

Convention type de mise à disposition de données entre l'observatoire des loyers et le fournisseur de données

ENTRE :

L'Agence départementale d'information pour le logement (ADIL) du (indiquer le département), dont le siège social se situe au (indiquer l'adresse + n° SIRET), représentée par son président (nom, prénom), dûment habilité à cet effet,

OU

L'agence d'urbanisme du (indiquer la dénomination sociale), dont le siège social se situe au (indiquer l'adresse + n° SIRET) représentée par (nom, prénom), dûment habilité à cet effet.

OU

(.....)

Ci-après dénommée « **l'observatoire** ».

ET,

La société (indiquer le nom), dont le siège social se situe au (indiquer l'adresse + n° SIRET), représentée par (nom, prénom et fonction), dûment habilité à cet effet.

OU

(.....)

Ci-après dénommée « **le fournisseur de données** ».

Les parties ont expressément convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule

Afin d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif privé précise, complète et homogène sur différentes parties du territoire national, et de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques conduites dans le domaine du logement, le ministère chargé du logement, a décidé la création d'un réseau d'observatoires des loyers s'appuyant sur une démarche partenariale et permettant de mesurer les loyers et leur évolution à une échelle territoriale fine selon une méthodologie statistique rigoureuse. À cette fin, le ministère a mis en place un comité scientifique garant de la qualité des travaux conduits et des résultats publiés.

Un réseau d'observatoires des loyers a été mis en place de manière expérimentale dans 19 territoires volontaires au cours de l'année 2013. En 2014, un ensemble d'observatoires sont appuyés par l'Etat pour constituer ce réseau (cf. annexe 1). La loi ALUR du 24 mars 2014, pérennise ce dispositif et prévoit les modalités de l'agrément de ceux-ci.

Les professionnels de l'immobilier, qui participent à la gestion du parc locatif privé, disposent de données sur les logements qu'ils gèrent et sur les loyers pratiqués. Ils collaborent au bon fonctionnement du réseau d'observatoires des loyers par le biais de la fourniture de données et d'une contribution à l'analyse des résultats grâce à l'expertise dont ils disposent.

Article 1^{er} - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition par le fournisseur de données à l'observatoire local des loyers de données concernant les loyers pratiqués et les logements compris dans le parc privé objet de l'observation..

Article 2- Fonctionnement de l'observatoire

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers (bailleurs et locataires). Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments du parc observé, en termes de caractéristiques du logement (taille, localisation, type de gestion, ancienneté du locataire, etc.).

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2014 par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Ils agissent ainsi en tant que partenaires du ministère chargé du logement pour le traitement statistique des données et garantissent la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations.

Les traitements ont pour objet de compléter les contrôles sur la cohérence et la complétude des données, de les enrichir le cas échéant en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. Ils ne peuvent être, en aucune manière, être utilisés à d'autres fins que statistiques.

En retour, l'Olap, pour le compte du ministère chargé du logement, met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale par l'observatoire.

Les droits et obligations du ministère chargé du logement, de l'Olap, de l'ANIL et de l'observatoire sont détaillés en annexe 3, notamment les conditions d'utilisation des données, ainsi que les résultats qui sont transmis aux partenaires de l'observatoire et les résultats qui sont rendus publics. Ces conditions d'utilisation et de diffusion des résultats seront précisées après avis du comité scientifique, afin de garantir la fiabilité de cette diffusion.

Article 3- Données mises à disposition de l'observatoire

3-1- Terminologie

Pour la présente convention, il y a lieu de retenir les définitions suivantes :

« *Données collectées* » : données relatives à chaque logement et collectées auprès de particuliers, d'administrateurs de biens ou de tout autre professionnel de l'immobilier. Il peut s'agir de données brutes ou de données pondérées.

« *Données redressées* » : données collectées relatives à chaque logement et traitées par le *centre de traitement*.

« *Résultats* » : résultats statistiques (moyennes, médianes, indicateurs de dispersion) obtenus sur les données pondérées après traitement des données brutes.

3-2- Nature et contenu des données

Les données mises à disposition sont relatives au loyer et aux caractéristiques des logements ; elles sont transmises par le biais de fichiers comprenant au minimum les informations dont la liste figure en annexe 2.

3-3 Champ couvert

Les données mises à disposition concernent les logements du parc locatif privé.

La loi du 6 juillet 1989 définit le champ d'observation. Il s'agit des résidences principales louées vides ou meublées, à l'exception :

- des logements appartenant à des organismes HLM, à des SEM ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion,
- des locations meublées touristiques, des logements vacants, des logements lois 48 (y compris lors de la phase de sortie), des logements de résidences services louées meublées ou non,
- des logements de fonction, des locations consenties aux travailleurs saisonniers (cas plus rares mais possibles).

Article 4- Engagements de l'observatoire sur le recueil et l'utilisation des données fournies dans le cadre de la présente convention

L'observatoire s'engage à :

- recueillir des données sur l'offre locative locale (niveaux des loyers pratiqués pour les nouveaux emménagés, mais aussi pour les locataires plus anciens dans leur logement) notamment auprès du signataire de la présente convention et par tout moyen auprès du public sur le parc géré directement ;

- utiliser et traiter les données ainsi collectées, enrichies et redressées de même que les résultats diffusés uniquement dans le cadre défini dans la présente convention ;
- respecter la vie privée et le secret professionnel dans les conditions précisées par l'article 5.

L'observatoire transmet au centre national de traitement ces données après les avoir contrôlées.

Article 5 – Respect de la vie privée et du secret professionnel

Les données sont collectées à des fins statistiques et sont utilisées et diffusées conformément à la déclaration Cnil de l'observatoire local et aux textes réglementaires en vigueur.

L'observatoire se porte garant, le cas échéant, du respect des obligations prévues par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

L'adresse précise d'un bien est demandée à des fins de contrôle et de traitement internes et ne sera en aucun cas diffusée à des tiers, à l'exception d'éventuels travaux de recherche.¹

Les conditions dans lesquelles la sécurité et le secret des données sont garantis, de même que leur utilisation, sont précisées en annexe 3.

Article 6 - Engagements du fournisseur de données

Le fournisseur de données s'engage à :

- transmettre à l'observatoire, sans contrepartie financière, les données décrites à l'article 3-2, pendant la durée de la présente convention ;
- permettre à l'observatoire de constituer librement son échantillon, à partir de l'ensemble de son parc de logements en gestion, sans détermination a priori d'échantillon,
- céder à l'observatoire le droit d'usage des données décrites à l'article 3-2 ;
- autoriser l'observatoire à transmettre les données mises à disposition par l'intermédiaire de la plateforme extranet au centre national de traitement.

Article 7- Durée de la convention et conditions de résiliation

La convention est conclue pour une durée d'un an ; elle est renouvelable tacitement cinq fois. Elle prend effet le

Au terme de la convention et à l'expiration de chaque reconduction, la convention pourra être librement résiliée par l'une ou l'autre des parties.

¹ Les données sont alors diffusées par le Centre d'accès sécurisé des données (www.casd.eu), selon des protocoles strictes garantissant la confidentialité.

La résiliation de la convention doit être notifiée par courrier au moins 1 mois avant son terme.

Par ailleurs, les parties pourront, d'un commun accord et à tout moment, mettre fin à la convention dans les cas suivants :

- non respect manifeste des règles de confidentialité et du cadre d'utilisation des données prévu par la présente convention ;
- abandon du projet ;
- choix d'autres modalités de transmission des données.

L'agrément de l'observatoire, tel que prévu à l'article 16 de la loi de 1989, est une cause d'extinction de la convention. Dans ce cas, une nouvelle convention, adaptée au cadre légal, pourra être proposée.

Il est expressément convenu entre les parties qu'après la dénonciation du présent partenariat, l'observatoire continuera à respecter les engagements des articles 4 et 5 aussi longtemps qu'il exploitera les données recueillies.

Fait à Paris en deux exemplaires originaux, le

Pour le fournisseur de données

(Préciser le nom, le prénom et la fonction du signataire + cachet)

Pour l'observatoire

(Préciser le nom, le prénom et la fonction du signataire + cachet)

Liste des annexes :

- Liste des observatoires locaux des loyers en 2014
- Liste des informations nécessaires concernant le logement locatif privé
- Droits et obligations du ministère chargé du logement, de l'ANIL, du centre national de traitement et de l'observatoire et règles spécifiques en matière de diffusion des données et résultats.

Annexe 1 : Liste des observatoires locaux des loyers en 2014

<i>Région</i>	<i>Territoires</i>	<i>Pilote</i>
Alsace	Département du Bas-Rhin	ADEUS
Aquitaine	Agglomération de Bayonne	AUDAP
Aquitaine	Département de la Gironde (dont agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon)	A'URBA
Basse-Normandie	Agglomération d'Alençon	Adil 61
Bretagne	Agglomération de Rennes	Adil 35
Île-de-France	Agglomérations de Paris et de Meaux	OLAP
La Réunion	Agglomération de Saint-Denis	DEAL
Languedoc-Roussillon	Agglomérations de Montpellier, et de Sète	Adil 34
Franche-Comté	Agglomérations de Besançon et de Belfort-Montbéliard	Adil 25
Midi-Pyrénées	Agglomération de Toulouse	AUAT
Nord Pas-de-Calais	Agglomération de Lille	LMCU
Poitou-Charentes	Agglomération de La Rochelle	ADIL 17
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Agglomérations de Toulon, Fréjus-Saint-Raphaël et Draguignan	Adil 83
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Agglomération de Marseille et d'Arles	Adil 13
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Agglomérations de Nice et de Menton	Adil 06
Pays-de-la-Loire	Agglomérations de Nantes et de Saint Nazaire	AURAN / CINA
Rhône-Alpes	Agglomération de Lyon	Urba Lyon
Rhône-Alpes	Agglomération de Saint-Etienne	EPURES

Annexe 2 : Liste des informations nécessaires concernant le logement locatif privé

Variables indispensables à l'observatoire :

- Raison sociale du professionnel ;
- L'adresse complète du logement :
 - Numéro de voirie de l'adresse du logement,
 - Indice de répétition,
 - Type de voie,
 - nom de voie,
 - Complément d'identification du logement,
 - Code postal de l'adresse du logement,
 - Libellé de la commune où est situé le logement ;
- Type d'habitat (individuel ou collectif) ;
- Epoque de construction :
 - avant 1919,
 - 1919-1945,
 - 1946-1970,
 - 1971-1990,
 - 1991-2005,
 - 2006 ou après ;
- Le nombre de pièces ;
- La surface habitable (m²) ;
- Le loyer mensuel hors charges du bail à la date d'enquête (€) ;
- Date d'entrée du locataire ;
- Type de location (nue ou meublée) ;
- Type de propriétaire (particulier, personne morale) ;
- Nom du propriétaire si personne morale ;

Variables complémentaires :

- Numéro de la carte G ou T du professionnel ;
- Identifiant interne du logement ;
- Type de propriété (mono-propriété ou copropriété) ;
- Type de location (régime de défiscalisation, conventionnement) ;
- Année de construction ;
- Première location (si le locataire a emménagé depuis le 1^{er} janvier de l'année N-1) ;
- Loyer mensuel hors charges à la date de référence (normalement 1^{er} janvier) (€) ;
- Provisions mensuelles pour charges ;
- Etage du logement ;
- Confort sanitaire (nombre de WC et nombre de salles d'eau) ;
- Chauffage (collectif ou individuel) ;
- Equipements et services de l'immeuble (ascenseur, gardien, interphone, digicode, vidéophone) ;
- Annexes (parking si inclus dans le loyer, balcon, jardin) ;
- Si un diagnostic de performance énergétique a été réalisé : classe de consommation d'énergie.

Annexe 3 : Droits et obligations du ministère chargé du logement, de l'ANIL, du centre national de traitement et de l'observatoire local des loyers et règles spécifiques en matière de collecte des données, de diffusion des données et de publication de résultats

I. Droits et obligations de l'observatoire local des loyers

L'observatoire local des loyers assure la collecte des données dans le respect des règles définies au niveau national et validées par le comité scientifique :

- Il anime le réseau de partenaires locaux (comité de pilotage...). Il entretient et développe les partenariats de collecte et assure la collecte en respectant les consignes (objectifs d'enquêtes, etc.) fixées par le centre national de traitement, Il contrôle la pertinence et la cohérence individuelle des données,
- Il transmet au centre national de traitement l'intégralité des données individuelles collectées selon les modalités prévues (format, délais, etc.), sans effectuer au préalable de sélection par le biais de la plateforme accessible via l'extranet,
- Il assure l'intégrité et la sécurité des données collectées (sauvegardes, etc.),
- Il établit le tableau de bord de suivi et de bilan de la collecte qu'il transmet au centre de traitement,
- Après contrôle du centre national de traitement, il corrige les éventuelles anomalies et valide les données pour leur traitement,

II. Droits et obligations de l'OLAP

L'Olap :

- Il définit les objectifs de collecte
- Il assure le contrôle des données individuelles reçues en lien avec l'observatoire local,
- Il enrichit le cas échéant les données locales par des données obtenues nationalement,
- Il fait le contrôle et l'élimination des doublons, assure le traitement des grappes
- Il redresse l'échantillon en utilisant des bases nationales,
- Il calcule la précision des médianes par bootstrap,
- Il établit pour les OLL des tableaux standard de résultats de loyer moyen et loyer médian
- Il restitue à l'observatoire local la base des données pondérées en respectant les règles de confidentialité édictées par les éventuels contributeurs nationaux ou les organisations de contributeurs,
- Il gère la plateforme de dépôt des fichiers en provenance des observatoires,
- Il assure la sauvegarde, la sécurité et l'archivage des données qui lui sont confiées et des bases pondérées.
- Il réalise des travaux économétriques complémentaires éventuels, pour la révision des zonages notamment.

III. Droits et obligations de l'Anil

L'Anil :

- Elle soutient les observatoires dans leur mission de collecte de données :
 - mise en place des partenariats nationaux,
 - centralisation des notices d'extraction des logiciels de gestion
 - aide dans la mise en place et l'animation de partenariats de collecte et financiers, en particulier pour les nouveaux observatoires,
 - explicitation du champ d'observation et application pratique en particulier pour les enquêtes par téléphone,
 - aide aux contrôles locaux
- Elle assure le suivi de la réalisation des objectifs de collecte,
- Elle met à la disposition des observatoires locaux des données localisées nécessaires à l'analyse des résultats de l'observation des loyers ;
- Elle gère l'extranet du réseau des observatoires locaux ;
- Elle contribue à l'exploitation des données en vue de la diffusion nationale des résultats (avec la mise en place d'un site internet diffusant les résultats 2014 pour fin 2014-début 2015).

L'ANIL et l'OLAP organisent conjointement les formations et préparent une capitalisation autour de l'enrichissement des données.

IV. Droits et obligations du ministère chargé du logement

Le ministère assure une large diffusion au niveau national de résultats statistiques établis par le centre national de traitement. Il s'engage à n'utiliser que les données redressées, agrégées et anonymisées pour autant que ces dernières respectent les conditions du secret statistique définies précédemment, c'est-à-dire qu'elles ne permettent pas de repérer les logements. Ces règles d'agrégation seront validées par le comité scientifique.

V. Règles spécifiques liées à la diffusion des résultats et des données redressées.

Responsabilité de la diffusion de l'information

Chaque observatoire local assure la diffusion des résultats et des données concernant son territoire d'observation. Il transmet à l'Anil un exemplaire de ses publications de résultats.

Diffusion des résultats

Chaque observatoire local garantit une diffusion minimale des résultats. Il assortit toute diffusion d'un avertissement relatif à la méthode employée et aux fourchettes de valeurs considérées comme fiables en application des règles fixées par le comité scientifique

Propriété des données

Les données brutes restent la propriété de ceux qui les ont fournies ; elles ne peuvent en aucun cas être diffusées.

Respect du secret statistique.

Les données diffusées par l'observatoire local ou par le centre de traitement national seront anonymisées, ce qui signifie qu'elles ne peuvent pas offrir la possibilité d'identifier les logements. Les informations de localisation doivent donc se limiter à l'appartenance à une zone suffisamment vaste pour interdire le repérage individuel des logements.

Non-discrimination.

La diffusion doit obéir à une règle stricte de non-discrimination. Ni l'observatoire local, ni le centre de traitement national ne peuvent adopter des règles de diffusion différentes selon la nature du demandeur. En particulier, le fait de financer un observatoire ou de lui fournir les données nécessaires à son fonctionnement ne donne pas accès privilégié aux données.

En revanche, l'observatoire local ou le centre de traitement national pourront organiser, préalablement à la diffusion publique, une diffusion restreinte des données destinée à faire valider ces résultats par des interlocuteurs compétents.

Obligation de diffusion de données aux fins d'exploitation statistique

Chaque observatoire local et le centre de traitement national diffusent, aux personnes ou organismes qui lui en font la demande, les données redressées dont ils disposent, à condition que ces données respectent les conditions du secret statistique définies précédemment, c'est-à-dire qu'elles ne permettent pas de repérer les logements.

La diffusion se fera sous deux formes :

- une diffusion standard selon le zonage validé par le Centre de traitement national ;
- des diffusions spécifiques selon un zonage fourni par le demandeur si elles sont réalisables. Elles doivent d'une part être assorties d'un avertissement sur les précautions d'utilisation de ces données, d'autre part remplir les conditions nécessaires au respect du secret statistique définies précédemment ; en outre, le coût peut être facturé au demandeur dès lors que sa production implique un traitement par l'observatoire local ou par le Centre de traitement national.
- Chaque transmission de données donnera lieu à une convention entre l'observatoire ou le centre national de traitement et le bénéficiaire, en précisant les conditions d'utilisation.

Refus de diffusion de données

Tout refus de diffusion doit être motivé au demandeur. Celui-ci a la possibilité de contester le motif de ce refus.