

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du Nord – Pas-de-Calais
Séance plénière du 9 mars 2015

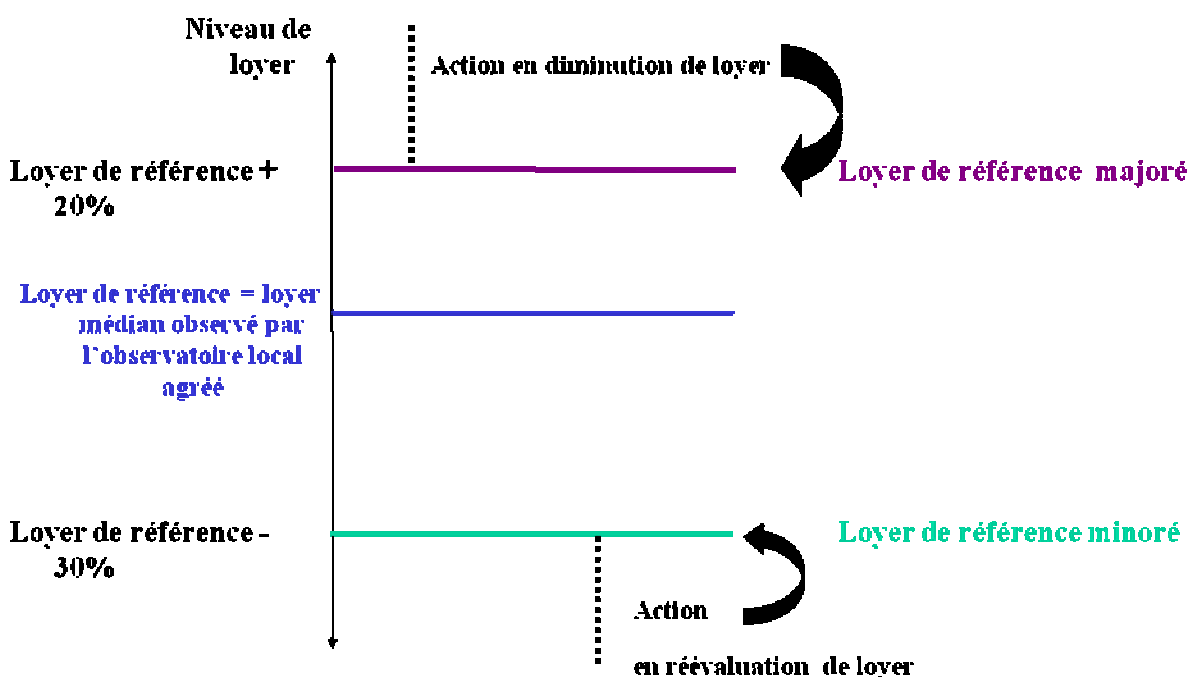
Annexe _ Observatoires locaux des loyers (OLL)

La parution des textes réglementaires relatifs aux OLL constitue une première étape qui, sans modification législative, doit être suivie par la publication du décret relatif au dispositif d'encadrement des loyers.

La loi prévoit en effet que la mise en place des observatoires locaux conditionne, dans les zones dites tendues, l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement sur ces mêmes périmètres. **Il existe donc, dans l'état actuel de la législation, un lien entre observatoires locaux et encadrement des loyers.**

Le mécanisme d'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR s'appuie sur deux dispositifs distincts :

- **l'existence d'une fourchette de prix** déterminée à partir du loyer de référence (loyer médian) à l'intérieur de laquelle les loyers sont fixés.
La fixation de ces loyers de référence est établie par arrêtés préfectoraux, sur la base des loyers médians observés par l'observatoire local agréé (d'où l'importance de l'agrément).
- et la **limitation des sauts de loyer lors des relocations de logements vacants ou lors des renouvellements de bail**. Cet encadrement des hausses de loyer à la relocation a déjà fait l'objet de deux décrets d'urgence pris les 30 juillet 2012 et 2013. La loi ALUR prévoit la prise de décrets annuels portant spécifiquement sur ce sujet. Le décret pris le 30 juillet 2014 s'inscrit dans ce cadre.
Cette mesure est la clé de voute du système de régulation des loyers instauré par la loi ALUR car contient strictement la hausse des loyers.



1. Nature, rôle et fonctionnement des OLL

Des observatoires locaux peuvent être créés sur toute zone géographique déterminée du territoire. Leur champ d'observation est constitué par l'ensemble des logements locatifs à l'exception des logements HLM ou assimilés.

Toute « zone tendue », au regard des difficultés d'accès des ménages au logement, est obligatoirement dotée d'un observatoire local.

La forme juridique prise par les observatoires locaux est soit une association soit un groupement d'intérêt public. Des observatoires ayant une forme juridique autre peuvent cependant être agréés à titre transitoire. Ces derniers devront alors transmettre au ministère chargé du logement leurs statuts modifiés et conformes avant le 31 décembre 2015.

L'instance de gouvernance des OLL doit assurer une représentation équilibrée des bailleurs, locataires, gestionnaires, et comporter des personnes qualifiées, les EPCI dotés d'un PLH exécutoire ainsi que l'Etat.

Au sens de la loi, les observatoires locaux des loyers sont agréés par le ministère chargé du logement.

Le rôle de l'observatoire est également défini par ces textes :

- Transmission des données collectées et enrichies à l'Agence Nationale Information Logement (ANIL) selon les modalités définies aux articles 4 à 7 de l'arrêté du 10 novembre 2014.
- Mise à disposition du public, chaque année avant le 31 mars, des principaux résultats retraités et agrégés pour l'année précédente selon les règles de diffusion définies en annexe de l'arrêté du 10 novembre 2014.
Ces résultats comprennent notamment les niveaux des loyers médians et moyens à l'échelle de l'agglomération et par zone géographique, des données de cadrage sur le parc de logements observés et les principales tendances d'évolution.
- Communication des données anonymisées (selon les conditions définies dans l'arrêté du 10 novembre 2014), à toute personne qui en fait la demande.
- Transmission de ces données aux services de l'Etat
- Habilitation possible de chercheurs afin d'accéder aux données individuelles (via un centre d'accès sécurisé).
- Rendu compte de son activité chaque année avant le 31 mars, au ministère en charge du logement.

Concernant le fonctionnement de l'observatoire, le traitement des données préalable à l'élaboration des résultats statistiques représentatifs peut, sur sa demande, être réalisé par l'ANIL.

A l'échelle nationale, l'ANIL a également un rôle de mise à disposition auprès du public (sur un site internet) des éléments d'informations concernant le niveau de loyer et la dispersion des loyers par type de logements, par agglomération et par zone géographique.

2. La procédure d'agrément des observatoires locaux

Le décret du 5 novembre 2014 vient préciser l'application des mesures législatives prévues par la loi ALUR concernant les modalités d'octroi d'agrément des observatoires locaux des loyers, les modalités de diffusion et de communication des résultats produits par ces structures. Ce



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

texte institue également le comité scientifique de l'observation des loyers et définit ses missions et son fonctionnement.

Complété par les deux arrêtés ministériels du 10 novembre 2014, l'ensemble de ces textes décrit complètement la procédure d'agrément des observatoires locaux des loyers.

Le CRHH (ou le bureau du CRHH) de début d'année 2015 est amené à examiner et rendre un avis sur la demande d'agrément déposée par l'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise le 19 janvier 2015.

Un bilan de la mise en place de cet observatoire lors de l'année d'expérimentation 2013 a déjà été présenté en bureau du CRH lors de la séance du 27 mai 2014.

La demande d'agrément est adressée au ministère en charge du logement ; 4 mois après réception du dossier complet de demande, le silence du ministère vaut décision d'agrément.

Après réception de la demande et vérification de la complétude des pièces, le ministère a transmis la demande au préfet de région afin de la soumettre pour avis au CRHH qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre un avis, faute de quoi l'avis tacite est réputé acquis.

Le dossier de demande comprend une liste de pièces définies par l'arrêté du 10 novembre 2014 dont les principales sont : les statuts de l'observatoire, une liste des entités membres de l'instance de gouvernance, la liste des communes correspondant au périmètre géographique observé, une note méthodologique, une note concernant la diffusion de l'information, les précédents résultats, le budget annuel et les déclarations effectuées auprès de la CNIL.

La délivrance de l'agrément est formalisée par la prise d'un arrêté ministériel publié au JO, qui précise en particulier la liste des communes concernées. L'agrément est accordé à un observatoire pour une liste de communes dès lors que celui-ci justifie :

- Du respect des prescriptions méthodologiques définies par le comité scientifique d'observation des loyers. Ces prescriptions concernent les modalités de définition des objectifs de collecte des données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données ainsi que les modalités de diffusion des résultats par l'observatoire. Les principales prescriptions publiées par cette instance sont consultables sur le site internet de la DREAL,
- D'une représentation équilibrée des bailleurs, locataires et des gestionnaires au sein de ses organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées dans le domaine du logement au sein de ces organes,
- D'un statut d'association ou de groupement d'intérêt public,
- De la représentation au sein des organes dirigeants du préfet de département,
- De la représentation au sein des organes dirigeants des EPCI dotés d'un PLH exécutoire

Un retrait de l'agrément peut être prononcé (via un arrêté ministériel publié au JO) en cas de manquement constaté au respect des conditions d'octroi et après information faite à l'observatoire local.

3. Le comité scientifique d'observation des loyers

Cette instance est placée auprès du ministre en charge du logement. Elle est composée de 5 experts en matière économique, dans le domaine du logement ou des statistiques. Ses membres ont été nommés par arrêté du 10 novembre 2014 (pour un mandat de 3 ans renouvelable).

Garant de la qualité statistique des données diffusées par les observatoires locaux, le rôle du comité scientifique est de définir des prescriptions méthodologiques portant notamment sur les modalités de transmission des données, de diffusion et communication des résultats et sur la collecte des données et leur traitement.

Un avis officiel du comité scientifique d'observation des loyers daté du 25 novembre 2014 est paru au JO du 02 décembre 2014. L'ensemble des prescriptions définies par le comité sont mises à disposition du public sur le site internet du ministère en charge du logement (www.territoires.gouv.fr). Les principales préconisations émises par le comité sont également consultables sur le site internet de la DREAL pour les membres du CRHH.

4. La transmission des données par les professionnels de l'immobilier

L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR prévoit également la transmission des données des professionnels intervenant lors de la mise en location de biens immobiliers ou lors de la gestion locative aux observatoires locaux des loyers.

Le décret du 1^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires complété par l'arrêté du 29 août 2014 précise ces modalités de transmission.

L'obligation faite aux professionnels de transmission de données concerne uniquement les observatoires locaux des loyers agréés par le ministère en charge du logement.

Les professionnels intervenant « lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative » (II article 5 de la loi du 6 juillet 1989) ont alors pour obligation de transmettre chaque année, avant le 31 mars, les informations relatives aux logements mis en location au cours de l'année précédente ou gérés au 1^{er} janvier.

Pour les observatoires nouvellement agréés entre le 1^{er} janvier et le 31 mars, la transmission des données pour cette première année intervient au plus tard 3 mois après la date d'agrément.

La transmission des données peut alors se faire directement des professionnels aux observatoires locaux des loyers ou la communication des informations peut avoir lieu par l'intermédiaire d'un organisme tiers (fédération nationale par exemple) qui envoie les données à l'ANIL, chargée de retransmettre les informations aux observatoires locaux.

Les catégories d'information sont les suivantes (elles sont précisées en annexe de l'arrêté du 29 août 2014) :

- L'identifiant du logement dans le système d'information du professionnel
- La localisation du logement,
- Les caractéristiques principales du logement,
- Les informations relatives au loyer,
- La date d'entrée dans les lieux du locataire.