

Observatoires des loyers : champ d'observation, définition et identification

La loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR, définit le champ d'observation des Observatoire locaux des loyers (OLL).

Une première partie expose le champ d'observation tel que défini par la réglementation.

Une seconde partie propose des méthodes pour identifier en pratique ce champ, selon chaque statut juridique explicité en première partie, et le cas échéant selon le mode de gestion (gestion directe par un particulier, gestion intermédiaire, gestion par un institutionnel).

L'annexe 1 récapitule le champ d'observation.

I. Définition du champ d'observation

Le champ d'observation des observatoires locaux des loyers est limité aux logements loués à titre de résidence principale (*champ d'application des titres 1 et 1 bis de la loi de 1989 modifiée par la loi ALUR créant les observatoires locaux des loyers*) et par un ensemble d'exceptions précisant l'exclusion du périmètre d'observation.

« Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de (...) » (cf. Loi ALUR créant l'article 16 du titre 1 de la loi de 1989). (cas n°1 du tableau en annexe)

A. Logements locatifs exclus du champ d'observation

Certains logements sont exclus du champ d'observation parce qu'ils n'entrent pas dans le champ de la loi de 1989 définissant les observatoires locaux de loyers, d'autres car ils sont expressément exclus par la loi.

1. Exclusions totales de la loi du 6 juillet 1989

Certains logements sont hors du champ de la loi du 6 juillet de 1989, ils sont donc hors champ de l'observation.

a) Exclusions expresses (loi du 6.7.89 : art. 2) :

- les logements-foyers (*cas n°3*),
- les logements de fonction (*cas n°4*),
- les locations consenties aux travailleurs saisonniers (*cas n°5*),
- les contrats de sous-location (loi du 6.7.89 : art. 8, al. 3), (*cas n°6*).

b) Exclusions implicites :

- les résidences secondaires (*cas n°7*),
- les locations meublées touristiques (*cas n°8*),
- les logements vacants (logements inoccupés proposés à la location) (*cas n°9*),
- les chambres d'hôtel meublées¹ (*cas n°10*),
- les logements occupés sans droit ni titre, les logements occupés selon une convention d'occupation précaire, ou ceux soumis à une indemnité d'occupation (*cas n°11*),
- les logements prêtés, qu'il y ait ou non contreparties financières (*cas n°12*).

2. Exclusions expresses du parc de référence pour l'observation (loi du 6.7.89 : art. 16, al. 2) :

Sont expressément exclus, les logements propriété :

- des organismes Hlm. Pour mémoire sont organismes Hlm, les organismes - offices publics de l'habitat, les sociétés coopérative d'Hlm, sociétés anonymes et fondations – visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (*cas n°13*),
- des SEM de construction et de gestion des logements sociaux. Ce sont les SEM qui ont un agrément prévu à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles peuvent posséder à la fois du parc conventionné ou non au sens du logement locatif social, et du logement loués vide sous le régime de la loi de 89 (*cas n°14*),
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation². (*cas n°15*)

Tous les logements possédés par ces entités sont exclus, y compris les logements possédés en usufruit, les logements loués au personnel, à des associations d'intermédiation locative et même les éventuels logements loués sur le marché privé.

3. Autres exclusions expresses du champ d'observation

La loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR, précise d'autres cas d'exclusion du champ d'observation.

- les logements dont le loyer est fixé en application de la loi du 1^{er} septembre 1948 (loi du 6.7.89 : art. 40, II), (*cas n°16*)
- les logements de résidences services, loués meublés, tels que définies par l'article 261 D alinéa c du code général des impôts (*loi du 6.7.89 : art. 25-9, II / loi ALUR : art. 8*). (*cas n°17*)

¹ A l'exception des situations exceptionnelles où le contrat aurait été requalifié en loi de 1989 par un juge

² Il s'agit pour d'associations comme SNL, Habitat et Humanisme, Pact-Arim. NB : les logements locatifs privés éventuellement gérés en intermédiation locative par ces associations sont dans le champ de l'enquête, s'il ne sont pas exclus par ailleurs.

B. Logements locatifs inclus dans le champ d'observation

1. Logements inclus explicitement dans le champ d'observation

Sont inclus dans le champ d'observation :

- les logements en location meublée, s'ils sont loués à titre de résidence principale (*Cf. article 8 de la loi ALUR créant l'article 25-9 de la loi de 1989*). (*cas 2*)

Et s'ils ne sont pas exclus par ailleurs :

- les logements réglementés en contrepartie de prêts spéciaux consentis par le crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, s'ils ne sont pas exclus par ailleurs (loi du 6.7.89 : art. 40, IV Cf. loi ALUR article 12), (*cas n°18*)
- les logements en résidences universitaires non conventionnés APL, telles que définies par l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation (loi du 6.7.89 : art. 40, VIII, al. 2 Cf. loi ALUR article 12 / loi ALUR : art. 13, II, pour mémoire ce sont juridiquement des résidences principales), (*cas n°19*)
- les logements conventionnés APL (logement régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du CCH) (loi du 6.7.89 : art. 40, III, Cf. loi ALUR article 12), (*cas n°20*)
- les logements en résidence universitaire (telles que définies par l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) conventionnés APL (régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du CCH) (loi du 6.7.89 : art. 40, VIII, al. 1, Cf. loi ALUR article 12), (*cas n°21*)
- les logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales (loi du 6.7.89 : art. 40, V, Cf. loi ALUR article 12). (*cas n°22*)

2. Autres logements inclus dans le champ d'observation, par déduction

Par déduction et de manière redondante, comme ils entrent dans le cas général de la loi de 89, on peut aussi préciser que ne sont pas exclus du champ d'observation (lorsqu'ils ne sont pas concernés par une autre condition d'exclusion) :

- les chambres louées par un propriétaire occupant, occupées à titre de résidence principale. (*cas n°23*)
- les logements non occupés pour lesquels un bail est signé, (*cas n°24*)
- les logements possédés par l'association Foncière Logement, (*cas n°25*)
- les logements de sociétés spécialisées dans le logement locatif intermédiaire (par exemple : Solendi RRP, OGIF...) (*cas n°26*)
- les logements locatifs construits, loués et gérés directement par les employeurs : par exemple, les logements financés directement par des entreprises assujetties au 1% mais ayant investi ces fonds dans des logements dont elles demeurent propriétaires directement. (*cas n°27*)
- les logements locatifs sociaux financés en PLS (*cas n°28*) ou en PLI (*cas n°29*) appartenant à des particuliers ou à investisseurs privés (non agréés HLM, SEM ou Maitrise d'ouvrage sociale),
- les logements bénéficiant de défiscalisations (Périssol, Robien, Scellier...), (*cas n°30*)
- les logements conventionnés ANAH, (*cas n°31*)
- les logements loués en colocation, qu'ils soient loués vides ou meublés, (*cas n°32*)
- les logements de SEM qui ne sont pas des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (*cas n°33*).

II. Identification du champ observé

A. Quantification du périmètre observé

Tableau 1 : Décomposition selon le régime locatif des résidences principales, en logement ordinaire

Effectifs selon ENL 2006	UU < 10 000 hab	10 000 à 50 000 hab	50 000 à 200 000 hab	200 000 à 1 M hab	Agglo Paris
Location vide	95,0%	93,4%	92,6%	92,7%	91,1%
Location meublée	4,8%	6,5%	6,9%	7,3%	7,8%
Hôtels et garnis	0,2%	0,1%	0,5%	0,0%	1,0%

NB : Les logements foyers peuvent être dénombrés parmi les logements ordinaires ou parmi les logements en collectivité, selon l'équipement dont il dispose.

B. Pistes pour consolider le champ des enquêtes dans les documents d'enquêtes

En pratique, les consignes suivantes peuvent être formulées pour concevoir les démarches d'enquête, afin de repérer les logements à exclure tels que listés dans la partie I.

Enquête auprès des particuliers : pistes pour la conception des CATI

Il semble que toutes les situations d'exclusions sont identifiables dans ce cas en interrogeant l'enquêté en début d'entretien (questions du CATI), en lui demandant si il relève d'un des cas suivant :

En application de la loi, l'enquête ne porte pas sur tous les logements. Nous allons vérifier ensemble que vous n'êtes pas dans un des cas exclus. Etes-vous propriétaire du logement occupé ? Etes-vous logé gratuitement dans ce logement ? Le propriétaire de votre logement est-il un bailleur social (organisme Hlm ou association par exemple) ? Le logement dans lequel vous vous trouvez actuellement est-il un logement de fonction ? Est-ce un logement qui vous est loué dans le cadre d'un travail saisonnier ? Sous-louez-vous ce logement ? Est-ce une location loi 48 ? Ce logement fait-il partie d'une résidence services loués meublée ou non ? Est-ce votre résidence secondaire ? Ce logement est-il une location meublée touristique ?

Votre bailleur est-il un particulier ? Si non, quel est son nom ?

Enquête auprès des professionnels de l'immobilier

Demander aux professionnels de ne pas transmettre les données concernant :

- les locations meublées touristiques, les logements vacants, les logements lois 48 (y compris lors de la phase de sortie), les logements de résidences services louées meublées ou non
- les logements de fonction, les locations consenties aux travailleurs saisonniers (cas plus rares mais possibles)

Cas spécifiques : il semble utile d'entreprendre des actions auprès de bailleurs spécialisés pour les cas particuliers suivants :

- CROUS : les logements en résidences universitaires n'appartenant pas à des bailleurs sociaux listés précédemment
- SEM qui ne sont pas des SEM de construction et de gestion des logements sociaux.
 - o Ce peut être des SEM gérant du logement locatif social, qui n'ont pas signé une CUS, ni été agréées (Liste non disponible mi 2014),
 - o ou des SEM ne gérant que des logements non sociaux. Cf. liste indicative fournie en annexe 2.

Cas improbable :

- Les logements financés par des prêts spéciaux du CFF qui n'appartiennent pas à des bailleurs sociaux:

Pour mémoire, ce dispositif a servi à financer des logements locatifs sociaux avant 1977 et dans les DOM. Les logements financés ainsi et qui n'appartiennent pas à des bailleurs sociaux exclus du champ d'observation sont extrêmement rares.

ANNEXE 1: cas concernés par l'observation des loyers (article 16 de la loi de 1989) et par l'encadrement des loyers (articles 17 et 17-2 de la loi de 1989)

	Cas	Observation
Résidences principales louées vides (cas général loi de 1989)	1	Oui
Résidences principales louées meublées	2	Oui
Les logements foyers	3	Non
Les logements de fonction	4	Non
Les locations consenties aux travailleurs saisonniers	5	Non
Les logements sous-loués	6	Non
Les résidences secondaires	7	Non
Les locations meublées touristiques	8	Non
Les logements vacants	9	Non
Les chambres d'hôtel meublées	10	Non
Les logements occupés sans droit ni titre, les logements occupés selon une convention d'occupation précaire, ou ceux soumis à une indemnité d'occupation	11	Non
Les logements prêtés, qu'il y ait ou non contreparties financières	12	Non
Les logements propriétés d'organismes Hlm	13	Non
Les logements propriétés de sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux	14	Non
Les logements appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L365-2 du CCH	15	Non
Les logements lois 48, y compris lors de la phase de sortie	16	Non
Les logements de résidences services, louées meublées ou non, tels que définies par l'article 261 D alinéa c du code général des impôts sont exclues du champ d'observation.	17	Non
Les logements financés par des prêts spéciaux du CFF, hors parc locatif social	18	Oui (Cas improbable)
Les logements conventionnés à l'APL n'appartenant pas à des bailleurs sociaux listés précédemment dans le tableau (cf. cas 13,14,15)	20	Oui
Les logements en résidences universitaires n'appartenant pas à des bailleurs sociaux listés précédemment dans le tableau (cf. cas 13,14,15)	21	Oui
Les logements en résidences universitaires appartenant à des bailleurs sociaux listés précédemment dans le tableau (cf. cas 13,14,15)		Non
Les logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales	22	Oui
Et également		
Les chambres louées par un propriétaire occupant, occupées à titre de résidence principale.	23	Oui
Les logements non occupés pour lesquels un bail est signé	24	Oui
Les logements possédés par l'association Foncière Logement	25	Oui
Logements intermédiaires n'appartenant pas à des bailleurs sociaux listés précédemment mais appartenant à des sociétés d'Action logement	26	Oui
Logements PLI appartenant à des particuliers	28	Oui
Logements PLS appartenant à des particuliers	29	Oui
Logements en défiscalisation	30	Oui

Logements conventionnés ANAH n'appartenant pas à des bailleurs sociaux listés précédemment dans le tableau (cf. *)	31	Oui
Logements loués en colocation n'appartenant pas à des bailleurs sociaux listés précédemment dans le tableau (cf. *)	32	Oui
Logements appartenant à une SEM qui n'est pas une SEM de construction et de gestion de logements sociaux	33	Oui

ANNEXE 2: liste des Sem ne gérant que des logements non sociaux en activité principale ou accessoire

Les logements de ces SEM sont inclus dans le champ d'observation des observatoires agréés, s'ils ne sont pas exclus par ailleurs (cf. cas des logements-foyers ...)

Code département	Nom Organisme
02	SOISSONNAISE D'HABITAT-SAIEM
17	SOCOCE
24	SEMIPER
28	SEMCD
37	SEMIVIT
38	SEMD'OZ
42	SEDL
44	SAEMIA
47	SEMPAM
57	SCIEM VILLE BOULAY
57	SCIEM ST CHARLES
58	LOIRE ET NOHAIN
62	SPAPA
64	SAEM MAPAD BORDENAVE
65	SEM DE L ACCUEIL
67	L'HABITAT MODERNE
78	SAEMHL
78	VELIZY
81	MAPAD 81
83	SEMAGEST
83	SEMA SAINTE-MAXIME
83	SEMEXVAL
84	CITADIS
85	SEMMO
91	SEMVI (91)
92	SEM DE VILLENEUVE
92	SEMADS
92	SEMPRO (PLESSIS ROBINSSON)
92	SAEM LEVALLOIS HABITAT
94	SAIEM DE CHARENTONNEAU

Source : fédération des EPL, juillet 2014