



# observatoire local des loyers

Cahier des charges pour la collecte de données 2025 pour l'Observatoire local des loyers du Sud Loire proche Haute-Loire

# sommaire

<b>1. Préambule</b>	<b>2</b>
<b>2. Contexte de l'enquête</b>	<b>2</b>
2.1. Pilotage	2
2.2. Périmètre de l'enquête	2
<b>3. Méthodologie et calendrier de l'enquête</b>	<b>3</b>
3.1. Secret statistique et Règlement européen de la protection des données à caractère personnel (RGPD)	3
3.2. Mise au point de la méthode avec le prestataire	4
3.2.1. La base de sondage	4
3.2.2. La méthode d'échantillonnage	5
3.2.3. Le renseignement du questionnaire	6
3.3. La réalisation de l'enquête	6
3.4. La livraison des données	6
3.5. Utilisation et propriété des données	7
3.6. Durée et calendrier de la mission	7
<b>4. Conditions liées à la réponse au cahier des charges</b>	<b>7</b>
4.1. Attendus dans la réponse	7
4.2. Rémunération du prestataire	8
4.3. Modalités de sélection	8
4.4. Modalités de réponse	8

# 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. L'année 2025 constitue une année d'enquête.

En février 2021, l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens (ex-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. Epures fera le lien avec les différentes instances de l'Observatoire, la Commission consultative et le Comité technique.

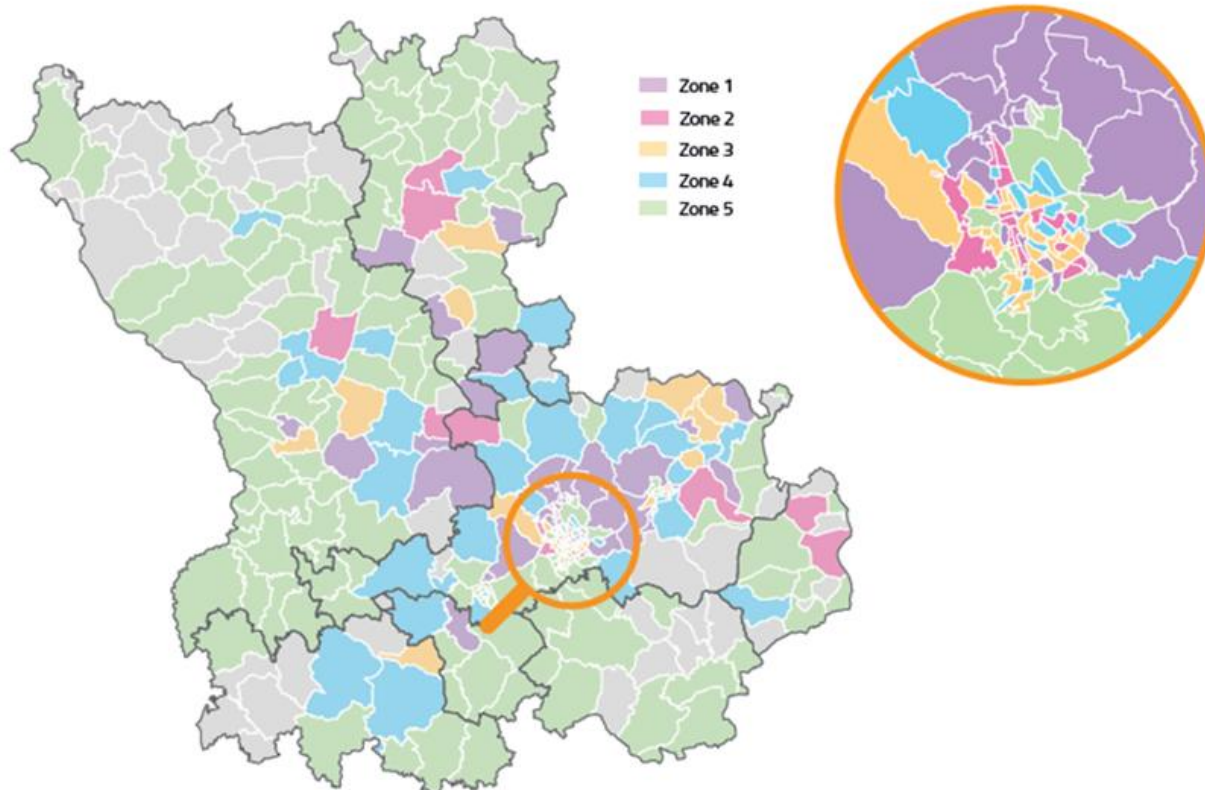
### 2.2. Périmètre de l'enquête

L'observation doit s'opérer sur un périmètre de 230 communes regroupant plus de 63 000 logements locatifs privés (non meublés). 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.

Au sein de ce périmètre, 6 zones distinctes sont observées (cf. carte ci-après).

A noter que le zonage d'observation a été révisé en 2024, à périmètre global constant.

## LE NOUVEAU ZONAGE OLL



NB : la zone grisée regroupe les IRIS et communes où le nombre de données collectées en 2023 est nul ou insuffisant pour que l'OLL puisse s'exprimer.

EN ANNEXE 1 : LISTE DES COMMUNES ET IRIS COMPOSANT LES 6 ZONES D'OBSERVATION (LA ZONE GRISEE CONSTITUE LA ZONE 00)

## 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](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 2023). Elle compte 635 contacts de propriétaires ou locataires en gestion directe (concernant des logements locatifs gérés directement par le propriétaire-bailleur), ayant accepté d'être recontactés pour l'enquête OLL 2025.

Pour information, le taux de réussite lors de la ré-interrogation de répondants des vagues d'enquêtes 2021 et 2023 était de respectivement 66% et de 63%.

- Un fichier de coordonnées téléphoniques issues de fichiers numériques recensés par l'Agence d'urbanisme. L'objectif de contact est fixé dans la mesure du possible à 800 numéros de téléphone d'ici le lancement de l'enquête.
- Une extraction du fichier MAJIC 2024 (pour cela, un engagement de confidentialité devra être signé).

Pour information complémentaire, le fichier est non anonymisé mais ne comporte pas de numéros de téléphone. L'enrichissement en numéros de téléphone est à la charge du prestataire. Nous n'avons pas encore l'extraction 2024 mais lors de l'enquête précédente, en 2023, le fichier comportait 280 598 lignes dont près de 55 700 pré-identifiées comme propriétaires-bailleurs (pré-identification réalisée par epures).

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.

A savoir que seuls les fichiers panel 2023 et Majic 2024 seront pré-codés avec le numéro de zone (0 à 5). Concernant le 3<sup>e</sup> fichier source (coordonnées téléphoniques issues de fichiers numériques), seule la commune sera renseignée à minima, faute d'information sur l'adresse du bien.

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 (par exemple Le Bon Coin, Seloger.com, ...). Le prestataire devra identifier les biais éventuels de cette nouvelle source de données, les présenter à la maîtrise d'ouvrage qui décidera in fine de leur utilisation.

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 évitera le plus possible de réaliser plus de 3 questionnaires à la même adresse pour éviter les effets de grappe. Le prestataire devra récupérer les loyers hors charges et les charges séparément. Il devra porter une attention à ce que les locataires aient emménagé avant la date d'enquête.

### 3.2.2. La méthode d'échantillonnage

Objectifs de collecte de logements loués vides (non meublés) en gestion directe :

Le prestataire devra réaliser au moins 761 enquêtes avec la répartition suivante :

Zone	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	<i>Dont maisons</i>
00	0	1	4	5	4	14	10
01	8	34	49	29	15	135	28
02	10	40	44	24	12	130	16
03	11	35	44	23	10	123	10
04	9	39	63	40	21	172	35
05	5	34	65	51	32	187	60
Total	43	183	269	172	94	761	159

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 2024).

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

Zone	Nombre de logements
00	5
01	63
02	95
03	116
04	60
05	51
Total	389

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 professionnel de l'immobilier). Cependant, si l'enquêteur est amené à interroger un propriétaire bailleur d'un tel bien, celui-ci sera renseigné et conservé dans le recueil des données transmis à epures. Ces logements ne rentreront pas dans la prise en compte des objectifs de collecte de logements loués vides en gestion directe.

#### **Le questionnaire (Cf. ANNEXE N°2<sup>1</sup>)**

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

<sup>1</sup> Le questionnaire 2025 reste identique au questionnaire des années précédentes

- 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 l'attention du prestataire sur 3 variables demandées : le DPE (question 50), la catégorie de location (question 53), et la date de sortie du précédent locataire (question 54c). Ces modalités ne sont pas obligatoires, cependant nous sommes fortement incités à les collecter.

### 3.2.3. 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 2027) pour le même objet.

## 3.3. La réalisation de l'enquête

L'enquête se déroulera sur une période de 3 à 4 semaines maximum et continues 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 la maîtrise d'ouvrage, de l'état d'avancement de l'enquête avec un système de reporting automatisé a 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 3 : format du fichier de réponses*).

La base de données sera fournie en format numérique compatible avec des logiciels standards (Microsoft 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 2 mois maximum. L'enquête proprement dite auprès des locataires devra être réalisée sur le mois de juin au plus tard (avant les vacances scolaires 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 (semaine 22)
- Phase 2 (réalisation de l'enquête) : 3 à 4 semaines maximum (semaines 23 à 26)
- Phase 3 (livraison des données) : 2 semaines maximum (semaines 27 et 28)

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

## 4.3. Modalités de sélection

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%)

## 4.4. Modalités de réponse

La date limite de réception des candidatures est fixée au lundi 17 mars 2025 à 18h.

Soit par mail : [cdurando@epures.com](mailto:cdurando@epures.com) et [ameon@epures.com](mailto:ameon@epures.com)

Soit par courrier à l'adresse suivante :

Epures, l'agence d'urbanisme des territoires ligériens  
46 rue de la télématique  
CS40801  
42952 Saint-Etienne cedex 1

Pour toute question technique, le prestataire peut contacter :

Cécile DURANDO  
Chargée d'études  
Pôle Société et dynamiques urbaines  
Tél. 04-77-92-84-14  
[cdurando@epures.com](mailto:cdurando@epures.com)

Ou

Adrien MEON  
Chargé d'études  
Pôle Société et dynamiques urbaines  
Tél. 04-77-92-84-08  
[ameon@epures.com](mailto:ameon@epures.com)

Une réponse sera apportée à partir de mi-avril 2025.



46 rue de la télématique  
CS 40801  
42952 Saint-Etienne cedex 1

Tél : 04 77 92 84 00

Mail : [epures@epures.com](mailto:epures@epures.com)

Web : <https://www.epures.com>