



Jun 2019

Observatoire local des loyers

Réseau national des Observatoires locaux des
loyers
Collecte 2019



Cahier des charges Collecte de données pour l'Observatoire local des loyers

Sommaire

Sommaire	4
1-Préambule	5
2-Contexte de l'enquête	5
2-1-Pilotage	5
2-2-Périmètre de l'enquête	5
3-Méthodologie et calendrier de l'enquête	6
3-1- Secret statistique et Règlement européen de la protection des données à caractère personnel (RGPD)	6
3-2- Mise au point de la méthode avec le prestataire	7
3-2-1-La base de sondage	7
3-2-2-La méthode d'échantillonnage	8
3-2-3- Le questionnaire (Cf. Annexe)	9
3-2-4- Le renseignement du questionnaire	9
3-3- La réalisation de l'enquête	9
3-4- La livraison des données	10
3-5- Utilisation et propriété des données	10
3-6- Durée et calendrier de la mission	10
4- Conditions liées à la réponse au cahier des charges	12
4-1- Attendus dans la réponse	12
4-2- Rémunération du prestataire	12
4-3- Modalités de sélection et de réponse	13

1- Préambule

Le territoire du Sud Loire et proche Haute-Loire porte une attention particulière depuis de nombreuses années sur le marché locatif privé et les niveaux de loyers pratiqués.

Le territoire a été retenu par le Ministère du Logement pour une expérimentation nationale sur la mise en place d'observatoires locaux des loyers en 2013. Depuis, le territoire fait partie du réseau national des observatoires locaux des loyers et observe chaque année le marché locatif privé local.

2- Contexte de l'enquête

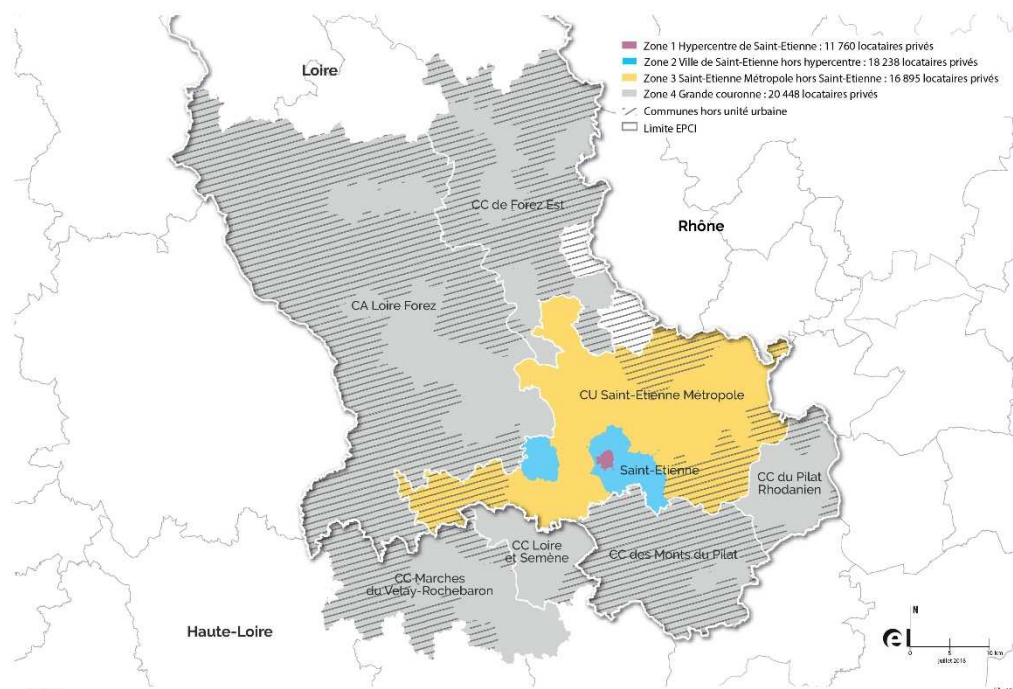
2-1- Pilotage

L'agence d'urbanisme, epures, sera le maître d'ouvrage pour cette enquête téléphonique et sera l'interlocuteur du prestataire. Le comité technique déjà en place, rassemblant les collectivités locales concernées et leurs partenaires techniques, sera réuni. Epures fera le lien entre le prestataire et le comité technique.

2-2- Périmètre de l'enquête

L'observation doit s'opérer sur un périmètre de **234 communes regroupant plus de 67 000 logements locatifs privés**. Le périmètre couvre 7 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), en partie sur la Loire et la Haute-Loire. La Métropole de Saint-Etienne est le principal EPCI.

Zone	Libellé de la zone
1	Hypercentre de Saint-Etienne
2	Reste de Saint-Etienne
3	Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne
4	Grande couronne



3- Méthodologie et calendrier de l'enquête

La prestation attendue se décompose en trois phases détaillées dans les paragraphes 3-2, 3-3 et 3-4.

3-1- Secret statistique et Règlement européen de la protection des données à caractère personnel (RGPD)

Conformément au RGPD (n°2016/679) en vigueur, le sous-traitant est co-responsable de l'application de celui-ci (cf. https://www.cnil.fr/sites/default/files/atoms/files/rgpd-guide_sous-traitant-cnil.pdf), tant au niveau du recueil des données que dans leur transmission.

Le prestataire indiquera les procédures mises en place pour le respect du RGPD.

Les personnes qui ont accès aux données individuelles sont tenues au respect de toutes les règles du secret statistique, conformément à la loi 51-711 du 7 juin 1951. Le prestataire s'engage à respecter le secret statistique tant en ce qui concerne la collecte que la diffusion des données.

Les enquêtés doivent disposer d'un droit d'accès aux informations les concernant, conformément au RGPD. Le prestataire doit mettre en œuvre ce droit d'accès jusqu'à la remise des fichiers d'enquête à la maîtrise d'ouvrage.

3-2- Mise au point de la méthode avec le prestataire

Epures souhaite préciser les modalités de l'enquête avec le prestataire au cours de séances de travail. Elles seront organisées dès le lancement de la mission, à partir de la notification du marché. Ces séances déclineront les attentes et propositions de la maîtrise d'ouvrage et l'expérience et le savoir-faire du prestataire. Au minimum, les points suivants seront discutés :

3-2-1- La base de sondage

Pour mener à bien sa mission, le prestataire s'appuiera sur trois types de fichiers de coordonnées téléphoniques :

- Le prestataire aura à sa disposition la base adresse constituée au cours de la précédente enquête (enquête 2018). Elle compte 907 contacts en gestion directe, ayant accepté d'être recontactés l'année suivante.
- Un fichier de coordonnées téléphoniques issues de fichiers numériques (le bon coin, se loger.com, PAP, ...)
- Une extraction du fichier MAJIC (pour cela, un engagement de confidentialité devra être signé)

Ces fichiers seront mis à disposition du prestataire par epures. Cette mise à disposition doit se retrouver dans l'estimation de l'offre du prestataire.

Pour atteindre les objectifs et compenser les pertes, le prestataire pourra proposer une autre source à utiliser dont l'achat du fichier restera à la charge du prestataire. Il identifiera les biais de cette nouvelle source de données et les moyens de les détourner. Le maître d'ouvrage pourra préconiser quelques suggestions.

Il faudra porter une attention particulière à certains secteurs, où le parc locatif privé est faiblement représenté. Ils ne devront pas être confrontés à un épuisement d'adresses,

et par voie de conséquence à une non-réalisation des quotas. Dans ce cas, le prestataire devra s'assurer d'utiliser 100 % du potentiel d'adresses.

Le prestataire s'attachera à ne pas réaliser plus de 2 questionnaires par immeuble et plus de 2 questionnaires par propriétaire bailleur. Le prestataire devra récupérer les loyers hors charges et les charges séparément. Il devra porter une attention à ce que les locataires ont emménagé avant la date d'enquête.

3-2-2- La méthode d'échantillonnage

Objectifs de collecte de logement loués vide :

Le prestataire devra réaliser **au moins 631 enquêtes** avec la répartition suivante :

zone	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Dont maisons	Total
1	14	38	32	14	7	1	105
2	13	46	63	30	11	7	163
3	4	33	62	42	23	33	164
4	5	36	66	54	38	88	199
Total	36	153	223	140	79	129	631

Il est demandé d'atteindre au moins 25 % de nouveaux emménagés sur l'ensemble de la collecte. Les emménagés récents sont ceux installés depuis moins d'un an dans le logement (locataires emménagés en 2018).

Objectifs de collecte de logement loués meublés :

Zone	Nombre de logements
01	74
02	113
03	25
04	29
Total	241

3-2-3- Le questionnaire (Cf. Annexe)

Sur la base de la proposition de questionnaire de la maîtrise d'ouvrage, le prestataire sera en charge de :

- rédiger un protocole d'enquête, avec l'accord de la maîtrise d'ouvrage. Le prestataire devra informer la personne enquêtée sur ses droits en fonction de la loi Informatique et Libertés de 1978.
- reformuler les questions, le cas échéant, pour garantir un meilleur rendement,
- tester le questionnaire (20 questionnaires minimum) pour vérifier sa pertinence. C'est à l'issue de ce test que le questionnaire final sera validé par la maîtrise d'ouvrage.

Le prestataire décrira la façon dont il procède pour affecter l'adresse du questionnaire au secteur géographique.

3-2-4 Le renseignement du questionnaire

Toutes les questions doivent être impérativement posées et renseignées pour valider le questionnaire.

Particulièrement, la question 50 sur la lettre du DPE ne doit pas excéder 30% de « Ne sait pas » sur le total des questionnaires validés.

Le prestataire devra demander l'adresse mail de l'enquêté pour qu'épures puisse lui envoyer la publication des résultats de l'année précédente. Cela devrait contribuer à une fidélisation de la personne enquêtée.

Le prestataire devra demander l'accord de la personne enquêtée pour être recontactée l'an prochain pour le même objet.

3-3- La réalisation de l'enquête

L'enquête se déroulera sur une période de 3,5 semaines à compter de la validation de la phase 1. L'enquête se déroulera en parallèle sur l'ensemble des secteurs.

Pour avoir un panel large de situations, le prestataire devra intervenir à des plages horaires différentes (y compris le soir). L'enquête ne sera pas réalisée en période de vacances ou de ponts consécutifs.

Le recueil des données issues des réponses sera réalisé par le prestataire. Celui-ci tiendra informé de l'état d'avancement de l'enquête avec un système de reporting automatisé

jour après jour (date d'appels du contact, nombre d'appels, reports de l'appel, échec/réussite, réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs, difficultés rencontrées, ...).

Le prestataire sera tenu par une clause de confidentialité.

3-4- La livraison des données

Les documents produits et issus de l'enquête seront la propriété exclusive de la maîtrise d'ouvrage.

L'ensemble sera présenté par le prestataire et devra être validé par la maîtrise d'ouvrage.

La base de données sera structurée en fonction des attentes de la maîtrise d'ouvrage. Elle devra être composée d'un fichier contacts et d'un fichier réponses.

La base de données sera fournie en format numérique compatible avec des logiciels standards (excel par exemple).

La maîtrise d'ouvrage réalisera un contrôle qualité de la base de données après réception :

- en vérifiant la bonne affectation des questionnaires aux secteurs géographiques,
- en fonction de la cohérence des réponses

Ce contrôle sera réalisé sur un tirage aléatoire de 10 % des questionnaires. Au-delà de 5% d'erreurs, la base sera renvoyée au prestataire pour un contrôle exhaustif.


3-5- Utilisation et propriété des données

Le prestataire n'est pas propriétaire des fichiers, n'a pas de droit d'usage des données et doit donc s'engager à détruire dans un délai de six mois suivant la validation du fichier d'exploitation, les fichiers issus du recueil sur le terrain (y compris le fichier des adresses).

3-6- Durée et calendrier de la mission

La mission du prestataire se déroulera sur une durée de 1,5 mois effectif. L'enquête proprement dite auprès des locataires devra être réalisée avant les congés de la Toussaint.

Calendrier prévisionnel :

- 
- Phase 1 (**mise au point de la méthode**) : 1 semaine
 - Phase 2 (**réalisation de l'enquête**) : 3,5 semaines. L'enquête ne pourra se réaliser en période de vacances ou de ponts conséquents.
 - Phase 3 (**livraison des données**) : 1,5 semaines

4- Conditions liées à la réponse au cahier des charges

4-1- Attendus dans la réponse

La réponse comprendra :

- une note méthodologique exposant les techniques et l'organisation pour chaque phase incluant les procédures permettant de respecter le RGPD
- un devis faisant apparaître pour chacun des trois volets de la mission le temps estimé, les personnes mobilisées et le coût afférent (coût unitaire d'un questionnaire et coût fixe)
- les références sur des missions similaires
- la composition de l'équipe (CV, compétences, ...)

4-2- Rémunération du prestataire

Epures paiera au prestataire retenu 20% à la commande, 30 % à la fin de la phase 2 et 50 % à la fin de la mission sur présentation de factures.

A noter : pour préserver l'équilibre de la mission confiée par les partenaires de l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, le budget estimé pour cette enquête (y compris les achats de données) est de l'ordre de 15 000 HT. Le prestataire s'appuiera sur les fichiers mentionnés en 3-2-1 fournis par epures.

Entre deux offres respectant le budget donné à titre indicatif, l'offre la moins chère aura une note plus favorable sur le critère du coût.

La date limite de réception des candidatures est fixée au **lundi 15 juillet 2019 à midi**.

à l'adresse suivante :

Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise
46 rue de la télématique CS40801
42952 Saint-Etienne cedex 1

4-3- Modalités de sélection et de réponse

Les critères de choix seront les suivants :

- La qualité de l'offre et du service et le respect des délais d'exécution et de livraison (50 %)
- Le coût (35%)
- Les références (15%)

Pour toute question technique, le prestataire peut contacter :

Cécile DURANDO

Chargée d'études Habitat

Pôle Société et dynamiques urbaines

Tél. 04-77-92-84-14

cdurando@epures.com

ANNEXE :

Réseau des OLL - questionnaire 2019

1. Identifiant logement de l'OLL -----	2. Source 1. Administrateurs de biens 2. Agences immobilières 3. Personnes morales 4. Autres professionnels (notaires...) 5. Bailleurs en gestion directe 6. Locataires en gestion directe 7. Autres sources	3. Mode de collecte 1. Transfert de fichiers 2. Classique (rendez-vous, téléphone, mail...) 3. Internet 4. Données centralisées
4. Date d'enquête ___ __ 18 Enquête précédente ___ __ __	5. Adresse du logement N° ___ __ B/T/Q ___ Type de rue ___ Nom de rue _____ Compl. Adresse _____ CP ___ __ Commune _____	6. Insee Zone Iris Sec. Cadas. Parcelle _____
7. Date de référence si autre que le 1 ^{er} janvier ___ __ 18	8. Si enquête auprès d'un professionnel N° de carte G (ou T) _____ N° de gestion du logement _____ Raison sociale _____	
21. Remarques pour le centre national de traitement -----		

Description de l'immeuble				
31. Type d'habitat 1. individuel 2. collectif _	32. Epoque de construction 1. avt 1919 à défaut 2. 1919-1945 3. avt 1946 4. 1946-1970 5. 1971-1990 6. 1991-2005 7. après 2005 _	33. Année de construction _	34. Type de propriété 1. mono 2. copropriété _	35. Equipement 1. oui, 2. non Asc. Interphone Vidéophone Gardien Digicode _ _ _ _

Description du logement						
41. Nombre de pièces _ _	42. Surface _ _ _ m ²	43. Etage _ _	44. Annexes 1. oui, 2. non Parking, Balcon si inclus dans loyer Jardin _ _ _	45. Nombre de WC SdB _ _	46. Type de chauffage _	47. Type de propriétaire 1. particulier 2. personne morale _

Informations relatives au bail					
50. DPE consommation énergétique lettre _	51. Type de location 1. vide 2. meublé _	52. Type de gestion 1. déléguée 2. directe _	53. Catégorie de location 1. libre 2. conventionnée 3. défiscalisée _	54. Date d'entrée du locataire _ _ _ _ _	55. Première location 1. oui, 2. non _
56. Loyer mensuel hors charges à la date d'enquête 1 an avant _____ € 2019 _____ €		57. Loyer mensuel hors charges à la date de référence (1^{er} janvier en général) 1 an avant _____ € 2019 _____ €		58. Provisions mensuelles pour charges à la date d'enquête 1 an avant _____ € 2019 _____ €	

90. Accord pour transmission aux chercheurs (uniquement OLL non agréés) 1. oui, 2. Non _

- 1) En gras : indispensable en 2019, en normal non gras : indispensable à terme, en italique : optionnel
2) Concernant la longueur et les formats des variables, se référer au fichier de saisie



Agence d'urbanisme de la région alpinarivier
46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com