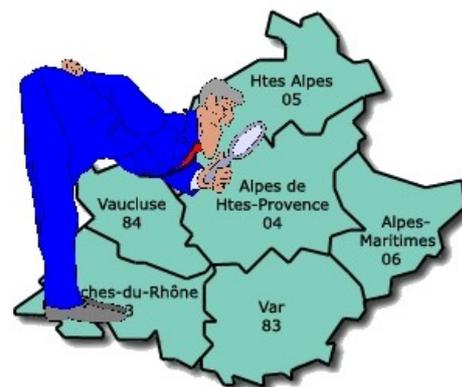


Les loyers du parc privé en région PACA

Besoins de connaissance

Sources mobilisables

Rapport d'étude
octobre 2007



Les loyers du parc privé en région PACA

Quels besoins de connaissance ?

Dans quel but ?

Quels sources mobiliser ?

date : octobre 2007

Maître d'ouvrage : DRE PACA, Service Logement Construction

affaire n° 22897 suivie par Annie MONDRAGON et Mélanie LAFARGE

auteur : CETE méditerranée

responsable de l'étude : Sylvain Rivet, Département DAT / Politiques urbaines

participants : Corinne Podlejski (directeur d'étude)

résumé de l'étude :

Les besoins de connaissance des services en charge des politiques locales de l'habitat en matière de loyers du parc privé se font de plus en plus sentir, en raison de la préoccupation relativement récente que représente l'analyse des marchés locaux du logement. Les sources, peu nombreuses mais variées, tant dans leur raison d'être que dans leur nature, ne sont pas toujours connues des services. Certaines se sont constituées récemment. Leur choix dépend des objectifs d'étude et du territoire, car chaque source a son « territoire » et son « type de parc ». Selon les cas on aura recours à l'une ou à plusieurs d'entre elles, en tenant compte de leurs différences et de leurs limites. Enfin, les partenariats locaux avec les principales instances détentrices de données restent souvent le meilleur moyen d'aller « plus loin » dans l'analyse des données et leur valorisation dans les politiques locales.

zone géographique : région Provence-Alpes Côte d'Azur

nombre de pages : 49

SOMMAIRE

1 LE CONTEXTE ET LES BESOINS.....	9
1.1 Le contexte.....	9
1.1.1 Le loyer : un enjeu pour les locataires et pour le droit au logement.....	9
1.1.2 Le loyer : un enjeu de connaissance - développement des observatoires locaux de l'habitat.....	10
1.1.3 Prise en compte de la notion de « marché ».....	10
1.1.4 Poids et « rôle social » du parc locatif privé en région PACA.....	12
1.1.5 La délégation de la compétence des aides à la pierre et les démarches d'observation à l'initiative des collectivités locales en région PACA.....	13
1.1.6 Le zonage du dispositif de Robien.....	15
1.2 Les besoins des services déconcentrés de l'Etat et de l'ANAH.....	16
1.2.1 Besoins de l'ANAH.....	16
1.2.2 Besoins liés à la politique du logement social.....	20
1.3 La convention DGUHC-CNAB-FNAIM-UNPI du 7 avril 2005 « OBSERVATOIRES LOCAUX DES MARCHES DE L'HABITAT ».....	23
1.4 L'accord-cadre 2005-2009 signé le 12 octobre 2005 par le ministre de la cohésion sociale et le président de l'UNPI pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.....	24
1.5 L'accord-cadre 2005-2009 Etat - Habitat et Développement.....	25
2 ETAT DES CONNAISSANCES DES LOYERS DU PARC PRIVÉ.....	25
2.1 Les sources de données mobilisées par les services déconcentrés de l'Etat et de l'ANAH dans la région.....	25
2.1.1 Les petites annonces ou offres d'agences immobilières.....	25
2.1.2 Les dire d'experts.....	26
2.1.3 Les données produites par l'ANAH.....	27
2.1.4 Autres initiatives ou dispositifs locaux alimentant les services déconcentrés.....	28
2.2 Les autres sources (peu ou non mobilisées/exploitées).....	32
2.2.1 SNOUPI - CLAMEUR.....	32
Constitution de CLAMEUR « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux ».....	34
En 2007, outre les membres fondateurs, les partenaires sont :.....	35
2.2.2 Enquête OLAP – rapport DGUHC sur l'évolution des loyers.....	37
2.2.3 FNAIM.....	38
2.2.4 Données CAF.....	38
2.2.5 Données ADIL.....	39
2.2.6 Enquête Nationale Logement (INSEE) : extensions locales en PACA.....	43
2.2.7 La presse.....	44
2.3 Tableau comparatif des différentes sources mobilisables en région PACA.....	45
3 CONCLUSION.....	49
4 ANNEXES.....	51
4.1 Liste des entretiens réalisés.....	51
4.2 SIGLES.....	52
4.3 EXPRESSIONS OU MOTS FREQUEMMENT UTILISES.....	53

Dans le programme d'études 2005 des DDE, figuraient deux études sur le thème des loyers du parc privé. Une réunion commune a permis à la DRE de mieux appréhender le besoin de connaissance des DDE concernées ainsi que la nécessité d'organiser la réflexion au niveau régional sur ce thème. Un état des lieux a été confié au CETE dans ce sens, auprès de l'ensemble des services. Il s'agissait plus précisément de répondre à ces quatre grandes interrogations :

Quels sont les besoins de connaissance exprimés par les DDE ? Dans quel but ?

De quelle connaissance des loyers du parc privé disposent (au moment de l'étude) les DDE et les délégations locales de l'ANAH ?

Quelles sont les sources de données existantes, connues ou non, mobilisées ou non ? Quelle opportunité ou possibilité éventuelles d'en créer de nouvelles ?

Quel cadre nous est-il donné par la convention signée le 7 avril 2005 par la DGUHC, la CNAB, la FNAIM et l'UNPI ?

A cette fin, le CETE a réalisé des entretiens, tant auprès des DDE (cellules habitat social, ANAH, études générales ou observatoire selon les organigrammes) que d'un panel d'acteurs publics, privés et de personnes ressources (cf. liste en fin de rapport), répartis sur la fin de l'année 2005 et le début 2006.

Certaines informations nécessaires pour décrire et qualifier les dispositifs d'observation existant ou en projet n'ont pu être obtenues, malgré plusieurs sollicitations des personnes compétentes, en particulier : listes des villes couvertes par l'observatoire SNOUPI en PACA et nombre de références disponibles pour ces villes, évolutions attendues de l'observatoire SNOUPI-CLAMEUR et conditions d'accès pour les délégations locales de l'ANAH, descriptif des données collectées dans le réseau FNAIM, villes couvertes et nombre de références (FNAIM).

Le présent rapport, remis aux commanditaires avant l'été 2006, a été reporté dans sa publication notamment en raison de l'évolution rapide de certaines initiatives locales ou nationales en matière d'observation des loyers. Il a été présenté dans ses grandes lignes au « Club Habitat » organisé par la DRE PACA en septembre 2007, puis a fait l'objet de quelques mises à jour avant sa publication en l'état.

1 Le contexte et les besoins

1.1 Le contexte

1.1.1 Le loyer : un enjeu pour les locataires et pour le droit au logement

L'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale a pointé en France une augmentation du loyer des ménages pauvres (aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté* national) de 80% entre 1988 et 2002, contre 30% d'évolution de leurs revenus. Globalement, dans le parc privé locatif, l'augmentation des loyers est de 100% sur la même période, ce qui a entre autres conséquences provoqué une très forte pression sur le parc social, en particulier dans la région PACA où ce dernier est sous-représenté.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, près d'un tiers des résidences principales sont occupées par des locataires dans le secteur privé. Dans ce parc, le principal enjeu du droit au logement, compte tenu des ressources des ménages, est matérialisé par le loyer et les charges, fixés par les propriétaires. C'est, en dehors des considérations sur la qualité et sur la dignité du logement, le facteur déterminant pour l'accès des ménages à un logement.

Or la grande majorité des logements locatifs privés a un loyer « libre », qui par définition est peu encadré par la puissance publique au moment de sa fixation, mais plutôt soumis à la volonté du propriétaire et au marché, évoluant néanmoins dans le respect des indices de la construction et des législation et réglementation en vigueur sur les rapports locatifs.

Le fait est que la même puissance publique, aujourd'hui encore, dispose de très peu d'informations sur le niveau de ces loyers libres et sur la manière dont ils sont constitués. C'est au travers de « l'entrée juridique » que constituent les rapports locatifs, que les premières initiatives de la puissance publique ont été prises pour constituer des bases de références de loyers : *la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a prévu à son article 16 que le recueil et la diffusion des données statistiques nécessaires à la détermination des références (...) pourraient être effectuées par des observatoires locaux agréés à cette fin par le ministre chargé du logement. Ce sont les termes de la circulaire d'application du 19 décembre 1990 relative aux observatoires locaux des loyers, qui précise les conditions dans lesquelles peuvent être mises à disposition des bailleurs, des gestionnaires et des locataires, des références locales sur les loyers. Cette circulaire conditionne d'ailleurs l'agrément qui peut être donné à un « observatoire » par une représentation équitable des locataires, des bailleurs et des gestionnaires.*

* seuil de pauvreté : revenu disponible par unité de consommation du ménage inférieur à la moitié du revenu médian par unité de consommation, soit en 2002 631 € pour une personne seule, 947 € pour 2 adultes et 1 326 € pour 2 adultes et 2 enfants ; le taux de pauvreté en PACA en 2002 se montait à 8,9 %, contre 5,9 % en France métropolitaine (6,6 % dans les Hautes-Alpes, 10,3 % dans le Vaucluse)

1.1.2 *Le loyer : un enjeu de connaissance - développement des observatoires locaux de l'habitat*

En sus de « l'entrée juridique » que constituent les rapports locatifs, les loyers du parc privé font l'objet de préoccupations croissantes en tant qu'enjeu de « connaissance », au sein d'observatoires, de portée plus vaste, que sont les observatoires de l'habitat.

Avec l'apparition, dans les années 80, des premiers Programmes locaux de l'habitat, les pratiques « d'observation de l'habitat » se sont peu à peu développées, celles-ci pouvant porter sur un simple « segment » du parc de logement, comme le parc locatif privé et aidé, ou sur l'ensemble du parc de logements et de ses occupants. La prise en compte du parc privé de logements dans les observatoires reste cependant relativement récente. En effet, le logement social public étant le secteur d'intervention privilégié de la puissance publique, celui-ci a longtemps monopolisé toute l'attention des services de l'Etat. Rappelons également que, malgré la présence des délégations locales de l'ANAH au sein des DDE, les politiques du parc privé (amélioration de l'habitat) et du parc social sont organisées de façon segmentée sur un même territoire départemental, ont leurs propres objectifs fixés aux niveaux national, régional et inter-régional et leurs propres budgets.

La loi SRU, en 2001, a fait apparaître le logement privé conventionné comme faisant partie du « parc social », du moins à travers sa prise en compte au titre de l'article 55. Parallèlement, les services centraux du ministère de l'Equipement et du logement mettent de plus en plus l'accent, depuis la parution de cette loi, sur la nécessité d'observer le parc de logements de façon globale, la mixité sociale n'étant pas seulement l'affaire du parc social public.

La multiplication des échelles territoriales d'observation, plus récemment, dans le cadre de la mise en place des délégations de compétence des aides à la pierre, devrait favoriser, en régime de croisière, l'observation des parcs concernés et en particulier un suivi régulier des loyers. Un enjeu majeur pour l'Etat, dans ce contexte mouvant, est de contribuer à la cohérence et à la complémentarité des observatoires entre eux, sur leurs différentes échelles territoriales d'étude (EPCI, département, région).

1.1.3 *Prise en compte de la notion de « marché »*

Le caractère « global » que peut revêtir l'analyse du parc de logement (public ET privé) et de son occupation est particulièrement bien illustré par la notion de « marché » : celle-ci traite en effet de l'offre et de la demande, sans distinction du mode d'occupation, de financement ou de la propriété des logements puisque l'on part des besoins en logement et des ressources financières des ménages (locatif ou accession), intégrant différentes contraintes (taille et qualité du logement, individuel ou collectif, distance domicile-travail, localisation, intégration urbaine, etc.).

La circulaire du 19 décembre 1990 précitée insistait déjà sur l'importance des outils d'observation *au service des politiques locales* et sur la *préoccupation des divers partenaires locaux intéressés à mieux connaître le fonctionnement du marché du logement locatif*. Plus récemment, la prise en compte du marché dans les PLH a été rendue obligatoire par la loi « Libertés et responsabilités locales », qui mentionne le « diagnostic de fonctionnement des marchés », notion reprise plus en détail dans le décret du 4 avril 2005 relatif aux PLH :

« Le diagnostic comprend :

(...) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

(cette analyse) comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences (...) »

La notion de marché est ainsi replacée au cœur de l'analyse des problématiques de l'habitat, profitant du rapprochement des politiques publiques de l'habitat de l'échelle des « aires de marché », en conséquence de la délégation de la compétence des aides à la pierre aux EPCI. L'échelle pertinente pour analyser les mécanismes de marché se rapproche plus en effet de l'aire urbaine (au sens de l'INSEE) que du département ou de la région, à l'exception des « micro-marchés » ruraux. Dans les deux cas il s'agit pour les élus d'appréhender des *mécanismes locaux* auxquels ils sont soumis.

Il est important de noter que cette analyse implique, pour les collectivités publiques, y compris l'Etat, un changement ou l'acquisition d'une culture qui reste souvent l'apanage des professionnels de l'immobilier. Si l'on schématise, la dimension « commerciale » d'un logement est souvent peu appréhendée par le fonctionnaire chargé de la mise en œuvre de politiques *sociales* du logement : la capacité à considérer aussi le logement en tant que bien ou « produit » faisant l'objet de stratégies commerciales est nécessaire pour la bonne compréhension des mécanismes à l'œuvre sur le territoire auquel les politiques publiques de l'habitat sont appliquées. Elle est nécessaire également pour pouvoir augurer de l'efficacité d'une politique qui y sera menée : quelle « attractivité » des dispositifs financiers mis en place sur un territoire ? quelle concurrence ou complémentarité entre les différents types d'offre ? L'association aux PLH des professionnels ou de représentants des propriétaires est un moyen d'évoluer vers une culture partagée du logement, de ses tenants et aboutissants, en cherchant les points de convergence pour développer l'offre de logement à la fois dans l'intérêt :

- des professionnels (vacance courte, ce qui suppose une bonne estimation du loyer au moment de la publication d'une offre),
- des propriétaires (vacance courte également et recherche de l'équilibre entre investissement, travaux et loyers),
- de l'intérêt général, à savoir les politiques sociales du logement (mixité sociale, droit au logement).

Avec l'apparition des premiers observatoires partenariaux de l'Habitat il y a une vingtaine d'années, les études analysant le « marché de l'habitat » se sont peu à peu multipliées. Beaucoup plus récemment, l'offre de formation à destination des agents de l'Etat comprend des modules spécifiques sur cette question. Des outils méthodologiques ont également été mis au point par la DGUHC et l'ANAH, en partenariat avec de nombreux acteurs du logement, de l'urbanisme et des universitaires : « connaître les besoins en logement » (DGUHC, BE GERU, 2004) et « la prise en compte du parc privé dans les PLH » (ANAH, BE Ville et Habitat, 2004), « Méthode d'analyse rapide des marchés » (DGUHC, BE Sémaphores, 2006-2007), complétés récemment par des modules de formation à destination des agents de l'Etat (DGUHC-Sémaphores, assistés par les CETE d'Aix et de Rouen).

Loyer de marché – loyer moyen

Le terme de marché est souvent utilisé pour désigner le marché immobilier. Par extension, on emploie ce terme pour qualifier le niveau des loyers fixés dans l'année en cours sur un territoire et sur les mécanismes qui président à leur fixation : le « marché locatif ». L'interprétation de la notion de « **loyer de marché** » est souvent différente, d'un interlocuteur à l'autre. Nous retiendrons ici la définition suivante : **loyer des baux de moins d'un an**. Dans cette définition, on retrouve les logements mis pour la première fois en location dans l'année ou « nouvelles locations » et les « relocations ». Sont écartés en revanche les renouvellements de baux ou les loyers en cours de bail d'une durée supérieure à un an, ne permettant pas, par définition, d'apprécier les tendances du « marché » de l'année en cours. **Tout ce qui ne fait pas partie de l'appellation « loyer de marché » sera rangé dans « le stock ».**

Lorsqu'on parlera de « loyers moyens », il s'agira de la moyenne (qui peut être pondérée de différentes façons) des loyers du « stock », incluant les loyers de « marché », soit l'ensemble des logements.

Structure

C'est l'ensemble des caractéristiques du parc et de son occupation, qui permettent de faire d'éventuels « redressements » statistiques ou des pondérations de valeurs de loyers pour obtenir un chiffre moyen. Le plus courant des indicateurs utilisés pour qualifier la structure du parc est la proportion de logements selon leur nombre de pièces, ainsi que le type de logement (en immeuble collectif ou individuel).

Exemple : on obtient un loyer moyen pour les T1, idem pour les T2, etc. : la structure permet de pondérer ces valeurs moyennes pour obtenir un « loyer moyen global », tous nombres de pièces confondus.

NB : on utilisera alors la « structure de marché » s'il s'agit de loyers de marché (baux de moins d'un an), qui sera souvent sensiblement différente de la structure du parc global.

1.1.4 Poids et « rôle social » du parc locatif privé en région PACA

En région PACA, une des spécificités du parc est la faible proportion du parc locatif social dans les résidences principales : 11,5 % en 2003, pour 15,2 % en France, contre 30,5 % de locatif privé (24,2 % en France), l'écart atteignant son maximum dans les Alpes-Maritimes (7 % contre 34,9 %).

La part des propriétaires occupants dans les résidences principales est un peu plus faible en PACA que la moyenne française (53,8 % contre 56,6 %).

Compte tenu de ce qui précède et de l'importance de la précarité en PACA, on observe sans grande surprise qu'une part majoritaire des ménages pauvres (revenus < 30 % du plafond PLUS) est logée dans le parc locatif privé (45 % contre 27 % dans le parc locatif social). Si l'on tient compte des ménages éligibles en termes de ressources au logement HLM PLUS, 35 % d'entre eux sont dans le parc locatif privé, contre 16 % seulement dans le parc locatif social.

POIDS DES MENAGES PAUVRES ET MODESTES SELON LE TYPE DE PARC

(dans le tableau ci-dessous, ménage « pauvre » signifie « aux revenus inférieurs à 30 % du plafond PLUS » et « modeste » signifie « en-dessous du plafond PLUS »)

Propriétaire occupant (PO)	1 101 369	soit 53,8% des ménages
Locatif privé	622 933	soit 30,5% des ménages
Locatif HLM/SEM	234 457	soit 11,5% des ménages
Autre	86 597	soit 4,2% des ménages
PO "modestes"	586 554	soit 48% des ménages modestes environ
part au sein de l'ensemble des PO	55%	
PO "pauvres"	75 766	soit 28% des ménages pauvres environ
part au sein de l'ensemble des PO	7%	
Ménages "modestes" du parc locatif privé	430 397	soit 35% des ménages modestes environ
part au sein des locataires du parc privé	80%	
Ménages "pauvres" du parc locatif privé	123 237	soit 45% des ménages pauvres environ
part au sein des locataires du parc privé	23%	
Ménages "modestes" des HLM&SEM	195 829	soit 16% des ménages modestes environ
part au sein des HLM et SEM	93%	
Ménages "pauvres" des HLM&SEM	73 090	soit 27% des ménages pauvres environ
part au sein des HLM et SEM	35%	

(source FILOCOM 2003 d'après la DGI)

Si l'on se place maintenant au sein du parc locatif privé, on relève que 80 % des ménages de ce parc seraient éligibles au PLUS en raison de leurs revenus et que 23 % des ménages sont des ménages pauvres. Ces chiffres sont très élevés, même s'ils restent encore plus élevés dans le parc social (dont l'occupation sociale évolue vers un appauvrissement).

En conséquence, les enjeux d'observation du parc privé de logements en région PACA sont particulièrement marqués, d'autant plus dans le cadre du Plan de cohésion sociale qui a fixé des objectifs ambitieux de production de logements privés à loyer maîtrisé, comme nous le verrons plus loin.

1.1.5 La délégation de la compétence des aides à la pierre et les démarches d'observation à l'initiative des collectivités locales en région PACA

De façon générale, compte tenu de la relative « jeunesse » des EPCI de la région et de leur implication très récente dans les problématiques « habitat », peu de besoins de connaissance des loyers du parc privé sont exprimés ou identifiés au moment de l'étude, ces mêmes EPCI étant principalement mobilisés par la structuration de leurs services Habitat, ou par la mise en place des conditions minimales nécessaires à l'exercice futur de répartition des aides au logement.

Un point rapide des délégation de compétences a été fait en 2006 avec les DDE, lors des entretiens. En 2007, la région compte 12 PLH adoptés, dont 7 sont en cours d'élaboration.

Alpes de Haute Provence

Aucune délégation de compétence n'était à l'ordre du jour en 2006.

La CC Luberon Durance Verdon (Manosque) avait lancé une première étude dans le domaine de l'Habitat. Une démarche de diagnostic Habitat était en projet dans la CC du Sisteronnais.

Enfin, deux diagnostics préalables à la mise en place d'OPAH revitalisation rurale étaient en cours dans la CC des trois vallées (vacance, logement indigne, logement des travailleurs saisonniers) et dans le périmètre du SIVOM de la Motte du Caire.

Hautes Alpes

Aucune délégation de compétence n'était à l'ordre du jour en 2006.

Aucune étude spécifique Habitat n'avait été lancée par une collectivité dans le département.

Alpes Maritimes

- la CA de la Riviera française avait demandé la délégation de compétence des aides à la pierre pour 2006, celle-ci lui ayant été refusée pour cause d'insuffisance de sa production de logements ;
- la CA de Nice Côte d'Azur avait quant à elle lancé en 2005 une étude sur « l'opportunité de la délégation de compétence », dont les résultats n'étaient pas encore connus au moment de l'entretien avec la DDE. **En 2007, une délégation de compétence de 3 ans a été engagée avec la CA.**
- les autres EPCI et le Département ne se s'étaient pas positionnés pour l'heure, sur une éventuelle délégation de compétence.

L'agence d'urbanisme ADAAM, créée récemment, s'était lancée dans une démarche d'observatoire de l'Habitat, qui devait initialement porter sur le périmètre de la CANCA et portait finalement sur l'ensemble du département, en lien avec les CA, le CG et l'Etat. Cette démarche, à peine initiée en 2006, se concentrait dans un premier temps sur la collecte du « noyau dur » des données sur la production de logements. Les loyers seront abordés dans un second temps.

En 2006, le Conseil général limitait ses études « en régie » au PTZ, pour lequel des aides importantes étaient prévues.

Bouches du Rhône

- la CA du Pays d'Aix est délégataire de la compétence des aides à la pierre depuis l'année 2006. La gestion des aides à la pierre est partagée dans un premier temps entre les services de l'Etat et la CA. Les études menées dans le domaine de l'Habitat ont débuté par l'inventaire du parc locatif social (enquête PLS), qui sera étendue à l'ensemble du parc locatif social au sens de la loi SRU. La question des loyers du parc privé ne fait pas pour l'instant partie des priorités d'observations, en dehors de l'observatoire OLAP-AUPA, qui porte uniquement sur la Commune d'Aix (voir plus loin) ;
- **une délégation de compétence de 3 ans a été engagée avec la CUM en 2006.**
- **autre délégation de compétence engagée en 2006 : la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.**

Var

Aucune délégation de compétence n'avait été mise en place en 2006.

Deux délégations étaient prévues à court terme au moment de l'entretien avec la DDE :

- la CA de Toulon Provence Méditerranée, en train de se structurer dans le domaine de l'Habitat ; le PLH prévoyait un observatoire et une OPAH multi-sites. Le périmètre jugé opportun pour l'observatoire était alors celui du SCOT, en cours d'étude, regroupant TPM et les deux CC voisines, soit l'ensemble de l'aire urbaine. Pour l'heure, la mise en place de l'observatoire était limitée cependant à TPM ;
- la CA de Fréjus Saint-Raphaël, en train de mettre en place un service Habitat. La CA participait déjà financièrement à la production de logement social et une politique foncière avait été initiée. L'observatoire de l'habitat était en projet. **En 2007, une délégation de compétence d'une durée de 3 ans a été engagée avec la CA.**

Enfin, le Conseil Général menait en 2006 des études dans le domaine de l'Habitat, dont le contenu n'était pas encore connu des services de l'Etat, mais devait être communiqué à la fin du premier semestre 2006.

Vaucluse

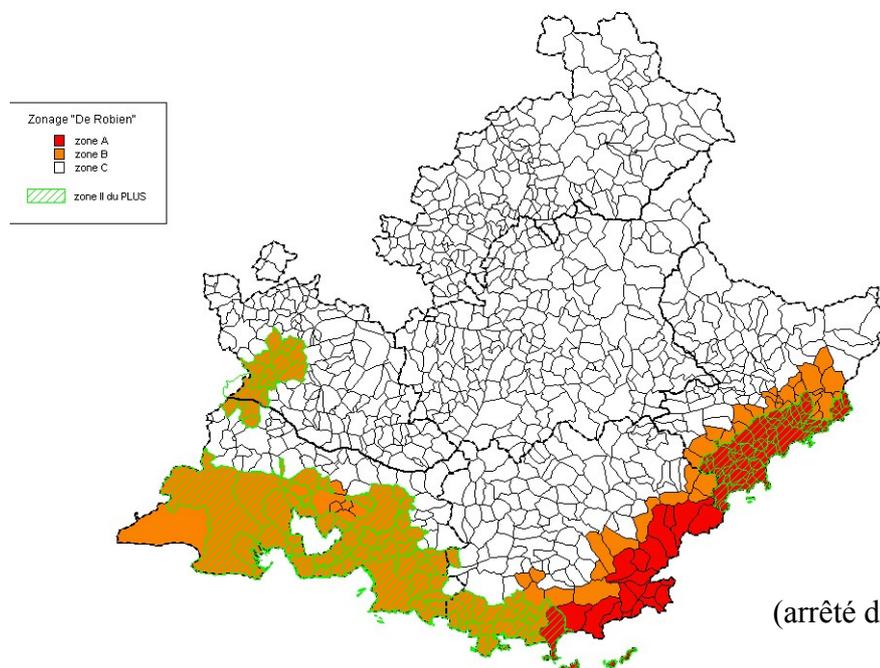
Aucune délégation de compétence n'avait été mise en place en 2006.

La CA du Grand Avignon avait prévu dans son PLH la mise en place d'un observatoire. Pour l'heure, les seules démarches d'observatoire existantes étaient traitées « en régie » par la DDE.

1.1.6 Le zonage du dispositif de Robien

Début 2003, le ministre de l'Équipement et du logement envisageait de mettre en place un dispositif d'incitation à l'investissement locatif amélioré, celui-ci n'étant pas soumis à plafond de ressources

pour le locataire, à la différence du dispositif Besson. Il s'agissait alors d'établir un zonage plus adapté, tenant compte des tensions du marché. A partir de l'acquisition du fichier des transactions d'appartements anciens auprès de la Chambre des Notaires (France entière) et des remontées locales (DRE) sur les acquisitions de logements neufs, un projet de zonage a été établi par Bercy, via la DGUHC.



Ce dispositif, baptisé « de Robien », a finalement été créé par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat", applicable aux acquisitions de logements destinés à la location (acquis ou mis en construction par le contribuable).

1.2 Les besoins des services déconcentrés de l'Etat et de l'ANAH

1.2.1 Besoins de l'ANAH

Il ressort des entretiens menés auprès de l'ensemble des DDE de la région de fortes attentes qui émanent spécifiquement des délégations locales de l'ANAH. La quasi totalité des besoins exprimés est en effet liée à la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale (PCS) dans son volet Habitat privé.

Les objectifs ambitieux de « production » de logements à loyer maîtrisé fixés à la région impliquent pour les délégations locales la recherche de loyers plafond suffisamment élevés pour que le dispositif reste attractif pour les propriétaires. Les délégations se trouvent donc dans le dilemme suivant : quel équilibre trouver pour que, d'une part, les loyers plafond ne soient pas trop élevés, encourageant ou « cautionnant » la hausse du marché locatif et surtout ne permettant pas de développer une offre accessible aux ménages à faibles revenus et, d'autre part, pour que les loyers plafond ne soient pas trop faibles et donc trop contraignants pour les propriétaires, l'ensemble du dispositif reposant sur la seule initiative de ceux-ci.

On peut alors observer schématiquement deux postures :

- soit la recherche de la « quantité », en réponse aux objectifs élevés fixés dans le PCS, en fixant les loyers plafond le plus près possible des loyers de marché ; c'est un des effets pervers du dispositif ;
- soit la recherche de la « qualité », avec la volonté forte de maintenir une offre largement accessible pour les locataires, au risque de rester bien en dessous de l'objectif fixé en nombre de logements, par manque d'attractivité pour les propriétaires.

En réalité, chaque DDE se situe bien évidemment entre ces deux postures, mais avec des nuances selon les départements, qui transparaissent dans les besoins exprimés et relatés ci-après. C'est dans la recherche de cet équilibre que se cristallise **l'essentiel des besoins** de connaissance des **loyers de marché du parc privé**.

Rappel

Deux types de logements correspondent à l'appellation générique « **logement à loyer maîtrisé** » : les logements « **conventionnés** » et les logements « **intermédiaires** ».

Pour les premiers, ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL), la fixation du loyer maximum des conventions fait l'objet d'une circulaire annuelle de la DGUHC, en application de l'article L.351-2 du CCH. Depuis la sortie du décret du 23 décembre 2004, le calcul des loyers des logements conventionnés se fait en fonction de la surface « habitable » et non en fonction de la surface « corrigée ».

Les seconds sont des logements qui ont des montants de loyer inférieurs au loyer de marché et supérieurs au loyer conventionné. Les conditions d'intervention en loyer intermédiaire sont précisées dans les « instructions » de l'ANAH. L'instruction n° I-2005-01 du 24/01/2005 relative à la fixation des loyers intermédiaires ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés précise que :

- il ne peut y avoir de subvention proposée en contrepartie d'un engagement de pratiquer un loyer intermédiaire qu'à condition que l'écart entre le loyer de base (loyer maximal pour le conventionné sur la zone) et le loyer de marché observé soit au moins de 40% ;
- le niveau de loyer intermédiaire fixé doit être inférieur au moins de 20% au loyer de marché observé ;
- si le loyer conventionné de base est inférieur à 60% du loyer de marché, il est souhaitable de proposer un loyer intermédiaire en fixant le plafond à mi-chemin entre les deux.

Le niveau de loyer intermédiaire est **fixé par la Commission d'amélioration de l'habitat (CAH)**, qui est censée s'appuyer sur les **données des observatoires locaux de l'habitat** ou, à défaut, sur un **minimum d'analyses à dire d'experts**. **Plusieurs niveaux peuvent être fixés par département, en distinguant des secteurs** selon la tension du marché. Des **dérogations** sont possibles, dans les limites détaillées par l'instruction, sur décision de la CAH.

Besoins exprimés et justifications

L'essentiel des besoins exprimés concerne la connaissance des **loyers de marché**. Celle-ci **a le plus souvent pour finalité de caler le plus finement possible le plafond qui sera adopté en CAH pour les loyers intermédiaires** (départements 04, 06, 13 et 84). En outre, des Programmes d'intérêt général (PIG) départementaux sont en cours de mise en place dans l'ensemble des départements, devant permettre de mobiliser, en dehors des secteurs en OPAH, des subventions majorées de l'ANAH pour les propriétaires s'engageant à pratiquer des loyers maîtrisés. Cette mise en place des PIG fait souvent appel à la définition d'un zonage dans lequel des modulations des aides et des plafonds de loyer sont effectuées, en amont, par la CAH, dans le respect des règles fixées par l'ANAH et du zonage « de Robien », au sein duquel des plafonds de loyer maximum et des plafonds pour les subventions ont été définis par zone (A, B, C) au niveau national.

Cependant, **dans la pratique** (dans les zones de marché tendu, très nombreuses dans la région, ou au contraire lorsque le niveau des loyers libres est très faible), la finalité est souvent autre, compte tenu des contraintes qui s'imposent à la fixation des plafonds :

- Lorsque la situation ne permet pas de proposer de loyers intermédiaires dans le respect des règles fixées par l'ANAH, une connaissance plus fine des loyers de marché serait utilisée pour **étayer une demande de dérogation auprès de l'ANAH pour faire augmenter les plafonds maximum autorisés** dans les zones tendues (au-delà des dérogations déjà prévues). C'est le cas par exemple de la DDE 05 qui, à partir de dire d'experts ou de loyers de marché recueillis dans des annonces, constate que sur les communes de Gap et Briançon, le plafond maximum autorisé pour le loyer intermédiaire se situe déjà à 40% en dessous des loyers de marché : dans ce cas précis, ni les plafonds maximum autorisés pour le logement conventionné, ni pour l'intermédiaire, ne sont jugés adaptés à la situation, car totalement dissuasifs pour les propriétaires.
- De façon générale, **lorsque les loyers plafonds maximum ne sont pas jugés suffisamment attractifs** pour les propriétaires, le fait de pouvoir mesurer finement l'écart entre les loyers de marché et les plafonds fixés permettrait de **moduler le montant des subventions accordées par l'ANAH** (subventions pour travaux et prime à la vacance), qui restent un **moyen d'incitation ou de « négociation » avec les propriétaires**. C'est l'une des justifications exprimées par la DDE du Var, qui ne tient pas particulièrement à « jouer la carte » d'un rehaussement des plafonds de loyers, risquant ainsi de participer où de « cautionner » la hausse ininterrompue des loyers de marché.
- Une justification du même ordre que les deux précédentes a été énoncée, concernant le **zonage « de Robien » (zones A, B et C)**. En effet, celui-ci qui peut être critiqué en tant que tel, fait l'objet de critiques spécifiques à l'utilisation qui en a été faite par l'ANAH : celle-ci n'a semble-t-il pas consulté les délégations locales sur la **pertinence de ce zonage pour la modulation des aides de l'ANAH et des loyers plafond**. Cette pertinence est parfois fortement remise en cause, notamment par la DDE du Var, qui souhaiterait que les **dispositifs de l'ANAH soient alignés sur une autre géographie que celle du « de Robien »**. Disposer d'une connaissance plus fine des loyers de marché permettrait de

définir de façon pertinente cette géographie, sans pour autant remettre en cause le zonage de Robien en tant que tel, du moins dans un premier temps. Dans les Hautes-Alpes, l'exemple de Gap et de Briançon cité plus haut, pourrait être traité par exemple en déclassant ces deux communes de la zone C, pour les classer en zone B.

Divers usages possibles des données sur les loyers de marché ont aussi été justifiés de façon ponctuelle par des délégations locales de l'ANAH :

- Au-delà des plafonds maximum fixés par la CAH, une connaissance fine des loyers de marchés sur un secteur peut s'avérer être une **base solide pour discuter du loyer de sortie avec un propriétaire**, selon le type de logement, sa taille et les travaux à effectuer (DDE 05).
- Dans les **secteurs ruraux où le loyer de marché est évalué comme étant très proche du plafond maximum pour le logement conventionné**, le loyer du logement conventionné ne constitue pas un effort particulier de la part du propriétaire : un **allongement de la durée de la convention** peut être envisagé et proposé au propriétaire, en contre-partie de l'aide versée (jusqu'à une durée de 15 ans) (DDE 05).
- Evaluer à travers l'évolution des loyers de marché **l'impact des opérations de rénovation urbaine** et des OPAH **sur les marchés locaux** (DDE 06).
- Evaluer **l'impact du dispositif « de Robien » sur les marchés locaux**, celui-ci étant souvent perçu comme un dispositif à caractère « inflationniste » sur les loyers.
- Etre en mesure de **qualifier les logements faisant l'objet de mises en location récentes**, par leur type, leur taille, surface etc. (DDE 13).

Enfin, certaines préoccupations impliquent de **disposer à la fois de données sur les loyers « de marché » et sur les loyers du « stock »** :

- Les bas loyers constatés dans certains secteurs permettraient éventuellement de **repérer des situations d'indignité** (DDE 05, DDE 13).
- Etre en mesure d'identifier le **niveau de qualité des logements en fonction des niveaux de loyers** constatés. Plus particulièrement, mesurer l'impact d'une relocation sur l'état du logement (DDE 13).
- Mieux cerner le « **parc social de fait** », et relativiser le sens que l'on donne à celui-ci selon les « **taux d'effort** » constatés, si l'on dispose à la fois de données sur les ressources des locataires et sur les loyers et les charges (DDE 06). Il s'agira également de déceler les **situations de « captivité »** pour les locataires, en croisant ces données avec l'état des logements par exemple (DDE 13).
- Connaître la **part que représentent les loyers à la relocation** (qui font partie des loyers « de marché ») **dans la hausse globale des loyers** (DDE 13).
- Pouvoir analyser les situations de **concurrence** entre les dispositifs de financement du logement et les situations de concurrence entre les différentes catégories d'occupants (DDE 13).

Fréquence souhaitée

L'ensemble des besoins recensés porte sur la disponibilité de **références annuelles**.

Echelle

Les délégations locales souhaiteraient disposer d'éléments **à l'échelle de la commune** sur l'ensemble du département.

Elles estiment avoir besoin d'éléments **à une échelle plus fine, le « quartier », sur des communes comptant généralement plus de 15 000 habitants** (sauf exception sur des communes de plus petite taille comme Forcalquier et Sisteron dans les Alpes de Haute Provence, Le Muy dans le Var).

1.2.2 Besoins liés à la politique du logement social

Les entretiens menés par le CETE dans les DDE de la région étaient également dirigés vers les **cellules en charge du financement du logement social**, afin de déterminer l'usage que celles-ci pouvaient faire de données sur les loyers du parc privé de logement. Rares sont les cas où des données de ce type ont été utilisées pour la politique du logement social et le cas échéant, cette utilisation remonte à plusieurs années, portant spécifiquement sur la programmation des financements des opérations de logement locatif social.

De manière générale, **les besoins exprimés sont peu nombreux**, ou alors **l'enjeu n'est pas jugé prioritaire, dans un contexte où, face au manque avéré de logement locatifs sociaux, les services de l'Etat ne sont pas dans une posture de forte sélectivité des opérations** proposées par les organismes bailleurs.

Besoins liés à la programmation du logement social

- Parmi les usages possibles ou souhaités de données sur les loyers du parc privé de logement, **la programmation des financements du logement social** est le plus cité par les DDE.

La connaissance des marchés locaux, c'est-à-dire de l'offre et de la demande, peut permettre (en théorie), de cibler le type de produit le plus adapté à un secteur géographique donné, en distinguant les logements sociaux (PLUS), très sociaux (PLAI) ou intermédiaires (PLS), selon le niveau respectif des plafonds de loyers en vigueur. Par exemple, dans un secteur où l'offre locative ne comporte pas de loyers intermédiaires, le financement de PLS peut compléter la « chaîne du logement » et rétablir des possibilités de parcours résidentiels pour certains ménages qui se trouvaient jusqu'alors en situation de « captivité », bloquant l'accès au parc social pour des ménages qui en avaient plus besoin.

Dans la pratique, les DDE n'utilisent pas aujourd'hui de données relatives au parc privé, jugeant que les contraintes de production de logement social sont telles qu'il n'y a quasiment aucune marge de manœuvre. La plus grande difficulté consiste aujourd'hui à trouver suffisamment de projets à financer pour faire face aux besoins des populations locales, plutôt que de recourir à des critères

fins de sélection des opérations. C'est d'ailleurs partant de ce constat que la DDE de Vaucluse a considéré qu'il n'y avait pas lieu pour l'instant de mettre en lien les loyers du parc privé et le financement du logement social, ce dernier étant suffisamment encadré par les circulaires annuelles de la DGUHC. La DDE des Alpes-Maritimes, quant à elle, estime qu'il n'est pas utile de faire intervenir la connaissance des loyers du parc privé *dans l'exercice de la programmation* du logement social, compte tenu de l'écart important existant entre le niveau des loyers de marché et celui des opération HLM.

La DDE 13, pour sa part, a fait référence à un exercice de programmation qui tenait compte, il y a une dizaine d'années, des données de la CNAB sur les loyers de marché. Ces données permettaient d'identifier les secteurs à bas niveau de loyer, dans lesquels les opérations de logement locatif social n'étaient pas jugées prioritaires. Elles permettaient également de **cibler les secteurs prioritaires** pour le développement d'une offre de loyers intermédiaires (PLA-CFF). Enfin, des analyses faites en régie à partir des mêmes éléments, comparaient les loyers pratiqués dans un secteur avec le niveau de ressource des ménages et avec le niveau de la demande locative, à des fins de programmation également.

- La connaissance des loyers de marché sur un secteur peut aussi conduire la DDE, lors du financement d'une opération de logement social, à **calibrer plus finement les loyers de sortie**, de façon à compléter la gamme de l'offre locative locale en termes de niveaux de loyer, dans la limite des contraintes inhérentes à la recherche de l'équilibre financier de l'opération.

Cette possibilité est envisagée par la DDE 05, même si dans la majorité des cas, il y a très peu de marge de manœuvre.

La DDE 83 considère que la connaissance des loyers privés d'un secteur peut être une base de discussion avec les bailleurs sociaux, sans pour autant envisager de corréliser les loyers HLM aux loyers privés.

- Par extension, les DDE ont besoin d'éléments pour **alimenter la négociation** avec les EPCI ou Départements dans le cadre d'une **délégation de la compétence des aides à la pierre**, ainsi que pour **l'évaluation et le contrôle des exercices de programmation** qui seront effectués par ces derniers. Les besoins d'informations afférents sur les loyers du parc privé sont alors justifiés de la même façon que dans les deux cas énoncés précédemment.

Besoins liés à la nécessité d'évaluer les politiques publiques

De façon générale, que ce soit dans le cadre d'une délégation de compétence ou non, les besoins de connaissance des loyers du parc privé peuvent être également justifiés par un souci d'évaluation des politiques locales du financement du logement social :

- **évaluation de l'impact sur le marché locatif local des opérations financées en PLS**, particulièrement dans les Alpes-Martimes où ce « produit » est très prisé par les élus des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ; dans ce cas précis, les loyers sont jugés très élevés dans la plupart des opérations financées par des promoteurs privés ;

- **évaluation de l'impact des opérations financées par l'Association Foncière**, dont les loyers sont quasi systématiquement à leur maximum toléré (DDE 83 et 06) ;
- **évaluation de l'impact général des opérations de logement social** sur les loyers du secteur d'implantation (DDE 05).

Besoins liés aux futures « conventions globales de patrimoine »

La loi « Libertés et responsabilités locales » a fortement encouragé (par une gestion plus globale des enveloppes, dégageant des marges de manoeuvre), pour les bailleurs sociaux ayant réalisé au préalable un « Plan stratégique de patrimoine », de signer avec l'Etat une « convention globale de patrimoine », permettant une « **remise en ordre des loyers** » **sur l'ensemble du parc de logements de l'organisme et en concertation avec les élus**. Reprenant l'une des propositions du rapport conjoint de l'Inspection générale des finances et du Conseil général des Ponts et Chaussées sur le financement du logement social (2001), cette disposition a été introduite par l'Assemblée Nationale en réponse à une demande récurrente d'élus qui souhaitaient que des **adaptations soient faites sur le « stock »** de logements existant dans le patrimoine HLM, dont les loyers (encadrés par la circulaire de leur année de financement) se trouvent très souvent déconnectés des réalités locales et notamment du « service rendu au locataire ».

Il faut noter que l'exercice (délicat et complexe) de redistribution des loyers au sein du patrimoine d'un bailleur pourrait permettre, entre autres :

- de « légitimer » le maintien en place de locataires dont les revenus ont dépassé les plafonds, dans les groupes les plus attractifs, en revalorisant leur loyer, à la hauteur du « service rendu », tout en développant l'offre à bas loyer dans ces mêmes groupes, dans un souci de mixité sociale ;
- de dégager des capacités de financement, à mobiliser en partie sur la réhabilitation du parc « dévalorisé », selon les priorités et les arbitrages faits dans le Plan stratégique de patrimoine.

La convention doit comporter un **classement des immeubles en fonction du « service rendu aux locataires »**, dont l'interprétation peut varier selon les DDE, celles-ci n'étant pas encore engagées dans ce type de démarche.

Dans la perspective de la signature de conventions de ce type, à moyen terme, le CETE a interrogé systématiquement les DDE sur l'intérêt que pouvait avoir une connaissance des loyers du parc privé dans ce cadre :

- La seule DDE sur le point de préparer une convention au moment de l'étude était la DDE 83. En effet, le bailleur *Logis Familial Varois*, qui a réalisé son Plan stratégique de patrimoine en concertation avec la DDE, a demandé à s'engager dans la démarche de convention globale.

D'après la DDE, la démarche n'a d'intérêt que si deux conditions sont réunies : une proportion importante de parc ancien dans le patrimoine de l'organisme et une dynamique de production de logements neufs. Ce point étant vérifié, la DDE considère qu'il **n'y a pas lieu de corrélérer l'exercice de redistribution des loyers du parc de l'organisme avec la**

géographie des loyers du parc privé. En effet, elle considère que cette dernière répond uniquement à la confrontation de l'offre et de la demande (le marché) et n'est pas forcément en relation avec des critères de qualité ou de « service rendu aux locataires ».

L'interprétation que fait la DDE 83 du « service rendu aux locataires » est celle-ci : adéquation la meilleure possible entre les ressources des ménages et le loyer pratiqué, en dehors de toute considération propre à la localisation de l'immeuble, de sa desserte ou de l'accès aux services et de la qualité générale de l'environnement. Ce point étant précisé, l'exercice de redistribution des loyers du patrimoine de l'organisme se ferait, groupe par groupe, de façon à coller au plus près à l'occupation sociale des bâtiments à un moment donné, évitant ainsi d'augmenter l'effet des mécanismes de ségrégation spatiale et favorisant au contraire la mixité sociale.

Pour la DDE, la connaissance des loyers du parc privé environnant aurait donc ici pour seul intérêt de **montrer que les loyers ne dépendent pas ou peu de l'environnement des groupes de logement**, de leur situation, montrant par là que les logiques de marché, qui déterminent le montant des loyers privés, s'alignent peu sur les critères de qualité des logements ou de leur environnement. Cette thèse soulève une question de fond, qui remet quelque peu en question l'analyse faite dans le rapport CGPC-IGF.

- La DDE 13, quant à elle, n'est pas pour l'instant engagée dans la démarche mais abonde en partie l'analyse de la DDE 83 dans le sens où elle estime qu'une redistribution des loyers du patrimoine d'un bailleur social, faite sur la base de critères strictement liés à l'environnement des groupes d'immeubles aurait pour risque d'accentuer la ségrégation spatiale dans les grandes villes.

Dans les deux cas, **le lien à faire entre loyers du parc privé et loyers HLM ne semble pas du tout évident**, du point de vue des DDE, les autres DDE ne s'étant pas exprimées sur la question.

NB : la DDE 04 indique que la SAHLM des Alpes de Haute Provence mène une étude sur l'occupation de son parc. Dans ce cadre, la comparaison des loyers du parc privé et du parc de la SAHLM, en termes de répartition géographique, est jugée intéressante dans l'absolu.

1.3 La convention DGUHC-CNAB-FNAIM-UNPI du 7 avril 2005

« OBSERVATOIRES LOCAUX DES MARCHES DE L'HABITAT »

Celle-ci a pour finalité d'encourager « le renforcement de la capacité d'observation et d'analyse des territoires des services déconcentrés dans le domaine de l'habitat »

Dans cette perspective, la DGUHC les « encourage à s'impliquer dans des dispositifs partenariaux d'observation et ainsi permettre :

- le rapprochement des études permettant la production d'analyses partagées ;
- la mise en commun des moyens (acquisition et traitement de données) ;
- la facilitation de l'accès à certaines données (dont les données infra communales) ;
- et le développement des compétences locales en matière d'utilisation et d'analyse des données. »

« Ces dispositifs peuvent être mis en place à l'initiative des collectivités territoriales (notamment pour accompagner les délégations de compétence en matière d'aides à la pierre), des services de l'Etat, des agences d'urbanisme, des fédérations professionnelles ».

Concrètement, il est proposé aux organisations susnommées d'être pleinement associées à la définition des politiques locales de l'habitat par le biais des dispositifs d'observation afférents : ce sont en effet les premiers lieux de production d'une analyse des problématiques habitat, amenés à orienter les politiques de l'habitat. Leur participation est de droit et ne peut en aucun cas impliquer leur participation financière aux frais de fonctionnement de ces dits observatoires, dans le cas où ceux-ci sont constitués en personne morale. En contrepartie, les organisations signataires s'engagent à mettre à disposition des observatoires leurs données, dans la mesure où l'exploitation qui en est faite n'interfère pas avec leur propres modalités ou calendrier de diffusion.

En PACA, aucun partenariat connu ni protocole d'échange de données entre les professionnels et les services déconcentrés de l'Equipement/ANAH n'a été recensé en dehors des relations de travail que ceux-ci peuvent avoir dans le cadre des CAH (cf. § 2.1).

Par ailleurs, il n'existait au moment de l'étude, d'après la DGUHC, aucun partenariat en France qui puisse avoir valeur d'exemple en guise de déclinaison de la convention du 7 avril.

1.4 L'accord-cadre 2005-2009 signé le 12 octobre 2005 par le ministre de la cohésion sociale et le président de l'UNPI pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale

Celui-ci présente les engagements suivants :

- pour l'Etat, de demander aux collectivités locales d'associer les chambres de propriétaires à la mise en place des OPAH, de faire représenter les chambres aux CRH et aux comités de suivi du PCS, de demander à l'ANAH de conclure une convention d'objectifs avec l'UNPI pour faciliter le renforcement de l'implication de l'UNPI en faveur du PCS notamment au travers de campagnes de communication et d'une **diffusion plus large de l'observatoire des loyers**...
- pour l'UNPI, de développer l'offre locative à loyers maîtrisés, de mobiliser les propriétaires de logements vacants, de lutter contre l'habitat indigne, d'informer sur l'adaptation des logements aux handicaps, d'être partenaires des collectivités délégataires de la compétence des aides à la pierre dans la définition des politiques locales et dans la gestion des aides à la pierre en lien avec l'ANAH et de relayer l'information sur tous les dispositifs financiers, réglementaires et fiscaux...

1.5 L'accord-cadre 2005-2009 Etat - Habitat et Développement

Il s'agit d'un accord signé le 10 mai 2005 par le ministre délégué au Logement et à la Ville et le président de la Fédération nationale Habitat et Développement, pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.

Celui-ci mentionne dans son article 1.4 « développer les synergies avec les acteurs de la chaîne immobilière » l'objectif suivant : les partenariats seront renforcés avec l'UNPI, par convention, pour l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et l'observatoire des loyers (SNOUPI). *(Cela s'est effectivement traduit, comme nous le verrons plus loin, par la contribution de Habitat & Développement à « CLAMEUR », nouvelle forme juridique de SNOUPI).*

2 Etat des connaissances des loyers du parc privé

2.1 Les sources de données mobilisées par les services déconcentrés de l'Etat et de l'ANAH dans la région

Lors de chaque entretien avec les services déconcentrés, la question des sources mobilisées a été abordée. Il est proposé ici de présenter d'abord, de façon générale, les sources d'information les plus communes, en citant les DDE qui y font appel, puis de préciser, département par département, les dispositifs à caractère local.

Il est utile de préciser ici que les pratiques d'enquête à dire d'experts ou l'exploitation d'annonces sont des pratiques courantes et anciennes au sein des DDE. Quelques communes mènent parfois ce type d'enquête en régie également (la commune de Cannes par exemple) et fournissent des éléments aux services de l'Etat.

2.1.1 Les petites annonces ou offres d'agences immobilières

Nombreux sont les départements où les délégations locales de l'ANAH mènent leur enquête, en régie, en puisant des informations sur les loyers de marché dans les petites annonces (journaux d'annonces, internet) où dans les brochures des agences immobilières.

Cet exercice est plus approprié dans les départements alpins, où les offres sont moins nombreuses et les réseaux d'agences peu développés. Il a pourtant aussi été pratiqué dans le Var, dans le secteur « diffus », c'est-à-dire en dehors des périmètres des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Il a été également pratiqué sur le périmètre de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon, en régie, par la DDE de Vaucluse, à partir de journaux gratuits principalement et d'entretiens téléphoniques auprès d'agences immobilières.

Dans les Hautes Alpes, la préparation du PIG a justifié également une enquête téléphonique, menée par une stagiaire auprès d'agences immobilières et d'un notaire, pour collecter des données sur les loyers à la relocation là où aucune donnée n'était disponible. Les résultats, n'ayant pas à proprement parler de valeur statistique mais ayant l'avantage de constituer un minimum de références, sont récapitulés par secteurs constitués d'une agglomération de communes, selon un découpage « tendu », « moyennement tendu » ou « détendu ». Le problème est entier sur un certain nombre de

communes rurales ne disposant d'aucune offre locative en rotation, empêchant toute estimation sur les loyers.

Les informations collectées (loyer au mètre carré) sont généralement présentées par commune avec le type de logement, en distinguant les maisons individuelles. Plus rarement, sont collectés des éléments plus qualitatifs comme le type de chauffage. On trouve parfois même sur les grandes villes la mention du quartier (comme en Avignon par exemple).

2.1.2 Les dire d'experts

Les Commissions d'amélioration de l'habitat (CAH)

Dans le cadre des Commissions locales de l'Habitat (CAH), un certain nombre d'indications sont fournies par des représentants des professionnels et de la propriété immobilière, afin de contribuer à la définition des plafonds pour les loyers maîtrisés.

Dans les Alpes de Haute Provence, par exemple, la FNAIM et l'UNPI ne transmettent aucun élément de façon officielle, mais contribuent au choix des plafonds, lors des séances de travail de la CAH.

Il en va de même pour la FNAIM du Vaucluse, qui propose des ajustements lors des débats sur les plafonds. L'UNPI en revanche, fournit des éléments chiffrés sur les principales villes sous forme de tableaux excel (cf. § 2.1.4). Cependant, la DDE de Vaucluse ne dispose d'aucune référence dans le rural.

Equipes d'animation d'Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat (OPAH)

Peuvent également être rangés dans la catégorie des dire d'experts les éléments fournis à la DDE par les équipes d'animation d'OPAH en place. Ceux-ci sont même en mesure de réagir sur les plafonds fixés pour les loyers maîtrisés et de se prononcer sur leur degré « d'attractivité » pour les propriétaires, les plafonds pouvant être au besoin réévalués en cours d'OPAH.

Enquêtes réalisées par les DDE dans le cadre du rapport annuel sur l'évolution des loyers (DGUHC)

Dans le cadre du rapport rédigé chaque année par la DGUHC, les DDE sont invitées à réaliser des enquêtes à dire d'experts « auprès d'associations de locataires, de bailleurs ou de gestionnaires ainsi que des personnes, institutions ou associations spécialisées dans l'observation du marché locatif privé », donnant lieu à des monographies, de forme et de contenu variable d'un département à l'autre. Une dizaine de points sont abordés à travers ces enquêtes, destinées à préciser une tendance plutôt qu'à fournir des éléments quantitatifs ou statistiques.

Les entretiens menés localement ont parfois permis, sur la durée, d'instaurer un véritable dialogue avec les professionnels, qui apportaient d'eux même de nouveaux éléments d'une année sur l'autre. C'est le cas dans le département des Bouches du Rhône, où les enquêtes qui étaient menées dans les villes moyennes n'ont plus cours depuis l'année 2003, faute de moyens en personnel.

Dans les Alpes Maritimes, un rapport détaillé, tant pour les entretiens d'acteurs que pour les niveaux de loyer de marché sur les agglomérations du département, présente les données de l'OICA (cf. § 2.1.4), seule référence disponible sur le marché locatif.

2.1.3 Les données produites par l'ANAH

Modules de saisie

Le module de saisie du logiciel OPERA permet de rentrer les principales informations relatives au logement et au propriétaire lors de l'attribution d'une aide. Cependant, dans les dernières versions utilisées, il n'était pas prévu de champ spécifique aux loyers, ce qui a créé la confusion dans les délégations locales :

- certaines rentrent l'information dans un champ « fourre-tout » destiné aux remarques ou précisions éventuelles (c'est le cas depuis 2 ans pour la DDE 05) ;
- certaines considèrent qu'il n'est pas possible de rentrer l'information ou qu'elle ne sera pas exploitée, malgré la présence d'un champ « fourre-tout » et l'information est donc perdue (DDE 83) ;
- certaines considèrent qu'il n'y a plus lieu de capitaliser ce type d'informations.

En tout état de cause, la donnée « loyer », que ce soit avant ou après travaux, n'a pas été saisie ou très peu dans les délégations locales ces dernières années et la donnée est difficilement exploitable lorsqu'elle est présente.

Ce point sera corrigé à partir de 2006, au rythme du calendrier de mise en place du nouveau logiciel « OP@L », qui succède à OPERA et prévoit un champ de saisie pour les loyers, avant et après travaux (aujourd'hui en place dans toutes les délégations, en 2007).

Archives

La possibilité de ressortir des archives de la DDE l'historique des aides attribuées à un logement et des informations attachées (comme le loyer) a été mentionnée par la DDE 05. A partir des éléments réunis, une extrapolation peut être envisagée pour obtenir des éléments sur les petites communes où aucune offre locative ne peut tenir lieu de référence. Ce travail, envisageable seulement dans les « petits » départements, est cependant consommateur de temps et de moyens...

Saisie d'informations « au vol »

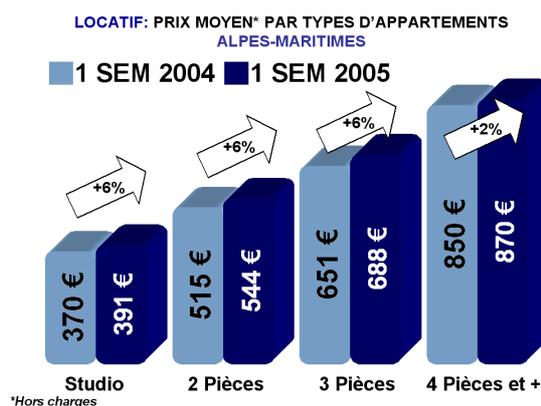
Egalement adaptée aux petits départements, une pratique a été envisagée par la DDE 05 : lorsqu'un propriétaire bailleur appelle l'ANAH pour obtenir des informations, en profiter pour saisir sa commune de résidence, la surface du logement, son type et le loyer pratiqué (cf. § 2,2,5 ADIL qui présente une démarche du même ordre, mais de plus grande envergure).

2.1.4 Autres initiatives ou dispositifs locaux alimentant les services déconcentrés

Alpes Maritimes

La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) met des moyens importants dans un observatoire de l'immobilier (OICA), auquel participent notamment la FNAIM et la Chambre des notaires. Par définition, les données présentées régulièrement dans ce cadre, concernent quasi essentiellement le marché de l'immobilier et en particulier le logement neuf (coûts de construction, rythmes de vente). La totalité des informations relatives à l'immobilier neuf sont traitées. Pour l'immobilier à la revente, environ la moitié des informations sont accessibles.

Sur le locatif, qui est à peine abordé, la FNAIM apporte à la CCI ses données, couvrant uniquement les relocations. C'est surtout ce type d'informations qui intéresse les partenaires de la CCI, orientés sur le marché. Compte tenu de la faible rotation dans le parc privé de logement, les relocations couvrent une très faible partie du parc privé. Par ailleurs, aucune information sur la surface des logements n'est donnée, il ne s'agit pas à proprement parler d'une analyse fine des loyers du parc privé (exemple de publication ci-contre).



(Observatoire immobilier de la Côte d'Azur, OICA 2005)

Les données de l'OICA ne font pas l'objet d'une diffusion publique, elles sont payantes pour les non partenaires, à l'exception de quelques données et analyses publiées régulièrement dans le Nouvel Observateur.

L'ADAAM qui initie une démarche d'observation départementale (cf. § 1.1.5), a interrogé la CCI sur les données qu'elle pourrait mettre à disposition : cette demande est restée sans réponse pour l'instant.

A ce jour, les seules données disponibles sur le marché locatif sont détenues par la CCI (via la FNAIM) ; ce sont elles qui servent de référence à la DDE, notamment à l'ANAH pour fixer les plafonds des loyers maîtrisés.

Bouches du Rhône

Les seuls dispositifs d'observation des loyers existant dans le département portent sur **Marseille** (CNAB) et **Aix-en-Provence** (OLAP-AUPA).

- **La Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB) Marseille-Provence-Corse** réalise chaque trimestre une photographie du marché locatif marseillais, sous l'égide du Professeur Mouillart : il s'agit de « l'observatoire Marseillais de la formation des loyers ». Celui-ci, essentiellement orienté sur la conjoncture et sur les conditions de « formation » des loyers, traite :

- un huitième du « marché » (c'est-à-dire des logements dont le bail a moins d'un an) géré par des administrateurs de bien, soit 5% du marché locatif privé de Marseille ; ce sont uniquement les logements de 4 pièces et moins qui sont représentatifs dans l'échantillon, les grands logements ne sont donc pas traités ;
- un quart du parc global (ou « stock ») géré par des administrateurs de biens, soit 15 000 références environ sur Marseille ; cette fois-ci l'ensemble de la structure du parc est représentée (jusqu'aux 5 pièces et plus).

Sont identifiés :

- le niveau des loyers par secteurs (5 secteurs) et par arrondissement,
- un indice des loyers de relocations (évolution des loyers des logements reloués entre 2 dates) et des locations nouvelles,
- le rythme d'évolution des loyers de marché,
- la part des relocations avec travaux,
- la durée du précédent contrat,
- le taux de mobilité au sein du parc,
- la dispersion des loyers,
- les facteurs de hausse des loyers,
- l'écart entre le loyer de marché et celui du stock,
- les différences de structure entre le marché et le stock,

En définitive, cet observatoire offre des éléments à la fois sur le marché et sur le stock. La DDE (ANAH) utilise pour sa part principalement les indications données sur le marché : ce sont les seules disponibles sur Marseille pour la DDE, qui participait financièrement à cet observatoire dans ses premiers pas.

La CNAB présente régulièrement une partie de ses données et leur analyse à l'OIP (cf. ci-dessous). Elle alimente également le dispositif CLAMEUR (ex-SNOUPI), par la transmission de l'ensemble du fichier détail (cf. § 2.2.1 sur SNOUPI-CLAMEUR, Observatoire national également administré par le Professeur Mouillart).

La représentativité du parc géré par la CNAB au sein du parc locatif privé global pose question, pour le marché comme pour le stock. On peut supposer que le parc géré par les administrateurs de biens ne concentre pas les logements en plus mauvais état, ceux-ci ayant tout intérêt à ce que les logements soient attractifs, d'une part et à ce qu'il y ait tout de même une bonne rotation. L'apport de données sur le reste du parc semblerait être une bonne chose si l'on veut avoir une connaissance moins biaisée du marché locatif privé.

- **L'Agence d'urbanisme du Pays d'Aix (AUPA) réalise pour le compte de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) une enquête annuelle** auprès d'un panel de locataires sur la **commune d'Aix-en-Provence** :

Panel d'enquête

Celui-ci a été constitué en prenant tout d'abord des noms « au hasard dans le botin », en vérifiant la bonne représentativité des différents quartiers d'Aix, en fonction également du poids du parc privé en nombre de logement par quartier.

Dans un second temps, l'OLAP procède à un certain nombre de « redressements », de façon à avoir une bonne pondération de l'échantillon par rapport :

- au type de logement,
- à la taille des pièces,
- à la population,
- au mode de gestion,
- à la durée d'occupation (avoir au moins 25 % de relocations dans l'année).

Chaque année le panel est modifié, du fait notamment que lorsqu'un locataire quitte le panel d'enquête, le logement « est perdu » (soit au moins 25% du panel). L'AUPA cherche alors auprès des voisins un logement similaire, ou auprès du nouveau locataire.

En 2004, le panel traité correspond à 875 logements. Un petit quota de références de professionnels fait partie du panel.

Déroulement

La préparation a lieu en décembre.

De janvier à mars, les 6 enquêtrices, réparties par quartiers, réalisent l'enquête, sur le créneau horaire 18h - 20h40. Si possible, les enquêtrices procèdent par appel téléphonique, sinon elles se déplacent. Le terme « enquêtrice » est employé ici volontairement car l'AUPA n'embauche que des jeunes femmes (étudiantes), qui ont un meilleur « taux de réussite » auprès des locataires. 4 relances sont effectuées par logement, si nécessaire.

Les questionnaires remplis (35%) sont ensuite adressés à l'OLAP qui procède aux vérifications et aux « redressements » (cf. supra), après quoi l'AUPA doit procéder elle-même à des vérifications sur place (en faisant appel à nouveau aux enquêtrices).

Coût

La rémunération de l'Agence pour l'enquête (crédits d'Etat) se monte à 26 400€ pour 600 enquêtes, soit une base de 44€ par questionnaire. Ce montant est sous-dimensionné, d'après l'AUPA, qui estime en réalité dépasser un peu ce montant dans ses dépenses de fonctionnement.

Utilisation des résultats

Rappelons ici que le dispositif mis en place par l'OLAP, relayé à Aix par l'AUPA, est un **outil à vocation nationale**, qui alimente le rapport annuel de la DGUHC sur l'évolution des loyers (cf. § 2.2.2).

L'AUPA et la CPA interviennent sur toute la chaîne de la politique locale de l'habitat, par le biais d'études. Les résultats de l'enquête sont utilisés tant pour le suivi et l'évaluation du PLH que pour des approches plus ciblées (logement étudiant par exemple). Ils servent aussi à aider la commune à mieux connaître son marché locatif.

Le rapport annuel, public, est diffusé à l'OIP dont l'AUPA est partenaire, à l'Etat, au Conseil Général, à des promoteurs, des bailleurs sociaux, (...) et à toute personne physique ou morale qui le demande.

Le PLH d'Aix mentionne dans son programme d'action l'élargissement de l'enquête à l'ensemble de l'agglomération : d'après l'AUPA, c'est inenvisageable, compte tenu notamment du coût de la manœuvre, des moyens à mobiliser et de la complexité du traitement en lui-même.

La DDE utilise peu les résultats de l'enquête.

➤ **L'Observatoire immobilier de Provence (OIP)**

C'est la seule véritable structure fédératrice dans le département en matière d'observation partenariale. Celui-ci a récemment été élargi au Var et au Vaucluse et pourrait s'étendre vers le nord (04). Il regroupe en 2006 16 partenaires, dont la Fédération des promoteurs constructeurs, le Crédit foncier de France, la FNAIM, la CNAB, la Chambre des notaires, l'association régionale HLM, les Agences d'urbanisme d'Aix, de Toulon et de Marseille, la SEM Marseille Aménagement et la CUM.

Les présentations effectuées sont payantes. Concernant les loyers, ce sont essentiellement les données de la CNAB (que nous détaillerons plus loin) et de la FNAIM qui l'alimentent.

Vaucluse

Les éléments fournis, sur les principales villes du département, par l'UNPI dans le cadre de la CAH, sous forme de tableau excel sont les suivants :

- commune,
- date du bail,
- centre ville / périphérie,
- individuel / collectif,
- période de construction,
- type de logement,
- surface habitable,
- présence d'une salle de bains,
- loyer au mètre carré

Cependant, la DDE de Vaucluse ne dispose d'aucune référence dans le rural.

2.2 Les autres sources (peu ou non mobilisées/exploitées)

(description des sources et objectifs visés)

2.2.1 SNOUPI - CLAMEUR

Le premier constat qui peut être fait, au vu de l'ensemble des entretiens menés (services déconcentrés, agences d'urbanisme, etc.) est que cet outil était peu connu voire inconnu de la plupart des acteurs locaux au moment de l'étude. Par ailleurs, les informations obtenues auprès des services centraux de la DGUHC et de l'ANAH ont pu être soit complémentaires, soit divergentes, en particulier sur la question des *conditions d'accès* aux données et analyses de l'observatoire, divergentes également sur ce dernier point avec les informations livrées par le Professeur Mouillart.

L'information sur « SNOUPI » est donc, au moment de l'étude, diffuse et imprécise, ce qui peut être expliqué par le projet d'un nouveau « SNOUPI », sous un autre nom et sous une forme juridique qui restait, à l'époque, à définir : c'est à cette occasion que devaient certainement être rendues **plus lisibles** les conditions d'accès aux données et de diffusion de celles-ci.

Nous présenterons ici d'abord SNOUPI, outil initial, puis nous préciserons les changements intervenus lors de la constitution de CLAMEUR, amené à le remplacer.

Objectifs initiaux de SNOUPI

Identifier les spécificités des marchés locaux de l'habitat en observant notamment des villes de taille moyenne ou des zones rurales rarement analysées.

Mieux connaître le parc locatif privé détenu par les propriétaires bailleurs, personnes physiques et proposer un outil de suivi conjoncturel.

Seuls les loyers de marché importent pour les partenaires, c'est-à-dire le « flux » des loyers à la relocation ou des nouvelles locations ; les loyers moyens ou ceux du « stock » de logements privés n'interviennent pas. En effet, l'objectif pour les professionnels est de proposer une offre la plus ajustée possible (en gamme, en localisation et en prix), sans quoi des délais de mise en location trop longs provoquent une perte de chiffre d'affaire.

Indicateurs

Les cinq indicateurs de marché sont les suivants :

- indice des loyers de marché
- taux de mobilité résidentielle des locataires
- effort d'amélioration et d'entretien des logements
- indice de qualité et de confort des logements
- rythme de changement des loyers entre deux locataires

En outre, la durée de vacance entre deux locataires est connue, ainsi que la durée d'occupation par le précédent locataire.

Au delà des niveaux de loyer, l'observatoire présente aussi la dispersion des loyers (loyer maxi et mini, médiane, quartiles).

Elargissement du partenariat

Toujours amené à s'élargir, au cours de son existence, SNOUPI regroupe au début 2006, 9 partenaires :

UNPI	SNPI
CNAB	Foncia
ANAH	Habitat et Développement
Nexity	SFCI (filiale immobilière de la SNCF)
Foncière logement	

Parmi les principaux professionnels de ce secteur, il manque notamment la FNAIM, qui, aux dires de l'un de ses agents à Paris, ne semblait pas souhaiter s'inscrire dans ce dispositif.

Références

Des données sont collectées sur :

- 840 villes avec 30 références minimum, au niveau national
- 38 villes en région PACA, dont Marseille décomposée en 16 arrondissements
- sur Marseille, près de 4 000 références étaient disponibles en 2005 (en comptant les données CNAB) ; valeur non connue en 2007.

Sur Aix, l'observatoire contiendrait environ 50 fois plus de références que l'observatoire OLAP. Mais celles-ci ne constituent pas un « panel » statistique, elles ne sont pas choisies pour leur représentativité eu égard à la structure du parc, à sa répartition géographique etc.

Contenu de la base de données

Le descriptif du contenu de la base peut se résumer au questionnaire utilisé par l'UNPI auprès de ses adhérents, celui-ci ayant vocation à être repris par l'ensemble des partenaires. Les différents champs du questionnaire sont les suivants :

- nature du contrat (loi de 1948, conventionné, libre),
- type de gestion (directe ou par un gestionnaire),
- date de prise d'effet du bail actuel,
- adresse,
- caractéristiques des logements (individuel ou collectif, nb de pièces, taille en m2, confort, type de chauffage),
- qualité de l'immeuble pour le collectif,
- période de construction,
- commune et localisation (centre ville / périphérie),
- loyer actuel,
- en cas de relocation, date du précédent bail et loyer de l'ancien locataire,
- réalisation ou non de travaux, en distinguant les travaux d'entretien courant, les subventions ANAH,
- temps de vacance entre les deux derniers locataires.

Chaque référence est identifiée par l'adresse du logement et les informations sur le bail (date de signature notamment).

Les références sont qualifiées d' « opposables » au sens où celles-ci peuvent être demandées par le juge lors d'une contestation pour une révision de loyer ou un renouvellement de bail (art. 17 c de la loi de 1989).

Principes de fonctionnement initiaux

Le système est entièrement centralisé. Toutes les données remontent à Paris, lieu où celles-ci sont traitées.

Chaque partenaire reste l'unique propriétaire de ses données.

Aucune utilisation commerciale des données recueillies par SNOUPI n'est autorisée : elles ne peuvent être achetées, ni utilisées dans des études hormis les études menées « en régie » par les partenaires.

Une interface web était prévue au moment de l'étude, avec différents niveaux d'accès pour les partenaires :

- chaque partenaire aurait accès à la base de données constituée à partir de la remontée des questionnaires remplis par ses « antennes locales », soit à ses propres données, mais organisées et avec possibilité de faire des requêtes ;
- chaque partenaire, selon les protocoles signés avec les autres partenaires, aurait accès aux autres données, uniquement sous forme de requêtes, à différents niveaux géographiques (à définir) : national, département, EPCI, etc.

Dans le principe, l'observatoire ne se substitue pas aux observatoires des différents partenaires. Par exemple, l'observatoire de la CNAB est maintenu en tant que tel : celui-ci dispose de sa propre politique de communication, qui porte avant tout sur la conjoncture, avec une fréquence et une réactivité plus élevées que celles de SNOUPI, qui dresse un portrait 2 fois par an seulement.

Constitution de CLAMEUR « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux »

Un **communiqué de presse du 11 avril 2006** annonce la création de « CLAMEUR », association loi de 1901, qui formalise le dispositif mis en place jusqu'alors derrière l'appellation « SNOUPI ». La liste des partenaires est alors la suivante, les cinq premiers étant membres fondateurs : **ANAH, CNAB, FONCIA, SNPI, UNPI, ICF, la Foncière Logement, Bouygues Immobilier et le SIRES.**

Une annonce importante est faite dans ce communiqué : « **les membres fondateurs ont insisté pour qu'une information soit transmise aux services déconcentrés de l'Etat sur la mise à disposition de statistiques et d'une analyse précise des marchés locatifs privés par cette nouvelle structure** ». Par ailleurs, un objectif de suivi du marché locatif privé sur lequel interviennent les propriétaires bailleurs personnes physiques a été assigné à cette structure.

En 2007, outre les membres fondateurs, les partenaires sont :

BOUYGUES IMMOBILIER, DGUHC, FONCIERE LOGEMENT, NEXITY, PACT ARIM, SELOGER, HABITAT & DÉVELOPPEMENT (SIREs), TAGERIM

Les différences avec SNOUPI résident d'une part dans la formalisation du dispositif par le statut d'association, d'autre part dans l'élargissement du nombre de références avec l'entrée de nouveaux partenaires. L'interface web évoquée avant sa création a effectivement été mise en place, avec une partie réservée en accès aux partenaires (login et mot de passe) : <http://www.clameur.fr>

Forces et faiblesses

Le principal avantage de ce dispositif est la possibilité qu'il offre de comparer un territoire à tout autre territoire métropolitain, la couverture étant nationale, avec une méthode commune.

On peut regretter qu'il n'y ait pas d'éléments disponibles permettant de faire une comparaison entre la structure du parc, d'une part et la structure des références de CLAMEUR : cela afin de connaître d'une part la structure de l'échantillon CLAMEUR et de le comparer à l'ensemble du marché (question de sa représentativité) et de savoir, d'autre part, la façon dont les données présentées par l'observatoire pour chaque type de logement sont pondérées pour obtenir un loyer « moyen » global, en euro/m². **Apparemment la publication du nombre de références ainsi que la dispersion (donnée tout-à-fait intéressante) est prévue mais on peut regretter que ce soit sur la partie « réservée » du site.**

Sinon, l'observatoire CLAMEUR, à la différence par exemple des observatoires OLAP constitués sur des panels de logements (représentant la structure du parc), est résolument tourné vers le marché, qui fait l'objet de la quasi totalité des attentes des partenaires. En plus de cela, son nombre de références va croissant (même s'il n'est pas connu et en tous cas peu détaillé), grâce aux partenariats élargis, ce qui permet d'avoir des résultats de plus en plus fiables et surtout avec une méthode commune. Malheureusement, tant que le nombre de références ne sera pas communiqué, ni la structure, on ne pourra pas juger de sa représentativité sur le territoire régional, qui semble assez hétérogène d'un département à l'autre si l'on regarde la liste des villes pour lesquelles un chiffre est communiqué.

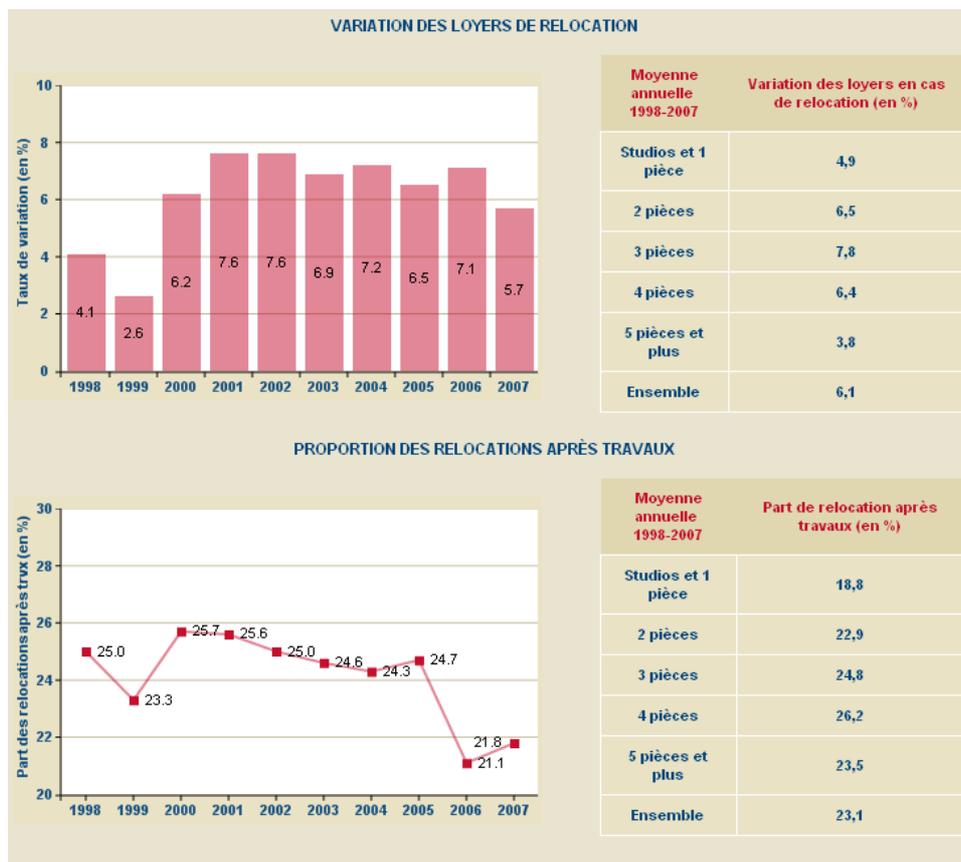
Un point fort de l'observatoire, au-delà de sa couverture nationale avec une méthode commune, réside dans l'accès par une interface WEB, même si l'on peut se demander en quoi les données accessibles par mot de passe sont vraiment des données « sensibles », d'autant plus à des échelles territoriales d'agrégation comme la région, le département ou l'EPCI... Malgré cela, une fois la question de l'accès mise de côté, les tableaux ou graphiques fournis par l'interface sont relativement complets et permettent à la fois une analyse du marché, de la mobilité, une comparaison dans le temps etc.

Concernant les DDE et délégations locales de l'ANAH : l'accès à la partie « réservée » du site WEB est possible, en s'adressant au correspondant inter-régional de l'ANAH, qui est en mesure de fournir le mot de passe (celui-ci changeant régulièrement).

Liste des villes et EPCI disponibles sur le site web

AIX EN PROVENCE	SAINT MARTIN DE CRAU
ALLAUCH	SALON DE PROVENCE
ANTIBES	SANARY SUR MER
AUBAGNE	SEPTMES LES VALLONS
AVIGNON	SIX FOURS LES PLAGES
BERRE L ETANG	TOULON
CAGNES SUR MER	VALLAURIS
CANNES	VITROLLES
CARPENTRAS	{CA} ARLES CRAU CAMARGUES MONTAGNETTE
CAVAILLON	(CA) FREJUS SAINT RAPHAEL
FREJUS	{CA} GARLABAN HUVEAUNE SAINTE BAUME
GARDANNE	(CA) GRAND AVIGNON
GRASSE	(CC) LES SORGUES DU COMTAT
HYERES	{CU} MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
ISTRES	{CA} NICE COTE D AZUR
LA CIOTAT	{SAN} OUEST PROVENCE
LA GARDE	{CA} PAYS D AIX EN PROVENCE
LA SEYNE SUR MER	(CA) POLE AZUR PROVENCE
LA VALETTE DU VAR	(CC) PROVENCE LUBERON DURANCE
LE CANNET	(CC) RHONE ALPILLES DURANCE
LE PONTET	(CC) RHONE LEZ PROVENCE
LE PRADET	{CA} RIVIERA FRANCAISE
LES PENNES MIRABEAU	{CA} SALON ETANG DE BERRE DURANCE
MANDELIEU LA NAPOULE	{CA} SOPHIA ANTIPOLIS
MARIGNANE	{CC} SUD SAINTE BAUME
MARSEILLE par arrondissement	{CA} TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
MARTIGUES	(CC) VALLEE DES BAUX
MOUGINS	{CC} VALLEE DU GAPEAU
NICE	{CA} VENTOUX COMTAT VENAISSIN
SAINT LAURENT DU VAR	

Extrait du site



Lien avec la convention du 7 avril

La DGUHC nous a expliqué que l'objectif visé à travers la convention du 7 avril, d'une part, et le soutien apporté à la démarche CLAMEUR, d'autre part, n'était autre que de favoriser ou de provoquer des partenariats et des débats locaux, dans le cadre de la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat.

En effet, sans ériger les résultats de l'observatoire comme une vérité absolue et exhaustive sur le territoire, celui-ci est considéré comme ayant le mérite d'exister, d'avoir un nombre de références conséquent qui constitue, selon les territoires une bonne base de départ et de discussion, l'objectif étant, conformément à l'esprit de la convention, de nouer des partenariats élargis de façon à confronter les données de CLAMEUR avec d'autres sources, le cas échéant, ou de les compléter, sur les zones non couvertes. ***Il s'agit donc bien avant tout de « provoquer les débats », de façon à nourrir les réflexions locales, pour au final espérer aboutir à des analyses ou diagnostics partagés par les différents acteurs locaux.***

2.2.2 Enquête OLAP – rapport DGUHC sur l'évolution des loyers

Le descriptif de l'enquête a été fait dans le paragraphe 2.1.4 « Autres initiatives ou dispositifs locaux alimentant les services déconcentrés ». Nous rappellerons ici simplement les objectifs de la démarche à caractère national et participant de l'entrée « juridique » qui a été mentionnée en introduction de ce rapport.

Dans la pratique, les résultats semblent peu utilisables ou exploitables au niveau du département (DDE/ANAH). Ils sont plus exploitables très localement, par l'Agence d'urbanisme ou la commune d'Aix.

L'observatoire est fondé par l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs :

« Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 17 et 19 peuvent être recueillies et diffusées, pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés à cette fin par le ministre chargé du logement. Cet agrément peut également être accordé à des observatoires des loyers exerçant leur activité pour l'ensemble d'une agglomération.

L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé, dans des conditions fixées par décret, qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants.

Les observatoires des loyers fournissent aux commissions départementales de conciliation et aux juges qui en font la demande les éléments d'information en leur possession permettant à ceux-ci de favoriser la conciliation des parties ou de trancher un litige.

Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, au cours du deuxième trimestre, un rapport sur l'évolution des loyers. »

La rédaction de ce rapport est coordonnée par la DGUHC, qui compile les résultats des enquêtes à dire d'experts réalisées par les DDE (cf. § 2.1.2), des données de cadrage issues de l'enquête nationale logement de l'INSEE et les résultats des enquêtes OLAP relayées localement par des Agences d'urbanisme et des ADIL sur les communes centre de onze agglomérations de province, menées directement par l'OLAP sur Paris.

L'article 17b de la même loi précise :

« Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article.

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer. »

Depuis 1997, ces dispositions n'ont pas été reconduites, mais le rapport est toutefois réalisé tous les ans. Il ne fait pas l'objet d'une présentation officielle ni ne donne lieu à débats, il est simplement transmis au Parlement.

Les enquêtes OLAP mobilisent chaque année 320 000 € pour la province auxquels s'ajoutent 150 000€ de traitements par l'OLAP. D'après la DGUHC, l'extension géographique des enquêtes n'est pas à l'ordre du jour, pour des raisons principalement budgétaires.

2.2.3 FNAIM

Le CETE n'a obtenu aucun élément au moment de l'étude de la part de la FNAIM. Entre temps, l'initiative de l'ADIL 13 consistant à exploiter les données de la FNAIM sous forme d'un observatoire des Bouches-du-Rhône a donné lieu à des expérimentations (cf. 2.2.5).

2.2.4 Données CAF

Celles-ci proviennent des renseignements fournis par les allocataires des aides au logement (cf. formulaires de demande de la CAF) et sont valables uniquement pour les aides en cours.

Le fichier « vivant » des CAF est la base « CRISTAL ». Chaque jour, des informations concernant le dossier d'allocataires y sont rentrées ou modifiées par les techniciens conseil des CAF.

Au 31 décembre de chaque année, une « photo » de la base est réalisée, constituant le fichier « FILEASC » : celui-ci fait l'objet d'aller-retours avec la CNAF et d'une consolidation. Là encore, il s'agit d'un fichier individuel (fichier allocataire).

A partir de ce dernier fichier, est constituée une « base communale allocataires » (BCA), qui est une agrégation des données à la commune (il ne s'agit donc plus de données individuelles mais de sommes, moyennes ou pourcentages à la commune). Cette base est celle qui alimente les partenaires, à des fins statistiques. Il existe également son « pendant » à l'échelle de l'IRIS (BCI).

Une exploitation des données CAF sur les loyers supposerait d'utiliser le fichier « vivant » (CRISTAL).

On y trouve entre autres :

- le loyer hors charges,
- la surface totale du logement,
- la qualification de logement décent ou non (renseigné par le propriétaire),
- l'adresse et la date d'emménagement,
- meublé ou non,
- chambre ou logement,
- hébergement ou sous-location,
- dispositif Besson ou non.

Remarque : il s'agit là de fichiers de gestion, ceux-ci n'ayant donc pas été conçu pour alimenter des observatoires. En particulier, le champ « nombre de pièces » ne semblait avoir aucune utilité à la CAF, ce qui justifie son absence du formulaire, alors qu'il pourrait être particulièrement utile, à la fois pour connaître la structure du « marché de la CAF » et pour comparer ces données à d'autres sur un même territoire. En revanche, la date d'emménagement est connue, ce qui permettrait « d'isoler » les baux de moins d'un an dans le fichier global.

L'avantage certain que représenterait l'exploitation des données CAF, si le nombre de références concerné est jugé « suffisant » sur le plan statistique, sur les différents territoires de la région (à vérifier en collaboration avec les CAF, le cas échéant), réside dans le fait que cette base permet de croiser des données sur les loyers avec un descriptif précis des ménages et en particulier de leur structure et de leurs revenus, ce qui permettrait entre autres de s'intéresser au taux d'effort des ménages, corrélativement aux loyers des logements.

2.2.5 Données ADIL

Première initiative de l'ADIL 13 sur les loyers, en partenariat avec d'autres ADIL (2006)

Le réseau national des ANIL/ADIL a créé une fiche de renseignements utilisée lors des conversations téléphoniques ou des entretiens individuels afin de pouvoir qualifier et quantifier son public.

La grande majorité des appels du public concernent les rapports locatifs et des champs correspondants sont ainsi renseignés par les conseillers des ADIL sur la fiche. Les autres appels portent quasi essentiellement sur les aspects juridiques de l'accession, la copropriété, le financement d'une accession ou la fiscalité.

La saisine de ces informations est faite à partir d'un logiciel propre au réseau des ADIL : ADILSTAT. Cette fiche vient d'être complétée par de nouveaux indicateurs à la demande du Ministère chargé du logement afin de tenir compte de la LOLF.

A titre expérimental, l'ADIL 13 a eu l'initiative d'ajouter des champs à cette fiche, travail qui a ensuite été étendu aux 4 ADIL de la région, dans le cadre d'un travail partenarial. Cela permet aujourd'hui d'avoir une base d'informations, de structure homogène, sur les 4 départements concernés de la région.

Les ADIL PACA réfléchissaient, au moment de l'étude, à la façon dont ces données pourraient être exploitées. En ce sens, elles travaillaient sur le développement d'un outil informatique (par le biais de l'application ACCESS) capable de restituer avec méthode des éléments de connaissance du niveau des loyers en région PACA.

Les ADIL PACA cherchaient également à mieux qualifier les données relatives aux loyers qu'elles collectaient auprès des particuliers en utilisant des méthodes d'observation plus élaborées. Ces travaux de perfectionnement devaient être effectués tout au long de l'année 2006.

Ces éléments de connaissance, à l'instar de toutes les productions des ADIL, ont vocation à être communiqués et utilisables par les partenaires publics et privés des quatre agences.

Il ne s'agit pas à proprement parler d'un outil statistique, ni d'une « base de données » car les enquêtés ne sont pas identifiés par un numéro unique, ce qui ne permet pas de localiser les doublons, même si un champ de la fiche d'enquête permet de savoir si la personne enquêtée avait déjà donné lieu à une saisie (seule la commune est renseignée et non l'adresse). Aller plus loin dans cette démarche supposerait certainement un travail préalable avec la CNIL, mais le simple fait de demander son identité et son adresse à la personne enquêtée (nécessaire pour constituer une base, même si celle-ci est par la suite rendue anonyme) risquerait de la dissuader de répondre dans certains cas.

Le nombre d'enquêtes varie entre 700 et 1000, selon les départements et les principales données fournies concernent :

- le statut d'occupation (locataire, HLM ou pas, propriétaire...) ou la fonction pour les professionnels ou institutionnels,
- la catégorie socioprofessionnelle,
- le projet résidentiel,
- le thème de la consultation.

Selon que l'on est en **locatif** ou en accession, toute une batterie de données sont saisies, pour le locatif, ces données concernent :

- le régime juridique,
- le type de logement (collectif ou individuel),
- le nombre de pièces,
- la surface habitable,
- le **loyer mensuel hors charges**,
- le montant mensuel des **charges**,
- l'année de construction (4 classes),
- l'état du logement (bon, passable, mauvais),
- la durée d'occupation (4 classes).

Seconde initiative de l'ADIL 13, visant à constituer un observatoire des loyers (2007)

Partant d'une méthode mise en oeuvre sur l'agglomération nîmoise et compte tenu du nombre important d'agences immobilières fédérées par la FNAIM dans les Bouches-du-Rhône, l'ADIL a mis en place une expérimentation sur 2 secteurs (Aggloprovence et Pays d'Aubagne et de l'Etoile), visant à constituer des références de loyers et à mesurer leur évolution dans le temps.

La méthode consiste, à partir des données fournies par les agences affiliées à la FNAIM sur le secteur d'étude, à construire un panel représentatif, c'est-à-dire correspondant à la structure du parc locatif. Les données fournies doivent souvent faire l'objet de vérifications et être complétées, ce qui justifie de nombreux contacts avec les agences concernées. Un nombre de références minimum est exigé par segment (par exemple appartement T1 ou maison individuelle T3) et par commune, afin de fournir une « fourchette » de loyer et un loyer médian, le tout rapporté à la surface des logements.

L'échelle d'étude est la commune, avec un découpage en quartiers pour la ville centre.

Les données présentées tiennent compte de la durée d'occupation des logements, permettant par là de distinguer (lorsque les références sont jugées suffisamment nombreuses) les loyers de marché et de dresser un portrait de la mobilité des locataires.

Le résultat des études, commenté par l'ADIL après confrontation avec les communes concernées (celles-ci ayant été consultées aussi sur le découpage territorial), est disponible sur le site WEB de l'ADIL : <http://www.adil13.org/>

L'expérimentation a fait l'objet d'une présentation au CG des Bouches du Rhône le 14 juin 2007. Celle-ci doit être poursuivie, afin de comparer les résultats d'une année sur l'autre. Elle sera également étendue à d'autres périmètres d'étude sur le département, en particulier Aix et Marseille, où les travaux ont débuté, ce qui permettra sans doute des comparaisons avec d'autres observatoires (AUPA, CNAB). Il est également probable qu'une collaboration avec l'organisme « Particulier à particulier » voie le jour, afin d'étendre le panel représentatif au delà des références FNAIM.

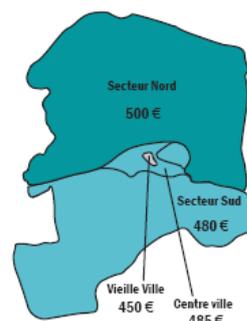
Enfin, cette initiative pourrait évoluer, sous réserve de financements ad hoc et d'une bonne représentativité des sources des partenaires sur l'ensemble du département, vers une vocation départementale, voire régionale avec le concours des autres ADIL et sous réserve des partenariats locaux qui pourraient être envisagés.

Fourchettes de loyers des appartements à Aubagne (par secteur en 2006)

Moyenne des loyers	Secteur Nord	Secteur Sud	Centre Ville	Vieille Ville	Aubagne
T1 Loyer haut	380 €	ns €	430 €	410 €	415 €
Loyer médian	375 €	ns €	385 €	370 €	380 €
Loyer bas	355 €	ns €	340 €	340 €	340 €
T2 Loyer haut	535 €	520 €	540 €	490 €	520 €
Loyer médian	500 €	480 €	485 €	450 €	475 €
Loyer bas	465 €	430 €	440 €	410 €	430 €
T3 Loyer haut	655 €	670 €	650 €	560 €	640 €
Loyer médian	600 €	600 €	595 €	530 €	590 €
Loyer bas	555 €	550 €	530 €	480 €	535 €
Loyer haut	670 €	710 €	715 €	ns	700 €
Loyer médian	640 €	660 €	660 €	ns	655 €
Loyer bas	530 €	515 €	590 €	ns	585 €

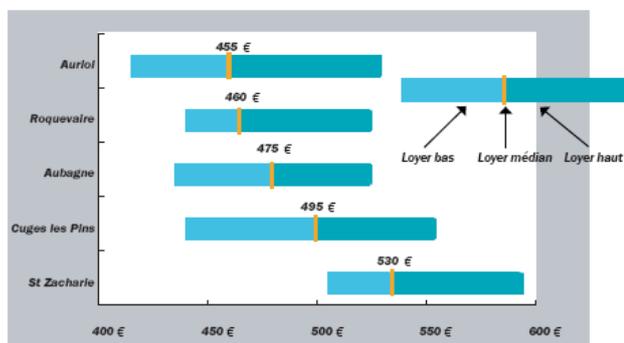
ns : non significatif

Les niveaux de loyers figurant dans le tableau ci-dessus sont représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé (relocations incluses).



Loyers médians des appartements de type 2 à Aubagne

Loyers moyens des appartements de type 2 sur Garlaban Huveaune Sainte Baume en 2006



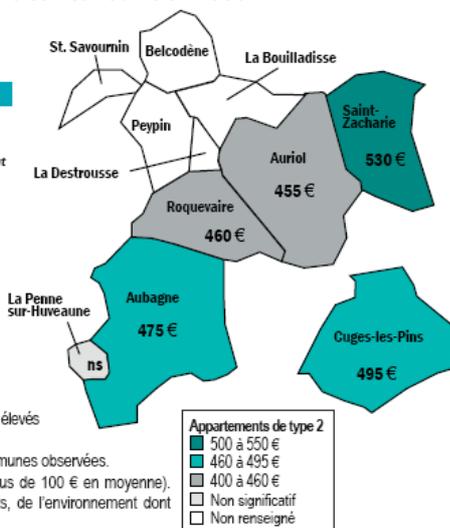
Fourchettes de loyers des appartements de type 2 sur Garlaban Huveaune Sainte Baume en 2006

C'est sur la commune de Saint Zacharie que les loyers pratiqués sur les logements de type 2 sont les plus élevés (530 € en moyenne).

Pour les types 2, les loyers aubagnais (475 €) ont une position médiane par rapport aux quatre communes observées.

Les communes de Cuges les Pins et Auriol se distinguent par les plus grands écarts de prix (plus de 100 € en moyenne).

L'explication de cet écart peut provenir des différences de prestations offertes par les logements, de l'environnement dont jouissent ces logements ainsi que des différences de surfaces.



Remarques

La première remarque que l'on peut faire sur ce dispositif est la transparence de la méthode employée et la facilité d'accès aux résultats sur le site de l'ADIL.

En second lieu, les données de la FNAIM, particulièrement nombreuses sur le département des Bouches du Rhône, n'étaient pas exploitées ni valorisées, cette initiative conjointe de l'ADIL et de la FNAIM permet de le faire. C'est d'autant plus intéressant pour les acteurs publics, qui pourront désormais bénéficier d'une source supplémentaire d'information, que la FNAIM n'avait semble-t-il pas envisagé, que ce soit au niveau national ou local, de contribuer à l'observatoire CLAMEUR.

Enfin, il faut remarquer la **finesse de l'échelle d'étude** (qui descend jusqu'au quartier des villes centre), qui répond à un besoin exprimé par les services des collectivités et le temps réservé à l'échange avec les communes concernées sur la pertinence des zonages. Cela étant dit, une éventuelle généralisation de ce dispositif au niveau départemental, ou la multiplication des sites d'étude risquent de poser à court ou moyen terme la question du budget et des postes dédiés à cette fonction, consommatrice de temps.

2.2.6 Enquête Nationale Logement (INSEE) : extensions locales en PACA

La prochaine enquête nationale logement (ENL) de l'INSEE se déroule en 2006-2007 et les premiers résultats seront disponibles en 2008. Sur la région PACA, une « extension », consistant à augmenter l'échantillon sur certaines zones, a été prévue pour cette dernière enquête, sur les périmètres suivants :

- « Périmètre région urbaine Marseille-Aix-en-Provence », comprenant 92 communes des Bouches-du-Rhône, 24 communes du Var et 23 communes du Vaucluse,
- « Périmètre littoral azuréen », comprenant l'aire urbaine de Nice (117 communes) et l'aire urbaine de Menton-Monaco (10 communes),
- « Périmètre agglomération avignonnaise », comprenant 8 communes dans le Gard, 48 communes dans le Vaucluse, soit le périmètre des SCOT d'Avignon et du bassin de vie de Carpentras.

Cela signifie que les données recueillies seront exploitables à 4 niveaux : au niveau de la région (1000 logements) et de chacun des trois périmètres cités plus haut, pour chacun desquels un échantillon de 1000 logements a été prévu. Ces extensions sont en effet la condition pour obtenir un échantillon représentatif au niveau régional (et pas seulement au niveau national).

Les partenaires, dont la DRE, auront accès au fichier détail sur chacun de ces périmètres et pourront envisager, lors de l'élaboration du programme d'études, de faire des traitements en particulier sur les loyers, si la taille des échantillons est suffisante pour faire des croisements (par exemple : croiser le type de logement avec le loyer pour obtenir des loyers moyens sur les T1, T2 etc, sur le périmètre d'une agglomération ; il faudra pour cela avoir suffisamment de références sur chaque segment que sont les T1, T2 etc. ou envisager de les regrouper). Qualitativement, cette base est la plus riches en informations sur les logements et les ménages, sur les loyers et les charges, avec entre autres :

- montant mensuel du loyer (hors charges)
- montant d'une aide perçue le cas échéant
- montant des charges ou taxes locatives (mensuel ou annuel forfaitaire)
revenus du ménage
- chômage, prestations, aides, indemnités, pensions ou allocations spécifiques
- surface du logement
- type de logement
- individuel / collectif
- nombre de pièces d'habitation
- suroccupation éventuelle
- éléments de confort détaillés
- état du logement détaillé (intérieur, façades, partie commune) et salubrité
- période de construction
- existence de travaux, dépenses afférentes
- environnement du logement et sa perception (quartier, accessibilité aux transports, commerces services, espaces verts, sécurité etc.)
- temps de déplacements, déplacements domicile travail etc.
- logement occupé précédemment et caractéristiques
- date d'arrivée dans le logement, opinions et projets de mobilité, demande HLM (le cas échéant, justification)

2.2.7 *La presse*

On se doit de nommer également cette source « indirecte » (articles ou « dossiers » paraissant au moins une fois par an dans des revues comme l'Express, le Nouvel Observateur, etc.), celle-ci, plus diffuse et dont les sources directes sont rarement mentionnées, étant sans doute la plus connue des acteurs et l'une des plus influentes en matière de fixation des loyers pour les propriétaires n'ayant pas recours à des professionnels.

2.3 Tableau comparatif des différentes sources mobilisables en région PACA

Source	CLAMEUR, anciennement "SNOUPI" (UNPI, ANAH, CNAB, Foncia, SNPI, Bouygues Immobilier, Foncière Logement, Nexity, Pact Anim, Se Loger, Habitat & Développement/SIRES, TAGERIM)	Enquête nationale logement ou ENL (INSEE)	OLAP relayé localement par l'AUPA	FNAIM et ADIL 13	Observatoire marseillais de la formation des loyers - CNAB Marseille Provence Corse
parc concerné	Ensemble du parc locatif dont le bail a moins d'un an et sur lequel interviennent les partenaires chaque année. Celui-ci est donc variable et porte uniquement sur le marché. Environ 450 000 références collectées depuis 1999. Environ 125 000 références nouvelles par an actuellement	Echantillon de 1000 logements sur la région + 1000 logements sur chacun des 3 territoires de "extension", 30 000 logements sur le territoire métropolitain	600 logements locatifs privés sur la commune d'Aix, dont 25 % de logements représentant le marché (baux de moins d'un an) et dont un quota de logements gérés en agences	parc locatif géré par la FNAIM, bientôt étendu aux personnes physiques (particulier à particulier) ; plutôt dédié au "stock" qu'au marché, même si des loyers de marchés sont compris dans l'échantillon et traités en tant que tels	1/8ème du marché des administrateurs de bien, soit 5 % du marché locatif global de Marseille 1/4 du stock des administrateurs de biens (15 000 références environ sur Marseille)
méthode/ représentativité	remontée des informations par un formulaire commun aux différents partenaires, méthode de pondération non communiquée, manque d'information sur la structure de l'échantillon ; poids important	base et plan de sondage, représentatif seulement dans le cas où des extensions régionales sont financées (c'est le cas en PACA)	panel représentatif, à partir de données sur la structure du parc, par quartier ; suivi des mêmes logements, par enquête auprès des locataires, année après année (quelques logements changent, de façon à conserver 25 % de marché)	minimum de 25 références par type et par nombre de pièces, sur une commune (ou un quartier pour la ville-centre) ; panel représentatif, calé sur la structure du parc locatif	Remontées d'information par les administrateurs de biens affiliés ; pas de représentativité sur les grands logements peu présents dans le marché ; les références correspondantes ont donc été écartées des références de marché (plus de 4 pièces) ; représentativité jugée bonne sur le stock, fidèle à la structure du parc (si l'on suppose que le parc géré par les administrateurs de biens a les mêmes caractéristiques que le reste du parc locatif, y compris dans son occupation)
expression des résultats	loyer/m ² , loyer/m ² et selon le nombre de pièces	toute possibilité permise, à l'étude pour l'ENL 2006	loyer, loyer/m ² et loyer/m ² selon le nombre de pièces	fourchettes de loyer ou loyer médian (idém au m ²) et selon le nb de pièces et le type de logement (appartement/maison)	loyer/m ² et selon le nombre de pièces
prise en compte des charges	non	oui	non	non	non
principales variables	adresse, date du bail, date du précédent bail et ancien loyer en cas de relocation, temps de vacance entre 2 locations, type de logement (appartement/maison), surface, nb de pièces, qualité/confort, centre-ville/périphérie, travaux	liste quasi exhaustive, la plus complète	type de logement (appartement, maison), surface, mode de gestion, durée d'occupation	adresse, date du bail, type de logement (appartement/maison), surface, nb de pièces,	cf. CLAMEUR ci-contre
exploitations, analyse	évolution des loyers et de l'indice, mobilité résidentielle, efforts d'amélioration, qualité/confort	à l'étude par les partenaires pour l'ENL 2006 ; possibilités très larges, toutes caractéristiques des logements, de leur environnement, des ménages, mobilité effective et souhaitée, satisfaction, etc.	mobilité, poids des relocations dans l'évolution des loyers et selon le nombre de pièces	évolution des loyers, mobilité, relocations, taille des logements	conjoncture, évolution des loyers et de l'indice, comparaison du stock et du marché, mobilité résidentielle, relocations avec travaux, qualité/confort
fréquence	annuelle	tous les 4 ou 5 ans	annuelle	annuelle	2 fois par an
couverture	840 villes en France métropolitaine ayant au moins 30 références, 38 communes en PACA, dont Marseille se décomposant en 16 arrondissements, 21 EPCI	France métropolitaine	Commune d'Aix-en-Provence	en 2007 : Agglopro Provence et Pays d'Aubagne et de l'Etoile ; prévus à partir de 2008, Marseille et Aix voire d'autres territoires ; ambition départementale à confirmer	Marseille
échelle d'agrégation	région, département, EPCI, commune	région, littoral azuréen, agglomération avignonnaise, région urbaine Marseille-Aix	commune, quartier	commune et quartier pour les villes-centre	Marseille dans l'ensemble, par arrondissement ou selon 5 grands secteurs
accès aux données ou aux résultats	accès libre aux résultats sur le site internet, avec une partie "réservée" accessible via chaque partenaire (délégation inter-régionale de l'ANAH pour les DDE)	accès au fichier détail pour les partenaires ayant financé les extensions régionales (dont Région, DIRE)	résultats accessibles sur demande pour les partenaires locaux ; synthèse des 11 agglos de province dont Aix disponible dans le rapport national DGUHC	accès libre aux résultats ; synthèses disponibles sur le site de l'ADIL	Présentation bi-annuelle ; communication dans le cadre de l'Observatoire immobilier de Provence (payant) ; alimenté CLAMEUR mais à son existence propre ; résultats transmis aux partenaires (type DDE)

3 Conclusion

La première réaction face à cette diversité de sources, de méthodes et de partenariats est souvent la perplexité... « pourquoi ne pas réunir toutes les sources et les traiter avec une méthode homogène sur l'ensemble du territoire ? ». En effet, il n'existe à la fin 2007 quasiment aucune parcelle de territoire où l'on puisse véritablement adjoindre ou ne serait-ce que comparer deux sources distinctes, tout d'abord parce qu'il existe peu de territoires où l'on dispose de deux sources différentes et ensuite parce que ces sources sont souvent de nature différente, soit par le parc concerné et son « point d'entrée » (allocataires CAF, administrateurs de biens, etc.), par le degré de représentativité de la source, soit par la distinction « stock »/« marché », soit par la méthode employée pour obtenir des valeurs moyennes...

A l'inverse, on peut aussi être plus réaliste, voire optimiste et se réjouir de cette diversité de sources, qui répondent souvent chacune à des objectifs différents et qui même parfois existent tout simplement, sans avoir été prévues pour autant dans un souci d'observation (données de gestion). Le tout consiste alors à chercher des convergences entre les objectifs des uns et des autres pour évoluer vers une transparence plus grande des résultats et des méthodes.

Parmi les acteurs « en attente » de données sur les loyers, on trouve « ceux » qui sont amenés à fixer leur montant (propriétaires, professionnels), « ceux » qui encadrent l'évolution et parfois le plafonnement des loyers par la législation (la puissance publique et ses instances nationales), « ceux » qui évaluent l'impact des loyers dans le cadre de l'évaluation des politiques locales de l'habitat, qui cherchent aussi à rendre attractifs pour les propriétaires les loyers maîtrisés (collectivités locales, services déconcentrés de l'Etat), « ceux » qui font intervenir le loyer dans le plafonnement des aides allouées aux locataires (CAF) et enfin « ceux » qui comparent les loyers à la solvabilité des ménages (tous sans exception), soit pour rester « dans la course » et garder un volume d'activité, soit pour relever ou déplorer le fossé qui s'est creusé entre les deux.

En guise d'exemple, prenons le cas d'un professionnel (agence de gestion locative). Celui-ci est intéressé à double titre par les loyers de marché : d'une part afin de pouvoir conseiller au mieux son client (un propriétaire personne physique par exemple) sur un loyer à pratiquer, de façon à ce que le logement soit mis en location assez rapidement ; pour cela le loyer ne devra pas être surestimé. D'autre part, le professionnel doit proposer un loyer qui ne soit pas sous-estimé, de façon à permettre un « juste équilibre » pour le propriétaire, entre le loyer et les frais divers, les travaux d'entretien ou les travaux plus conséquents, le risque d'impayé etc. (toutes choses égales par ailleurs, les frais d'agence représentent aussi un intéressement puisqu'ils sont exprimés en pourcentage du loyer finalement retenu).

Evitant la « caricature », on voit là qu'il existe tout de même, au moins en apparence de nombreux enjeux et intérêts communs des divers acteurs à obtenir une information la plus objective et fiable possible sur les loyers, en particulier les loyers de marché.

- Cependant, paradoxalement, une certaine opacité sur le montant des loyers de marché n'est pas totalement dénuée d'intérêt : elle laisse une marge d'ajustement « négociable » et « la part belle » au marché et à ses intermédiaires.
- Une totale transparence pourrait aboutir (caricaturalement, cette fois-ci) à des loyers figés et très faiblement dispersés autour d'une moyenne reflétant très mal l'hétérogénéité des logements et de leur niveau de service. Le principal obstacle à une observation tient bien dans cette diversité et dans l'impossible modélisation de la diversité de l'offre, diversité qui reste un des enjeux de l'Etat et des collectivités en charge des politiques de l'habitat et sans doute le meilleur garant d'une certaine mixité sociale.
- Ce qui devrait être observé (du moins pour le compte de la puissance publique), c'est moins le niveau de loyer que la capacité d'un ménage à accéder à un logement décent ou à s'y maintenir : l'observation des loyers ne saurait donc s'affranchir d'une complexification des approches et des indicateurs, qui commencerait par donner par exemple plutôt des « fourchettes » que des valeurs moyennes, ou qui s'inspirerait des travaux de l'INSEE en matière de revenus (déciles, quartiles etc.) capables de rendre compte des diversités, des écarts et des capacités du parc de logement à répondre à une diversité de situations. En tout état de cause, **il serait souhaitable que toute information sur des loyers de marché moyens ou « fourchettes » soit doublée d'une information sur le nombre de références et sur leur dispersion.**

Quand à la région PACA, on a pu voir qu'il y existait, d'un département à l'autre, de nombreuses postures face à la question des loyers, des amorces de partenariats ou partenariats informels entre « collecteurs de données » et « décideurs », des partenariats plus formalisés entre « collecteurs de données » (au niveau national) et un exemple de partenariat entre un gestionnaire, collecteur de données et une association d'intérêt public dont il est administrateur (FNAIM et ADIL).

Compte tenu de chaque situation locale, il conviendra de s'adresser aux bons interlocuteurs en fonction des questions posées, ceux-ci n'étant malheureusement pas « cataloguables » sur l'ensemble de la région. Dans le meilleur des cas, on aura le choix entre plusieurs sources et l'on pourra faire soi-même une approximation à partir de celles-ci. Dans le pire des cas, c'est souvent le lot des zones plus rurales, on envisagera des méthodes d'enquête auprès d'agences ou de recueil d'annonces lorsqu'il n'existe pas véritablement de représentativité d'un interlocuteur unique, voire de 2 ou 3 interlocuteurs, en faisant appel, le cas échéant, à une aide extérieure.

Pour les zones les mieux servies en termes d'observatoire, l'avenir sera sans doute riche d'enseignements car les comparaisons, les confrontations, vont sans doute rapidement donner lieu à débat et introduire des données plus qualitatives, ce qui finalement sera peut-être le point positif essentiel, pour faire émerger des analyses et diagnostics partagés. On peut raisonnablement espérer qu'au niveau local, dans le cadre des premières délégations de compétence, une fois atteint un régime de croisière, notamment en termes de capacités d'études dans les services des collectivités locales, ces débats seront amorcés à partir des éléments issus des différentes sources.

4 ANNEXES

4.1 Liste des entretiens réalisés

ADIL 13

Géraldine Gosset
Thierry Moallic

ANAH 75

Yannick Martin

Agence d'urbanisme du Pays d'Aix (AUPA)

Evelyne Dudognon

Communauté d'agglomération du Pays d'Aix

Jeanine Bellante
Serge Lerda

DDE 04

Claude Ranchon

DDE 05

Carine Chanjou
Jacqueline Amouriq
Laurent Thouvenot

DDE 06

Arnaud Fredefon
Christian Magnier
Michel Ferru
Rémi Passevent

DDE 13

Chantal Seguela
Frédéric Archelas

DDE 83

Christelle Braun
Francisco Ruda
Jeannie Barbier
Marie-Yvonne Roy

DDE 84

Brigitte Plane
Françoise Arraez
Nathalie Ruiz

DGUHC / DH2

Elisabeth Blavier

DGUHC / OE

Marie Claire Grima
Martine Bourdarios

UNPI PACA

Alban Lepeytre
Auguste Lafon

Michel Mouillart

(au titre de SNOUPI/UNPI et de l'observatoire de la formation des loyers marseillais/CNAB)

4.2 SIGLES

ADIL : Association départementale d'information sur le logement

AUPA : Agence d'urbanisme du Pays d'Aix

CA : Communauté d'agglomération

CAF : Caisse d'allocations familiales

CAH : Commission d'amélioration de l'habitat

CC : Communauté de communes

CCH : Code de la construction et de l'habitation

CCI : Chambre de commerce et d'industrie

CG : Conseil général

CNAB : Confédération nationale des administrateurs de biens

CRH : Comité régional de l'habitat

CU : Communauté urbaine

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

FNAIM : Fédération nationale de l'immobilier

OICA : Observatoire immobilier de la Côte d'Azur

OIP : Observatoire immobilier de Provence

OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PCS : Plan de cohésion sociale

PIG : Programme d'intérêt général

PLH :	Programme local de l'habitat
PLAI :	Prêt locatif aidé d'intégration
PLS :	Prêt locatif social
PLUS :	Prêt locatif à usage social
SCOT :	Schéma de cohérence territoriale
SRU (loi) :	Solidarité et renouvellement urbain
UNPI :	Union nationale de la propriété immobilière

4.3 EXPRESSIONS OU MOTS FREQUEMMENT UTILISES

Loyer de marché

Loyer des logements locatifs **dont le bail a été signé depuis moins d'un an** (cf. p.11)

Panel représentatif

Ensemble de logements suivis année après année, qui font l'objet d'enquêtes (cf. exemple de l'AUPA p. 29) ou de remontées d'information par les gestionnaires (cf. exemple de l'ADIL des Bouches du Rhône p. 39)

La principale caractéristique d'un panel représentatif est que le **choix des logements est fait de façon à ce que ceux-ci soit représentatifs de la structure du parc** (par exemple faire en sorte que dans l'échantillon, l'on ait 30 % de T1 sur tel secteur d'étude si ce chiffre correspond à la proportion que représentent les T1 dans le parc locatif privé)

Stock

Par opposition aux loyers de marchés, on peut s'intéresser aux « loyers moyens », correspondant au « stock », soit à l'ensemble des logements locatifs (cf. p.11)

Structure (cf. p. 11)

Ensemble des caractéristiques du parc de logement, en particulier le poids des logements selon leur nombre de pièces, leur type (individuel ou immeuble collectif), dans les différents secteurs d'étude. La structure permet de procéder, si l'on ne travaille pas à partir d'un panel représentatif, à des redressements statistiques, par un jeu de pondération des chiffres moyens obtenus.

On peut indifféremment parler de la structure du parc global c'est-à-dire du « stock », ou de la structure du « marché » : dans ce dernier cas on s'intéressera par exemple au poids des T1 dans l'ensemble des logements dont le bail a été signé depuis moins d'un an.

**direction
régionale
de l'Équipement
Provence - Alpes -
Côte d'Azur**

**37, bd Périer
13285 Marseille
cedex 8
téléphone :
04 91 00 52 00
télécopie :
04 91 00 52 20**