont donc deux processus de production de données qui coexistent désormais à l'Olap :

- un suivi de panel sur un échantillon relativement restreint pour le calcul des évolutions de loyers du parc locatif libre
- une collecte élargie pour l'établissement des médianes destinées à l'encadrement des loyers.

Diffusion des résultats

Toutes les publications récentes de l'Olap sont faites sur le site : www.observatoire-des-loyers.fr
Les documents sont téléchargeables ou affichés sous forme de cartographie. Des documents plus anciens sont disponibles en version papier sur demande à l'association.

Toutes les données publiées sur l'Ile-de-France ont été établies conformément à la méthodologie validée par le Cnis.

Les principales publications sont :

- les rapports loyer Paris réalisés pour le compte de la DHUP, disponibles de 2008 à 2014,
- les dossiers annuels détaillant les principaux résultats sur l'agglomération parisienne, Paris étant systématiquement isolé, (dossiers 20 – 2007 à 26 – 2013),
- les loyers de marché par quartier parisien, disponibles aussi sur smartphone (iphone, Android et ipad).

L'Olap publie par ailleurs un communiqué de presse au printemps pour annoncer les premières estimations tirées de son enquête annuelle.

A l'exception des loyers de marché par quartier parisien, publiés en médiane sur la recommandation du Cnis, les résultats publiés par l'Olap sont des valeurs calculées en moyenne : loyer mensuel moyen, surface moyenne, loyer au m² moyen.

Les résultats sont déclinés selon les principaux déterminants du niveau des loyers : localisation, nombre de pièces, ancienneté du locataire, époque de construction.

Les données sur Paris sont disponibles depuis 1988 et comparables dans le temps en raison de la méthodologie appliquée.

L'Olap est en train d'adapter ses publications pour répondre aux exigences minimales de publication du réseau des observatoires locaux des loyers : loyer médian, nombre d'observations, indicateurs de dispersion.

Avec la mise en œuvre de l'encadrement à Paris, l'Olap publiera les médianes transmises au Préfet dans la rubrique « les loyers médians » qui comprend actuellement des valeurs médianes calculées à partir des données au 1^{er} janvier 2013 et selon une stratification moins fine.

L'Olap publie en outre des rapports d'études et de recherche ainsi que des présentations après accord des commanditaires. Ces études, faisant généralement intervenir la base de loyers de l'Olap, souvent en association avec des bases externes (Filocom, recensement de la population...) permettent d'enrichir la connaissance des loyers des logements privés et du fonctionnement des marchés de la région.