

CLAMEUR et le respect des obligations imposées par la loi ALUR, l'histoire !

par Michel Mouillart
Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest
Directeur Scientifique de CLAMEUR

Dès l'automne 2013, le Conseil d'administration de CLAMEUR a décidé de prendre lien avec la DHUP¹ du Ministère du Logement et l'OLAP afin d'étudier les modalités d'un transfert direct des fichiers de références locatives gérés par ses membres professionnels et, ainsi, de contribuer à l'alimentation des observatoires locaux des loyers prévus par la loi ALUR, une fois leur agrément obtenu.

Bien que CLAMEUR qui est un Observatoire privé du marché locatif n'ait eu aucune obligation légale de faire remonter ses données aux observatoires agréés², le choix avait été fait de permettre à CLAMEUR d'assurer le rôle d'organisme tiers, pour le compte et à la place de ses adhérents, comme la loi ALUR l'avait justement prévu ! La mise en place des outils et des procédures de mise en forme et de transfert des informations statistiques devant remonter vers les observatoires agréés étant lourde et complexe, CLAMEUR avait en effet rapidement analysé que nombre de cabinets ne seraient pas en mesure de remplir cette obligation, sans un fort appui technique et logistique.

Les premiers contacts ont donc rapidement été pris. Et durant l'hiver 2014, l'équipe de CLAMEUR a rencontré à plusieurs reprises les services compétents de la DHUP en présence de l'OLAP. En outre, les fréquents échanges de courriels ont permis d'avancer rapidement.

CLAMEUR a dans ces conditions choisi de développer, en partenariat avec la société informatique Yanport, un dispositif de recueil et de transfert des fichiers. La procédure de transfert élaborée par CLAMEUR s'est appuyée sur un dictionnaire de données spécifiques³ « provisoire » transmis par la DHUP dès janvier 2014. Des réunions de travail CLAMEUR/DHUP/OLAP ont permis de répondre à un grand nombre de questions techniques (par exemple, le format de la « zone adresse », les modalités de vérification et de validation des données transmises, ...). Et aussi d'envisager la signature d'une Convention de transfert précisant la place et le rôle de CLAMEUR dans le dispositif de transfert.

Un projet de Convention a ainsi été élaboré avec la DHUP et l'OLAP de manière collaborative dès le mois de juin 2014. Et dans le même temps, CLAMEUR a pu tester les procédures d'extraction et de transfert mises au point auprès des professionnels qui s'étaient portés volontaires, permettant ainsi de fiabiliser l'outil élaboré.

Il lui a alors été possible, dès juillet 2014, de finaliser la structure du dispositif, en s'appuyant sur le dictionnaire définitif repris dans le projet d'arrêté que la DHUP avait transmis aux

¹ DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

² A la différence de ce qu'une récente dépêche de l'AFP (10 avril 2015) expliquait, considérant que CLAMEUR se conformait maintenant « à l'obligation légale », en assimilant abusivement CLAMEUR à « un professionnel de l'immobilier intervenant en matière de mise en location ou de gestion locative » tel qu'entendu par la loi ALUR. La dépêche allant même jusqu'à affirmer que « l'observatoire privé avait, dans un premier temps, refusé de transmettre ses données » ! Reprenant, en fait, des rumeurs qui avaient fait articles, il y a quelques semaines de cela.

³ Le « dictionnaire » prévoit notamment l'identifiant du logement dans le système d'information du professionnel, la localisation précise du logement, ses caractéristiques principales, les informations relatives au loyer et la date d'entrée du locataire dans le logement.

organisations professionnelles. L'arrêté du 29 août 2014 (Journal Officiel du 9 octobre 2014) ayant finalement repris ce même dictionnaire.

Un travail de concertation avec les éditeurs de logiciels avec lesquels les professionnels travaillent pour gérer leurs bases de données et leurs fichiers de gestion locative a permis, durant l'automne 2014 (donc une fois la structure « définitive » du dictionnaire publiée) de s'assurer que partout, puisque CLAMEUR est déployé sur l'ensemble du territoire⁴, DOM compris, les professionnels pourront intégrer le nouveau dispositif.

Les premiers tests de transfert des fichiers formatés suivant les exigences de la loi ALUR ont été réalisés courant octobre 2014. Et une « Convention sur la transmission des données fournies par CLAMEUR à l'ANIL et à l'OLAP pour la phase de test 2014 sur la commune de Paris » a pu être signée le 9 décembre 2014. Son objet était de finaliser la phase de transfert de CLAMEUR vers l'OLAP, en vérifiant en grandeur réelle les différents niveaux de passerelle ...

La nouvelle étape qui s'était ainsi ouverte avait permis de valider les procédures. Elle a pris fin courant février 2015. Il ne restait plus qu'à traiter les aspects « administratifs » multiples et variés : ce qui a tout de même nécessité plusieurs semaines. Et notamment préciser la délivrance par CLAMEUR des certificats de bonne transmission des données aux professionnels engagés dans le dispositif.

Une « Convention relative à la transmission des informations des professionnels de l'immobilier effectuée par l'intermédiaire de CLAMEUR à l'ANIL et à l'OLAP pour les logements situés sur le territoire d'agrément de l'OLAP » a finalement pu être signée le 25 mars 2015. Elle « établit que CLAMEUR, qui centralise les données d'un certain nombre de professionnels et bailleurs institutionnels dans le cadre de son activité de connaissance des marchés locaux, assure le rôle d'organisme tiers afin de satisfaire, pour le compte et à la place de ses adhérents, à l'obligation faite aux professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, dans le cadre de l'établissement du contrat de bail ou de la gestion locative, de communiquer les informations relatives au logement et au contrat de location, tel que le prévoit le II de l'article 5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée ».

Elle précise notamment les conditions de délivrance d'un certificat de bonne transmission des données, CLAMEUR procédant « à leur distribution auprès de chacun des professionnels de l'immobilier concernés ».

CLAMEUR assure donc maintenant le rôle d'organisme tiers, pour le compte et à la place de ses adhérents, afin de leur permettre de satisfaire à l'obligation de la loi ALUR de transmettre les informations liées au logement et au contrat de location.

C'est ainsi que le 31 mars 2015, et conformément aux engagements pris à l'égard de la DHUP et de l'OLAP, CLAMEUR a « déversé » au titre de sa première contribution 40 300 références locatives permettant sur Paris de connaître les loyers des baux en cours et ceux des baux récemment signés et provenant de professionnels de la FNAIM du Grand Paris, du SNPI et de l'UNIS. Et en outre, afin de répondre à la proposition faite par l'OLAP qui a tenu compte des difficultés techniques « internes » rencontrées par de nombreux professionnels, CLAMEUR va enrichir ce premier déversement d'ici la fin du mois d'avril.

⁴ CLAMEUR est déployé sur l'ensemble des départements. Il est mis à jour chaque trimestre et propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 475 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants. En outre, il présente une photographie des loyers (un instantané, sans perspectives d'évolution) pour 2 914 villes (67.5 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 441 EPCI (70.2 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

Mais il convient de préciser que CLAMEUR n'a eu nul besoin de mettre « fin à sa fronde »⁵, puisque fronde il n'y a jamais eu⁶. En revanche, il est clair que les délais techniques imposés par la réalisation d'un tel projet, sans aucun financement public, ont été longs (18 mois, au total) : mais ici encore, il n'était guère possible d'avancer plus rapidement compte tenu de la complexité de la tâche et dès lors que, par exemple, le « dictionnaire de données spécifiques » n'était pas officiellement publié⁷ ... et donc que d'éventuelles modifications ou ajustement « de dernière minute » auraient nécessité de nouveaux moyens et de nouveaux délais ! Ou dès lors que les passerelles permettant de déposer les fichiers exportés par CLAMEUR n'étaient pas encore ouvertes ... Mais aussi, sans qu'une Convention ne reconnaisse à CLAMEUR « le rôle d'organisme tiers » nécessaire pour déposer les fichiers au lieu et place des professionnels. Certes, certains ne trouveront là que prétexte à retarder ... alors que d'autres qui connaissent les difficultés qui doivent être surmontées pour déployer un outil automatisé, adapté aux particularités et aux spécificités des éditeurs de logiciels et donc à l'hétérogénéité des fichiers de gestion locative et, en outre, opérationnel sur l'ensemble du territoire mesureront l'énergie qui aura été nécessaire pour ce faire.

On notera enfin que depuis le début de l'année 2015, CLAMEUR s'est enrichie de 865 000 références concernant des baux en cours ou des baux signés depuis le 1^{er} janvier (de l'ordre de 185 000 au total) qui permettent de suivre les évolutions du marché locatif privé⁸.

⁵ A la différence de ce que la dépêche de l'AFP (10 avril 2015) expliquait à tort ... et comme certains articles datés du même jour, et reprenant cette dépêche sans vérification, le titraient : « L'observatoire privé met ainsi fin à sa fronde ».

⁶ D'ailleurs, à des questions posées par les journalistes présents lors de sa conférence de presse du 10 mars dernier et concernant une éventuelle participation à l'alimentation statistique de l'OLAP, CLAMEUR avait répondu que la procédure de transfert était en cours de finalisation et qu'une convention de transfert était en préparation et devait bientôt être signée.

⁷ On rappellera que cela a été fait par l'arrêté du 29 août 2014 (Journal Officiel du 9 octobre 2014) !

⁸ Pour l'année 2014, CLAMEUR s'était enrichi de 1 055 000 références concernant des baux en cours ou des baux signés en cours d'année. Cet « échantillon » a été collecté auprès de 92 chambres de l'UNPI et de plus de 3 000 agences immobilières pratiquant la gestion locative.