

Présentation résumée de la méthodologie de l'Olap

validée par le Cnis dans son avis du 27 mars 2013

Deux productions sont concernées par l'étalonnage :

- les évolutions annuelles et niveaux de loyer par grande zone sur l'agglomération parisienne,
- les loyers de marché selon un zonage fin (limité à Paris actuellement)

Les évolutions annuelles

La méthodologie présentée ici couvre l'ensemble du processus de production des données annuelles d'évolution des loyers de la collecte à la diffusion des résultats : préparation de l'échantillon, réalisation des enquêtes, harmonisation, enrichissement et contrôles de cohérence des données, complétion des données, traitement de la non réponse et redressement de l'échantillon, diffusion des résultats.

Echantillon et collecte

Pour calculer des évolutions de loyer hors effets de structure, l'Olap a constitué un panel d'environ 13 000 logements représentatif de tous les segments du parc locatif privé non meublé de l'agglomération parisienne.

La segmentation pour réaliser l'échantillon est établie à partir du croisement de l'époque de construction de l'immeuble, de la typologie du logement (taille du logement) et du type de la gestion locative du logement (directement par le propriétaire bailleur ou en gestion déléguée à un professionnel).

L'unité statistique est le logement : c'est lui qui est suivi dans le temps et non le locataire.

L'indicateur principal mesuré est le loyer hors charges au 1^{er} janvier de chaque année. La collecte porte sur l'ensemble des caractéristiques du logement et de l'immeuble en particulier les principaux déterminants du niveau des loyers. Il s'agit principalement de la taille du logement (nombre de pièces et surface), de l'ancienneté de son locataire, de sa localisation, de ses caractéristiques (appartement ou maison, type de gestion, type de chauffage...) et de celles de l'immeuble (époque de construction, ascenseur, gardien...).

La collecte est répartie entre les différents acteurs du marché : investisseurs institutionnels (assurances...), administrateurs de biens, particuliers (bailleurs gérant directement leur bien et locataires).

Les enquêtes se font sur rendez-vous pour les deux premières catégories, par téléphone ou courrier pour les particuliers. Elles se déroulent de fin janvier à mi mars.

La collecte vise à obtenir une réponse pour tous les logements : loyer au 1^{er} janvier, ou en l'absence de loyer, la raison : vacant, démoli...

Tous les ans l'échantillon est revu pour tenir compte des pertes de logements (démolitions, refus catégorique de répondre...) et de l'évolution du parc évaluée à partir du Recensement de la Population de l'Insee (logements neufs, changement de statut d'occupation...).

Une fois les quotas de collecte actualisés, l'Olap confie à un prestataire une « prospection » à partir d'un fichier de contacts issu d'un tirage aléatoire d'adresses dans les strates déficitaires.

Contrôle et complétion de l'échantillon

L'observatoire s'assure de la cohérence entre les différentes informations collectées sur chaque logement.

Les données manquantes, essentiellement sur la variable d'intérêt qu'est le loyer hors charges, sont complétées.

La non réponse partielle (loyer hors charges manquant ou enregistré charges comprises) est traitée par imputation : une valeur manquante est remplacée par une valeur plausible. Le choix de la valeur plausible est fait de façon à réduire au maximum l'erreur due à la donnée manquante. Le modèle de régression est la méthode d'imputation retenue en ce sens qu'il permet une utilisation de l'information auxiliaire disponible dans l'échantillon et la qualité de régression permet de produire des loyers prédits raisonnablement proches des loyers déclarés dans des conditions similaires. Cela améliore la qualité de l'estimateur imputé.

Une première correction porte sur la mesure du loyer lorsque celle-ci a été effectuée charges comprises. Après cette étape, les logements sans loyer déclaré ont été classés suivant la période (année N et année (N-1)) pour laquelle la donnée est manquante et les stratégies de fixation du loyer par le bailleur sont déterminées. Tout cela contribue à mieux ajuster le loyer manquant au sein d'un groupe de logements proches *au sens du loyer*.

Traitement de la non réponse totale et redressement de l'échantillon

La non réponse totale survient quand aucune information n'est relevée sur un logement, la difficulté réside dans l'évaluation de cette absence d'information. L'observatoire a défini et quantifié cette non réponse totale pour le cas spécifique de logements enquêtés en l'absence de base de sondage appropriée. Le problème est traité par redistribution des poids initiaux en faisant porter aux logements répondants le poids des non répondants au sein de chaque catégorie. Cela est réalisé en corrigeant les poids des répondants à l'aide des probabilités de non réponse. Ce point est traité en deux étapes : une modélisation logistique pour obtenir les probabilités de réponse et une construction de groupes de réponse homogène pour uniformiser les probabilités au sein de ces groupes.

L'Olap utilise ensuite, pour corriger la distorsion de l'échantillon par rapport au parc réel, le redressement sur informations auxiliaires par la macro Calmar. Les informations auxiliaires utilisées proviennent pour la plupart de sources externes et sont fréquemment renouvelées.

L'Olap utilise pour la mesure de dispersion des loyers les écarts entre percentiles (par exemple pour les loyers de marché (cf. partie suivante), l'observatoire utilise l'écart entre le percentile 12,5 et le percentile 87,5), étant donné que les estimateurs par expansion découlant de ce traitement de la non réponse ont une plus grande variance (prise en compte de la variance de la non réponse).

Diffusion des résultats

Tous les résultats diffusés issus de ces traitements sont en accès libre sur le site www.observatoire-des-loyers.fr .

Des données en niveau et en évolution sont diffusées. Pour faciliter les comparaisons en niveaux les loyers sont généralement fournis en €/m².

Sont notamment disponibles différentes publications présentant les principaux résultats (chiffres clés, rapport annuel sur l'évolution des loyers) et un fichier excel téléchargeable de plusieurs indicateurs (moyenne, médiane, quartiles) selon différents croisements.

Le seuil de diffusion des données est fixé à 50 observations minimum.

Les loyers de marché à Paris

Le besoin et la réponse de l'Olap

Les indicateurs de loyer issus du traitement des enquêtes portent sur l'ensemble des locataires, quelle que soit leur date d'emménagement, et sont de ce fait différents des indicateurs de loyer de marché. Pour répondre à une demande récurrente sur les seuls loyers de marché, l'observatoire a mis au point une méthodologie de calcul des loyers de marché par typologie et à un niveau géographique fin. Ces deux caractéristiques (nombre de pièces et localisation) sont en effet celles ayant l'effet le plus déterminant sur le niveau des loyers.

Par convention le loyer de marché est celui des logements qui se sont loués dans l'année (le locataire a moins d'un an d'ancienneté dans son logement).

L'idée est de déterminer le loyer à payer pour chaque logement sélectionné s'il avait été mis en location au cours de l'année écoulée. Le parc ainsi reconstitué porte uniquement sur le loyer de marché et peut servir pour calculer des indicateurs statistiques.

Le modèle mis en œuvre

Pour obtenir les loyers de marché, l'Olap a modélisé les loyers en cherchant à isoler l'effet « emménagé depuis moins d'un an ». Pour arriver à cela, un modèle hédonique a été utilisé, les hypothèses du modèle sont basées sur le scénario que la valeur d'un produit (ici le loyer) est liée à la somme des utilités de ses attributs ou caractéristiques.

La base constituée pour la prédiction des loyers de marché comprend plusieurs années d'enquête et l'ensemble des variables explicatives potentielles collectées lors des enquêtes annuelles. La corrélation sérielle des mesures répétées d'un logement est prise en compte par une formulation adaptée de la variance du modèle.

Le modèle hédonique utilisé permet de décomposer le loyer du logement suivant la somme des coûts attribués à chacune des caractéristiques (utilités) qui le composent.

Les effets estimés montrent un comportement conduisant à une interprétation intuitive : ainsi sur les paramètres associés à la durée d'occupation du logement, il apparaît une décroissance liée au caractère tendu du marché : plus le locataire est ancien dans les lieux plus le loyer est faible.

Le loyer de marché du logement est reconstitué en sommant les coût prédits par le modèle et en imputant à chaque logement le coût d'une durée d'occupation de moins d'un an à la place de toute autre durée d'occupation et de l'effet lié à l'année concernée (dernière année de collecte).

L'ensemble des loyers reconstitués des logements peut être considéré comme un échantillon de loyers de marché.

Le calcul des loyers de marché

Cependant par construction cet échantillon présente des distorsions par rapport au parc locatif privé réel. Le redressement sur informations auxiliaires, l'un des outils le plus utilisés pour corriger la distorsion, est mis en œuvre à l'aide de la macro Calmar de l'Insee.

Les facteurs utilisés pour effectuer le redressement sont les principaux déterminants du niveau des loyers en nombre de logements.

Diffusion des loyers prédicts

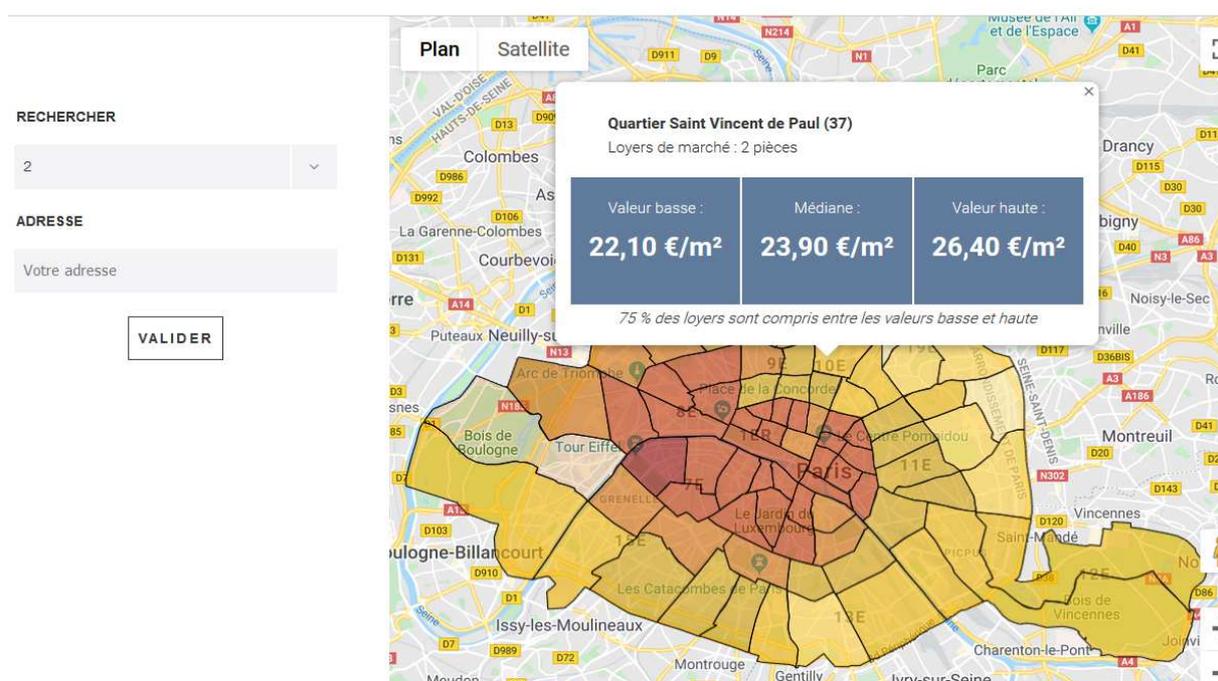
La maille géographique retenue est le quartier administratif pour Paris (chaque arrondissement est composé de quatre quartiers). Toutefois, certains quartiers centraux abritant un parc réduit ont été regroupés et les résultats sont diffusés pour 56 secteurs.

La diffusion est faite en loyer au m² selon les 56 secteurs et par typologie (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces et plus). Sont fournis en plus de la médiane les percentiles 12,5 et 87,5 donnant ainsi une fourchette de loyer dans laquelle se trouvent 75 % des logements.

Les loyers de marché sont accessibles sur le site dans la rubrique « Loyers de marché ».

Exemple : loyer de marché des 2 pièces en 2018 pour le quartier 37

Attention : ces loyers de marché ne sont pas ceux à utiliser dans le cadre de l'encadrement prévu par la loi ALUR puis ELAN. Se référer pour cela au barème publié par le Préfet de Région.



L'Olap (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) est une association soumise à la loi de 1901 créée en 1987 à l'initiative du Ministère chargé du Logement pour collecter, traiter et diffuser de l'information sur les loyers (hors charges) du parc locatif privé libre non meublé de l'agglomération parisienne. Sont exclus de son champ d'observation les logements soumis à la loi de 1948, les logements conventionnés, les logements neufs des programmes de défiscalisation ainsi que les logements de fonction.

Dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'Olap a été agréé le 22 décembre 2014 pour la commune de Paris, agrément étendu au reste de l'agglomération le 29 juin 2016.

www.observatoire-des-loyers.fr