INSTITUT
DE LA
STATISTIQUE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Novembre 2020

CAHIER DES CHARGES

PRESTATION DE SERVICES RELATIVE A L'ENQUÊTE « LOYERS ET CHARGES »

Personne responsable du marché : Directeur de l'ISPF

Valeur maximale du marché : 8 millions de F.CFP HT

Durée du marché : trois ans

Date limite de dépôt des offres : 04 décembre 2020 à midi

PLAN

1 Présentation du cadre général de l'enquête objet du marché 3

1.1 Présentation de l'ISPF 3

1.2 Présentation de l'indice des prix à la consommation 3

1.3 Présentation de l'enquête loyers 3

2 Le marché soumis à appel d'offres 3

2.1 Objet de la prestation 3

2.1.1 En fonctionnement courant 3,4

2.1.2 En période de calage du panel 4

2.1.3 Date de début, durée et valeur maximale du marché 4

2.2 Les obligations du prestataire. 4

2.2.1 Collecte des informations 4

2.2.2 Délais à respecter 4

2.2.3 Confidentialité 4

2.2.4 Référencement de l'enquête 4,5

2.2.5 La zone géographique couverte par la prestation 5

2.2.6 Déplacements 5

2.2.7 Relations avec l'ISPF et bilan annuel 5

2.3 Les obligations de l'ISPF 5

2.3.1 Documents d'enquête 5

2.3.2 Délais 5

2.3.3 Formation 6

2.3.4 Eléments indicatifs du volume de dossiers 6

3 Clause de négociation 6

4 L'offre du prestataire 6

4.1 Dépôt de l'offre 6,7

4.2 Evaluation de l'offre 7

5 Annexe : Modèle de questionnaire terrain .....8, **Erreur ! Signet non défini.**

1. Présentation du cadre général de l'enquête objet du marché

1.1 Présentation de l'ISPF

L'Institut Territorial de la Statistique (ITSTAT) a été créé par délibération de l'Assemblée Territoriale en 1976. Son activité a réellement débuté en 1980 après le transfert de la compétence statistique au Territoire. Seuls les recensements de population restent de compétence régalienne. En 1999, L'ITSTAT, établissement public territorial à caractère administratif doté d'une personnalité morale et financière devient l'Institut de la Statistique de la Polynésie française (ISPF). Il est placé sous la tutelle du Ministre de l'Economie du gouvernement de la Polynésie française et administré par un conseil d'administration composé de huit membres et présidé par le Ministre de l'Économie. Depuis 1999, l'ISPF coordonne le système statistique polynésien et arrête chaque année le programme d'enquêtes statistiques des services publics. Il émet un avis sur le caractère obligatoire et d'utilité publique des enquêtes prévues.

1.2 Présentation de l'indice des prix à la consommation

Parmi ses missions, l'ISPF a obligation de publier mensuellement l'indice des prix à la consommation qui repose principalement sur la collecte mensuelle d'environ 8 500 prix ou tarifs auprès de 650 points de vente ou prestataires de services. En plus de cette collecte, l'ISPF s'appuie sur trois autres enquêtes menées en parallèle pour suivre des variétés très spécifiques dont le poids et / ou la volatilité des prix dans l'indice nécessite une attention toute particulière. C'est le cas du transport aérien international, des séjours à l'étranger et des loyers.

1.3 Présentation de l'enquête loyers

Depuis 2005, l'ISPF suit les loyers au travers d'une enquête spécifique. Cette enquête est découpée selon trois sources. Les loyers issus des bailleurs sociaux dont les informations exhaustives sont transmises trimestriellement, le bailleur très particulier qu'est l'armée où là encore les données exhaustives sont transmises trimestriellement et une enquête spécifique auprès des locataires.
Pour cette enquête l'ISPF a constitué un panel de 660 logements mis à la location répartis en six vagues de 110 logements. Ce panel est représentatif du parc locatif issu du recensement selon les strates suivantes :

- Commune
- Type d'habitat (appartement ou maison)
- Nombre de pièces (une pièce, deux ou trois pièces, quatre ou cinq pièces et enfin, six pièces et plus)

Chacune des vagues est enquêtée tous les six mois. Pour cela, les enquêtrices de l'ISPF appellent les locataires pour connaître l'évolution de leur situation. Si les locataires sont injoignables, qu'ils ont déménagé ou qu'ils sont en passe de le faire, que le logement a été retiré de la location, il est alors nécessaire de retourner enquêter le logement ou de le remplacer par un logement équivalent dans la même zone géographique et respectant les mêmes critères de strate.
C'est cette partie de l'enquête loyers qui est aujourd'hui soumise à un appel d'offres.

2. Le marché soumis à appel d'offres

2.1 Objet de la prestation

2.1.1 En fonctionnement courant

Le Prestataire assure la collecte des données relatives à l'enquête Loyers et Charges pour les logements dont les locataires n'ont pu être joints téléphoniquement ou ont changé de logement et pour les logements retirés de la location. La liste des logements à enquêter est transmise par l'Institut de la Statistique de Polynésie française. Cette collecte s'effectue dans le logement considéré selon le protocole décrit ci-après.
Il sera d'abord procédé à une dernière approche téléphonique, par le Prestataire, auprès des locataires sur des horaires décalés par rapport à ceux de l'administration. Cela donne lieu à un questionnaire rempli téléphoniquement.
En cas d'échec de la voie téléphonique, le Prestataire se déplacera dans le logement concerné et si le locataire n'a pas changé, alors les informations sont recueillies auprès de ce dernier. Cela donne lieu à un questionnaire sans changement de locataire.
Si le logement est désormais occupé par de nouveaux locataires, alors il est procédé à une enquête complète. Cela donne lieu à un questionnaire avec changement de locataire. Dans la mesure où les nouveaux locataires

refuseraient de répondre, il sera procédé à un changement d'habitat locatif selon les modalités définies à l'alinéa suivant.
Si le logement a été repris en pleine propriété ou mis à disposition d'une personne sans compensation locative, alors le logement doit être remplacé par un logement équivalent en type (appartement ou maison), en taille (nombre de pièces) et en emplacement (le plus proche possible, sinon, dans la même commune). Cela donne lieu à un questionnaire complet.
Les données ainsi collectées sont strictement confidentielles et restent la pleine propriété de l'Institut de la Statistique de Polynésie française.

2.1.2 En période de calage du panel

A l'issue des recensements et lorsque les informations sont disponibles, le panel utilisé par l'ISPF doit être calé sur la structure du recensement. Cette opération donne lieu à l'abandon de certains logements et surtout à l'intégration de nouveaux.
Cette intégration de nouveaux logements donne lieu à la définition d'une liste d'habitations à trouver et enquêter, habitations clairement identifiables selon leurs caractéristiques. Il s'agit en l'espèce d'enquêtes terrain complètes où les logements potentiels correspondant aux caractéristiques définies peuvent être identifiés géographiquement à partir des données du recensement.

2.1.3 Date de début, durée et valeur maximale du marché

Le marché est prévu pour débuter en janvier 2019 et durer une année complète. A partir de 2020, le marché pourra être étendu sur une période plus longue.
Le montant maximal du marché est de trois millions de F.CFP (3 000 000 F.CFP). Toute offre risquant de dépasser ce montant sera automatiquement rejetée.

2.2 Les obligations du prestataire.

2.2.1 Collecte des informations

Le prestataire s'engage à gérer la totalité de la prestation de collecte telle que détaillée au présent chapitre. Il s'engage ainsi à respecter les procédures ici définies. La liste des logements à enquêter sur le terrain est remise mensuellement par l'ISPF au prestataire qui dispose alors d'un mois à compter de la date de réception de ladite liste pour finaliser l'opération de collecte telle que définie.
Le prestataire collecte l'ensemble des informations figurant sur les questionnaires remis à cet effet dont un exemplaire est présenté en annexe de ce document. Le cas échéant, il réalise une enquête complète selon les situations présentées antérieurement. Le Prestataire rend compte à l'ISPF des plannings et de la collecte, sur format papier.

2.2.2 Délais à respecter

Dans le fonctionnement courant, le délai de restitution des documents à l'ISPF par le Prestataire est d'une semaine pleine une fois achevé le mois dédié à l'enquête auprès des locataires. Ainsi, pour exemple, si les documents sont remis au prestataire le 10 février, il disposera jusqu'au 10 mars pour terminer l'enquête auprès des locataires puis jusqu'au 17 mars pour restituer l'ensemble des documents à l'ISPF.
En cas de calage du panel, il est donné un délai de trois mois pour réaliser l'enquête terrain complète des logements recherchés.
Si le prestataire dépasse les délais ici définis de deux mois sans véritable justification, l'ISPF se réserve le droit d'appliquer des pénalités sur les sommes dues, pénalités définies comme un pourcentage d'abattement sur les montants unitaires qui seront alors définis avec le contractant.

2.2.3 Confidentialité

Le principe de confidentialité est affecté à l'ensemble de la prestation. Le prestataire s'engage ainsi à assurer la confidentialité de l'ensemble des données collectées, qui appartiennent à l'ISPF. Les documents et informations transmis par l'ISPF ne doivent être utilisés que pour les seuls besoins de la prestation. Il s'applique aussi aux résultats d'exploitation que communiquerait l'ISPF dans le cadre de contrôles. Le prestataire, comme chacun de ses salariés, s'engage à ne faire aucune enquête parallèle auprès des ménages enquêtés lors de l'enquête loyers et charges.

2.2.4 Référencement de l'enquête

Auprès de chaque enquêté, l'enquêteur rappellera que l'enquête est reconnue d'utilité publique, qu'elle est inscrite au programme de travail de l'Institut de la Statistique de Polynésie française dans le cadre de l'indice des prix à la consommation, que les données recueilles sont strictement confidentielles et qu'elles ne servent qu'à l'élaboration de statistiques. Il précisera que cette enquête permet de suivre l'évolution des loyers qui

constituent un poste important de consommation dans le budget des ménages vivant en Polynésie française. Le prestataire établira pour l'enquêteur une carte professionnelle sur laquelle apparaîtra la photo dudit enquêteur. Cette carte professionnelle précisera que le prestataire est sous convention avec l'ISPF et cette carte portera la double estampille (prestataire et ISPF). L'enquêteur aura alors l'obligation de porter sur lui en permanence cette carte professionnelle et de la présenter systématiquement aux personnes enquêtées.

2.2.5 La zone géographique couverte par la prestation

L'enquête est réalisée sur l'ensemble des îles de Tahiti et de Moorea. L'enquête est réalisée de manière mensuelle sur toute l'île de Tahiti. Elle est réalisée de manière trimestrielle sur l'île de Moorea. Ainsi, l'enquête terrain sur Moorea donnera lieu à 4 déplacements annuels qui suivront les collectes de mars, juin, septembre et décembre. Les déplacements sur Moorea s'effectueront donc, conformément au calendrier en avril, juillet, octobre et janvier de l'année suivante.

2.2.6 Déplacements

Les déplacements sont à la charge du prestataire qui utilisera ses propres moyens de locomotion.

2.2.7 Relations avec l'ISPF et bilan annuel

Une fois tous les six mois une réunion sera organisée avec le prestataire pour évaluer les difficultés rencontrées sur le terrain et faire le point sur la qualité du travail du prestataire.
Des réunions exceptionnelles pourront se tenir à la demande de l'ISPF ou du prestataire si l'une ou l'autre des parties l'estime nécessaire.
A l'issue de chaque année de collecte, le prestataire aura l'obligation d'établir un bilan annuel d'activité, à remettre à l'ISPF au plus tard le 30 mars de l'année suivant l'année de collecte. Ce bilan, à la fois quantitatif et qualitatif, portera notamment sur le nombre d'enquêtés, la qualité, les problèmes rencontrés, les relations avec l'ISPF, etc.

2.3 Les obligations de l'ISPF

2.3.1 Documents d'enquête

L'ISPF s'engage à fournir au Prestataire, les documents et imprimés nécessaires au bon déroulement de la prestation et notamment :

- Des questionnaires vierges ainsi que des avis de passage
- La liste des logements à remplacer ou à enquêter sur le terrain
- La liste des logements déjà enquêtés pour ne pas remplacer par un logement déjà enquêté
- La liste des logements potentiellement à enquêter à partir des données du dernier recensement général de la population disponible
- Les éléments cartographiques nécessaires, au besoin
- L'ensemble des questionnaires et autres documents papiers

2.3.2 Délais

L'ensemble des questionnaires donnant lieu à une enquête terrain ainsi que tous les documents nécessaires sont remis au prestataire au plus tard le 10 du mois suivant la période d'enquête. Ainsi, si la période d'enquête est le mois de mars, l'ensemble des documents liés à la réalisation de l'enquête par le prestataire seront remis au plus tard le 10 avril. Conformément à ce qui a été présenté antérieurement, le prestataire disposera alors d'un délai d'un mois pour réaliser l'enquête terrain puis d'une semaine supplémentaire pour restituer les résultats de l'enquête terrain à l'ISPF (dans l'exemple, jusqu'au 10 mai pour l'enquête terrain et jusqu'au 17 mai pour restituer physiquement les documents à l'ISPF).

Ci-dessous un exemple de calendrier :

- Du 1er au 30 mars, enquête téléphonique ISPF
- Du 1er au 10 avril au plus tard, préparation et remise au prestataire des documents d'enquête terrain
- Du 11 avril au 10 mai, enquête terrain par le Prestataire
- Du 11 mai au 17 mai, préparation et remise des documents par le prestataire à l'ISPF

2.3.3 Formation

L'ISPF assure la formation du prestataire et de ses enquêteurs tant que de besoin.

2.3.4 Eléments indicatifs du volume de dossiers

Chaque mois, l'ISPF transmet environ une trentaine de dossiers qui doivent être enquêtés soit par téléphone en horaires décalés par rapport à ceux de l'administration, soit sur le terrain. Voici à titre indicatif les volumes traités ses dernières années.

	2015	2016	2017	2018	Moyenne
Janvier		28	33	17	26,0
Février		25	35	38	32,7
Mars		22	27	33	27,3
Avril		44	37	35	38,7
Mai		49	42	32	41,0
Juin	20	39	32	41	33,0
Juillet	20	46	41	34	35,3
Août	27	38	42	36	35,8
Septembre	14	41	31	30	29,0
Octobre	17	37	47		33,7
Novembre	24	33	55		37,3
Décembre	18	33	28		26,3
Moyenne	20,0	36,3	37,5	32,9	33,0

3. Clause de négociation

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de procéder à une phase de négociation avec les candidats. Cette dernière est facultative.

Dans le cas où elle a lieu, les candidats ayant répondu à l'appel d'offre seront invités à une audition de négociation bilatérale avec le chef du projet et le directeur de l'Ispf. La négociation pourra porter sur les éléments de calendrier, les moyens alloués à la réalisation de la mission et les prix.

4. L'offre du prestataire

4.1 Dépôt de l'offre

L'offre devra être déposée au plus tard le 05 décembre 2018. Elle devra comprendre :

- L'attestation du numéro Tahiti du prestataire afin de garantir que son activité référencée permet bien d'assurer la prestation proposée
- Une attestation de la Direction des Contributions de la Polynésie française garantissant que le prestataire est en règle sur le plan fiscal
- Si le prestataire dispose de salariés, une attestation de la Caisse de Prévoyance Sociale garantissant que le prestataire est en règle sur le plan social
- Le présent cahier des charges dûment paraphé et approuvé par la mention « Lu et Approuvé » et signature en dernière page.
- Un document décrivant :
  - Le prestataire, son personnel et son activité
  - Sa motivation pour la présente offre ainsi que ses compétences et références
  - Un modèle de reporting adapté à la prestation de service ici décrite
  - Les tarifs hors TVA proposés pour les éléments suivants :

Prestation		Unité
1)	Questionnaire complet	Le questionnaire
2)	Questionnaire sans changement de locataire	Le questionnaire
3)	Questionnaire complété téléphoniquement	Le questionnaire
4)	Questionnaire en refus de réponse	Le questionnaire
5)	Frais de déplacements sur Moorea	Le déplacement
6)	Gestion administrative et recrutement	Forfait à l'année

- Date limite de dépôt de l'offre : le 04 décembre 2020 avant midi

4.2 Evaluation de l'offre

Les offres seront notées selon les critères suivants :

Critères	Poids
Aptitude du prestataire à réaliser l'enquête et à respecter les délais	35%
Prix du questionnaire complet	30%
Prix du questionnaire sans changement de locataire	5%
Prix du questionnaire complété téléphoniquement	5%
Prix du questionnaire en refus de réponse	5%
Tarif pour les frais de déplacements sur Moorea	10%
Tarif pour la gestion administrative et les recrutements	10%
TOTAL	**100%**

5. Annexe : Modèle de questionnaire terrain

Institut de la Statistique
De Polynésie française

Enquête Loyers et charge 2019

Enquêteur		Commune associée	
Vague		District	
Tirage d'échantillon		N° de construction	
Date d'enquête	/ /	N° de logement	
Logement remplacé	. . .		

Nom _____ Prénom _____

Adresse et localisation précise du logement
(Commune en clair, PK, route, quartier, lieu dit, servitude, emplacement précis, immeuble, étage, N° d'appartement)

Vini : . . . Tél : . . .

1. Type de construction et surface du terrain

- Maison individuelle traditionnelle ☐ 1
- Fare MTR ou ATR ☐ 2
- Maison individuelle moderne ☐ 3
- Immeuble style HLM ☐ 4
- Immeuble collectif autre style HLM ☐ 5
- Construction provisoire ou de fortune ☐ 6
- Autre type : Préciser ☐ 7

Surface du terrain... m²

2. Nombre de pièces et surface du logement

Total (cuisine, salles d'eau, terrasses exclues)

Dont chambre à coucher

Nombre de salle(s) d'eau / salle(s) de bain

Pièces supplémentaire à usage professionnel ? ☐ Oui ☐ Non

Surface habitable... m²

3. Statut d'occupation

- Locataire d'un logement loué meublé ☐ 1
- Locataire d'un logement loué vide ☐ 2
- Accédant à la propriété ☐ 3
- Autre cas : Préciser ☐ 4

4. Installation dans le logement

Date d'installation Mois Année

Comment avez-vous emménagé dans ce logement ?

- Par annonce de particulier à particulier ☐ 1
- Par agence immobilière ☐ 2
- Par relation ☐ 3
- Par famille ☐ 4
- Autre cas : Préciser ☐ 5

5. Bénéficiez-vous d'une piscine ☐ Oui ☐ Non

6. Déménagement dans 6 mois ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, pour quel motif ? (3 réponses maximum (N° 1 à 3)

- Départ du territoire
- Construction ou achat d'un logement
- Loyer trop élevé
- Distance au lieu de travail trop importante
- Insécurité du quartier
- Vétusté, insalubrité du logement
- Autre : Préciser

Institut de la Statistique
De Polynésie française

Enquête Loyers et charge 2019

7. A qui le loyer est-il versé ?

- A un particulier ☐ 1
- A un organisme ou une société ☐ 2
- A une agence immobilière (si oui, son nom) ☐ 3
- Autre cas : Préciser ☐ 4

8. Quel est le montant du loyer à décembre N-1 ?

F.CFP

Ce loyer comprend-t-il des charges locatives ? ☐ Oui ☐ Non

Ce loyer comprend-t-il des taxes communales ? Sur l'eau et / ou les ordures ménagères ? ☐ Oui ☐ Non

9. Décomposition du dernier loyer

Mois ☐☐ Année ☐☐☐☐

Loyer de base F.CFP

Loyer total F.CFP

Détail des charges potentielles	Réalisées		Montants
Frais d'entretien des parties communes	☐ Oui	☐ Non	F.CFP
Entretien du jardin	☐ Oui	☐ Non	F.CFP
Gardiennage	☐ Oui	☐ Non	F.CFP
Charges locatives	☐ Oui	☐ Non	F.CFP
Provision pour l'eau	☐ Oui	☐ Non	F.CFP
Provision pour les ordures ménagères	☐ Oui	☐ Non	F.CFP
Autre frais : Préciser	☐ Oui	☐ Non	F.CFP