

## **La méthode de collecte de données**

Avant de commencer la collecte, le centre national de traitement doit déterminer la taille de l'échantillon et les objectifs d'enquêtes en fonction de la structuration du parc locatif privé de l'agglomération lilloise. Après réception de ces objectifs (déclinés par zone, mode de gestion, typologie), l'ADIL engage une grande collecte de données. Les méthodes et les sources sont différentes selon le mode de gestion des logements, directe ou déléguée.

Le zonage de l'observatoire a été retravaillé en 2014<sup>1</sup> avec l'appui de l'OLAP, qui a construit, à partir des données 2013, un modèle destiné à identifier des secteurs de loyer les plus homogènes possibles. Le nombre de zones est passé de 10 à 8, afin de disposer d'un nombre de références suffisant pour réaliser dans les secteurs soumis à la taxe sur les logements vacants des croisements fins par catégorie de logements. Le nombre de zones a notamment été diminué dans la ville de Lille (passage de 7 à 4 zones), l'analyse de l'OLAP ayant mis en avant quatre zones de prix homogènes. Le secteur sud et le secteur nord de la métropole ont été distingués. Un secteur à part entière a été créé pour la zone hors taxe sur les logements vacants, sur demande de l'équipe projet nationale.

### ***Méthodologie appliquée pour les logements en gestion directe***

#### **Réalisation d'enquêtes téléphoniques avec des locataires et des propriétaires bailleurs :**

La plupart des références de loyers sont collectées par enquêtes téléphoniques auprès de locataires et de propriétaires bailleurs du parc privé. Une équipe de six enquêteurs est recrutée chaque année par l'ADIL du Nord pour une durée minimale de deux mois. Après une formation au guide d'enquête et au questionnaire, des permanences téléphoniques sont organisées dans les locaux de l'ADIL du Nord, à des créneaux horaires diversifiés, notamment le soir et le samedi matin.

Dans un premier temps, les enquêteurs mettent à jour les informations collectées les années précédentes, en rappelant chaque personne ayant participé à l'enquête. L'envoi d'un courrier préalable et personnalisé permet de faciliter le déroulement de l'enquête et d'informer les locataires et les propriétaires bailleurs sur leurs droits de communication et de modification des informations recueillies par l'observatoire. Le suivi de ces enquêtes dans le temps permettra à l'observatoire d'avoir une analyse en niveau mais aussi en évolution de loyer.

Dans un second temps, les enquêteurs réalisent de nouvelles enquêtes pour compenser les pertes et atteindre nos objectifs quantitatifs. Pour cela, les logements appartenant au parc locatif privé sont

---

<sup>1</sup> Zonage 2014 en annexe p°4

ciblés dans le fichier de la matrice cadastrale. Les noms et adresses des propriétaires bailleurs de ces logements sont complétés de numéros de téléphone fournis par la société CARTEGIE.

Remarque : D'autres sources de sondage que le fichier de la matrice cadastrale permettent de réaliser de nouvelles enquêtes téléphoniques. En effet, le GRAAL et l'UNPI ont lancé un appel à participation à la collecte de données menée par l'ADIL, auprès de leurs réseaux de propriétaires bailleurs.

#### Recueil de références par l'intermédiaire des acteurs locaux de l'habitat :

Dans un volume beaucoup plus réduit (pour ne pas biaiser notre échantillon), des partenariats avec différents acteurs locaux de l'habitat permettent d'obtenir des données de manière directe, sans passer par une enquête téléphonique. Les informations peuvent être recueillies directement en face en face lors de consultations juridiques avec des conseillers de l'ADIL ou de la CLCV. D'autre part, la Ville de Lille transmet annuellement à l'observatoire un fichier, issu des visites effectuées dans le cadre des contrôles hygiène et des contrôles décence CAF.

Remarque : D'autres partenariats de ce type sont actuellement en cours de structuration avec les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, ainsi qu'avec Action Logement.

### ***Méthodologie appliquée pour les logements en gestion déléguée***

#### Partenariat avec les réseaux des professionnels de l'immobilier

Afin de faciliter la prospection des administrateurs de biens, l'ADIL travaille à la structuration de partenariats avec les principaux réseaux professionnels : la FNAIM, l'UNIS et l'association des notaires de l'agglomération lilloise. Il est notamment proposé à ces différents réseaux de rédiger un courrier commun à destination de leurs adhérents, pour les sensibiliser aux enjeux de l'observation des loyers privés et les inviter à transmettre leurs données.

#### Réalisation d'extraction à partir des logiciels de gestion des professionnels

Les administrateurs de biens de l'agglomération, affiliés ou non à un réseau professionnel, sont recensés puis contactés pour une prise de rendez-vous. La rencontre permet de leur présenter l'observatoire des loyers, et s'ils en sont d'accord, de procéder à une extraction des données à partir de leur logiciel de gestion, sous forme de fichier Excel. Pour cela, l'ADIL utilise les notices d'extraction disponibles sur l'extranet dédié aux membres du réseau des observatoires.

#### Nettoyage et normalisation des fichiers

Une fois l'extraction réalisée, il est nécessaire de procéder à un nettoyage du fichier, à une élimination des logements hors champs et des références incomplètes, à une normalisation des adresses et à une codification des différentes variables selon le fichier de saisie type du réseau des observatoires.

## Géocodage et Enrichissement des données

L'époque de construction est une variable obligatoire qui est rarement saisie dans les logiciels de gestion des professionnels de l'immobilier. Après avoir préalablement identifié les parcelles des logements observés, il est donc nécessaire de rechercher dans les fichiers fonciers dits « MAJIC » la date d'achèvement des travaux de l'immeuble. Dans l'agglomération lilloise, ce fichier permet de récupérer environ 90% des années de construction.

## La méthode de contrôle des données

---

### *Les contrôles locaux*

Il existe plusieurs étapes de contrôle des informations par l'observatoire. Concernant les enquêtes téléphoniques, les enquêteurs sont formés pour identifier les incohérences et corriger les informations directement avec les locataires et les propriétaires bailleurs. D'autre part, avant saisie des données, chaque questionnaire est contrôlé par un superviseur afin de veiller à la cohérence générale des informations recueillies.

Enfin, avant de déposer les fichiers de saisie sur la plateforme du centre national de traitement, l'ADIL effectue les différentes vérifications listées dans les prescriptions méthodologiques validées par le comité scientifique.

### *Les contrôles nationaux*

Une première série de contrôle de conformité est effectuée, lors du dépôt sur la plateforme (nom de fichier et extension valide, variables dans l'ordre et avec le bon format, sur les variables obligatoires ou non et les valeurs qu'elles peuvent prendre). Puis différents contrôles de cohérences sont effectués, sous forme d'échange entre l'observatoire local et le centre national de traitement. Enfin, avant traitement des données, une dernière série de tests est effectuée pour repérer et supprimer les doublons.

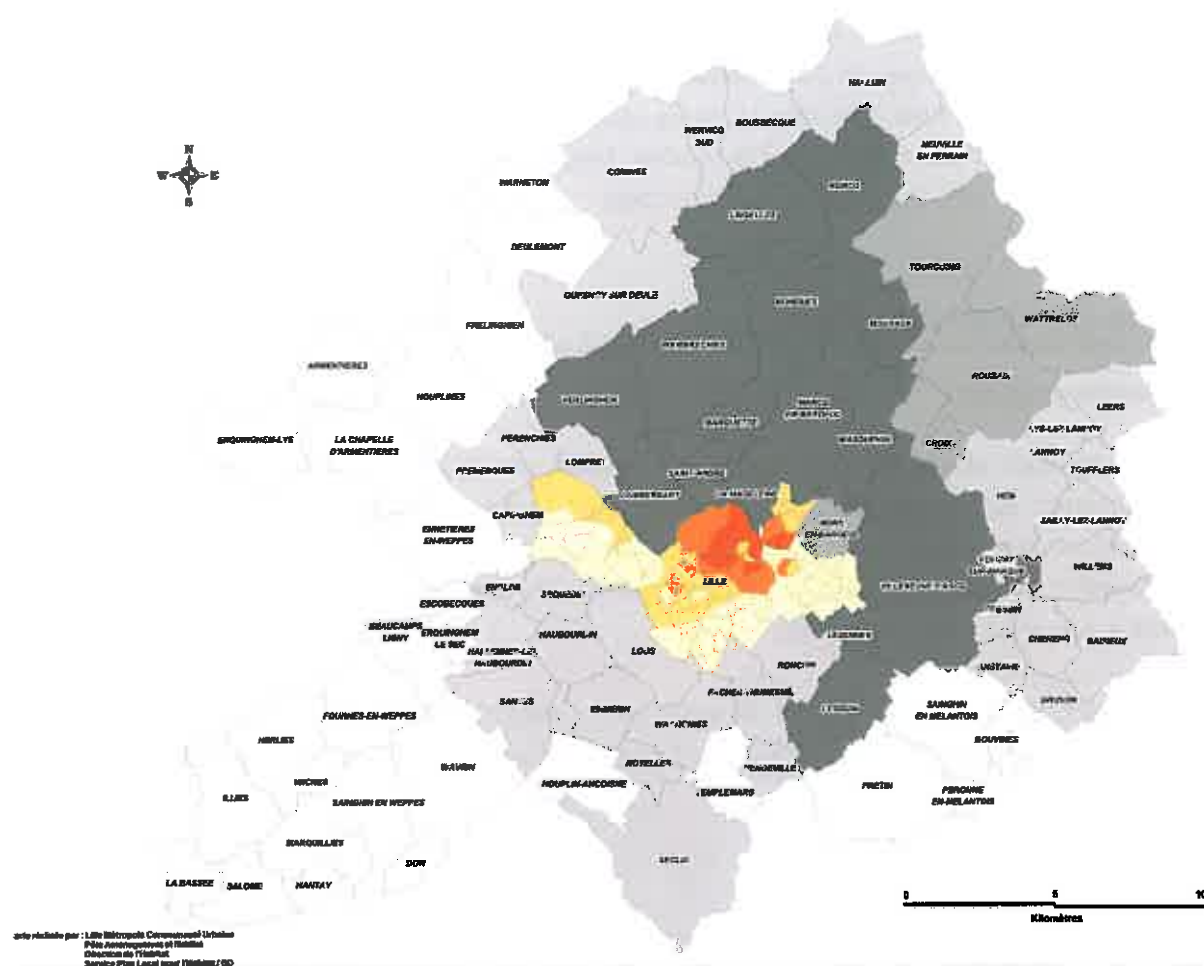
## La méthode de traitement des données

---

Le traitement statistique des données est entièrement délégué au centre national de traitement, qui applique une méthodologie conforme aux prescriptions du comité scientifique.

Après avoir effectué les contrôles nécessaires, le centre de traitement peut procéder au redressement des données à l'aide de la macro CALMAR (Calage sur marges) de l'INSEE. Ce redressement doit notamment tenir compte des taux de sondage et de réponse différents selon les segments de parc, le type de gestion et le mode de collecte. Par ailleurs, un traitement spécifique est effectué pour limiter les effets de grappe (accumulation de logements à une même adresse).

## Annexe : Le zonage 2014 de l'observatoire des loyers de l'agglomération lilloise



Nombre de logements locatifs privés par zone

Zone	Nombre de logements locatifs privés
1	8 622
2	12 740
3	15 437
4	11 728
5	17 232
6	20 759
7	13 094
8	6 636
<b>TOTAL</b>	<b>106 248</b>

Source : INSEE, RP 2010, fichier détail logement, traitement OLAP