



OBSERVATOIRE DES LOYERS
de l'Agglomération Parisienne

MARDI 7 JUIN 2011

L'OBSERVATION DES LOYERS A L'OLAP

Geneviève PRANDI – directrice des études de l'OLAP

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



7 juin 2011

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



7 juin 2011

PRESENTATION DE L'OLAP

▪ *La création*

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) est un observatoire des loyers créé en 1987 en application des lois de 1986 et 1989 sur les rapports locatifs.

▪ *La forme juridique et les moyens*

L'OLAP est constitué en association loi de 1901 et son conseil d'administration assure une représentation équitable des bailleurs, des locataires et des gestionnaires.



7 juin 2011

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



7 juin 2011

PRESENTATION DE L'OLAP

▪ *Les missions*

L'OLAP collecte, produit et diffuse :

- Des **références de loyer** pour Paris et 114 communes de l'agglomération parisienne ;
- Des **statistiques** sur les niveaux et l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et 11 villes ou agglomérations de province (Aix-en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse ;
- Des **études** dans son domaine d'expertise.



7 juin 2011

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *Le champ d'observation*

Ce sont les logements du parc locatif privé ayant un bail régi par la loi du 6 juillet 1989, donc les logements dont le loyer est fixé librement à l'entrée du locataire dans les lieux

soit

- Pour l'agglomération parisienne un parc estimé à un million de logements
- Pour la province, un parc estimé à 770 000 unités.



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *Les échantillons*

A Paris comme en province, l'OLAP a constitué des **échantillons représentatifs** de son champ d'observation en croisant des critères de :

- taille du logement (en nombre de pièces)
- localisation (commune ou quartier)
- caractéristiques et équipements de l'immeuble (époque de construction, mono-copro, présence d'un ascenseur...)
- caractéristiques et équipements du logement (collectif ou non, étage, type de propriétaire, type de gestion, isolation thermique, DPE...).



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *Les échantillons*

Les échantillons de l'OLAP sont des **panels** c'est-à-dire que les mêmes logements sont suivis d'année en année.

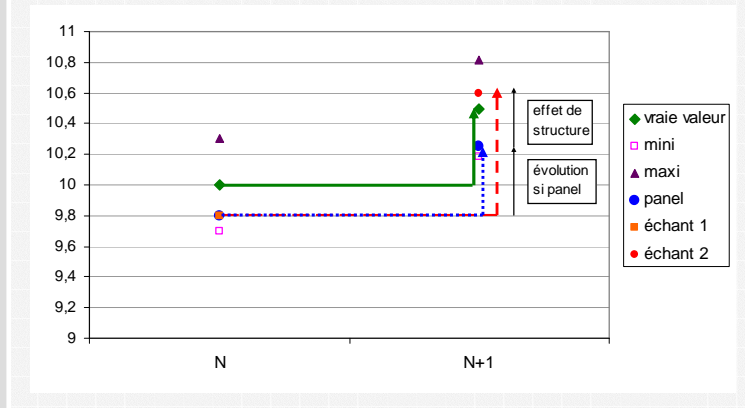
Cette technique permet d'obtenir des évolutions « pures » des niveaux de loyer sans introduire des effets de structure liés au changement d'échantillon d'une année sur l'autre.

Les échantillons comprennent 35 000 logements en Ile-de-France et 11 000 en province.



7 juin 2011

▪ *Les échantillons*



7 juin 2011

▪ *Le cas particulier de la durée d'occupation*

La durée d'occupation n'est pas un critère de constitution des échantillons, qui comprennent des locataires de toutes anciennetés d'occupation.

Le suivi du panel permet d'obtenir des nouveaux locataires sur la partie des logements ayant changé de locataire dans l'année.



7 juin 2011

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *La collecte des données*

Les enquêtes sont réalisées par les ADIL et agences d'urbanisme en province et par l'OLAP en Ile-de-France. Le questionnaire comme les instructions d'enquête pour le remplissage et le contrôle sont définis par l'OLAP.

Les enquêtes sont faites auprès de locataires, bailleurs et gestionnaires selon une répartition variable selon les agglomérations tout en restant représentative du parc.



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *La collecte des données*

Le questionnaire permet de relever le niveau du **loyer mensuel hors charges** au 1er janvier de l'année (permettant le calcul de l'évolution sur l'année précédente) et à la date d'enquête, ainsi que la provision mensuelle de charges de copropriété.

Il comprend aussi le descriptif précis de l'immeuble et du logement et rappelle les données de loyer et charges de l'année précédente à des fins de contrôle de la pertinence de la réponse de l'année.



7 juin 2011

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- **Le traitement statistique des données**
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *Le traitement des données*

La base de références de loyers (uniquement sur l'agglomération parisienne) ne fait pas l'objet d'un traitement statistique.

Ce sont les données brutes qui sont diffusées sous forme de données individuelles mais anonymisées, conformément aux textes réglementaires sur la fourniture de références de loyers de voisinage notamment dans le cadre d'une réévaluation de loyer selon l'article 17 c.



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *Le traitement des données*

Pour la production de données statistiques sur les loyers, l'OLAP procède à un traitement de ses données de panel en deux temps :

- Complétion des loyers manquants, généralement par estimation économétrique,
- Pondération pour redresser l'échantillon et ramener chaque logement à sa place dans le parc total.



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

- *Les données manquantes*

Il s'agit des loyers des logements vacants au 1er janvier et qui vont être reloués : ils sont estimés en fonction des logements reloués dans l'année et pour lesquels le loyer au 1er janvier est connu.



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

- *La pondération*

L'OLAP utilise pour redresser ses échantillons la macro CALMAR (CALage sur MARGes) développée par l'INSEE.

Cette macro permet d'affecter un poids à chaque logement en fonction du nombre de logements réels qu'il représente.

Par exemple, si le taux de réponse des maisons est la moitié de celui des appartements, chaque maison aura un poids double de celui des appartements.



7 juin 2011

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

- *La diffusion des données*

La base de références est accessible sur abonnement via le site Internet. Cette base n'a pas de finalité statistique.

Les données statistiques sont diffusées dans les publications périodiques ou sont accessibles sur le site de l'association :

www.observatoire-des-loyers.fr



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

▪ *La diffusion des données*

Les principales publications périodiques sont :

- les études annuelles sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et dans les 11 agglomérations de province, réalisés pour la DHUP et contribuant au rapport annuel sur l'évolution des loyers présenté au parlement ;
- les dossiers annuels de l'OLAP et depuis 2010 le 4 pages sur les principaux résultats.



7 juin 2011

PRODUITS ET METHODES

Principales données annuelles disponibles sur le site

Données observées (rubrique « [Les dossiers annuels](#) »)

- Loyer par département et nombre de pièces dans l'agglo parisienne
- Loyer de l'ensemble des locataires par arrondissement et nombre de pièces
- Loyer de l'ensemble des locataires par zone en petite couronne
- Loyer de l'ensemble des locataires par bassin d'habitat de grande couronne
- Dispersion des loyers (ensemble des locataires et emménagés de 2009)
- Loyer par agglomération et nombre de pièces (Paris et province)

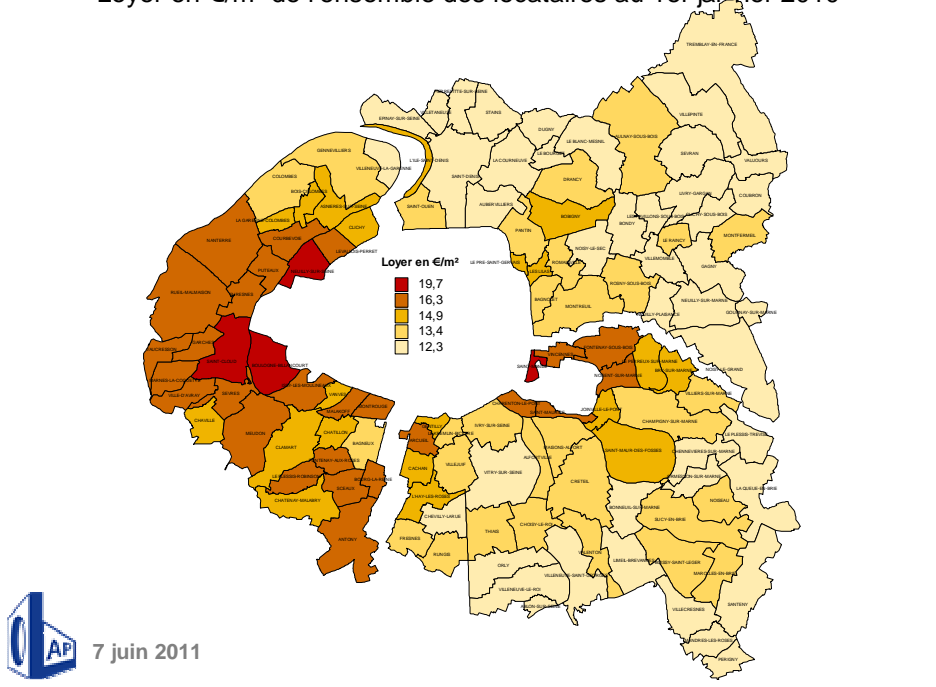
Données estimées (rubrique « [Les niveaux des loyers de marché](#) »)

- Loyer par quartier parisien et nombre de pièces pour les emménagés de 2009

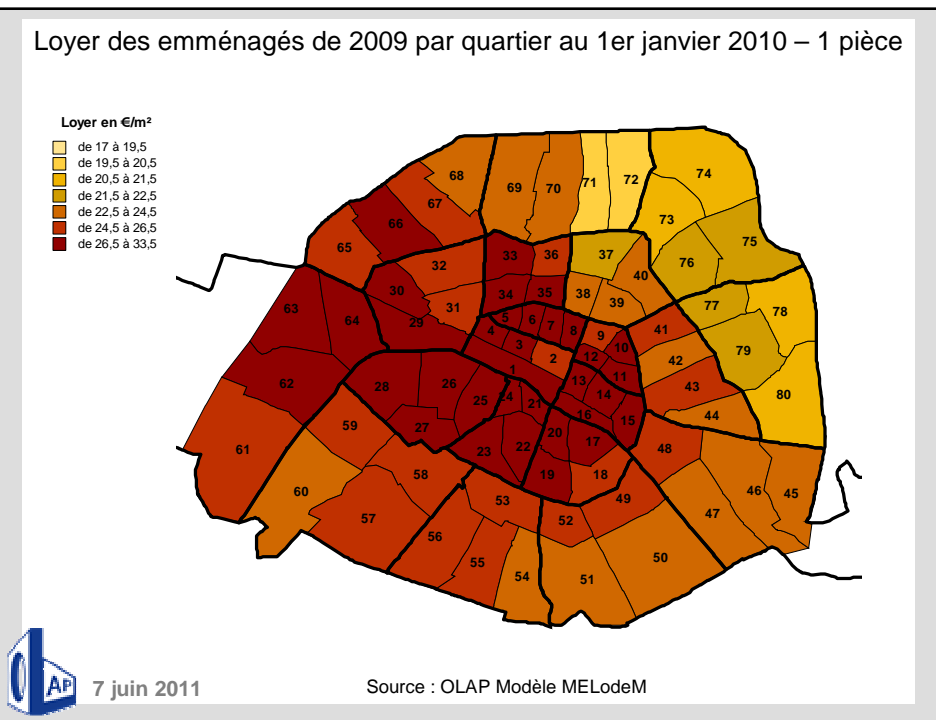


7 juin 2011

Loyer en €/m² de l'ensemble des locataires au 1er janvier 2010



Loyer des emménagés de 2009 par quartier au 1er janvier 2010 – 1 pièce



PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'OLAP

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

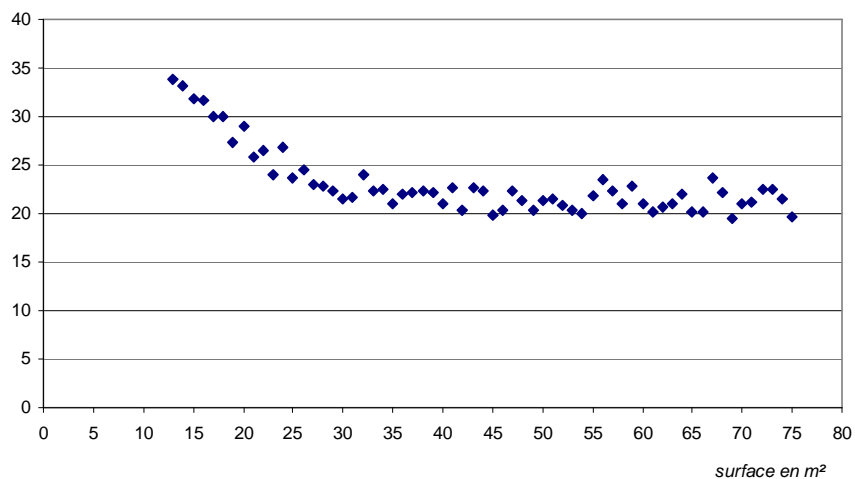
Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données
- Les exploitations spécifiques



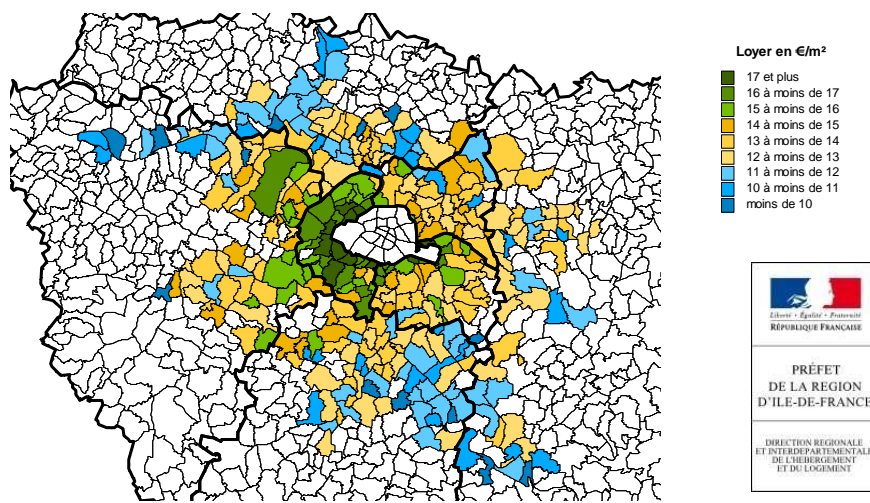
7 juin 2011

Loyer en €/m² des emménagés de 2009 au 1er janvier 2010 selon la surface
à Paris



7 juin 2011

Loyer en €/m² des emménagés de 2008 au 1er janvier 2009 par commune



Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP



7 juin 2011

Conclusion : pourquoi il est difficile de parler des loyers

- Deux mesures de l'évolution des loyers des nouveaux emménagés ;
- L'ampleur des évolutions mesurées, faible en général comparée à la précision statistique des mesures ;
- La dispersion des loyers.



7 juin 2011

Conclusion

Un rappel

L'évolution générale des loyers résulte de :

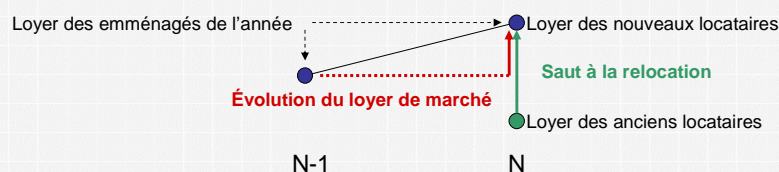
- l'évolution des loyers des locataires en place (proche de l'évolution moyenne de l'IRL, l'indexation légale étant massivement utilisée en cours de bail ou lors des renouvellements)
- l'évolution des loyers constatée en cas de changement de locataire dans l'année (relocations ou emménagés de l'année)



7 juin 2011

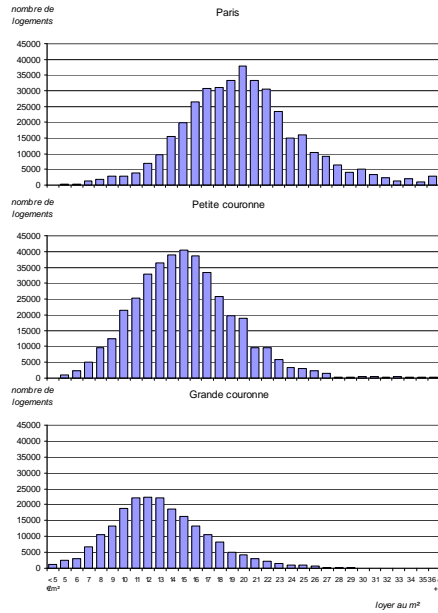
Il existe deux mesures de l'évolution du loyer des emménagés de l'année :

- le « **saut à la relocation** » = l'écart de loyer, pour un même logement, entre l'ancien et le nouveau locataire
- l'**évolution des loyers** dits « **de marché** » = l'écart entre les loyers des emménagés de l'année comparés aux loyers des emménagés de l'année précédente



7 juin 2011

Dispersion des loyers au 1er janvier 2010 (ensemble des locataires)



7 juin 2011

Pour plus d'informations

www.observatoire-des-loyers.fr

01 40 56 01 47

Genevieve.prandi@i-carre.net



7 juin 2011