

À Brest, le 21 janvier 2025

Avis d'appel à la concurrence

Réalisation d'enquêtes téléphoniques dans le cadre de l'observatoire local des loyers de Brest Métropole

Rédactrice : Vanessa Cantet

Réf. 25-013

1- LE COMMANDITAIRE

L'ADEUPa, agence d'urbanisme de Brest-Bretagne, est une association d'acteurs publics de l'Ouest breton (État, collectivités, établissements publics). Créée en 1974, agréée par l'État, elle inscrit son action dans le cadre défini par l'article L. 132-6 du code de l'urbanisme.

L'ADEUPa se positionne comme plateforme de coopération territoriale au service des acteurs publics de l'ouest breton pour :

- se situer dans un monde qui change, par ses observatoires,
- préparer l'avenir par ses études et les démarches de planification,
- partager la connaissance des territoires par la diffusion de ses travaux, de ses données, et l'animation d'échanges.

Chaque année, l'ADEUPa met en œuvre un programme de travail partenarial pour lequel elle perçoit les subventions de ses membres. En retour, ils ont accès à l'ensemble de ses travaux.

2- CONTEXTE

Depuis 1991, l'ADEUPa pilote pour Brest métropole une **enquête annuelle sur les loyers du parc locatif privé** qui a intégré en 2015 le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Forte de cette expérience d'observation, la métropole a décidé **de demander l'agrément de son observatoire** fin 2020, agrément délivré par le Ministère de la transition écologique (arrêté du 24 février 2021).

Les OLL appliquent une méthodologie de recueil et de traitement des données identiques, visant à produire des données harmonisées, fiables et comparables entre les principales agglomérations françaises.

Dans ce nouveau dispositif, une distinction est opérée entre les logements en gestion déléguée et les logements en gestion directe. Pour la collecte des données relatives aux logements en gestion déléguée, la transmission directe des informations entre les administrateurs de biens et les observatoires a été privilégiée. **En revanche, la collecte des données relatives aux logements en gestion directe doit faire l'objet d'une enquête téléphonique auprès de locataires ou de propriétaires bailleurs**, objet ce présent appel à concurrence.

L'observatoire contribue à une plus grande transparence du marché locatif privé en favorisant une information partagée entre l'ensemble des acteurs (locataires, propriétaires bailleurs, professionnels de l'immobilier).

Il constitue un outil précieux dans l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de la politique locale de l'habitat. Les informations recueillies sont notamment utiles pour orienter les programmations d'opérations de logements neufs, pour veiller aux équilibres au sein du parc locatif privé neuf et ancien, pour identifier la déqualification éventuelle d'une partie du parc de logements et pour déterminer les opérations de réhabilitation et requalification nécessaires.

3- OBJET DE L'APPEL À CONCURRENCE

Le présent cahier des charges décrit le contenu de la mission de collecte d'informations sur 328 logements en gestion directe par leur propriétaire (Loi 1989) dans le périmètre de Brest métropole qui comporte les 8 communes suivantes : Bohars, Brest, Guilers, Guipavas, Gouesnou, Le Relecq-Kerhuon, Plouzané et Plougastel-Daoulas.

4- OBJECTIF

Le prestataire retenu sera chargé de collecter par voie téléphonique des informations sur **328 logements gérés en direct par leur propriétaire et loués vides**, afin d'alimenter la démarche d'observation des loyers de la métropole brestoise. Ces enquêtes devront être réalisées en **avril ou mai 2025**.

5- CONFIDENTIALITÉ

Le titulaire s'engage à observer une stricte confidentialité concernant l'ensemble des données collectées.

Il ne peut en aucun cas divulguer une information provenant des données collectées à des tierces personnes.

6- CONTENU DE LA MISSION

Les enquêtes doivent respecter des quotas en fonction de la nature du logement (individuel ou collectif), le type (du T1 au T5 et plus), et sa localisation géographique (2 zones). Tous les logements doivent être loués vides. Les effectifs à collecter sont précisés au point 7 ci-après.

La passation de l'enquête se fera au moyen d'entretiens, réalisés exclusivement par téléphone et directement auprès des cibles définies ci-après au point 9.

En cas de non-réponse, des relances devront être effectuées à des plages horaires et jours différents, et ce jusqu'à ce que l'enquêteur ait la certitude que le numéro est erroné.

Pour chaque logement enquêté, une base de données devra être renseignée, qui comprend différents niveaux de variables (cf. annexe) : des variables dites obligatoires (la typologie du logement, sa surface, son loyer, sa date de construction...), des variables dites obligatoires à terme (lettre du DPE, ...) et des variables optionnelles (équipements du logement, etc.).

Toutes les variables du questionnaire, qu'elles soient obligatoires ou non, devront être renseignées de manière exhaustive.

L'enquête se termine lorsque l'ADEUPa valide la dernière saisie, après correction des éventuelles saisies erronées.

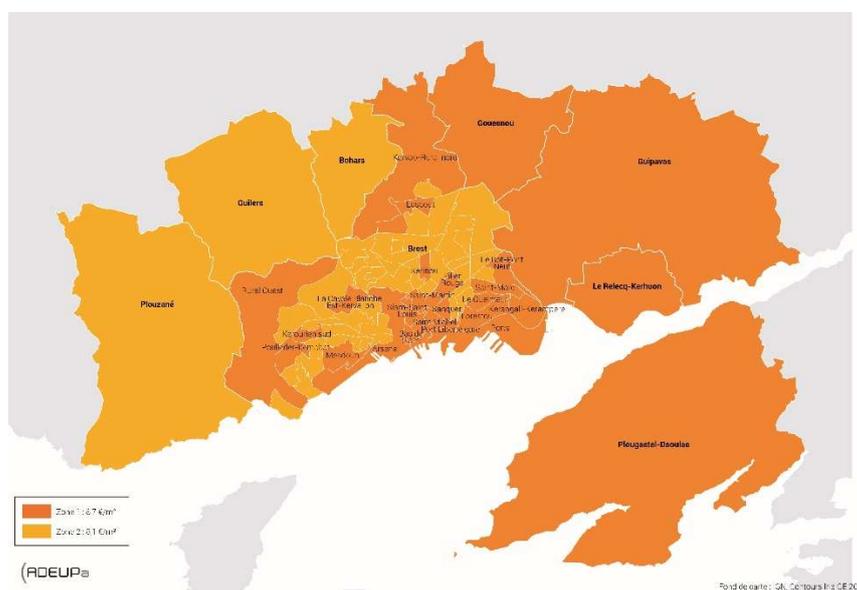
7- OBJECTIFS DE COLLECTE 2025

La collecte auprès de particuliers (en gestion directe de logements loués vides) représente 328 enquêtes valides qui se répartissent de la façon suivante :

| Zone | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Total | <i>Dont maisons</i> |
|-------|---------|----------|----------|----------|----------|-------|---------------------|
| 01 | 22 | 58 | 47 | 22 | 20 | 169 | 27 |
| 02 | 22 | 48 | 43 | 27 | 19 | 159 | 18 |
| Total | 44 | 106 | 90 | 49 | 39 | 328 | 45 |

8- ZONAGE DE L'ENQUÊTE

Le zonage établi par l'OLL comprend 2 zones, les mêmes zones utilisées pour l'enquête 2023 et 2024.



9- MÉTHODOLOGIE

Un exemplaire des consignes d'enquêtes (élaboré au niveau national par les partenaires du ministère en charge du logement, l'ANIL et l'OLAP) sera transmis au prestataire, pour que la méthode prescrite puisse être suivie de façon rigoureuse.

Les questionnaires ne pourront être validés que pour des enquêtes réalisées directement auprès des deux types de personnes suivants (personnes cibles) :

- auprès de propriétaires privés (y compris via une petite SCI familiale) qui louent en direct (sans passer par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou d'un gestionnaire de biens) des logements utilisés par leurs locataires comme résidence principale,
- ou auprès de locataires (ou de colocataires, chef.fe du ménage ou son.sa conjoint.e) habitant en tant que résidence principale dans ce même parc de logements (parc locatif hors HLM ou SEM, géré directement par le propriétaire bailleur).

Le prestataire retenu devra s'assurer de la fiabilité tant des réponses obtenues (en étant tout particulièrement attentif à la surface habitable du logement et au montant du loyer et des charges) que de la retranscription de celles-ci dans les questionnaires.

10- MODALITÉS D'INTERVENTION

L'intervention s'effectuera dans les locaux du prestataire.

Le prestataire devra constituer une équipe d'enquêteurs chargée de passer par téléphone le questionnaire auprès de la population cible.

La mission sera réalisée en étroite collaboration avec l'ADEUPa. Le prestataire désignera un responsable d'enquête qui sera l'interlocuteur de l'ADEUPa tout au long de l'opération. Le prestataire garantira une liaison étroite entre, d'une part, la personne chargée en son sein du suivi de l'enquête et, d'autre part, la cheffe de projet de l'ADEUPa¹.

Une réunion téléphonique de lancement est à prévoir au démarrage de l'enquête. Il s'agira d'organiser et de cadrer la mission en liaison avec la personne chargée de piloter l'enquête au sein de l'entreprise prestataire retenue.

Le responsable d'enquête désigné par le prestataire s'assurera de la formation complémentaire de l'équipe d'enquêteurs pour réaliser une enquête de qualité et garantira que cette équipe soit efficacement supervisée. Enfin, il gèrera et centralisera les informations, procèdera à la relecture et la codification des questionnaires d'enquête avant leur retour à l'ADEUPa.

Une information hebdomadaire, à la personne référente de l'ADEUPa, sur l'avancée de l'enquête devra être restituée par le responsable désigné au sein de l'entreprise enquêtrice retenue.

L'ADEUPa veillera directement au respect des quotas définis, et validera la qualité des enquêtes réalisées.

11- FICHIERS TÉLÉPHONIQUES

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

- un fichier des coordonnées téléphoniques de 218 personnes répondant aux caractéristiques des cibles de l'enquête, ayant répondu à l'enquête téléphonique réalisée dans le même but, en 2024 et qui ont donné leur accord pour être recontactées + 63 personnes qui n'ont ni donné leur accord, ni leur désaccord. Ce fichier précise déjà la localisation et les caractéristiques des logements des interlocuteurs, qui pourront être simplement confirmées lors de l'enquête. Ces informations devront être actualisées,
- un fichier de contacts réalisé par l'ADEUPa à partir d'annonces immobilières du Bon Coin (environ 125 logements),

¹ Vanessa Cantet ou à défaut Anne Férec.

- une extraction du fichier Majic des propriétaires. Celui-ci sera ensuite enrichi en numéros de téléphone par le prestataire.

Ces fichiers seront mis à disposition du prestataire par l'ADEUPa.

L'ADEUPa publiera une actualité sur son site internet afin d'informer le public qu'une enquête téléphonique sera réalisée par le prestataire retenu.

12- LIVRABLES

À la fin de l'enquête, le prestataire restituera à l'ADEUPa, dans un fichier unique (fichier « .csv ») l'ensemble des enquêtes réalisées et validées et sous la forme d'une base de données dont le format est imposé. Ce fichier sera contrôlé par l'ADEUPa. Le prestataire corrigera les valeurs erronées.

13- PROPRIÉTÉ

Le prestataire retenu ne sera en aucun cas propriétaire des documents qui lui auront été transmis pour faciliter la réalisation de sa mission, ni des documents qu'il aura produits au titre de sa mission. Il s'engage à ne les utiliser pour aucune autre mission que celle faisant l'objet du présent marché à des fins commerciales ou non,

Il s'engage également à ne les transmettre à aucun tiers.

L'ADEUPa sera pleinement propriétaire des enquêtes réalisées.

14- CALENDRIER

La mission devra être achevée, idéalement pour la fin avril, mais il sera possible de prolonger le travail pour l'achever au 31 mai 2025 au plus tard. Elle prendra fin avec l'envoi des dernières corrections d'erronés.

15- MODE DE FINANCEMENT

Après réception de la facture, le paiement sera effectué à 30 jours.

Il est entendu que seules les enquêtes réalisées et valides donneront lieu à rétribution de la part de l'ADEUPa.

16- CARACTÉRISTIQUES MINIMALES DE RÉPONSE

En complément de la proposition comprenant un devis détaillé précisant le montant en valeur d'achat de l'ensemble de la prestation et le coût par questionnaire réalisé, le candidat produira :

- une note relative aux ressources mobilisées, réunions et échéances nécessaires au bon déroulement de la mission.
- l'ensemble des expériences similaires déjà réalisées par le candidat,
- la liste exhaustive du matériel à disposition des enquêteurs pour mener à bien leur mission (postes téléphoniques, parc informatique, etc.),

17- RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour toute information complémentaire, il conviendra de prendre contact avec Vanessa Cantet au 02 98 33 51 89, vanessa.cantet@adeupa-brest.fr .

18- DÉLAI DE RÉPONSE

La réponse du candidat est souhaitée pour le 7 février 2025 au plus tard.

19- ANNEXE « OBJECTIFS DE COLLECTE 2025 »

ANIL - Objectifs de collecte 2025 - Agglomération de Brest

02-12-2024

Le parc locatif privé

Les objectifs de collecte sont établis à partir du recensement de la population de 2021. Cette source externe permet d'avoir une répartition complète du parc locatif privé (logements loués vides et loués meublés) en fonction du zonage établi par l'OLL.

Tableau 1 : Recensement du parc locatif selon le type de location ; source : RP 2021, Fichier détail logement (INSEE)

| Zone | Logements loués vides | Logements loués meublés | Total |
|-------|-----------------------|-------------------------|--------|
| 01 | 14 038 | 2 349 | 16 387 |
| 02 | 13 188 | 2 797 | 15 985 |
| Total | 27 226 | 5 146 | 32 372 |

Objectifs 2025

Pour la campagne 2025, l'observatoire doit collecter :

- En gestion déléguée, **2 152** logements loués vides,
- En gestion directe, **328** logements loués vides,
- **309** logements loués meublés.

Le détail à respecter des objectifs de collecte par zone et, le cas échéant, par nombre de pièces est donné par les tableaux 2, 3, 4.

A. Gestion déléguée

Tableau 2 : Nombre de logements loués vide à collecter en gestion déléguée (administrateurs de biens et agences immobilières) par zone et par nombre de pièces

| Zone | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Total | Dont maisons |
|-------|---------|----------|----------|----------|----------|-------|--------------|
| 01 | 144 | 379 | 308 | 145 | 134 | 1 110 | 180 |
| 02 | 145 | 313 | 285 | 175 | 124 | 1 042 | 116 |
| Total | 289 | 692 | 593 | 320 | 258 | 2 152 | 296 |

B. Gestion directe

Tableau 3 : Nombre de logements loués vide à collecter en gestion directe par zone et par nombre de pièces

| Zone | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Total | Dont maisons |
|-------|---------|----------|----------|----------|----------|-------|--------------|
| 01 | 22 | 58 | 47 | 22 | 20 | 169 | 27 |
| 02 | 22 | 48 | 43 | 27 | 19 | 159 | 18 |
| Total | 44 | 106 | 90 | 49 | 39 | 328 | 45 |

C. Location de meublés

Tableau 4 : Nombre de logements loués meublés à collecter par zone

| Zone | Nombre de logements |
|-------|---------------------|
| 01 | 141 |
| 02 | 168 |
| Total | 309 |