

Historique et contexte

La mise en place en 2018 d'un observatoire local des loyers sur l'agglomération d'Arras répond à une réelle volonté locale d'observation. Conjointement à la mise en place de son Plan Local de l'Habitat, la CUA a pour ambition d'améliorer la connaissance de son territoire pour pouvoir y agir au mieux. En raison de sa fine connaissance du territoire de l'Arrageois et de son expertise dans l'observation des loyers, c'est l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais qui s'est portée candidate et a été retenue pour mener à bien ce projet. En effet, l'association dispose de permanences juridiques sur le territoire depuis de nombreuses années. Un site de l'ADIL est maintenant implanté à Arras et reconnu par les acteurs locaux. De plus, depuis 2013 l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais est Observatoire Local des Loyers pour l'agglomération lilloise. Chaque année, elle mène une étude sur les loyers du parc locatif privé de la Métropole Européenne de Lille. A l'occasion de cette enquête annuelle, l'ADIL est en charge de la collecte des données et des multiples relations partenariales. L'ADIL a été agréée pour le territoire de Lille.

Mais l'association a également une expérience dans l'observation des loyers sur des territoires moins urbanisés où l'habitat est plus diffus. Une mission d'observation avait ainsi été menée sur le SCoT du Grand Douaisis.

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 :**

Les services déconcentrés de l'Etat (DDTM, DREAL) qui participent aux réunions techniques

La Communauté Urbaine d'Arras qui pilote la démarche d'implantation de l'observatoire et qui veille à la mise en place des partenariats

La FNAIM 62 qui veille à la bonne mise en place des partenariats et contribue à la collecte en fournissant les données dont elle dispose

Tableaux d'objectifs et coûts d'enquête par type de collecte

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

Logements loués vides

Objectif initial de 1559 références

ZONE	1 PIECE	2 PIECES	3 PIECES	4 PIECES	5 PIECES ET +	DONT MAISONS	TOTAL
1	153	283	205	103	107	144	852
2	12	100	147	203	245	465	707
Totaux	165	383	352	306	352	609	1559

Coût estimé : 61 logements meublés viennent s'insérer dans ces objectifs de collecte auprès des professionnels de l'immobilier. La collecte auprès des professionnels de l'immobilier est estimée à 8 semaines de travail au coût hebdomadaire de 1216,74€. Cette durée tient compte des diverses sollicitations, rendez-vous, transferts de fichiers, envois de courriers et déplacements attenants à la consolidation d'un nouvel observatoire. Elle comprend également la mise en place d'une plateforme sécurisée d'échange de données permettant à l'Observatoire de respecter le Règlement Général de Protection des Données.

Soit 13 857€

Collecte auprès des particuliers en gestion directe

Logements loués vides

Objectif initial de 248 références

ZONE	1 PIECE	2 PIECES	3 PIECES	4 PIECES	5 PIECES ET +	DONT MAISONS	TOTAL
1	26	47	34	17	18	24	142
2	2	15	22	30	37	70	106
Totaux	28	62	56	47	55	94	248

Coût estimé : 31 références de logements meublés viennent s'ajouter aux objectifs initiaux. 279 références devront donc être collectées. Nous estimons la productivité de l'équipe d'enquête à 1,5 enquête par heure pour 13,47€ de l'heure. A ce coût d'enquête direct doivent être rajoutés : la préparation de la base de données, les coûts attenants à la plateforme d'enquête informatisée, la supervision de l'équipe et l'envoi de courriers aux propriétaires bailleurs.

Soit 9 757€

Coûts de traitement des données au niveau local

Avant envoi des données à l'ANIL :

Formatage des données, géo-adressage et vérification des données (dates de construction, cohérence des informations) : 9 semaines au coût hebdomadaire de 1216,74€.

Soit 10 950€

Après réception des données traitées par l'ANIL :

Exploitation des résultats, cartographies, analyses, préparation de la publication : 6 semaines au coût hebdomadaire 1216,74€.

Soit 7 300€

Publication et communication (frais de mise en page et reprographie, diffusion et de documents de communication à destination des partenaires) :

Soit 1 900€

Animation du partenariat

Réunions d'information, de concertation, de restitution des résultats : une semaine et demie pour chaque chargée d'étude (au nombre de deux)

Soit 3 042€

Déplacements

Frais de mission – Réseau des observatoires :

2 séminaires annuels : 1742€

2 réunions de travail : 2 allers-retours vers Arras au coût unitaire de 60€ et deux jours de travail pour chaque chargée d'étude au coût unitaire de 243€ ; soit 1452€

Soit 2 849€

Financements apportés par les collectivités locales

Pour 2019, La CUA et l'Etat prévoient de mobiliser un budget propre de 25 000€ de participation financière au dispositif.

Enquêtes indirectes	Semaines de travail	Coût
Envoi des courriers aux professionnels de l'immobilier		65€
Dispositif de sécurisation des données (Cecurity)		288€
Collecte auprès des professionnels de l'immobilier	8	9 734€
Déplacements dans le cadre du partenariat avec les professionnels de l'immobilier		120€
Création de plaquettes de résultats individualisés	3	3 650€
Coût des enquêtes indirectes		13 857€

Enquêtes directes auprès de particuliers	Semaines de travail	Coût
Estimation 1,5 enquête par heure à 13,74€ de l'heure		2 505€
Plateforme d'enquête informatisée		843€
Préparation de la base d'enquête	2	2 433€
Envoi des courriers aux particuliers		1 800€
Supervision de l'enquête téléphonique	5	2 176€
Coût des enquêtes directes auprès de particuliers		9 757€

Traitement	Semaines de travail	Coût
Géocodage, enrichissement des données, mise au propre de la base	9	10 950€
Coût du traitement des données		10 950€

Exploitation, diffusion, pilotage et animation	Semaines de travail	Coût
Exploitation des résultats : analyse, rédaction, restitution	6	7 300€
Publication et communication		1 900€
Animation du partenariat		3 042€
Déplacements : deux séminaires annuels		1 742€
Déplacements : 4 réunions de travail		1 452€
Coût exploitation, diffusion, pilotage et animation		15 436€

Dépenses	
Budget total consacré à l'observation des loyers	50 000€

Recettes	
Participation financière des autres partenaires que l'Etat (CUA)	25 000€
Subvention demandée à l'Etat pour 2019	25 000€
Montant total des subventions accordées à l'observatoire	50 000€