

Objet : Réponses complémentaires CCAP
Annonce No 21-27696

Suite à la demande d'un soumissionnaire :

Vous décrivez les 4 fichiers dont nous aurons besoin pour réaliser l'enquête et nous souhaiterions avoir des précisions quant à leur degré d'utilisation dans l'enquête 2020, si celle-ci a été réalisée dans les mêmes conditions.

Pour le fichier n°1 : quel a été le taux d'utilisation du fichier 2019, c'est-à-dire combien de personnes ont effectivement répondu à l'enquête en 2020 alors qu'elles avaient accepté en 2019 ?

D'après les chiffres transmis par les prestataires sélectionnés les années précédentes, le taux d'efficacité du « panel » (c'est-à-dire le % de logements observés en année n à partir de ceux qui avaient été observés en n-1 auprès d'enquêtés acceptant d'être rappelés l'année suivante) est de l'ordre de 50 % à 60 %. En 2020 ce taux est monté à 80 %, mais cette dernière enquête a été réalisée pendant le 2nd confinement, donc à un moment de très forte « joignabilité » des enquêtés.

Pour le fichier n°2 : idem, quel est le rapport entre le nombre d'enregistrements et le nombre d'enquêtes réalisées ?

Nous ne disposons pas de réponse précise sur ce point. Il semble qu'en moyenne, sur 100 numéros de téléphone issus de l'enrichissement du fichier n° 2, il est possible d'observer au total entre 3 et 4 logements. Il faut noter que les propriétaires-bailleurs louent parfois plusieurs logements, qui peuvent dès lors être enquêtés lors du même entretien téléphonique.

Pour le fichier n°3 : Combien de propriétaires-bailleurs louent directement leur bien sans passer par un professionnel ?

Pour le fichier n°4 : Les locataires pèsent 50% ou plus dans ce fichier mais combien payent directement leur loyer à leur propriétaire ?

Les deux questions portent en réalité sur la même réalité, c'est-à-dire la part des logements locatifs privés gérés en direct par leur propriétaire. Cette donnée n'est pas observée directement par notre observatoire. Elle fait l'objet d'une estimation fondée sur (a) l'enquête nationale logement de l'INSEE, qui produit des chiffres par taille d'agglomérations et (b) notre estimation du volume d'affaires des professionnels de l'immobilier de l'agglomération bordelaise. Au total, nous estimons que la gestion directe pèse pour 60 % du parc locatif privé dans l'agglomération bordelaise. Enfin, le fichier 3, dit « fichier locataires » communique les adresses auxquelles la probabilité qu'un logement relève du parc locatif privé est supérieure à 50 %. Mais, en globalisant l'ensemble des adresses du fichier 3, le poids total des logements du parc locatif privé vaut un peu plus de 80 % du total des logements (source : fichiers fonciers issus de données DGFIP).