

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,  
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Paris, le 27 JAN. 2012

Le secrétaire d'Etat chargé du logement

à

Madame Sabine BAÏETTO-BEYSSON  
Présidente de l'OLAP

à

Monsieur Bernard VORMS  
Directeur de l'ANIL

Référence : SE\_LOGEMENT/CM/D12000437  
Objet : Lettre de mission loyers -ANIL-OLAP

Le secteur locatif privé représente près du quart des résidences principales. Si les partenaires publics disposent d'une connaissance fine du parc locatif social et disposeront via les bases de données des notaires d'une vision exhaustive du secteur de l'acquisition, ce n'est aujourd'hui pas le cas du secteur locatif privé.

La mise en place d'observatoires des loyers à l'échelle locale présente donc des intérêts pour l'État, les collectivités locales, les élus, les responsables du logement en général et les habitants, ces observatoires pouvant servir tant pour les politiques nationales territorialisées que pour les politiques locales ou la connaissance des marchés.

Pour que les ADIL puissent diffuser des informations sur les loyers auprès du public et des professionnels, ce qui entre pleinement dans leurs missions, la fiabilité de ces informations doit avoir fait l'objet d'une évaluation objective et leurs limites éventuelles doivent être clairement affichées.

Or, il existe sur le territoire une multitude d'observatoires des loyers locaux, initiatives des acteurs locaux de l'habitat et plus particulièrement des services de l'État (DDT/M, DREAL) et des Conseils généraux, certains d'entre eux étant mis en œuvre avec les ADIL. Prévus par les statuts, la mission d'observation des ADIL s'effectue en effet essentiellement dans un cadre d'animation d'observatoires départementaux de l'habitat.

Ces observatoires locaux des loyers présentent des méthodes dont la qualité diffère largement d'un territoire à l'autre : le recueil des échantillons peut donner lieu à des travaux de redressement statistique ; dans d'autres cas, les informations proviennent directement des agences et des petites annonces sans aucun retraitement. La communication sur les loyers varie également d'un observatoire à l'autre.

Compte tenu de l'importance de l'évaluation du niveau des loyers pour la politique du logement, je souhaite vous confier une mission conjointe pour améliorer la contribution des divers observatoires des loyers existants aux objectifs de politique publique mentionnés ci-dessus.

Pour cela, il importe d'harmoniser les méthodes utilisées par les divers observatoires, notamment ceux gérés par les ADIL, de telle sorte que l'information ainsi produite ait un niveau d'objectivité et de qualité garanti.

Dans un premier temps, la mission établira un bilan des observatoires des loyers, notamment ceux déjà mis en place en lien avec les ADIL et, le cas échéant, des observatoires mis en œuvre par les services déconcentrés. Ce bilan portera tant sur les aspects méthodologiques et organisationnels que sur les aspects financiers (contribution ADIL, co-financement en euros ou en équivalent temps plein, etc.).

Elle s'attachera dans un second temps à proposer des pistes afin d'harmoniser les différents observatoires locaux des loyers sur le plan des méthodes comme sur le plan de la communication de l'information au grand public (interface Internet, nouveaux outils de communication, affichage des limites éventuelles des informations communiquées, ...), qui devra valoriser les ADIL auprès du grand public.

Sur cette question, la mission élaborera un socle minimal de méthodes devant être mis en œuvre par un observatoire des loyers bénéficiant de concours spécifiques de l'État et proposera des recommandations adaptées pour chacun des observatoires existants.

Ce travail d'harmonisation devra tenir compte d'un contexte de contrainte budgétaire forte et donc définir également le degré d'exigence souhaitable (nombre de références à collecter, redressements de données...) des observatoires en fonction des enjeux, tension et volume du marché locatif, observés. Ainsi, les méthodes de collecte et de redressement pourront être plus exigeantes pour les zones les plus tendues, pouvant s'inspirer, le cas échéant, de celles mises en œuvre dans le cadre de l'enquête annuelle « Loyers » faite en lien avec l'OLAP, et, sur les territoires les moins tendus<sup>1</sup> se baser sur de simples dires d'expert.

Je souhaite enfin que la mission propose une méthodologie permettant de réaliser à une échéance aussi proche que possible des indicateurs synthétiques et agrégés au niveau national, de nature à fournir des valeurs de référence des loyers incontestables, validées par l'Etat

La mission pourra s'appuyer sur les services de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, ainsi que ceux du service de l'observation et des statistiques qui lui fourniront tout concours utile.

La mission me rendra compte de ses conclusions en avril 2012.



Benoist APPARU

---

<sup>1</sup> Les zones les plus tendues correspondent en première approximation aux zones A et B1 du dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif (arrêté du 19 décembre 2003 modifié par l'arrêté du 29 avril 2009) et les zones détendues aux zones C.