



Mars 2021

Observatoire local des loyers

Réseau national des Observatoires locaux des loyers
Collecte 2021



Cahier des charges

Collecte de données pour
l'Observatoire local des
loyers du Sud Loire proche
Haute-Loire

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	7
3-1- Secret statistique et Règlement européen de la protection des données à caractère personnel (RGPD)	7
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	10
3-3- La réalisation de l'enquête	10
3-4- La livraison des données	10
3-5- Utilisation et propriété des données	11
3-6- Durée et calendrier de la mission	11
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 le marché locatif privé local.

En 2019, le Comité de pilotage de l'observatoire local a décidé de revoir le rythme de l'enquête loyers. Après avoir été annuelle, la collecte des données loyers est réalisée tous les deux ans.

En février 2021, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise s'est vu délivrer l'agrément d'observatoire local des loyers par le Ministère délégué au logement ([arrêté du 24 février 2021](#)).

2- Contexte de l'enquête

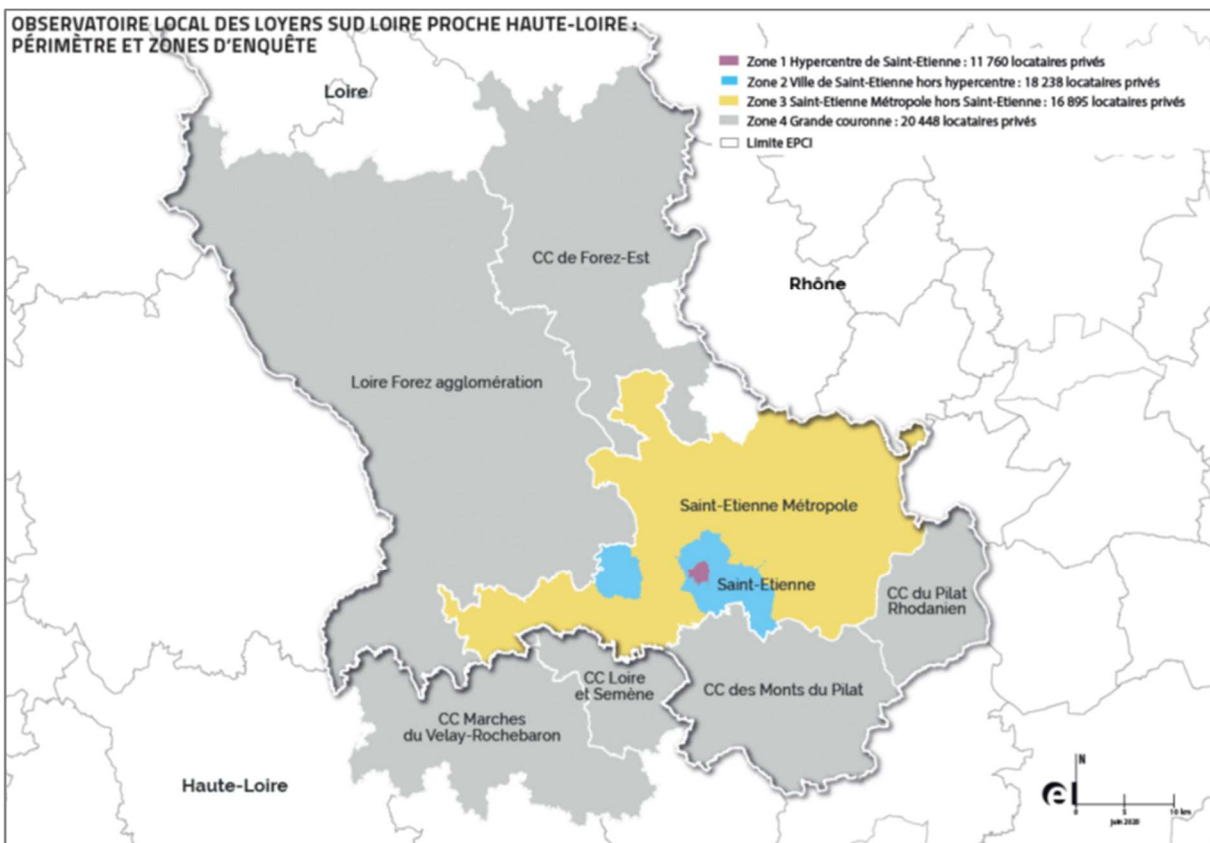
2-1- Pilotage

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 **233 communes regroupant plus de 69 000 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 2019). Elle compte 602 contacts en gestion directe, ayant accepté d'être recontactés pour l'enquête OLL.

- Un fichier de coordonnées téléphoniques issues de fichiers numériques (le bon coin, se loger.com, PAP, ...)
- Une extraction du fichier MAJIC 2019 (ou 2020 selon disponibilité du fichier) (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 logements loués vides :

Le prestataire devra réaliser **au moins 637 enquêtes** avec la répartition suivante :

Zone	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Dont maisons
1	14	36	33	14	7	104	1
2	15	44	61	31	13	164	8
3	4	32	62	43	23	164	35
4	5	37	68	57	38	205	91
Total	38	149	224	145	81	637	135

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 2020).

Objectifs de collecte de logement loués meublés (non pénalisants) :

Zone	Nombre de logements
01	99
02	134
03	28
04	33
Total	294

Les logements loués meublés ne sont pas exclus du champ de l'enquête, cependant aucun objectif spécifique à la collecte en gestion directe n'est demandé. Les objectifs ci-dessus sont globaux aux logements loués meublés en gestion directe et indirecte (gestion par un gestionnaire de bien). Cependant, si l'enquêteur est amené à interroger un propriétaire bailleur d'un tel bien, celui-ci pourra être renseigné et conservé dans le recueil des données transmis à epures.

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.

Nous attirons votre attention sur 3 variables nouvelles demandées en 2021 : le bail mobilité (question 53b), la date de sortie du précédent locataire (question 54c) et le complément de loyer 2020 (question 56). Ces modalités ne sont pas obligatoires, cependant nous sommes fortement incités à les collecter. Ces nouvelles questions seront à prendre en compte dans le questionnaire soumis aux personnes enquêtées.

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 doit être renseignée au maximum et éviter le plus possible le « Ne sait pas ».

Le prestataire devra demander l'accord de la personne enquêtée pour être recontactée dans deux ans (enquête 2023) 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 conséquents.

Le recueil des données issues des réponses sera réalisé par le prestataire. Celui-ci tiendra informé la maîtrise d'ouvrage, de l'état d'avancement de l'enquête avec un système de reporting automatisé à minima hebdomadaire (nombre de contacts appelés, nombre d'appels, 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 (cf. annexe 2 : format du fichier de réponse).

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 dans la mesure du possible avant les congés d'été. Si cela n'est pas réalisable, la période d'enquête sera choisie conjointement entre le prestataire et la maîtrise d'ouvrage et sera hors vacances scolaires.

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 12 500€ HT (15 000€ TTC). 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 **mercredi 28 avril 2021 à 18h.**

Soit par mail : cdurando@epures.com

Soit par courrier 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



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