Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données

NOR : *ETLL1414505A*

Publics concernés : *observatoires locaux des loyers, Agence nationale pour l'information sur le logement, bailleurs, locataires, chercheurs.*

Objet : *liste des pièces constitutives du dossier de demande d'agrément des observatoires locaux des loyers par le ministre chargé du logement ; modalités de transmission des données des observatoires à l'Agence nationale pour l'information sur le logement et de diffusion et communication des données des observatoires à des tiers.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *le présent arrêté fixe la liste des pièces constitutives du dossier d'agrément des observatoires locaux des loyers ainsi que la publication obligatoire minimale des données produites par les observatoires. Il fixe les modalités de transmission des données collectées par les observatoires à l'Agence nationale pour l'information sur le logement.*

Il définit, d'autre part, les règles et les modalités statistiques de la communication et diffusion des données produites par les observatoires locaux.

Références : *le présent arrêté est pris pour l'application du décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers, portant application de l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Il peut être consulté sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).*

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 366-1 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 16 ;

Vu le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers, notamment ses articles 2 et 3,

Arrête :

Art. 1er. – Les pièces constitutives du dossier d'agrément mentionné à l'article 2 du décret du 5 novembre 2014 susvisé sont les suivantes :

1° Les statuts de l'observatoire ainsi que tout autre document attestant du respect des conditions d'agrément prévues au décret suscité ;

2° Une liste des entités membres de l'instance de gouvernance de l'observatoire ;

3° Une liste des communes correspondant au périmètre géographique observé ;

4° Une note détaillant la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données ;

5° Une note présentant les conditions et modalités de diffusion de l'information ;

6° Les résultats précédents publiés par l'observatoire au niveau local, le cas échéant ;

7° Le budget annuel de l'observatoire détaillant les prévisions de contributions financières et en nature de chacun des acteurs intervenant dans le fonctionnement de l'observatoire ;

8° Les déclarations effectuées auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, le cas échéant.

Art. 2. – La publication annuelle des résultats retraités et agrégés de l'observatoire agréé mentionnée au 2° du I de l'article 3 du décret du 5 novembre 2014 susvisé respecte les règles de diffusion des résultats définies en annexe au présent arrêté. L'observatoire agréé publie, avant le 31 mars de chaque année, ses résultats pour l'année précédente.

Les résultats font l'objet d'une publication sur un site internet.

Les résultats publiés sont notamment constitués :

1° Du niveau de loyer médian et moyen à l'échelle de l'agglomération ;

2° Du niveau de loyer médian et moyen par zone géographique ;

3° De données de cadrage sur le parc de logements observés ;

4° Des principales tendances d'évolution du marché locatif si les évolutions des niveaux de loyers sont observées.

Art. 3. – L'observatoire agréé transmet au ministre chargé du logement avant le 31 mars de chaque année un rapport permettant de rendre compte de son activité de l'année précédente.

Ce document comprend :

1° Le budget annuel de l'observatoire détaillant les contributions financières et en nature de chacun des acteurs intervenant dans le fonctionnement de l'observatoire ;

2° Les postes de dépenses de l'observatoire liés à ses activités et les montants afférents ;

3° Le détail des activités et études de l'observatoire pour l'année écoulée ;

4° La liste des documents et informations publiés par l'observatoire ;

5° Une présentation des modifications apportées aux statuts de l'observatoire, à la liste des entités membres de l'instance de gouvernance de l'observatoire et à la liste des communes correspondant au périmètre géographique observé.

Art. 4. – Les informations visées au 1° du I de l'article 3 du décret du 5 novembre 2014 susvisé sont transmises par les observatoires locaux des loyers agréés à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation, sous forme de fichier informatique, avant le 30 septembre de chaque année.

Le fichier informatique doit être au format texte avec séparateur « point-virgule ».

Art. 5. – Chaque fichier transmis par l'observatoire est nommé comme suit :

[ANNEE]_[IDENTOBS]_[N_FIC].CSV

Avec :

ANNEE = année en cours sur quatre positions ;

IDENTOBS = identifiant de l'observatoire local des loyers sur X positions ;

N_FIC = numéro du fichier dans l'envoi, sur trois positions. Ex. : 001 pour le premier fichier de l'envoi et 002 pour le second.

Dans le cas d'une transmission sous forme d'une archive ZIP contenant un ou plusieurs fichiers, l'archive est nommée sous la forme [ANNEE]_[IDENTOBS]_[N_FIC].ZIP

Art. 6. – Le fichier transmis au format texte avec séparateur « point-virgule » est constitué obligatoirement d'une ligne d'en-tête unique comprenant les informations relatives à l'observatoire et d'une ligne supplémentaire pour chaque logement, les enregistrements logement étant séparés les uns des autres par un saut de ligne.

Art. 7. – Le format de la ligne d'en-tête est décrit dans le tableau 1 ci-dessous.

Tableau 1

Format de la ligne d'en-tête

NUMÉRO de position	NATURE DE L'INFORMATION	FORMAT	OBLIGATOIRE	LONGUEUR
1	Année de l'extraction du système d'information de l'observatoire local	AAAA	O	4
2	Code de l'observatoire local	Alphanumérique	O	5
3	Nombre d'enregistrements logement du fichier	Numérique, entier	O	
4	Commentaires	Alphanumérique		Max 200

Le format des lignes logement est décrit dans le tableau 2 ci-dessous.

Tableau 2

Format des enregistrements logement

NUMÉRO de position	NATURE de l'information	FORMAT	MODALITÉS POSSIBLES	OBLIGATOIRE	LONGUEUR
1	Identifiant du logement	Alphanumérique		O	Max 8
2	Source de la donnée	Alphanumérique	1. Administrateurs de biens	O	1

NUMÉRO de position	NATURE de l'information	FORMAT	MODALITÉS POSSIBLES	OBLIGATOIRE	LONGUEUR
			2. Agences immobilières 3. Personnes morales 4. Autres professionnels (notaire...) 5. Bailleurs en gestion directe 6. Locataires en gestion directe 7. Autres sources		
3	Mode de collecte	Alphanumérique	1 : transfert de fichiers 2 : classique (RDV, tél., courrier...) 3 : internet 4 : données centralisées	O	1
4	Date d'enquête	Alphanumérique	JJMMAA	O	6
4b	Date d'enquête précédente	Alphanumérique	JJMMAA	O	6
5	Numéro de voirie de l'adresse du logement	Alphanumérique		O	Max 4
5b	Indice de répétition	Alphabétique majuscule	B : *Bis* T : *Ter* Q : *Quater*		1
5c	Type de voie	Alphanumérique	Rue, place, avenue...	O	Max 4
5d	Nom de voie	Alphanumérique		O	Max 40
5e	Complément d'identification du logement	Alphanumérique			Max 40
5f	Code postal de l'adresse du logement	Alphanumérique		O	5
5g	Libellé de la commune où est situé le logement	Alphanumérique		O	Max 35
6	Code de la commune où est situé le logement en référence au code officiel géographique	Alphanumérique		O	5
6b	Code de la zone dans le zonage défini par l'observatoire local	Alphanumérique		O	2
6c	Numéro de l'IRIS où est situé le logement en référence au code officiel géographique	Alphanumérique			4
6d	Code de la section cadastrale où est situé le logement	Alphanumérique			2
6e	Code de la parcelle cadastrale où est situé le logement	Alphanumérique			4
7	Date de référence (si autre que 1er janv.)	Alphanumérique	JJMM		4
8	Si enquête auprès d'un professionnel, numéro de la carte G ou T du professionnel	Alphanumérique		O	Max 10
8b	Numéro de gestion du logement dans le système d'information du professionnel	Alphanumérique			Max 20
8c	Raison sociale du professionnel	Alphanumérique			Max 20
21	Remarques destinées au centre national de traitement	Alphabétique			Max 60

NUMÉRO de position	NATURE de l'information	FORMAT	MODALITÉS POSSIBLES	OBLIGATOIRE	LONGUEUR
31	Type d'habitat	Alphanumérique	1 : individuel 2 : collectif	O	1
32	Epoque de construction	Alphanumérique	1 : Avt 1919 2 : 1919-1945 4 : 1946-1970 5 : 1971-1990 6 : 1991-2005 7 : Ap. 2005 (à défaut, 3 : Avt 1946)	O	1
33	Année d'achèvement de la construction	Alphanumérique	AAAA		4
34	Type de propriété	Alphanumérique	1 : monopropriété 2 : copropriété		1
35	Présence d'un ascenseur	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
35b	Présence d'un gardien	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
35c	Présence d'un interphone	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
35d	Présence d'un digicode	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
35e	Présence d'un vidéophone	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
41	Nombre de pièces principales du logement	Alphanumérique		O	Max 2
42	Surface habitable (m^2)	Numérique	Entier, arrondi au mètre carré	O	Max 3
43	Etage du logement	Alphanumérique	Numéro d'étage		Max 2
44	Parking, si inclus dans le loyer	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
44b	Balcon	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
44c	Jardin	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		1
45	Nombre de WC	Alphanumérique			1
45b	Nombre de SdB	Alphanumérique			1
46	Type de chauffage	Alphanumérique	1 : individuel 2 : collectif		1
47	Type de propriétaire	Alphanumérique	1 : Particulier 2 : Personne morale		1
50	Si un diagnostic de performance énergétique a été réalisé, classe de consommation d'énergie	Alphanumérique	A à G	O	1
51	Type de location	Alphanumérique	1 : vide 2 : meublé	O	1
52	Type de gestion	Alphanumérique	1 : déléguée 2 : directe	O	1
53	Catégorie de location	Alphanumérique	1. libre 2. conventionnée 3. défiscalisée		1
54	Date d'emménagement du locataire dans le logement	Alphanumérique	JJMMAAAA	O	8

NUMÉRO de position	NATURE de l'information	FORMAT	MODALITÉS POSSIBLES	OBLIGATOIRE	LONGUEUR
55	Première location si emménagé depuis le 1er janvier n – 1	Alphanumérique	1 : oui 2 : non		
56	Loyer mensuel hors charges à la date d'enquête de l'année n – 1 (hors charges) en euros	Numérique			Max 8 (dont « , »)
56b	Loyer mensuel hors charges à la date d'enquête (hors charges) en euros	Numérique		O	Max 8 (dont « , »)
57	Loyer mensuel hors charges à la même date de référence de l'année n – 1 (hors charges) en euros (normalement 1er janv.)	Numérique			Max 8 (dont « , »)
57b	Loyer mensuel hors charges à la date de référence (hors charges) en euros (normalement 1er janv.)	Numérique		O	Max 8 (dont « , »)
58	Provisions mensuelles pour charges de l'année n – 1 en euros	Numérique			Max 6 (dont « , »)
58b	Provisions mensuelles pour charges en euros	Numérique			Max 6 (dont « , »)
59	Commentaire	Alphanumérique			Max 200

Art. 8. – L'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation met à disposition du public sur un site internet les informations suivantes issues des informations transmises par chaque observatoire :

1° Le niveau de loyer et des éléments de dispersion et de fiabilité du loyer par type de logements par agglomération ;

2° Le niveau de loyer et des éléments de dispersion et de fiabilité du loyer par type de logement et par zone géographique.

Ces informations sont diffusées dans le respect des règles définies en annexe du présent arrêté.

Art. 9. – Les modalités de communication des données de l'observatoire agréé et de l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation à des tiers sont précisées en annexe du présent arrêté.

Art. 10. – Les chercheurs bénéficient d'un accès aux données individuelles, c'est-à-dire comprenant l'adresse précise des logements, par l'intermédiaire d'un centre d'accès sécurisé. Les informations suivantes ne seront pas rendues accessibles aux chercheurs : source, mode de collecte, numéro de carte de gestion et raison sociale du gestionnaire, numéro de gestion du logement.

Art. 11. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 novembre 2014.

Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti

ANNEXE

Section 1

Règles générales

Pour toute publication de résultats statistiques, les observatoires locaux sont soumis aux règles suivantes :

– tout résultat doit être fondé sur un nombre minimum de 50 observations ;

– tout résultat doit être accompagné de l'indication du nombre d'observations sur lequel il est fondé.

La règle de 50 observations garantit un minimum de précision des résultats, et *a fortiori* le respect du secret statistique.

Diffusion minimale

Les observatoires locaux publient des résultats dont le contenu minimal est défini dans une maquette validée par l'instance scientifique et respectant les règles définies ci-dessus. Ils doivent présenter, dans le cadre de cette publication minimale, non seulement des caractéristiques de tendance centrale (médianes et/ou moyennes), mais aussi des indicateurs de dispersion des loyers (1er et 3e quartiles, 1er et 9e déciles).

Cette dernière règle s'applique à l'ensemble des publications des observatoires locaux.

L'ensemble des résultats sont diffusés par l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation sur un site internet dans un format ouvert et permettant leur réutilisation.

Section 2

Principes de la diffusion des données individuelles

Données diffusables

Chaque observatoire local et l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation diffusent, aux personnes ou organismes qui lui en font la demande, les données redressées dont ils disposent, à condition que ces données respectent les conditions du secret statistique définies précédemment.

Les données diffusables sont donc des données redressées, c'est-à-dire des données individuelles collectées, contrôlées, enrichies, anonymisées et traitées. Le traitement comprend notamment le calcul d'un coefficient de pondération pour chaque logement.

En revanche, les données brutes restent la propriété de ceux qui les ont fournies. Elles ne peuvent en aucun cas être diffusées.

Obligation de diffusion et non-discrimination

Les observatoires et l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation ont l'obligation de diffuser les données redressées à qui en fait la demande, à condition que le demandeur s'engage à respecter des règles d'utilisations définies dans une convention. Aucune discrimination ne peut être faite entre les demandeurs. Tout refus opposé à une demande doit être motivé.

Procédure d'anonymisation des données

L'anonymisation est réalisée sur la localisation (adresse) avec une progressivité fonction de la taille du parc locatif de la commune.

L'information sur la localisation conservée dans le fichier anonymisé dépend de l'importance du parc locatif privé de la commune pour chaque type de logement (individuel, collectif).

Quelle que soit la commune, l'adresse complète et la parcelle cadastrale sont systématiquement supprimées et la zone d'observation des loyers est systématiquement conservée.

– dans les *communes de moins de 1 000 logements locatifs privés,* le code postal, le code INSEE, l'IRIS et la section cadastrale sont supprimés. Si, dans une zone constituée de plusieurs communes, une seule commune est dans ce cas, la même règle est appliquée à la deuxième plus petite commune de la zone ;
– dans les *communes de 1 000 logements locatifs privés ou plus,* le code postal et le code INSEE sont conservés. Dans ce cas, si le logement se situe dans un IRIS (ou une section cadastrale) de plus de 1 000 unités, l'IRIS (ou la section) sont conservés.

Schéma récapitulatif du traitement de la localisation

INFORMATION DE LOCALISATION FIGURANT DANS LA BASE PONDÉRÉE	TAILLE DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA COMMUNE par type de logement		
	Inférieur à 1 000	Supérieur à 1 000 Taille du parc locatif de l'IRIS (ou section)	
		< 1 000	≥ 1 000
IRIS (ou section)	Non	Non	Oui
Code postal, libellé commune, code INSEE	Non	Oui	Oui
Zone	Oui	Oui	Oui

Contenu du fichier

Variables issues de la collecte :

– année d'enquête ;
– date de référence (1er janvier par défaut) ;

– variable de localisation selon le résultat de l'anonymisation : code INSEE, zone (d'observation du loyer), IRIS si connu ;
– type d'habitat (individuel, collectif) ;
– époque de construction : avant 1946, 1946-1970, 1971-1990, après 1990 ;
– nombre de pièces : 1, 2, 3, 4 et plus pour les logements collectifs, 1-2, 3, 4, 5 et plus pour les logements individuels ;
– surface ;
– type de location (vide, meublé) ;
– loyer mensuel hors charges à la date d'enquête.

Variables complémentaires :

– code de l'observatoire local des loyers ;
– poids final ;
– tranches de surface (< 30 m^2, 30-50, 50-80, 80-120, ≥ 120) ;
– zonage en 2 modalités (ville-centre, périphérie) ;
– ancienneté du locataire en 4 modalités (inférieure à 1 an, entre 1 et 2 ans, entre 3 et 5 ans, 6 ans et plus).

Diffuseur

Les observatoires locaux des loyers pour le périmètre qui les concerne et l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation pour l'ensemble du réseau, sous réserve d'en informer préalablement les observatoires locaux concernés, sont habilités à diffuser les données anonymisées.