

Note sur la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données

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. 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.

D'après le recensement 2014, les résidences locatives privées louées vides sont au nombre de 9 112 sur notre territoire d'observation. 63% d'entre elles sont des appartements. On note une prédominance des T2 et T3 (48%) gonflée par les appartements. Si l'on regarde uniquement les maisons, ce sont les T4 et T5 et plus qui représentent la majorité du parc locatif vide. Il s'agit d'un parc relativement récent puisque la majorité des logements (76%) datent d'après 1946.

La structure du parc n'est pas homogène sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras, ce qui explique la mise en place d'objectifs en fonction à la fois du zonage mais également du type et de la typologie des biens. Le parc locatif privé est très différencié en fonction du gradient ville-centre / périphérie. La préférence a donc été accordée à l'étude de deux zones distinctes (ville-centre d'Arras / autres communes de la CUA) pour cette première année de collecte (2018).

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 d'enquêteurs est recrutée chaque année par l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais pour une durée variant entre un et deux mois, en fonction des objectifs. 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.

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 de loyer. En 2019, dans un premier temps, les enquêteurs mettront à jour les informations collectées l'année précédente, en rappelant chaque personne ayant participé à l'enquête.

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

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.

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 les notaires de l'agglomération. Il sera 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. Il est nécessaire également de procéder à l'identification géographique de chaque bien : iris, section cadastrale, parcelle.

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

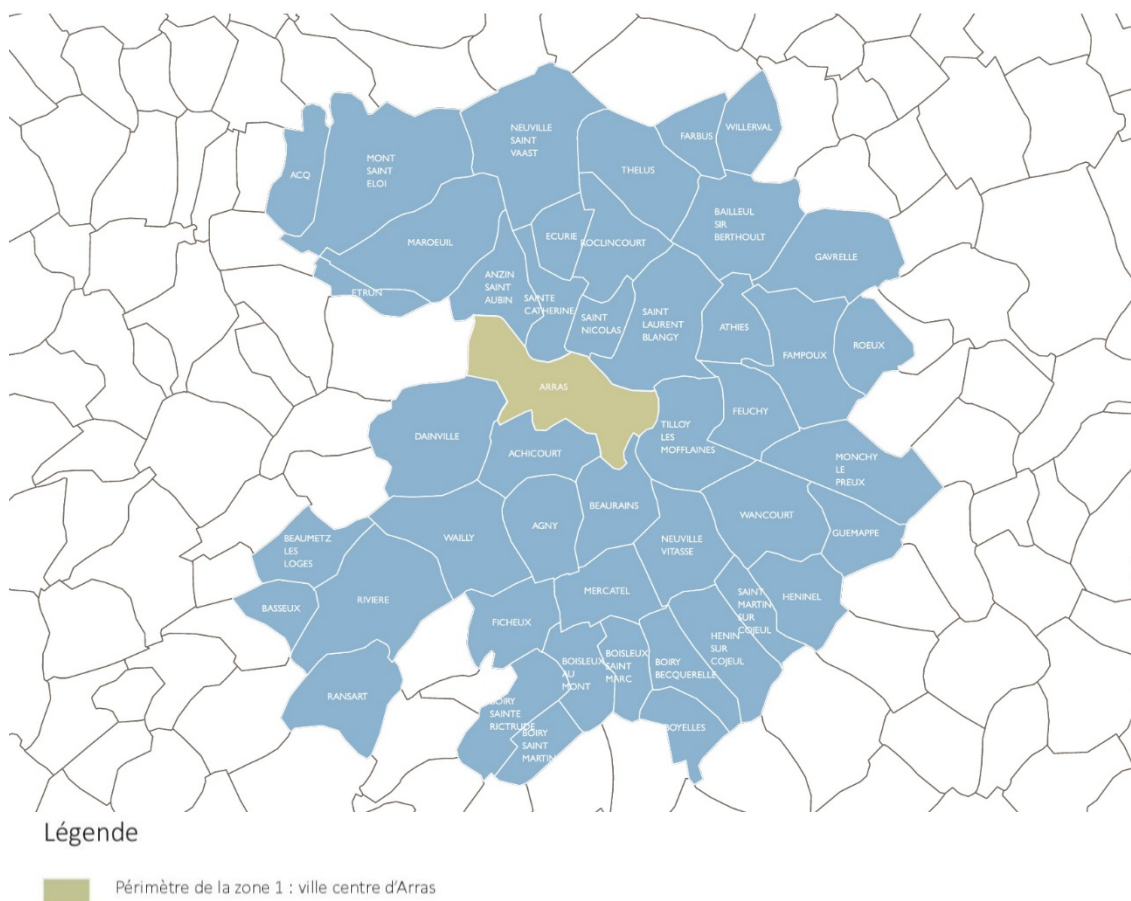
Une première série de contrôle de conformité est effectuée, lors du dépôt sur la plateforme (nom de fichier et extension valide, variables dans l'ordre et avec le bon format, sur les variables obligatoires ou non et les valeurs qu'elles peuvent prendre). Puis différents contrôles de cohérences sont effectués, 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 2018 de l'observatoire des loyers de l'agglomération d'Arras



 Périmètre de la zone 2 : reste des communes de la CUA