

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

Ses missions, ses méthodes, ses produits

28 juin 2012

Geneviève PRANDI – directrice de l'Olap

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

PRESENTATION DE L'OLAP

- *La création*

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) est un observatoire des loyers créé en 1987 en application des lois de 1986 et 1989 sur les rapports locatifs. Il est agréé depuis 1993.

- *La forme juridique et les moyens*

L'Olap est constitué en association loi de 1901 et son conseil d'administration assure une représentation équitable des bailleurs, des locataires et des gestionnaires.

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

PRESENTATION DE L'OLAP

- *Les missions*

L'Olap collecte des données et produit et diffuse :

- Des **références de loyer** pour Paris et 114 communes de l'agglomération parisienne,
- Des **statistiques** sur les niveaux et l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et 11 villes ou agglomérations de province (Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse),
- Des **études** dans son domaine d'expertise.

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

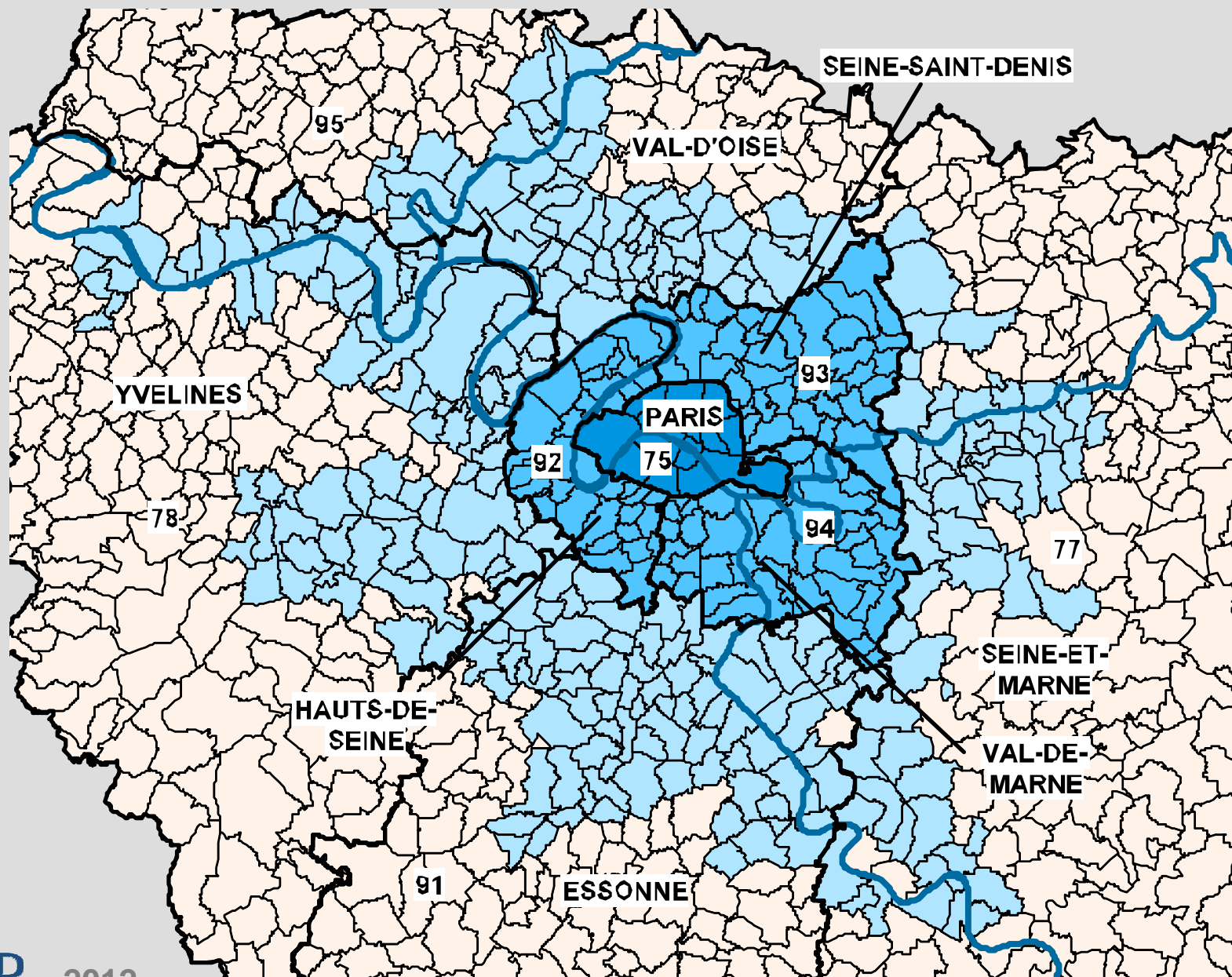
- *Le champ d'observation*

Ce sont les logements du parc locatif privé ayant un bail régi par la loi du 6 juillet 1989, donc les logements dont le loyer est fixé librement à l'entrée du locataire dans les lieux

soit

- Pour l'agglomération parisienne un parc estimé à un million de logements
- Pour la province, un parc estimé à 775 000 unités.

PRODUITS ET METHODES



PRODUITS ET METHODES

- *Le parc observé*

Paris : 390 000 logements

Petite couronne : 400 000 logements

Hauts-de-Seine : 175 000 logements

Seine-saint-Denis : 113 000 logements

Val-de-Marne : 112 000 logements

Grande couronne : 220 000 logements

Seine-et-Marne : 35 000 logements

Yvelines : 76 000 logements

Essonne : 58 000 logements

Val-d'Oise : 51 000 logements

▪ *Les échantillons*

A Paris comme en province, l'Olap a constitué des **échantillons représentatifs** de son champ d'observation en croisant des critères de :

- taille du logement (en nombre de pièces)
- localisation (zone, département...)
- caractéristiques et équipements de l'immeuble (époque de construction, mono-copro, présence d'un ascenseur...)
- caractéristiques et équipements du logement (collectif ou non, étage, type de propriétaire, type de gestion, isolation thermique, DPE...).

- *Les échantillons*

Les échantillons de l'OLAP sont des **panels** c'est-à-dire que les mêmes logements sont suivis d'année en année.

Cette technique permet d'obtenir des évolutions « pures » des niveaux de loyer sans introduire des effets de structure liés au changement d'échantillon d'une année sur l'autre.

Les échantillons comprennent 35 000 logements en Ile-de-France et 11 000 en province.

- *Le cas particulier de la durée d'occupation*

La durée d'occupation n'est pas un critère de constitution des échantillons, qui comprennent des locataires de toutes anciennetés d'occupation.

Le suivi du panel permet d'obtenir des nouveaux locataires sur la partie des logements ayant changé de locataire dans l'année.

une précision méthodologique
sur le calcul des évolutions

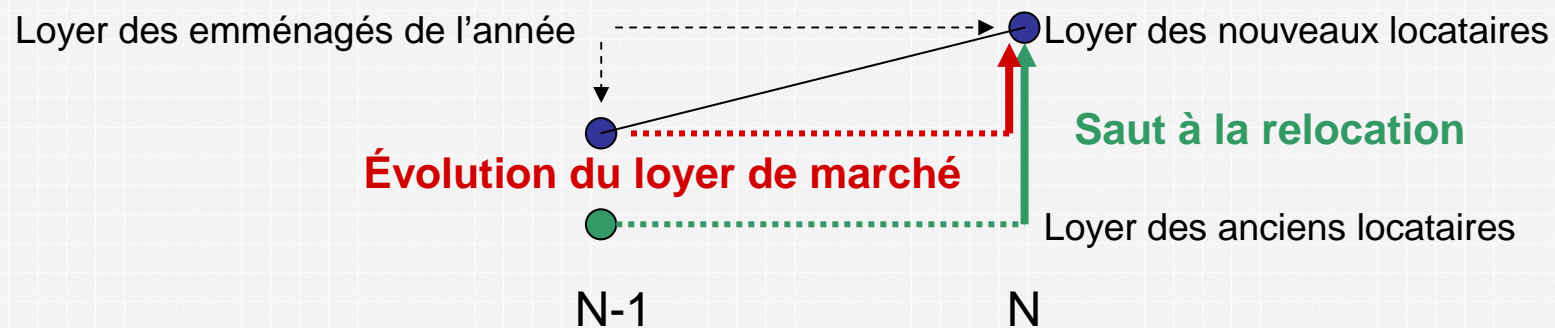
L'évolution générale des loyers résulte de :

- l'évolution des loyers des locataires en place (proche de l'évolution moyenne de l'IRL, l'indexation légale étant massivement utilisée en cours de bail ou lors des renouvellements)
- l'évolution des loyers constatée en cas de changement de locataire dans l'année (relocations ou emménagés de l'année)

une précision méthodologique

Deux mesures de l'évolution du loyer des emménagés de l'année :

- le « **saut à la relocation** » = l'écart de loyer, pour un même logement, entre l'ancien et le nouveau locataire
- l'**évolution des loyers** dits « **de marché** » = l'écart entre les loyers des emménagés de l'année comparés aux loyers des emménagés de l'année précédente



PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

- *La collecte des données*

Les enquêtes sont réalisées par les ADIL et agences d'urbanisme en province et par l'Olap en Ile-de-France. Le questionnaire comme les instructions d'enquête pour le remplissage et le contrôle sont définis par l'Olap.

Les enquêtes sont faites auprès de locataires, bailleurs et gestionnaires selon une répartition variable selon les agglomérations tout en restant représentative du parc.

- *La collecte des données*

Le questionnaire permet de relever le niveau du **loyer mensuel hors charges** au 1er janvier de l'année (permettant le calcul de l'évolution sur l'année précédente) et à la date d'enquête, ainsi que la provision mensuelle de charges de copropriété.

Il comprend aussi le descriptif précis de l'immeuble et du logement et rappelle les données de loyer et charges de l'année précédente à des fins de contrôle de la pertinence de la réponse de l'année.

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

- *Le traitement des données*

La base de références de loyers (uniquement sur l'agglomération parisienne) ne fait pas l'objet d'un traitement statistique.

Ce sont les données brutes qui sont diffusées sous forme de données individuelles mais anonymisées, conformément aux textes réglementaires sur la fourniture de références de loyers de voisinage notamment dans le cadre d'une réévaluation de loyer selon l'article 17 c.

- *Le traitement des données*

Pour la production de données statistiques sur les loyers, l'Olap procède à un traitement de ses données de panel en deux temps :

- Complétion des loyers manquants, généralement par estimation économétrique,
- Pondération pour redresser l'échantillon et ramener chaque logement à sa place dans le parc total.

- *Les données manquantes*

Il s'agit des loyers des logements vacants au 1er janvier et qui vont être reloués : ils sont estimés en fonction des logements reloués dans l'année et pour lesquels le loyer au 1er janvier est connu.

- *La pondération*

L'Olap utilise pour redresser ses échantillons la macro CALMAR (CALage sur MARges) développée par l'INSEE.

Cette macro permet d'affecter un poids à chaque logement en fonction du nombre de logements réels qu'il représente.

Par exemple, si le taux de réponse des maisons est la moitié de celui des appartements, chaque maison aura un poids double de celui des appartements.

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

- *La diffusion des données*

La base de références est accessible sur abonnement via le site Internet. Cette base n'a pas de finalité statistique.

Les données statistiques sont diffusées dans les publications périodiques ou sont accessibles sur le site de l'association :

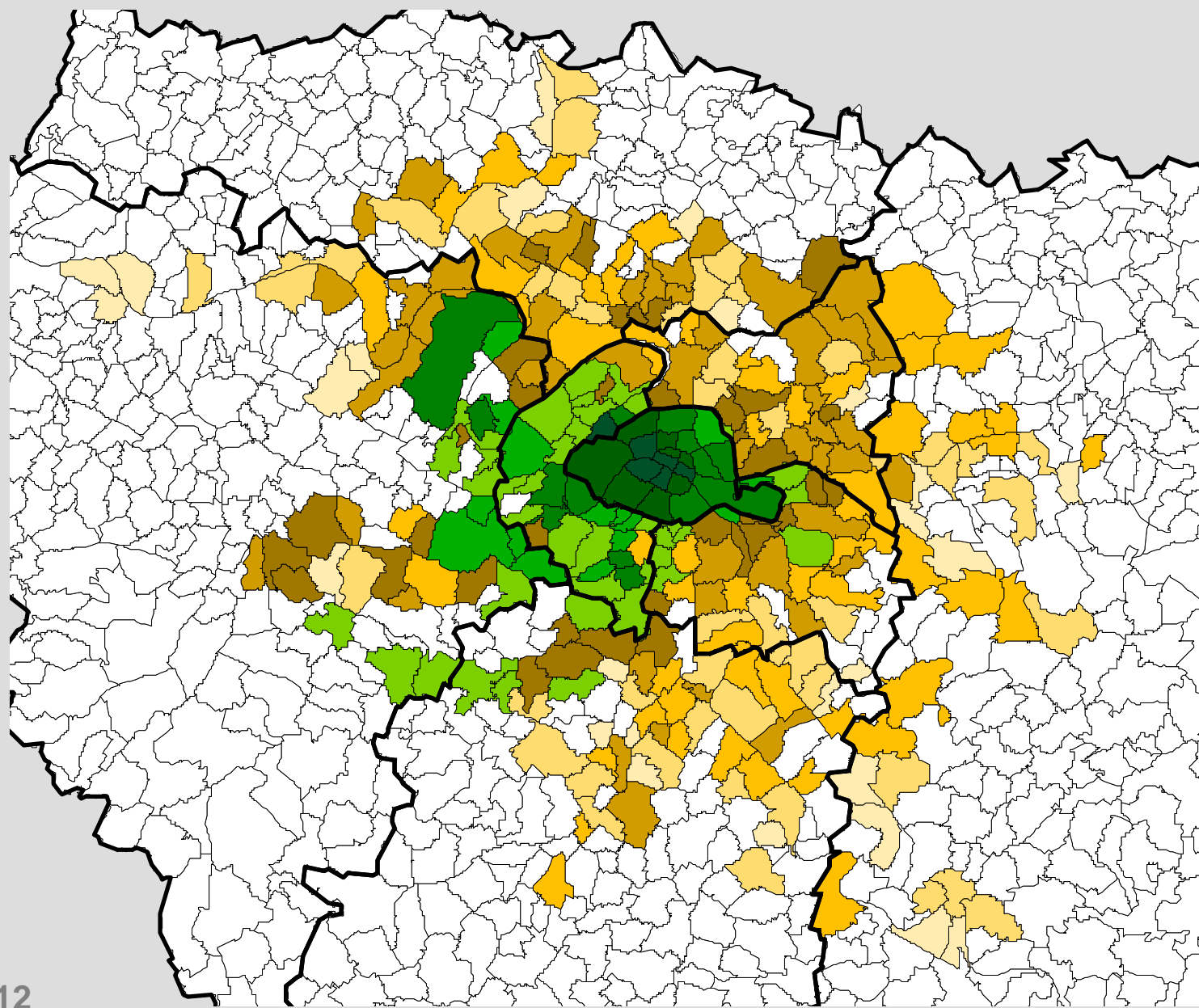
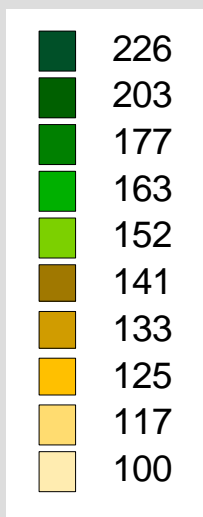
www.observatoire-des-loyers.fr

- *Le niveau géographique des données statistiques*

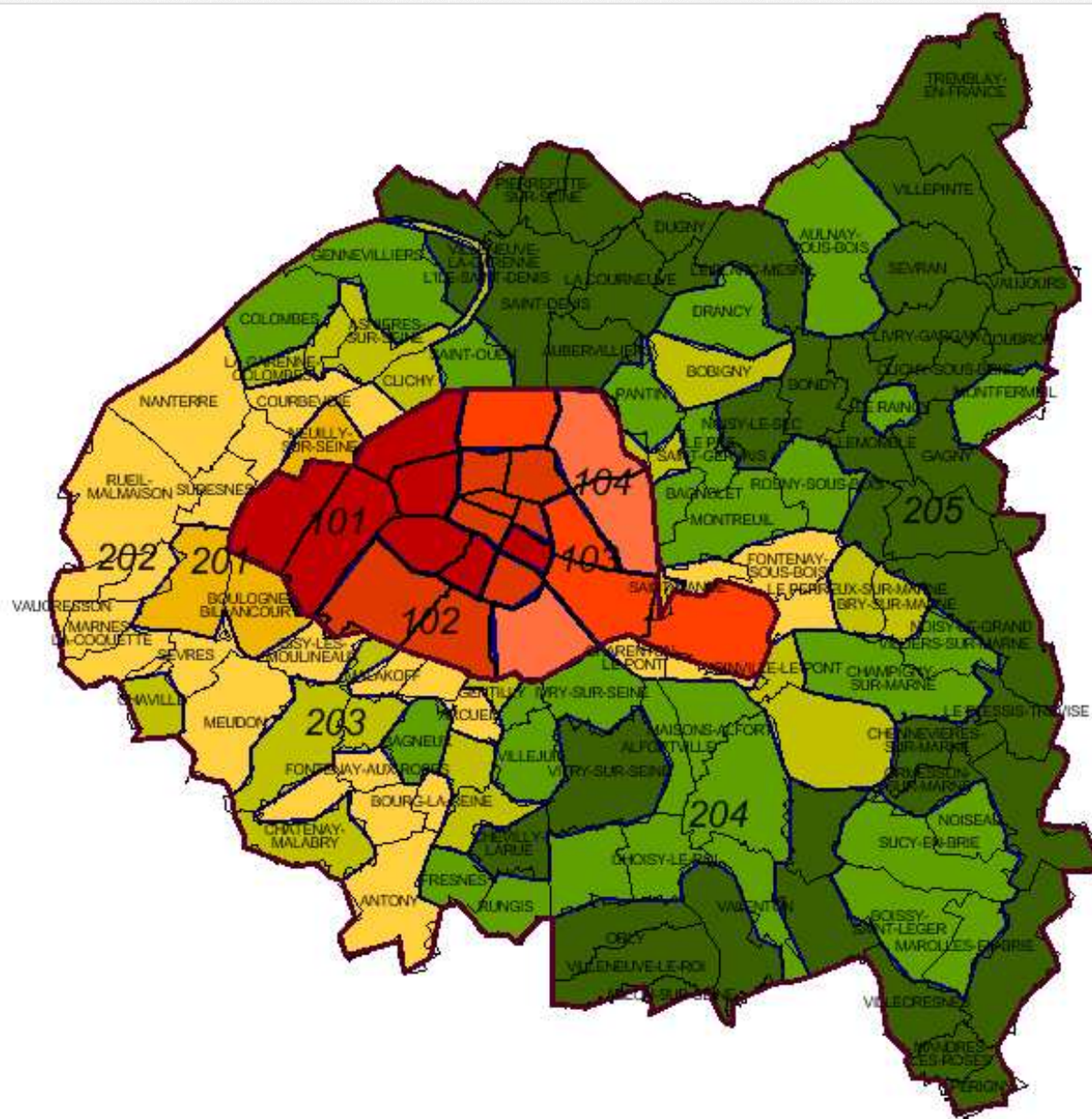
Plusieurs niveaux :

- de base : Paris, petite couronne, grande couronne
pour tous les croisements : taille du logement,
époque de construction, durée d'occupation,
situation du bail...
- par département ou zone Olap pour certaines
variables : taille du logement...
- plus fin si sur échantillon si commande spécifique.

PRODUITS ET METHODES



PRODUITS ET METHODES



- *La diffusion des données*

Les principales publications périodiques sont :

- les études annuelles sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et dans les 11 agglomérations de province, réalisés pour la DHUP et contribuant au rapport annuel sur l'évolution des loyers présenté au parlement ;
- les dossiers annuels de l'Olap et depuis 2010 le 4 pages sur les principaux résultats.

Principales données annuelles disponibles sur le site

Données observées (rubrique « [Les dossiers annuels](#) »)

- Loyer par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne
- Loyer de l'ensemble des locataires par arrondissement et nombre de pièces
- Loyer de l'ensemble des locataires par zone en petite couronne
- Loyer de l'ensemble des locataires par bassin d'habitat de grande couronne
- Dispersion des loyers (ensemble des locataires et nouveaux emménagés)
- Loyer par agglomération et nombre de pièces (Paris et province)

Données estimées (rubrique « [Les niveaux des loyers de marché](#) »)

- Loyer par quartier parisien et nombre de pièces pour les emménagés de 2010

PRODUITS ET METHODES

The screenshot shows the OLAP website interface. At the top left is the logo 'OLAP OBSERVATOIRE DES LOYERS agglomération parisienne'. To the right is a search bar with 'Recherche' and an 'ok' button. Below the search bar is a bar chart showing data trends. A red circle highlights the search bar area, specifically the text 'Les données de l'année 2011' next to the 'ok' button. Below the search bar are three navigation tabs: 'L'OBSERVATOIRE', 'LES LOYERS', and 'LES PRODUCTIONS & PRESTATIONS'. The 'LES LOYERS' tab is selected. Below the tabs is a section titled 'LES LOYERS DE MARCHÉ PAR QUARTIER PARISIEN' with a map of Paris and a search form. The search form has fields for 'Nombre de pièces : *' (with a dropdown menu), 'Adresse : (optionnel)', and a 'Rechercher' button. A red circle highlights the search form area. To the right of the search form is a login section titled 'Espace abonné' with fields for 'utilisateur : *' and 'mot de passe : *', and an 'ok' button. Below the search form are three main content areas: 'ACTUALITÉS', 'PRODUCTIONS ET PRESTATIONS', and 'LOYERS'. The 'ACTUALITÉS' section has sub-sections for 'Les offres d'emploi' and 'Les communiqués de presse'. The 'PRODUCTIONS ET PRESTATIONS' section has sub-sections for 'Les publications périodiques', 'Les prestations spécifiques', and 'Les partenariats et communications'. The 'LOYERS' section has sub-sections for 'Les références de loyer', 'Les niveaux des loyers de marché', and 'Les méthodes'. A red circle highlights the 'PRODUCTIONS ET PRESTATIONS' section.

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS
agglomération parisienne

Recherche ok
Les données de l'année 2011

L'OBSERVATOIRE LES LOYERS LES PRODUCTIONS & PRESTATIONS

LES LOYERS DE MARCHÉ PAR QUARTIER PARISIEN

A+ A-

Les niveaux de loyer de marché sont proposés, pour Paris, à partir de la simple saisie d'une adresse et d'une taille de logement. Ce sont des montants moyens de loyers obtenus par un traitement statistique et économétrique à partir de la dernière base de références.

Nombre de pièces : *
Nombre de pièces
Adresse : (optionnel)
Rechercher

Espace abonné

utilisateur : *
mot de passe : *
mot de passe oublié ? ok

ACTUALITÉS

- **Les offres d'emploi**
 - ▶ **ENQUÊTEUR** de janvier à début mars 15 h / semaine
 - ▶ **ENQUÊTEUR** de janvier à début mars 35 h / semaine
- **Les communiqués de presse**
 - ▶ **11/04/2012**
Une inflexion de l'évolution des loyers
En 2011, les loyers des logements privés ont augmenté de 2,4 % dans l'agglomération parisienne et de 1,6 % dans les 11 agglomérations de province suivies par l'Olap.
Accès au communiqué
 - ▶ **08/07/2011**
En 2010, les loyers des logements privés ont augmenté de 1,8 % dans l'agglomération parisienne et de 0,9 % en province, confirmant la poursuite de la tendance à la modération amorcée en 2008.

PRODUCTIONS ET PRESTATIONS

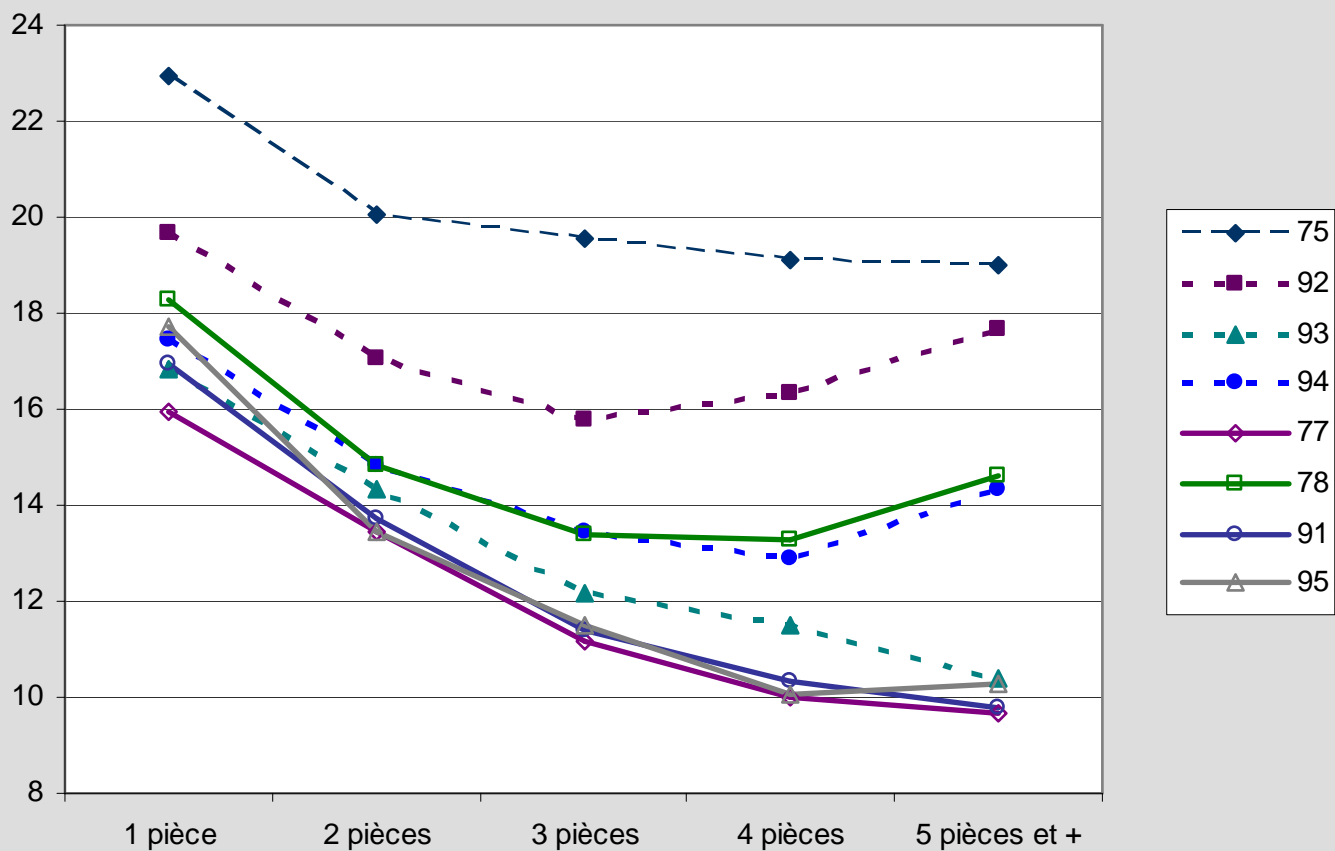
- **Les publications périodiques**
 - **Les rapports loyers Paris et province**
 - Rapport 2011 Paris
 - Rapport 2011 province
 - **Les dossiers annuels**
 - Dossier n° 24 - octobre 2011
 - **Les chiffres clés**
 - 2011
 - 2010
- **Les prestations spécifiques**
 - **Les reconstitutions de loyers**
 - **Les études diverses**
- **Les partenariats et communications**

LOYERS

- **Les références de loyer**
permettent aux bailleurs et aux locataires de connaître le loyer de leur logement en fonction de ses caractéristiques et de celles de son environnement.
obtenir des références de loyers
- **Les niveaux des loyers de marché**
sont des montants moyens de loyers obtenus par un traitement statistique et économétrique à partir de la dernière base de références issue des enquêtes annuelles.
connaître les niveaux moyens
- **Les méthodes**
développées par l'Olap couvrent toutes les phases de la collecte et de l'exploitation des données
lire la suite

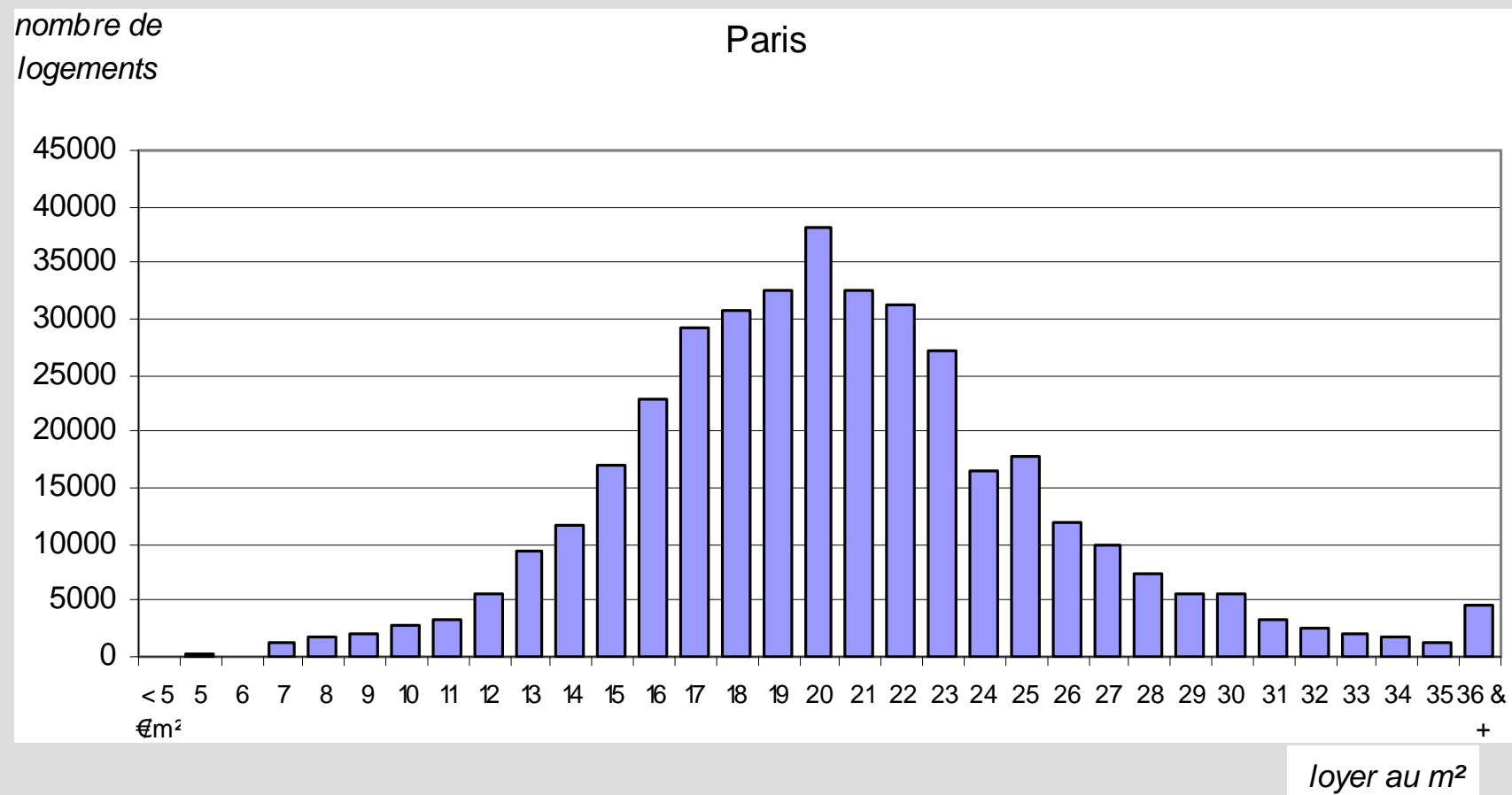
PRODUITS ET METHODES

Loyer de l'ensemble des locataires au 1er janvier 2011 (€/m²)



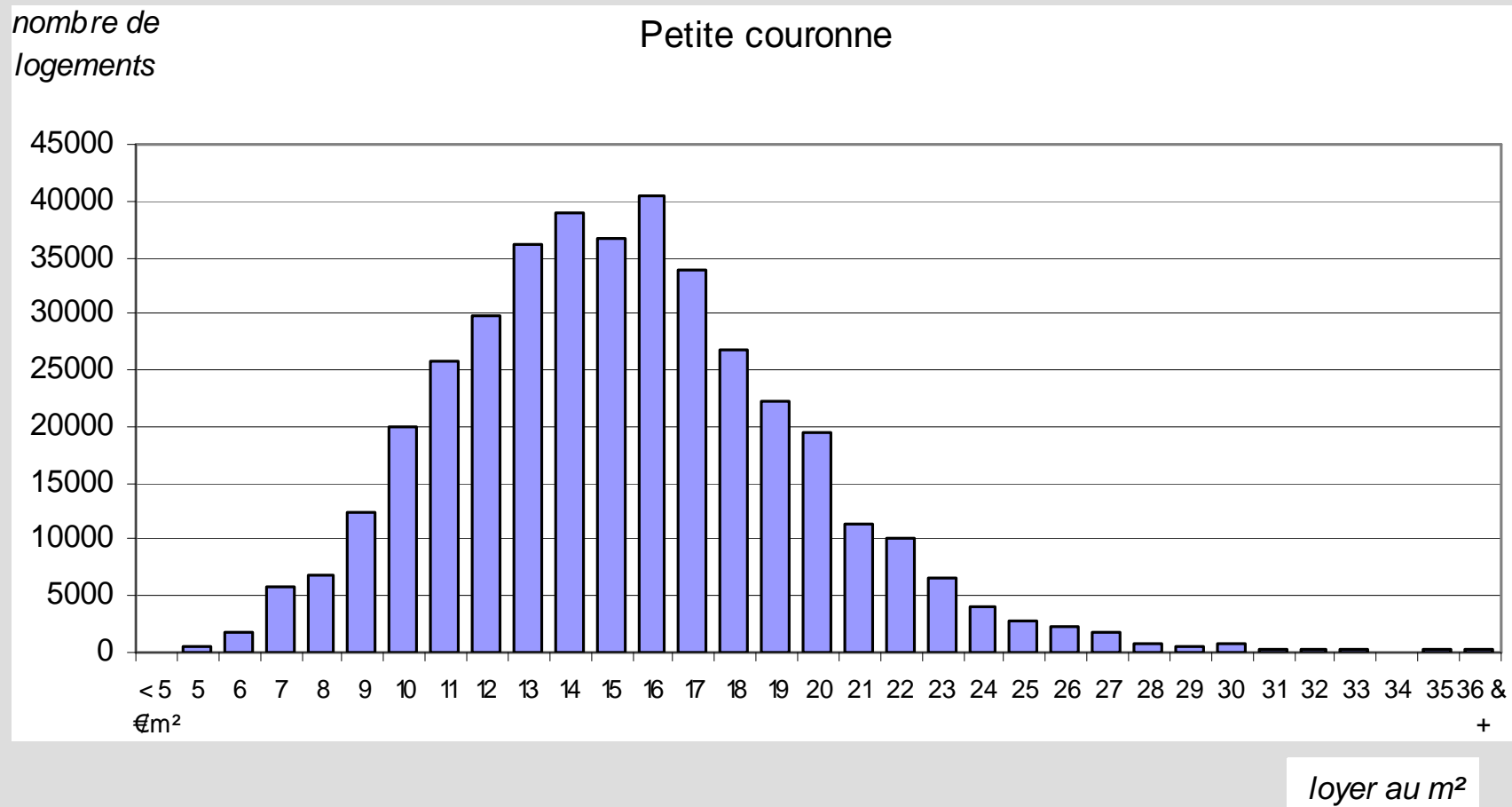
PRODUITS ET METHODES

Dispersion des loyers début 2011 (Ensemble des locataires)



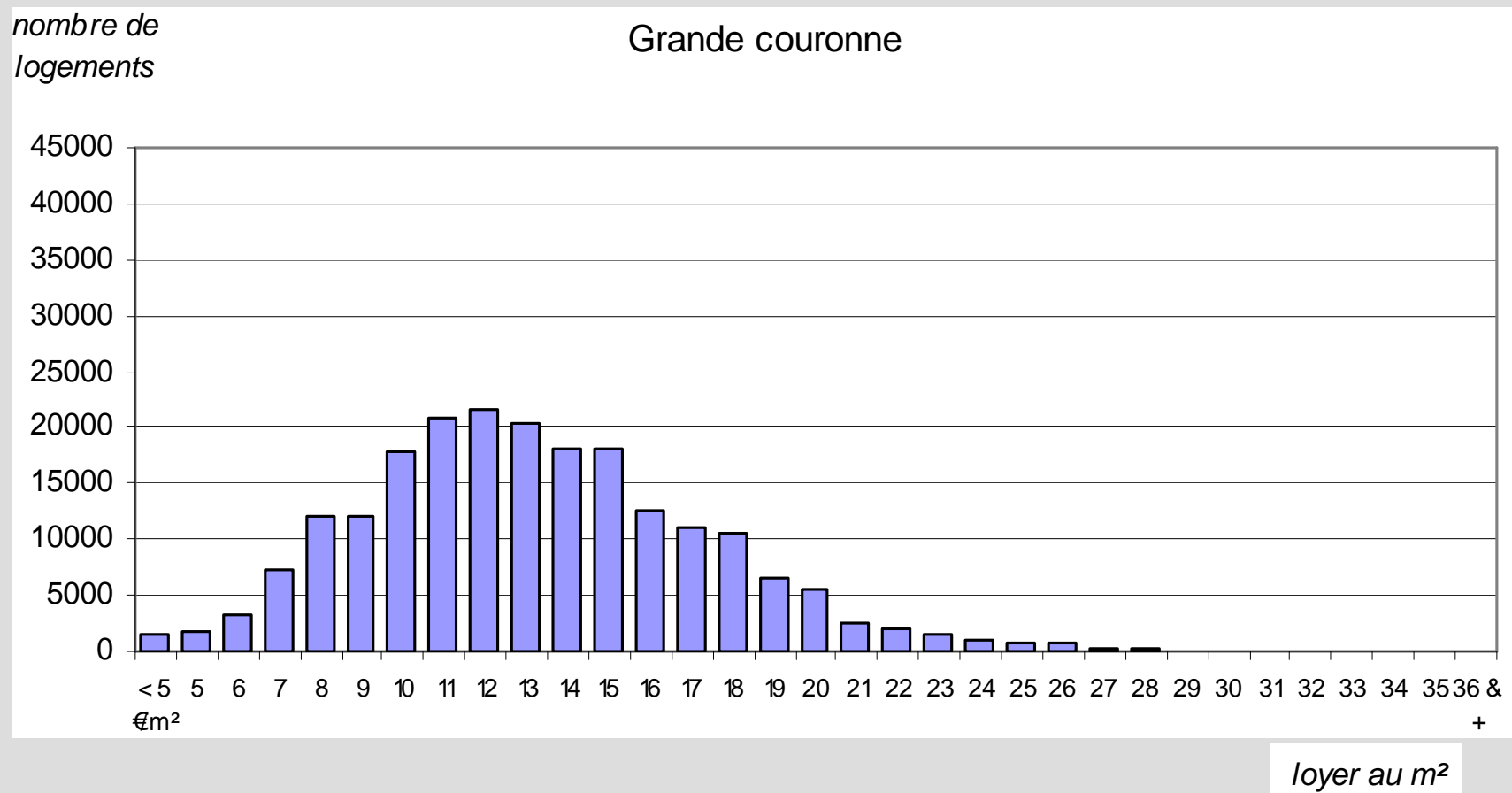
PRODUITS ET METHODES

Dispersion des loyers début 2011 (Ensemble des locataires)



PRODUITS ET METHODES








Dispersion des loyers début 2011 (Ensemble des locataires)

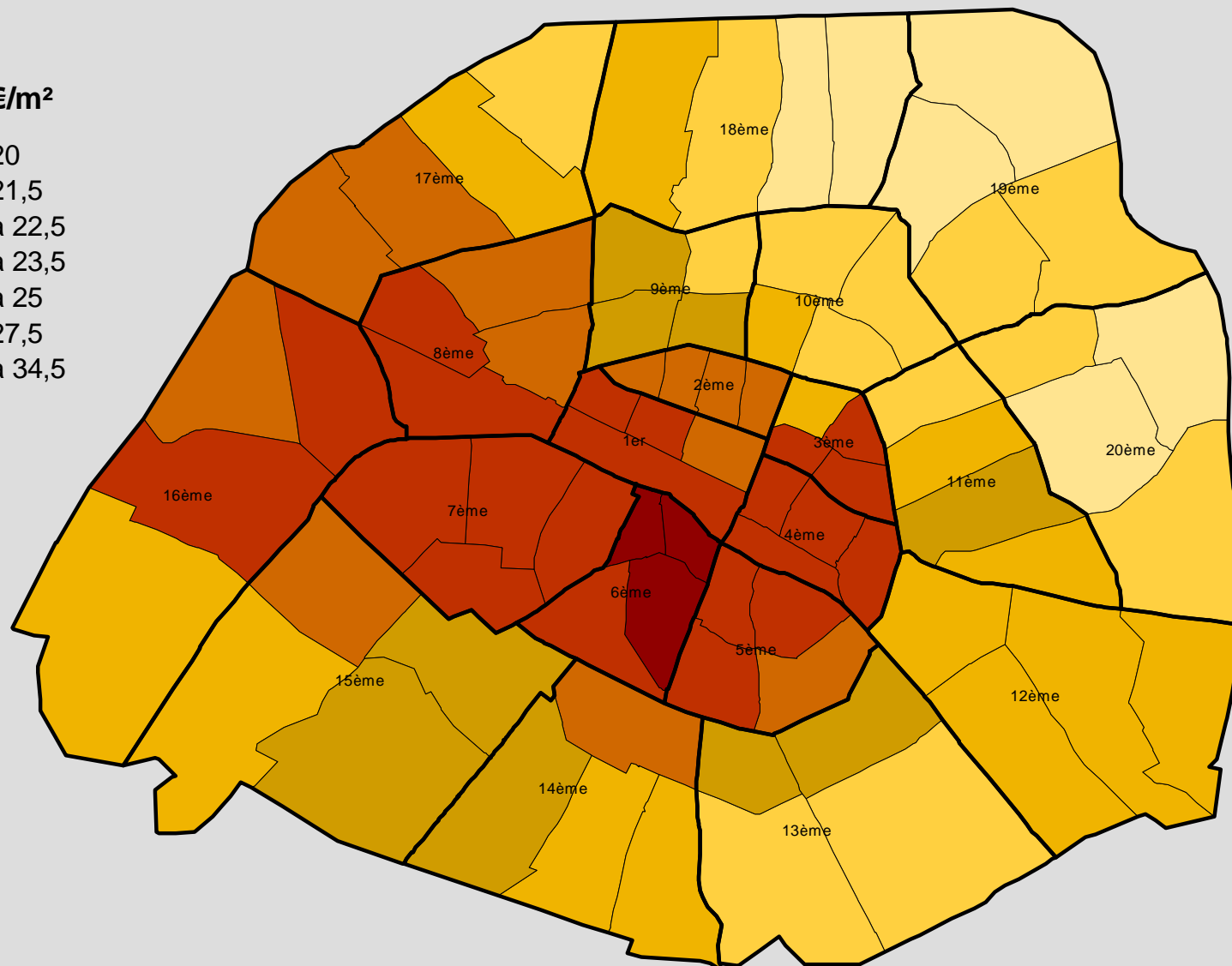


PRODUITS ET METHODES

Loyers de marché moyen des deux pièces par quartier parisien au 1er janvier 2011

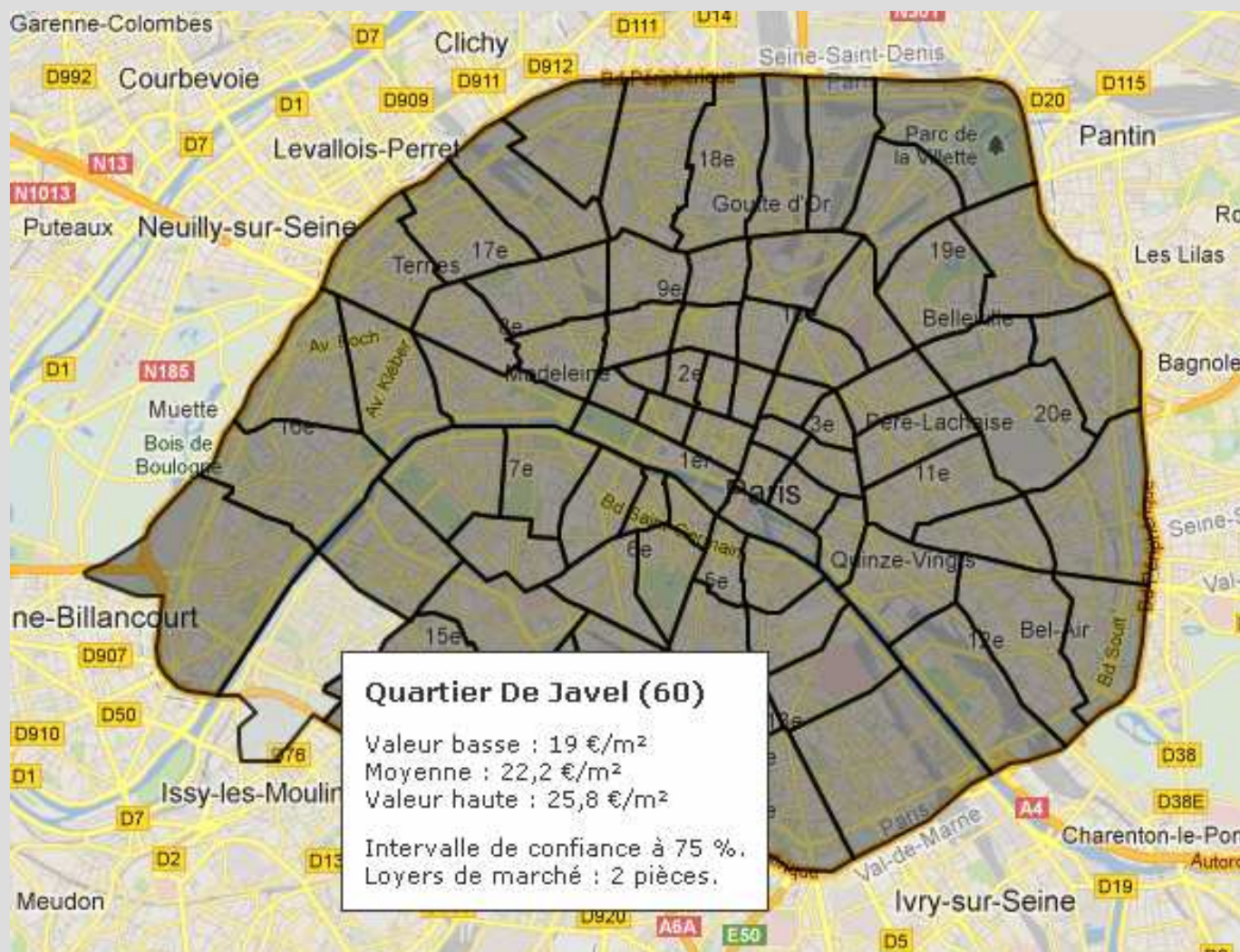
Loyer en €/m²

-  de 18 à 20
-  de 20 à 21,5
-  de 21,5 à 22,5
-  de 22,5 à 23,5
-  de 23,5 à 25
-  de 25 à 27,5
-  de 27,5 à 34,5



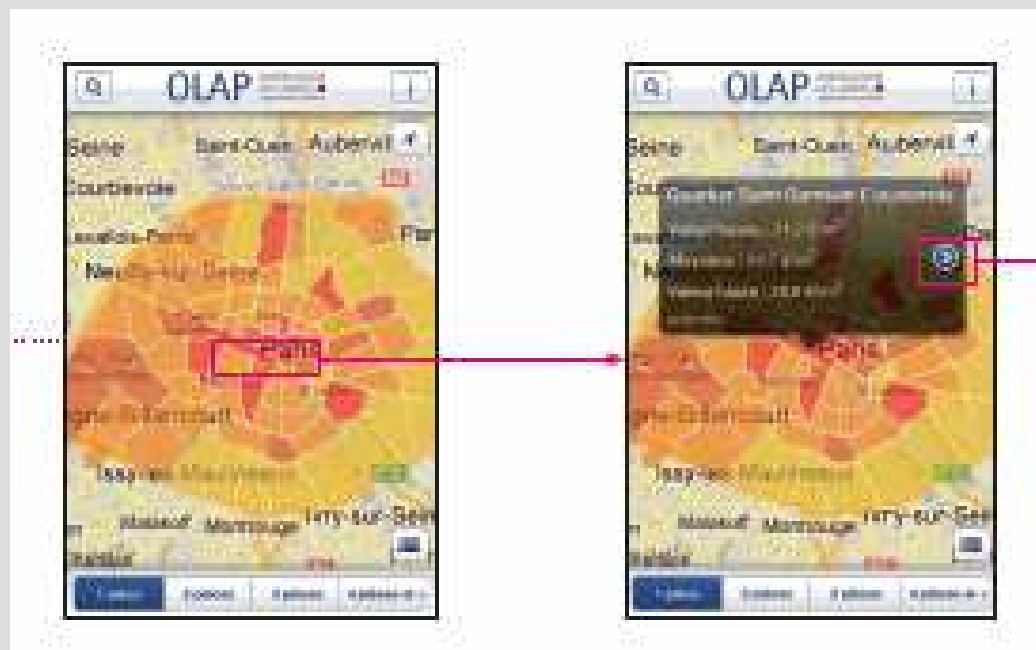
PRODUITS ET METHODES

Loyers de marché des deux pièces par quartier parisien au 1er janvier 2011
Sur le site internet



PRODUITS ET METHODES

Loyers de marché des deux pièces par quartier parisien au 1er janvier 2011
Application sur mobiles : iphone et Android



PRODUITS ET METHODES



L'application de l'Olap est référencée sur le portail Proxima mobile, portail de services utiles au citoyen, géré par le secrétariat d'Etat chargé de la prospective et du développement de l'économie numérique.

un service

Proxima
mobile

PLAN DE LA PRESENTATION

Présentation de l'Olap

- La création
- La structure juridique et les moyens
- Les missions

Produits et méthodes

- Le champ d'observation et les échantillons
- La collecte des données
- Le traitement statistique des données
- La diffusion des données

Exploitations spécifiques

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

L'Olap réalise des exploitations de sa base pour ses besoins propres ou à la demande sous forme de :

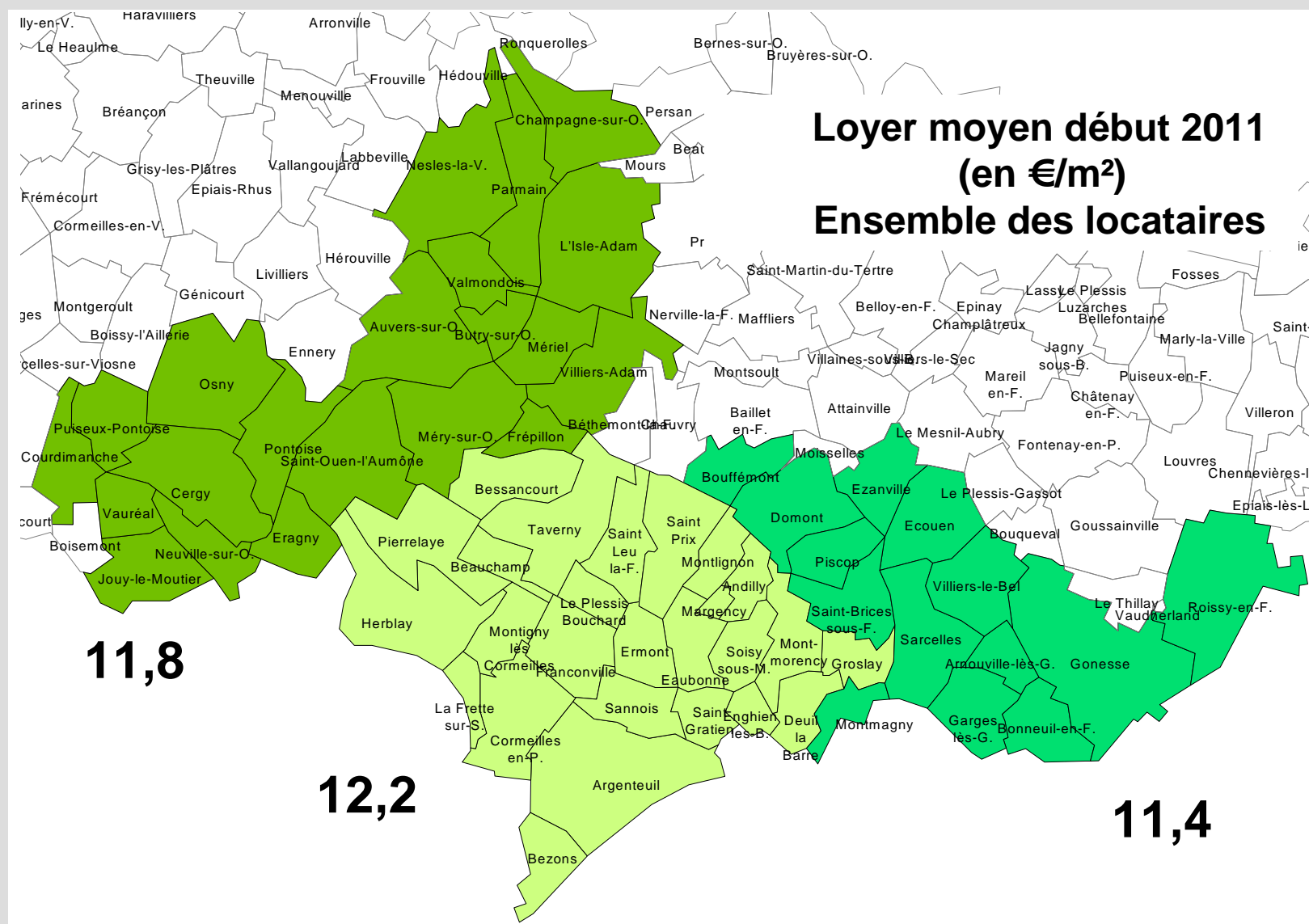
- produits dérivés : MELodeM (niveaux de loyer de marché par quartier)...
- études se greffant sur son enquête annuelle :
 - pour la DRIHL : occupation du parc de grande couronne,
 - pour le CG 92 : niveaux de loyer par commune.
- études exploitant conjointement la base Olap et des bases externes.

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

DRIHL - Occupation du parc de grande couronne

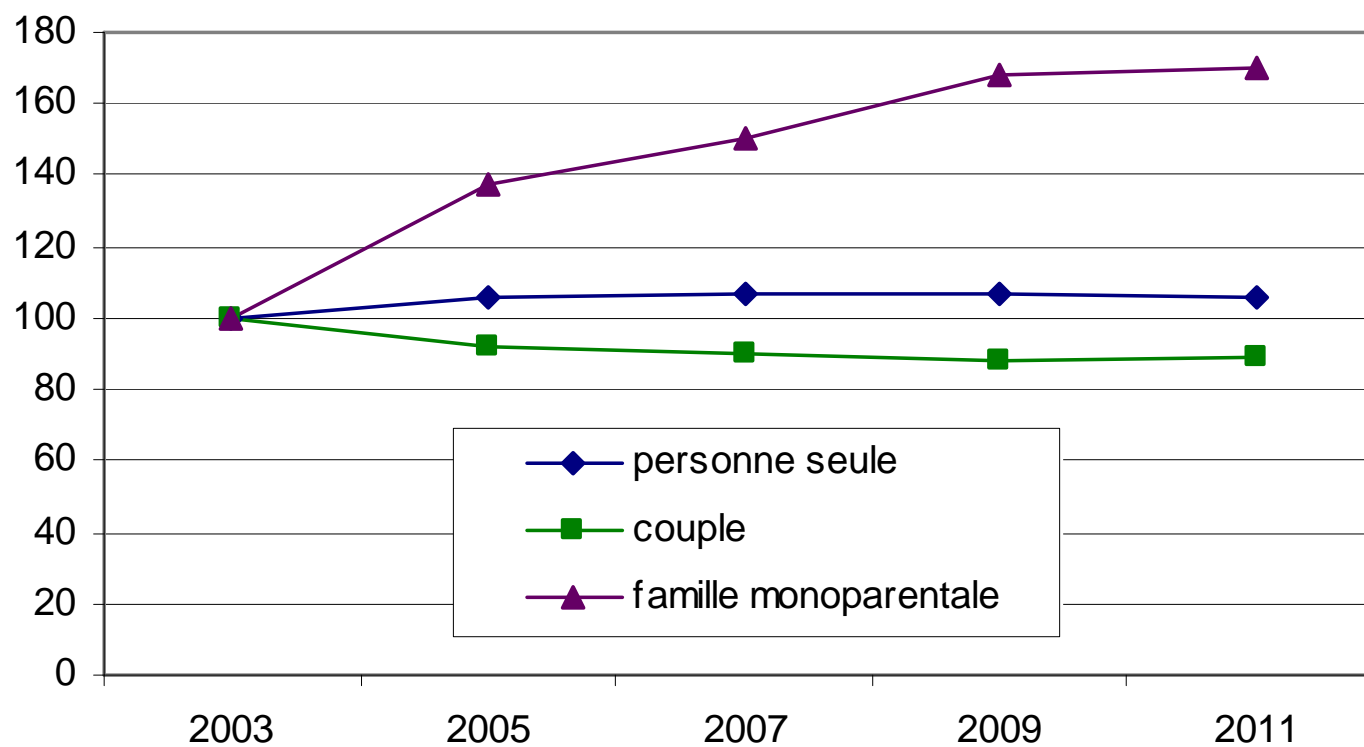
- Sur échantillon et questions complémentaires permettant d'obtenir
 - des niveaux de loyer selon 15 zones de grande couronne,
 - les caractéristiques des ménages locataires.
- Fait les années impaires depuis 2001 (séries permettant de dégager des tendances)
- Etudes téléchargeables sur les sites de la DRIHL et de l'Olap.

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES



EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

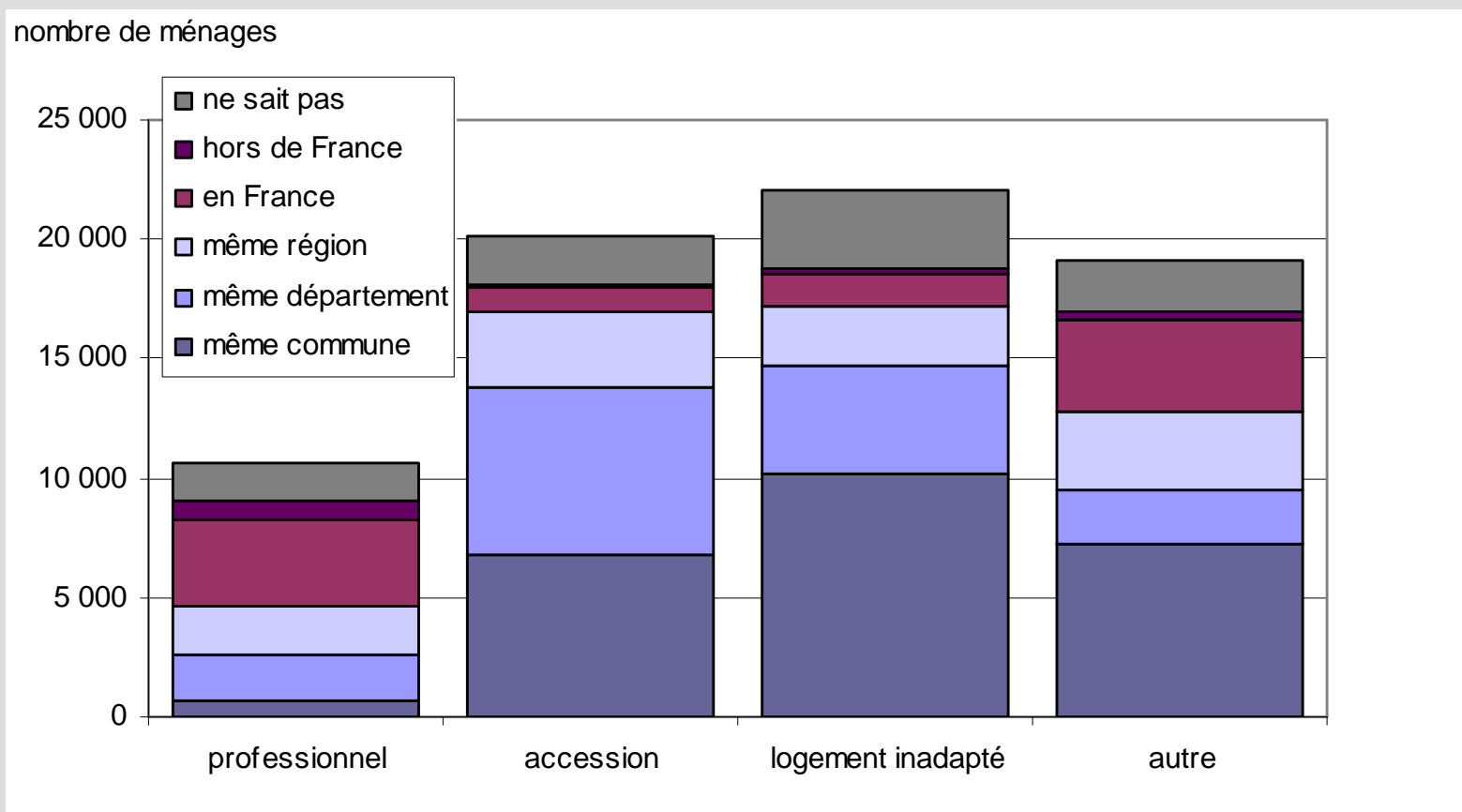
Evolution des catégories de ménages (base 100 en 2003)



Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

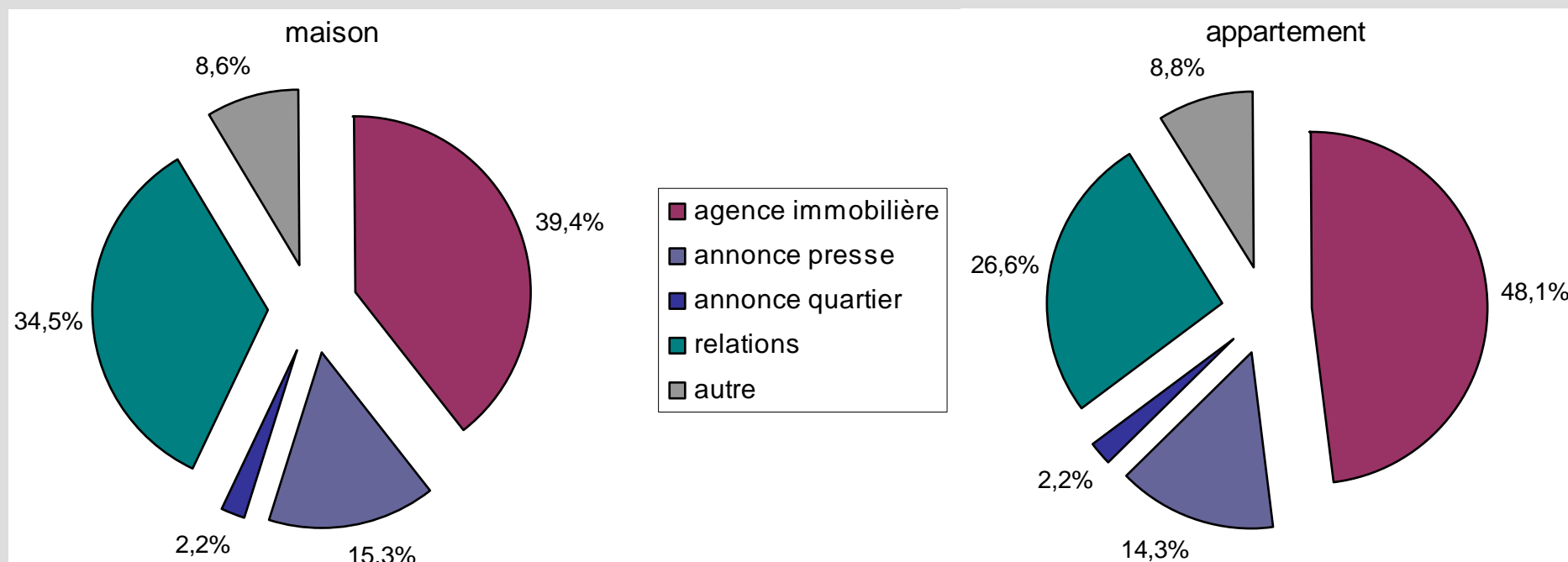
Localisation envisagée selon le motif du projet de déménagement



Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

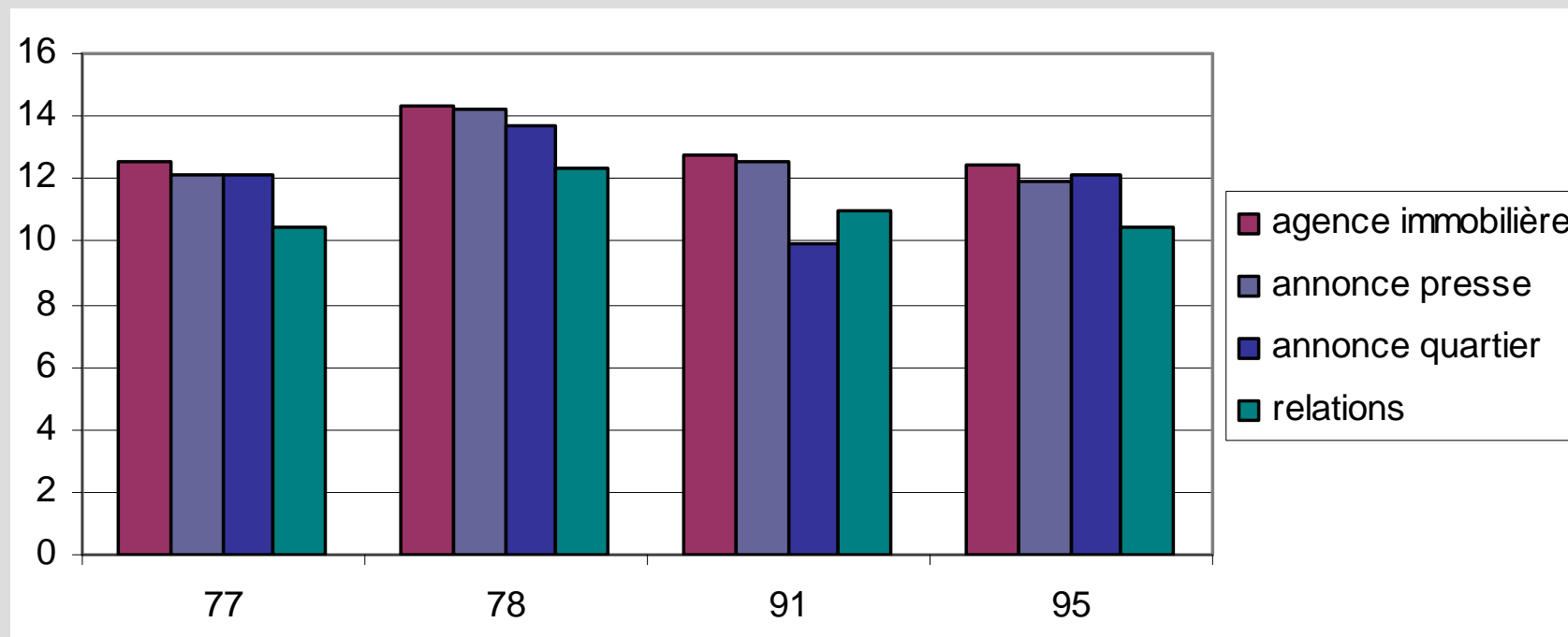
Répartition des locations selon le mode d'obtention et le type d'habitat



Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

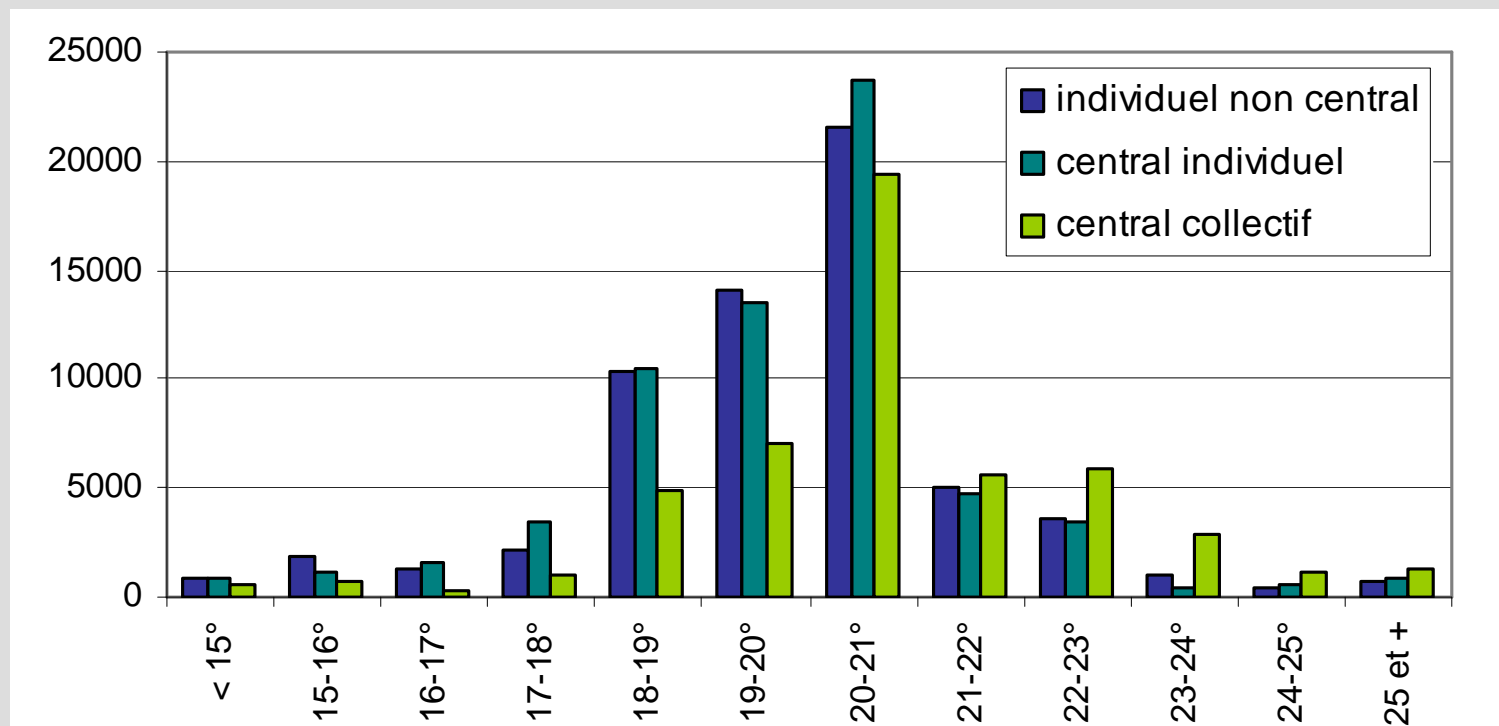
Loyer en €/m² des appartements par département selon le mode d'obtention



Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

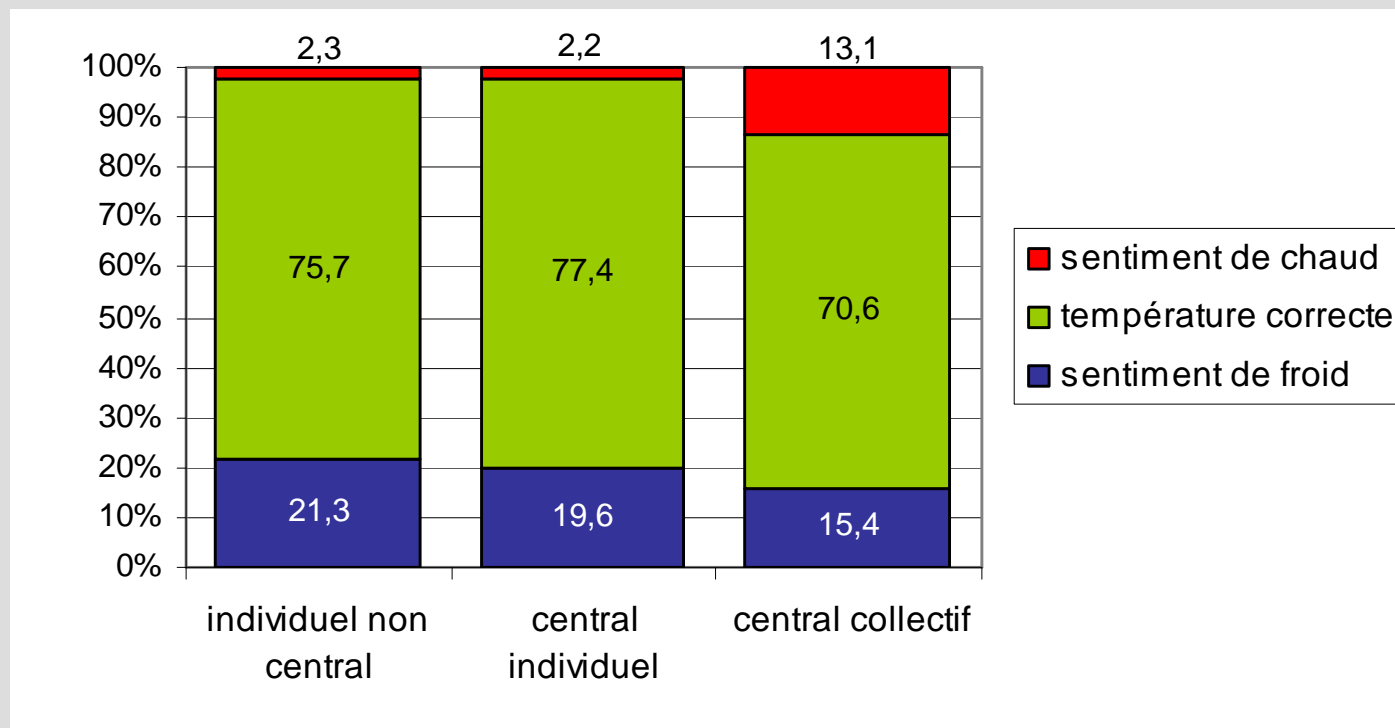
Répartition de la température de jour du séjour selon le type de chauffage



Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

Impression concernant la température



Source : OLAP

CG 92 – Niveaux de loyer à la commune

- Sur échantillon (doublement) permettant d'obtenir des niveaux de loyer par commune et typologie pour
 - l'ensemble des locataires
 - les emménagés de l'année.
- Fait tous les ans depuis 2009
- Pour l'alimentation de l'observatoire de l'habitat.

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

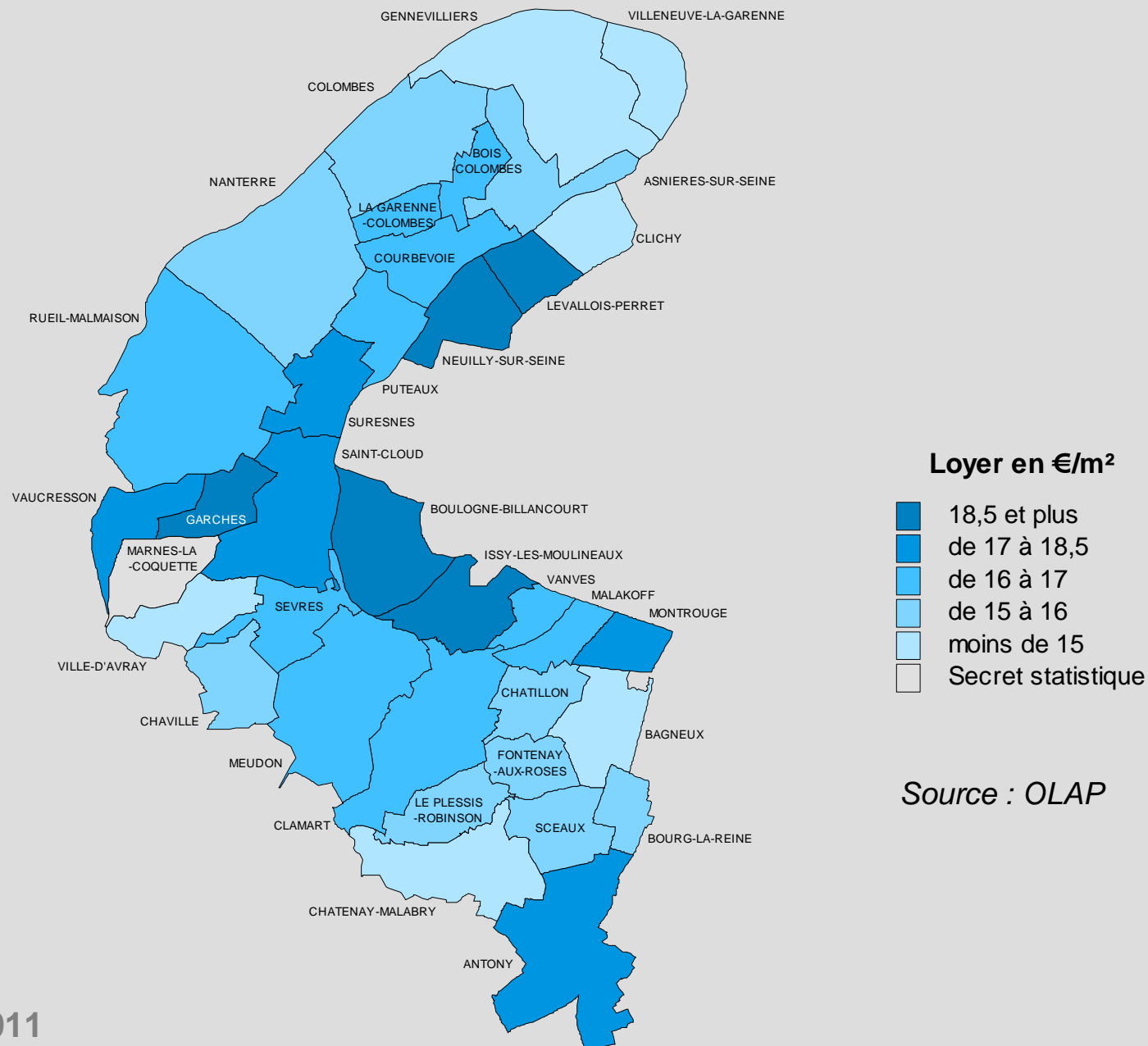
Importance du parc

178 270 logements locatifs dans le département
dont la moitié dans 8 communes :

BOULOGNE BILLANCOURT	19 730
LEVALLOIS PERRET	11 995
COURBEVOIE	11 790
ASNIERES SUR SEINE	11 225
NEUILLY SUR SEINE	10 680
CLICHY	10 465
ISSY LES MOULINEAUX	7 710
RUEIL MALMAISON	7 685

Estimation OLAP d'après le RP 2007

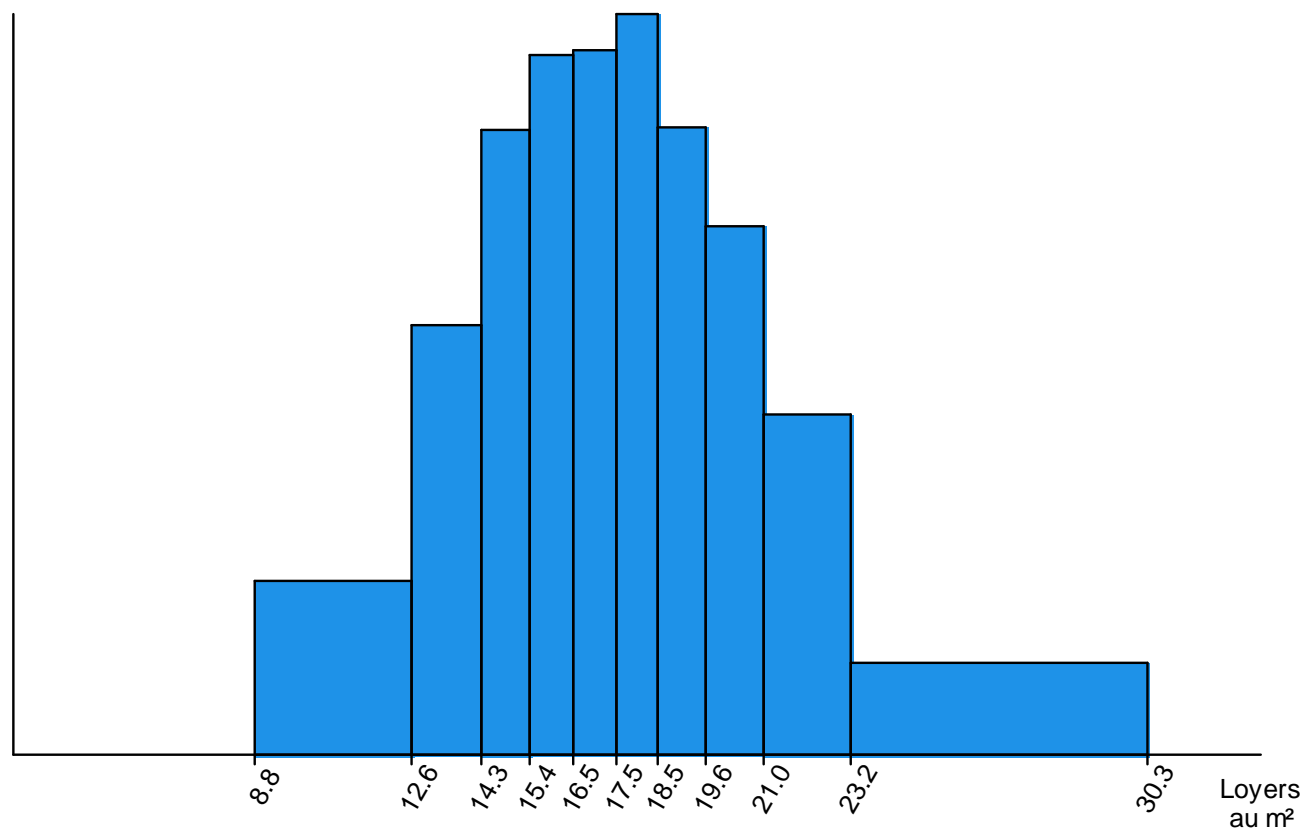
NIVEAU ET EVOLUTION DES LOYERS



EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

Dispersion des loyers dans le département

Ensemble des locataires au 1er janvier 2011 (€/m²)



Chaque barre représente 10 % des logements à l'exception de la première et de la dernière (9 %)

Dépense logement

Une dépense logement qui varie du simple au triple
selon la commune :

742 € à Gennevilliers (pour 45 m²)

2 062 € à Neuilly-sur-Seine (pour 86 m²)

Pour un appartement de :

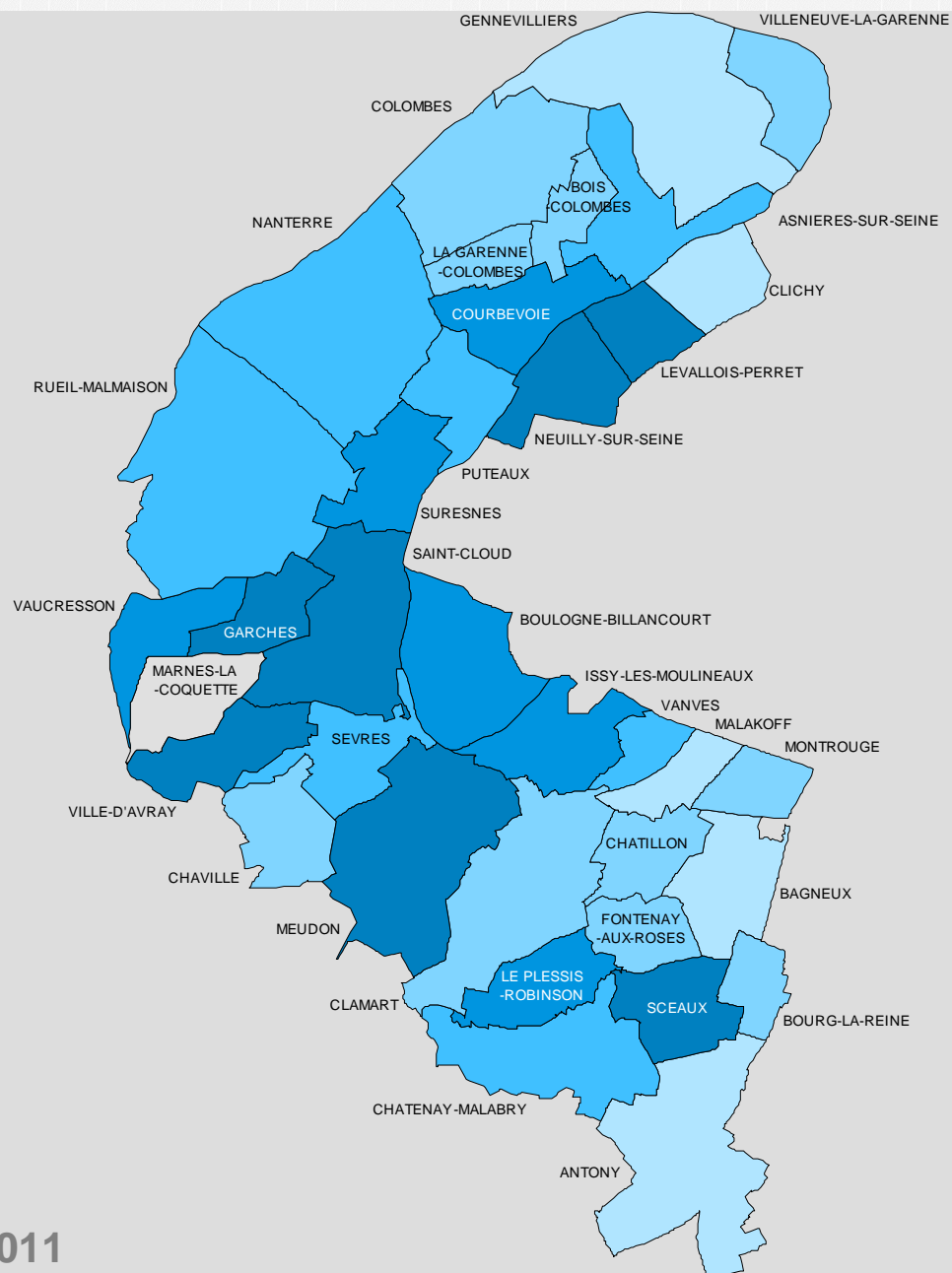
1 pièce 617 €

2 pièces 843 €

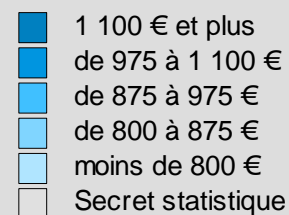
3 pièces 1 179 €

4 pièces et plus 1 976 €

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES



Dépense logement



Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

118 € de charges mensuelles

Soit 2,2 €/m²

Stable par rapport à 2010 : 117 €

Variable selon l'équipement :

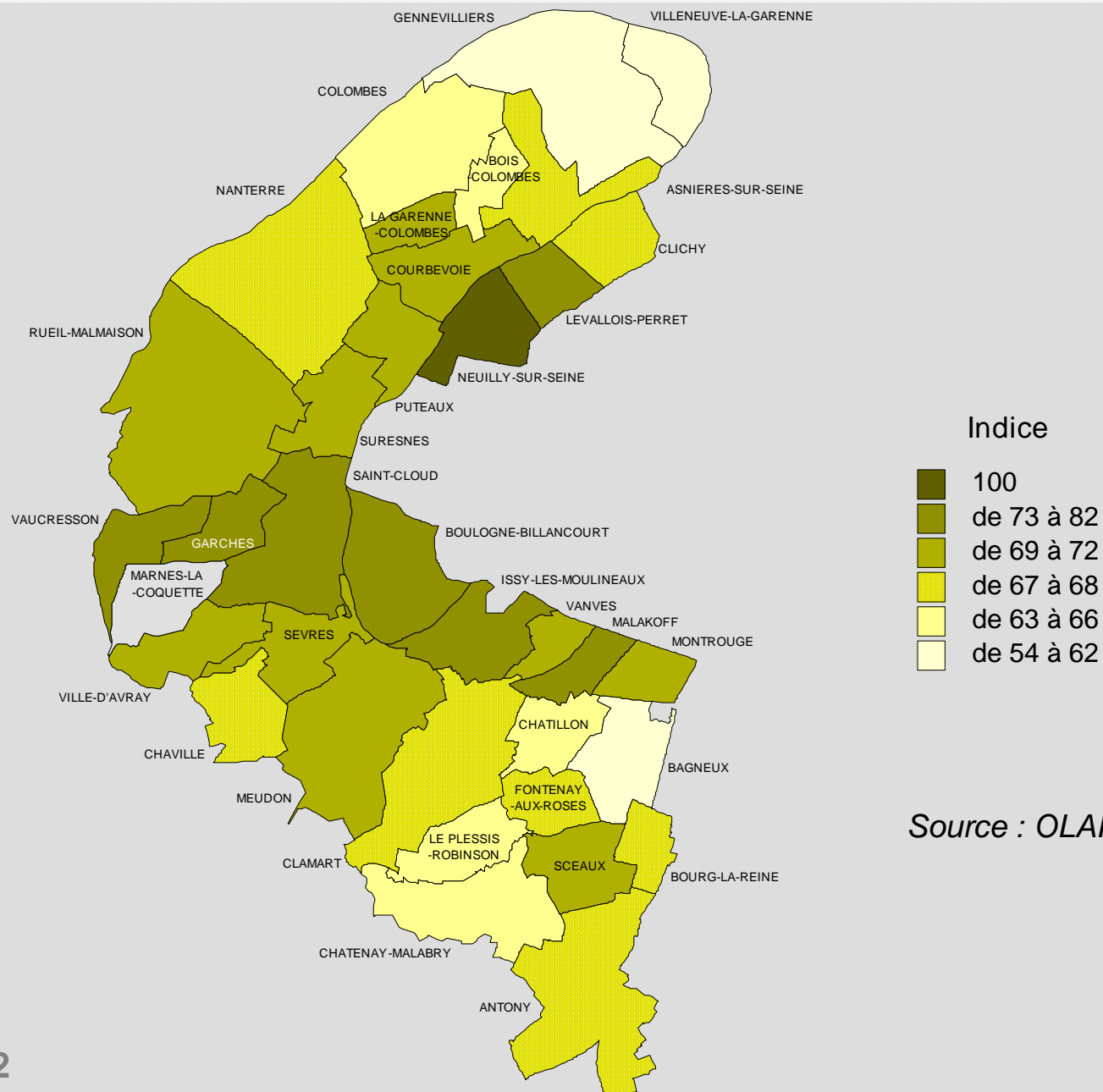
Chauffage collectif, ascenseur, gardien	2,8
Chauffage collectif, ascenseur	3,0
Chauffage collectif, gardien	2,6
Ascenseur, gardien	2,0
Chauffage collectif	2,2
Ascenseur	1,8
Gardien	1,8
Aucun des trois	1,5

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

Indice de quelques communes

Neuilly-sur-Seine	100
Boulogne-Billancourt	82
Levallois-Perret	81
Issy-les-Moulineaux	78
Saint Cloud	78
Courbevoie	72
Montrouge	72
Meudon	71
Puteaux	71
Suresnes	70
Rueil-Malmaison	69
Nanterre	68
Asnières	67
Clichy	67

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

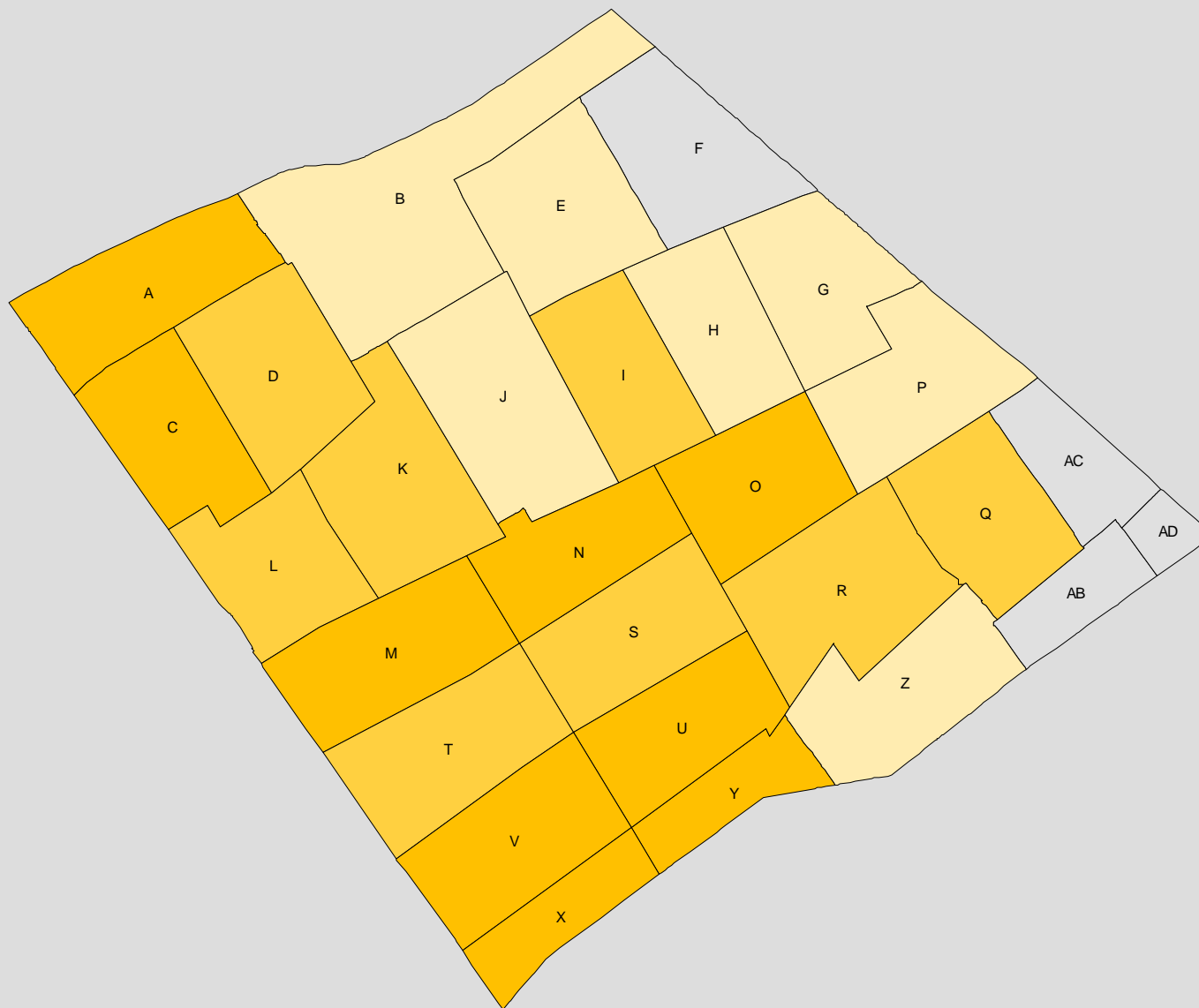
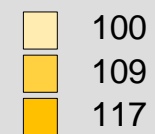


Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

Levallois-Perret

Zone de loyer



Source : OLAP

EXPLOITATIONS SPECIFIQUES

Pour plus d'informations

www.observatoire-des-loyers.fr

01 40 56 01 47

Genevieve.prandi@i-carre.net

Cartographie OLAP

Fonds de carte : Géofla ® © IGN 2006 et BD Parcellaire ®