



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

OBSERVATOIRE DES LOYERS DE L'AGGLOMERATION LILLOISE

Budget annuel de l'observatoire

Historique de l'observatoire

L'observatoire des loyers a été créé en 2013, suite à la mise en place de l'expérimentation nationale sur le déploiement du réseau des observatoires locaux. Le pilotage du dispositif a été assuré par la communauté urbaine de Lille, avec l'appui de la ville de Lille, pendant les deux premières années d'existence de l'observatoire.

Il a été convenu avec Lille Métropole et la Ville de Lille, que l'ADIL du Nord, qui était déjà en charge de la collecte des données, de la structuration des partenariats et de l'analyse des résultats, déposerait une demande d'agrément sur les 86 communes listées en pièce n°3 de ce dossier.

Partenariats actuels et en cours

L'observatoire local des loyers s'appuie sur un partenariat étoffé. Sont à ce jour parties prenantes de l'observatoire :

- **Lille Métropole**, qui a piloté la démarche d'observation pendant deux années, reste un acteur particulièrement impliquée dans le dispositif, notamment dans la structuration et l'animation des partenariats. Par ailleurs, Lille Métropole transmet chaque année à l'ADIL le fichier MAJIC, utile au bon déroulement des enquêtes et à l'enrichissement des données.
- **Les communes de Lille, Roubaix, Tourcoing, Croix** : Le partenariat avec les quatre services communaux d'hygiène et de santé de l'agglomération (Lille, Roubaix, Tourcoing, Croix) s'est renforcé progressivement. Ces services contribuent à la collecte des données sur les loyers lors des visites à domicile effectuées dans le cadre des contrôles CAF ou des présomptions d'insalubrité.
- **La CAF du Nord**, qui contribue à l'observation des loyers notamment par la diffusion de données consolidées sur les niveaux de loyers et les taux d'effort des allocataires d'une aide au logement dans le parc locatif privé.
- **L'Agence de Développement et d'Urbanisme**, qui participe aux réunions techniques et apporte son expertise et sa connaissance du territoire. Par ailleurs, l'agence d'urbanisme participe activement à l'analyse des données communiquée par la CAF.
- **Le CEREMA Nord Picardie**, qui participe aux réunions techniques et apporte une expertise méthodologique. D'autre part un partenariat spécifique a été engagé avec Lille Métropole en 2014 pour réaliser une étude de faisabilité d'un modèle économétrique des loyers après intégration de variables intrinsèques et extrinsèques au logement. Cette modélisation statistique devrait être opérationnelle en 2015.
- **Les services déconcentrés de l'Etat (DDTM, DREAL)**, qui participent aux réunions techniques.
- **Les administrateurs de biens et leurs réseaux professionnels** : ils sont étroitement associés aux travaux menés depuis la création de l'observatoire. L'UNIS travaille à la mise en place d'un observatoire à l'échelle nationale via CLAMEUR. La FNAIM s'organise de la même manière à l'échelle nationale pour assurer la collecte directement auprès de ses adhérents

(développement en cours de passerelles d'extraction). L'ADIL reste néanmoins un acteur incontournable de la collecte locale en gestion déléguée pour les agences qui sont dans l'impossibilité de transmettre à un intermédiaire (agences non affiliées à un réseau, logiciels de gestion non couverts par l'intermédiaire).

- **Le notariat est partie prenante de la démarche.** Un point majeur d'achoppement reste leur crainte de communiquer l'adresse exacte des logements, variable obligatoire de l'observatoire. Des échanges sont en cours pour trouver une solution.
- **L'association des propriétaires (UNPI) :** Cette structure a été associée à l'expérimentation en 2014. Cette association effectue un appel à participation à l'enquête loyers auprès de ses adhérents. Les propriétaires bailleurs sont ensuite rappelés par les enquêteurs de l'ADIL.
- **Les associations de locataires (AFOC, CLCV, CNL),** qui pour certaines d'entre elles contributrices en termes de données.
- **Les opérateurs des dispositifs d'amélioration de l'habitat (GRAAL, Pact, Urbanis, AIVS...),** qui pour certaines d'entre elles sont contributrices de données.
- **Action Logement :** les contacts sont en cours pour étudier la possibilité de collecter des données sur les loyers par le biais des fichiers Loca-Pass.
- **Le CROUS :** il est depuis 2014 partie prenante de l'observatoire, et sera à terme un relais efficace d'information auprès des propriétaires et locataires.

Coût d'enquête par type de collecte

Collecte auprès des professionnels (administrateurs de biens et agences immobilières)

Coût estimé : 1 jour par administrateur de bien, soit 7 jours au coût unitaire de 350 euros par jour
SOIT 2 450€

Collecte auprès des notaires

Coût estimé : 1 jour par notaire, soit 1 jour au coût unitaire de 350 euros par jour
SOIT 350€

Collecte auprès des particuliers en gestion directe

Coût estimé : 1 700 enquêtes auprès de particuliers en gestion directe: 35€ par enquête
SOIT 59 500€

300 enquêtes via les consultants ADIL et les autres acteurs de l'habitat

35€ pour 50 enquêtes (rappel téléphonique des adhérents de l'UNPI et des associations de locataires) :
1 750€

1 jour par acteur local pour la préparation et la collecte de fichiers (Ville de Lille, Ville de Roubaix, Ville de Tourcoing, Ville de Croix) soit 4 jours au coût unitaire de 350€ par jour : 1 400€
SOIT 3 150€

Coûts de traitement des données au niveau local

Avant envoi des données au centre national de traitement :

Formatage des données (notamment professionnelles), géo-adressage et vérification des données (dates de construction notamment) : 55 jours au coût unitaire de 350€ par jour
SOIT 19 250€

Après réception des données traitées par le centre national de traitement:

Exploitation des résultats, cartographies, analyses, préparation de la publication : 15 jours au coût unitaire de 350€ par jour.

SOIT 5 250€

Publication et communication (frais de mise en page et reprographie, diffusion) :

SOIT 5 000€

Animation du partenariat

Réunion d'information, de concertation, de restitution des résultats : 27 jours au coût unitaire de 350€ par jour :

SOIT 9 450€

Déplacements

Frais de mission liés aux déplacements occasionnés par les réunions du réseau national des observatoires : 5 réunions annuelles au cout unitaire de 110€ x 2 personnes

SOIT 1 100€

Budget prévisionnel 2015

Dépenses	Montant (€)	Recettes	Montant (€)
Collecte données		Subventions	
Enquête téléphonique 1700 entretiens x 35€	59 500	Subvention DHUP	84 000
Enquête auprès des particuliers via les acteurs de l'habitat (consultation ADIL, SCHS...) : 4 jours * 350€	1 400	Subvention Lille Métropole	15 700
Enquête auprès des particuliers via associations (UNPI, associations de locataires...) : 50 enquêtes x 35€	1 750	Fonds propres Lille Métropole	
Collecte auprès de 8 administrateurs de biens / notaires 8 jours x 350€	2 800	Frais de mission	550
Pré-traitement et fiabilisation des données		Moyens humains Lille Métropole	5 250
Formatage des données et recherche informations complémentaires (date construction...) : 55 jours * 350€	19 250		
Animation du partenariat			
Prise de contact et information professionnels de l'immobilier et acteurs locaux de l'habitat, réunions : 27 jours x 350€	9 450		
Communication, diffusion des données			
Interprétation des résultats, cartographies 15 jours x 350€	5 250		
Publication, communication	5 000		
Déplacements			
Frais de mission Paris 5 réunions annuelles (110€ x 2 pers x 5)	1 100		
TOTAL	105 500	TOTAL	105 500