



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 11 mars 2015

**Demande d'agrément de l'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise**

Les décrets du 1<sup>er</sup> août 2014 et du 5 novembre 2014, complétés par les 3 arrêtés ministériels du 29 août 2014 et du 10 novembre 2014 viennent préciser l'application des mesures législatives prévues par la loi ALUR relatives aux Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Ces textes constituent un cadre réglementaire complet définissant la nature, le rôle et le fonctionnement de ces structures.

L'Agence Départementale Information Logement du Nord a déposé, en date du 19 janvier 2015, une demande d'agrément auprès du ministère chargé du logement portant sur la commune de Lille.

L'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise a été créé à l'initiative de la communauté urbaine de Lille, dans le cadre de l'expérimentation nationale lancée fin 2012 par le ministère chargé du logement. Le périmètre d'observation de cet observatoire est constitué par l'ensemble des communes membres de la métropole européenne de Lille, regroupées dans 8 zones homogènes au regard du marché local de l'habitat.

A ce stade, la demande d'agrément déposée par l'ADIL porte exclusivement sur la commune de Lille, correspondant exactement à 4 zones d'observation.

Conformément à la procédure présentée en annexe à ce document, le préfet de région a été sollicité par le ministère chargé du logement afin de recueillir l'avis du CRHH sur cette demande.

Toutes les pièces constitutives du dossier de demande d'agrément (liste définie par arrêté ministériel du 10 novembre 2014) sont consultables par les membres du CRHH sur le site internet de la DREAL depuis le 20 février. 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 demande d'agrément de l'ADIL du Nord, portant à ce stade sur la commune de Lille, est administrativement complète au regard des pièces exigées réglementairement. La composition des instances de gouvernance de l'ADIL respecte en outre les exigences d'équilibre entre représentants des bailleurs et locataires. Au plan budgétaire, les deux premiers exercices menés par l'observatoire ont bénéficié d'une aide de l'Etat à hauteur de 80% en moyenne.

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. Elle est conditionnée par le respect des prescriptions méthodologiques définies par le comité scientifique d'observation des loyers et par la justification d'une représentation équilibrée, au sein des organes dirigeants, des bailleurs, locataires, gestionnaires, de la présence de personnes qualifiées, des EPCI dotés d'un PLH exécutoire ainsi que du préfet.

L'octroi d'un agrément crée des obligations pour l'observatoire, notamment en terme de rendu-compte de son activité, de diffusion de ses résultats et de mise à disposition du public de données (cf annexe).

L'octroi d'un agrément crée également obligation aux professionnels de l'immobilier de transmission de leurs données à l'observatoire local : si l'ADIL du Nord est agréée avant le 31 mars 2015, cette obligation prendra effet dès 2015. Les professionnels disposeront alors d'un délai de 3 mois suite à la publication de l'arrêté ministériel pour s'acquitter de cette obligation.

Sans modification législative, il existe un lien automatique entre agrément d'un observatoire local des loyers et encadrement. Toute commune située dans en « zone tendue » (zonage d'application de la taxe sur les logements vacants dit TLV) et sur laquelle portera l'agrément d'un observatoire local sera alors soumise à encadrement.

Les modalités d'application du dispositif d'encadrement des loyers seront précisées par un décret en Conseil d'Etat.

Sous réserve de parution de ce décret, la signature d'arrêtés préfectoraux fixant des loyers de référence serait rendue obligatoire pour des communes situées en zone « tendue » dès lors qu'un observatoire local, agréé sur ces communes, disposerait de résultats diffusables pour l'année antérieure.