

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.

Il est rappelé que les médianes diffusées par l'Olap ne préjugent pas des loyers de référence

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. Cette méthodologie a fait l'objet d'une publication par le Ministère chargé du Logement en novembre 2014, actualisée en mars 2018.

La nécessité de calculer des médianes selon une segmentation (taille, ancienneté du parc et localisation), réduit le nombre de données de certains segments du parc (grands logements neufs dans les quartiers centraux par exemple) limitant ainsi la possibilité de publier. C'est pourquoi, l'Olap a procédé à des regroupements de localisation.

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 l'effet attribuable à la 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 croisements ont été définis (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.

Les 224 cases sont les croisements des variables suivantes :

- 4 nombre de pièces (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces et plus),
- 4 époques de construction (avant 1946, 1946-1970, 1971-1990, après 1990),
- 14 zones selon carte en fin de note.

Le calcul et la diffusion des médianes

Une fois le zonage déterminé, les médianes des logements locatifs non meublés sont calculées tous les ans à partir des données collectées majoritairement au 1^{er} semestre.

Les médianes sont publiées en l'état par l'observatoire dans les cases où l'Olap dispose de 50 observations au moins, soit sur environ **90 % du parc locatif privé** de la capitale.

Le parc est 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 calcule une médiane à partir des loyers estimés, pour chaque logement de la case, par une modélisation économétrique s'appuyant sur l'ensemble de la collecte.

Suivant les recommandations du comité scientifique de l'observation des loyers l'observatoire est conduit à publier non seulement les médianes, 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.

La collecte des logements non meublés représente depuis 2015 environ 55 000 observations annuellement, soit 14 % du parc locatif privé non meublé de la capitale.

Les logements meublés font l'objet d'un traitement économétrique qui isole le différentiel de loyer qui résulte du caractère meublé d'un logement par rapport au même logement non meublé. Pour l'encadrement, le coefficient ainsi déterminé pour les meublés sera appliqué au loyer de référence des non meublés.

Le cadre général des enquêtes de l'Olap

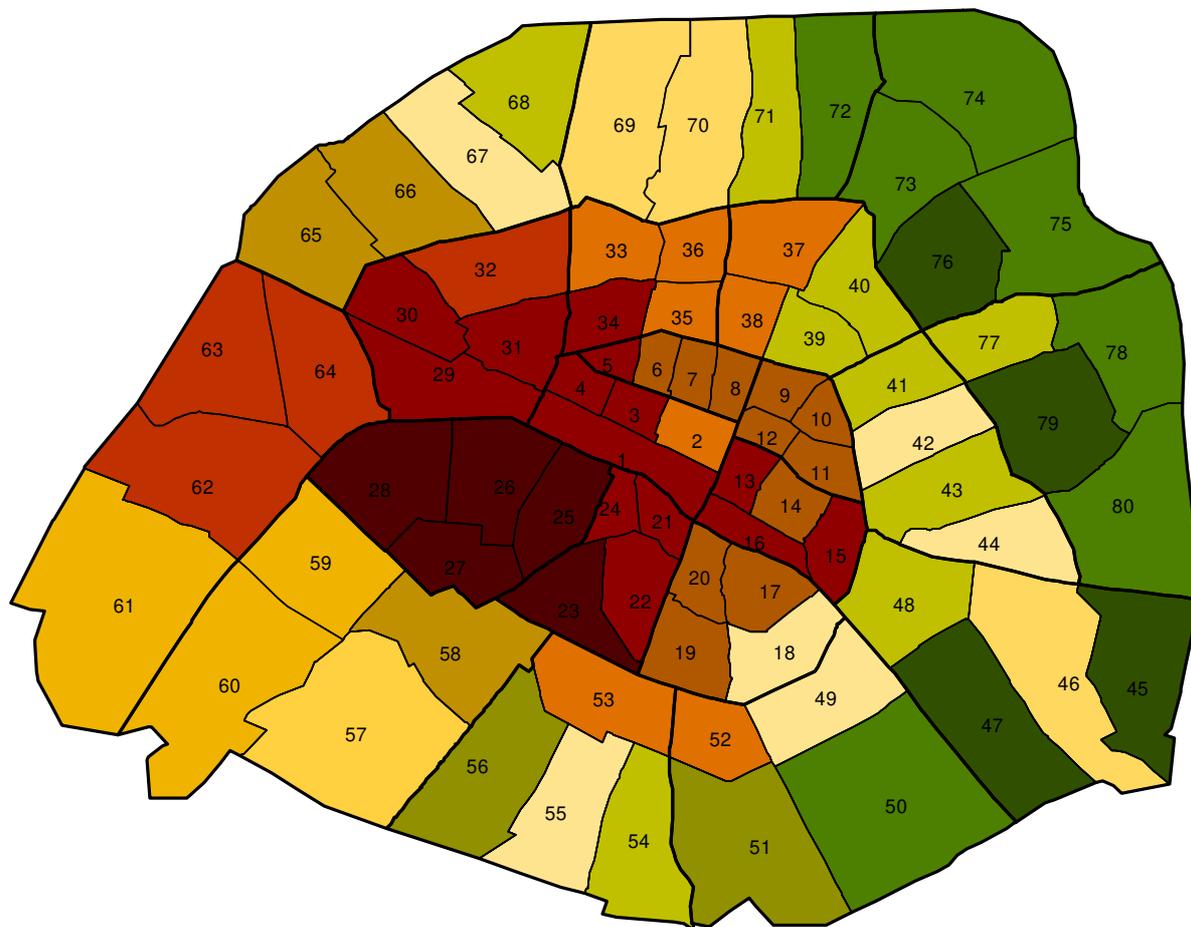
La plupart des productions de l'Olap répondent aux missions qui lui sont confiées par le Ministère chargé du Logement. Le dispositif interne de collecte, contrôle et traitement des données a donc été conçu pour remplir de façon satisfaisante ces différentes missions.

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 ascenseur... ;
- le panel permettant de calculer les évolutions pour le rapport annuel sur l'évolution des loyers remis au Ministère, 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 moins de caractéristiques des logements que dans les deux précédentes bases, les obligations des professionnels et donc le contenu des fichiers récupérés ayant été limités aux principaux critères influant sur le niveau des loyers.

Pour Paris, le panel compte environ 4 000 logements, la base de référence 16 000 et la base pour les médianes 55 000.

Carte des 14 zones à Paris



Composition des zones

Zone	Quartiers
1	23 25 26 27 28
2	1 3 4 5 13 15 16 21 22 24 29 30 31 34
3	32 62 63 64
4	6 7 8 9 10 11 12 14 17 19 20
5	2 33 35 36 37 38 52 53
6	58 65 66
7	59 60 61
8	57
9	46 69 70
10	18 42 44 49 55 67
11	39 40 41 43 48 54 68 71 77
12	51 56
13	50 72 73 74 75 78 80
14	45 47 76 79