

Quelques précisions sur les 14 zones et les médianes à Paris

L'Olap est régulièrement interrogé sur les modalités de calcul des médianes et la détermination des zones de loyer.

Les calculs de l'Olap s'appuient sur une base de données représentative du parc parisien et sont effectués selon une méthodologie rigoureuse et transparente de traitement des données qui garantit leur fiabilité.

La nécessité de calculer des médianes selon un triple découpage taille, ancienneté et localisation, peut rendre difficile l'accès aux données de certains segments du parc (grands logements neufs dans les quartiers centraux par exemple). C'est pourquoi, l'Olap a procédé à des regroupements de localisation et a dû estimer certaines valeurs.

La détermination des 14 zones à Paris

Les principaux critères influant sur le niveau du loyer d'un logement sont sa taille, sa localisation, son époque de construction ainsi que l'ancienneté de son locataire. L'Olap suit depuis sa création en 1987 le niveau des loyers selon ces critères, le niveau de localisation étant pour Paris celui des 80 quartiers administratifs.

Au terme d'une analyse économétrique, ces quartiers ont été regroupés en 14 zones homogènes en termes de niveau de loyer, toutes choses égales par ailleurs. Pour cela, l'Olap a modélisé le niveau des loyers en fonction de chaque caractéristique du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, ancienneté d'occupation par le locataire...) pour isoler le pur effet de localisation.

Un logement de mêmes caractéristiques se louera ainsi à un niveau proche dans tous les quartiers d'une même zone. Dans la réalité, on constatera des différences de loyer car les logements n'ont pas les mêmes caractéristiques d'un quartier à l'autre (surface, équipements...).

Au total, 224 cases ont été définies (4 types de logement, 4 époques de construction, et 14 zones de loyer). La délimitation des 14 zones a été adoptée par le conseil d'administration de l'Olap où siègent des représentants des bailleurs, des locataires et des gestionnaires.

Le calcul des médianes

Une fois le zonage déterminé, les médianes ont été calculées à partir des 23 000 données de 2014 et publiées en l'état dans toutes les cases où l'Olap disposait de 50 observations au moins, soit 124 cases représentant 55 % des 224 cases **mais 90 % du parc locatif privé** de la capitale.

Le parc est en effet très inégalement réparti en terme de taille (2/3 de 1 et 2 pièces) et d'époque de construction (75 % d'avant 1946). Par exemple, le parc ancien, notamment les petits logements, est présent partout alors qu'il y a très peu de logements récents dans les arrondissements centraux, si bien que le nombre d'observations pour cette catégorie est faible. Pour les cases comprenant moins de 50 observations, l'Olap a calculé une médiane à partir des loyers estimés, pour chaque logement de la case, par une modélisation s'appuyant sur l'ensemble de la collecte.

Les exigences du comité scientifique conduisent à publier non seulement les valeurs, mais le nombre d'observations par strate, le degré de précision et la distribution. Pour chaque valeur, l'Olap publie ainsi une estimation des premiers et derniers quartiles : si le dernier quartile est supérieur à la médiane majorée, cela signifie que pour environ un quart des logements, le loyer a vocation à baisser, au fil du temps et sous réserve d'un complément de loyer justifié.

Concernant les données « Clameur », un certain nombre d'adhérents ont transmis en 2014 directement leurs données à l'Olap qui les a intégrées dans le calcul des médianes transmises au Préfet. En revanche, les données de Clameur transmises fin avril 2015 ont nécessité, avant fusion avec le reste de la collecte, des travaux d'harmonisation des adresses et de complétion et de contrôle des époques de construction ainsi que de vérification de l'absence de biais lié à cette source. Ces travaux sont en cours d'achèvement.

Il est encore trop tôt pour tirer un bilan de l'expérimentation à Paris, mais en 2016, les données des professionnels, dont Clameur, pourront être directement intégrées et il n'est pas exclu que le zonage soit affiné, si l'analyse des données le justifie.

Le cadre général des enquêtes de l'Olap

La plupart des productions de l'Olap répondent aux missions qui lui sont confiées par le Ministère chargé du Logement. Le dispositif interne de collecte, contrôle et traitement des données a donc été conçu pour remplir de façon satisfaisante ces différentes missions.

En particulier, l'Olap a été amené à constituer à partir d'un socle commun trois bases de données adaptées chacune à une finalité précise :

- la base des références de loyers pour répondre à la mission originelle de l'Olap de fourniture de listes de références de voisinage contenant toutes les informations mentionnées dans le décret de 1990 dont l'étage, la présence d'un gardien... ;
- le panel permettant de calculer les évolutions pour le rapport annuel sur l'évolution des loyers remis à la DHUP, la mesure d'évolutions « pures » des loyers ne peut en effet se faire que sur un échantillon stable dans le temps pour éliminer les effets de structure de parc qui ne manqueraient pas d'intervenir avec un échantillon fluctuant d'une année sur l'autre ;
- la base destinée au calcul des médianes prévu par la loi Alur, qui regroupe de nombreuses observations mais peu de caractéristiques des logements, les obligations des professionnels et donc le contenu des fichiers récupérés ayant été limités aux principaux critères influant sur le niveau des loyers.

Dans la pratique, les bases sont emboîtées, à quelques exceptions près : le panel est contenu dans la base de références, elle-même intégrée dans la base destinée aux médianes. Pour les données 2014 de Paris, le panel compte environ 4 000 logements, la base de référence 16 000 et la base pour les médianes 23 000.