

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES N° : CEHDMP2022-03

MARCHE PUBLIC RELATIF A L'ENQUETE SUR LES LOYERS PRIVES EN WALLONIE

2023

PROCEDURE NEGOCIEE DIRECTE AVEC
PUBLICATION PREALABLE



LE CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE DE WALLONIE EST UN ORGANISME
DE LA RECHERCHE PUBLIQUE

Pouvoir adjudicateur	Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (asbl fondée par la Région wallonne) Rue de l'Écluse 21 6000 CHARLEROI (Belgique)
Mode de passation	Procédure négociée directe avec publication préalable
Jour et heure de dépôt des offres	5 janvier 2023 à 13 heures.

Table des matières

A.	Dispositions administratives	5
1.	Dispositions légales et réglementaires	5
2.	Dérogations aux règles générales d'exécution	5
3.	Dispositions générales	5
3.1.	Objet et nature du marché	5
3.2.	Mode de passation	6
3.3.	Variantes, options et lots	6
3.4.	Prime aux soumissionnaires	6
3.5.	Durée du marché	6
3.6.	Négociations	7
3.7.	Pouvoir adjudicateur – Informations complémentaires	7
3.8.	Limitation artificielle de la concurrence – Conflits d'intérêts – Respect du droit environnemental, social et du travail	7
3.8.1.	Limitation artificielle de la concurrence	7
3.8.2.	Conflits d'intérêts – Tourniquet	7
3.8.3.	Respect du droit environnemental, social et du travail	8
4.	Attribution du marché	8
4.1.	Droit et mode d'introduction des offres	8
4.2.	Signature des offres	9
4.3.	Modification ou retrait d'une offre déjà introduite	9
4.4.	Dépôt des offres	9
4.5.	Données à mentionner dans l'offre	9
4.6.	Durée de validité de l'offre	10
4.7.	Prix	11
4.8.	Vérification des prix	11
4.9.	Motifs d'exclusion – Sélection qualitative	11
4.9.1.	Motifs d'exclusion	12
4.9.2.	Sélection qualitative	14
4.10.	Aperçu de la procédure	14
4.11.	Régularité des offres	14
4.12.	Critères d'attribution	15
4.12.1.	Liste des critères d'attribution	15
4.12.2.	Méthode de détermination de l'offre la plus intéressante	15
4.12.3.	Cote finale	16
4.13.	Renonciation à l'attribution du marché	16
5.	Exécution du marché	16
5.1.	Fonctionnaire dirigeant	16
5.2.	Cautionnement	16
5.3.	Protection des données personnelles	17
5.4.	Amendes	17
5.5.	Pénalités	17

5.6.	Révision des prix	18
5.7.	Facturation	18
5.8.	Déclaration de confidentialité.....	19
5.9.	Connaissances linguistiques	19
5.10.	Sous-traitance	20
5.11.	Litiges	20
5.12.	Utilisation des résultats	20
B.	Description des exigences techniques	21
1.	Contexte.....	21
2.	Méthodes de collecte des données	21
3.	Programmation informatique de l'enquête face à face	22
4.	Questionnaire	22
5.	Test.....	22
6.	Enquêteurs et contrôle de terrain	23
7.	Échantillon.....	24
8.	Procédure et feuille de contact des répondants	28
9.	Encodage.....	28
10.	Analyse des données	29
11.	Calendrier de réalisation	29
12.	Communication et suivi	29
C.	ANNEXES.....	30
1.	Formulaire d'offre	30
2.	Inventaire	34
3.	Engagement de confidentialité SOUMISSIONNAIRE	35
4.	Engagement de confidentialité PERSONNES CHARGÉES DE L'EXÉCUTION DU MARCHÉ....	36

A. Dispositions administratives

Cette première partie se rapporte à la réglementation relative à la passation d'un marché public jusqu'à la désignation de l'adjudicataire.

1. Dispositions légales et réglementaires

Le marché est régi par les prescriptions du présent Cahier Spécial des Charges et, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par ce document, par les dispositions ci-après et leurs modifications subséquentes :

- Directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics ;
- Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, ci-après appelée « loi relative aux marchés publics » ;
- Loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions ;
- Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;
- Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ;
- Loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard du traitement des données à caractère personnel et ses arrêtés d'exécution ;
- Loi du 11 décembre 2016 portant diverses dispositions concernant le détachement des travailleurs ;
- Règlement général sur la Protection du Travail (RGPT) et le Code sur le bien-être au travail ;
- Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail ;
- Règlement général sur les Installations électriques (RGIE) ;
- Toutes les modifications à la loi et aux arrêtés précités, en vigueur au jour de l'ouverture des offres.

Les avis de marché et les avis rectificatifs publiés qui ont trait à ce marché font partie intégrante du présent marché. Le soumissionnaire est censé en avoir pris connaissance et en avoir tenu compte lors de l'établissement de son offre.

Le présent cahier spécial des charges CEHDMP2022-03 dans sa dernière version fait également partie intégrante du marché.

2. Dérogations aux règles générales d'exécution

En application de l'article 9, paragraphe 4, de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, l'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que, dans le présent cahier spécial des charges, il a été dérogé :

- à l'article 25 de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 concernant le montant du cautionnement ;
- à l'article 45 de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 concernant les pénalités ;
- à l'article 154 de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 concernant les amendes pour retard.

3. Dispositions générales

3.1. Objet et nature du marché

Le présent marché concerne la réalisation d'enquêtes sur les loyers du parc privé sur le territoire de la Wallonie en vue d'établir un observatoire des loyers et une grille indicative des loyers.

La procédure choisie est celle de la procédure négociée directe avec publication préalable (article 41 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics).

Il s'agit d'un marché public de services.

Il s'agit d'un marché à prix global (Article 2, 3° de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques).

Ce marché est constitué d'un seul lot au motif d'avoir une méthodologie uniforme pour l'ensemble de chacune des enquêtes.

Le marché est un marché à tranches et comprend une tranche ferme et deux tranches conditionnelles.

Conformément à l'Article 57, alinéa 1^{er} de la loi du 17 juin 2016, l'absence de commande des tranches conditionnelles ne pourra donner lieu à indemnisation ; le pouvoir adjudicateur ne s'engage que sur la tranche ferme.

Le pouvoir adjudicateur dispose d'un délai de 60 jours suivant la date d'attribution de la tranche ferme du présent marché pour notifier sa décision d'affermir la première tranche conditionnelle ou d'y renoncer.

Le pouvoir adjudicateur dispose d'un délai de 60 jours suivant la date d'attribution de la tranche ferme du présent marché pour notifier sa décision d'affermir la deuxième tranche conditionnelle ou d'y renoncer.

La décision d'affermissement des tranches conditionnelles est prise expressément par la personne responsable du marché et notifiée à l'adjudicataire par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le marché est divisé en :

- **Une tranche ferme** portant sur la réalisation d'un échantillon minimum de 3.000 enquêtes sur l'ensemble de la Wallonie (sauf 9 communes germanophones) conformément aux prescriptions techniques reprises au point B.
- **Une première tranche conditionnelle** portant sur la réalisation d'un échantillon supplémentaire de 500 enquêtes sur l'ensemble de la Wallonie (sauf 9 communes germanophones) conformément aux prescriptions techniques reprises au point B. Cet échantillon devra se répartir dans la même proportion que l'échantillon de la tranche ferme.
- **Une deuxième tranche conditionnelle** portant sur la réalisation d'un échantillon de 175 enquêtes sur la Communauté germanophone conformément aux prescriptions techniques reprises au point B.

Une offre incomplète entraîne l'exclusion de l'offre pour le marché.

3.2. Mode de passation

Le présent marché est attribué sur la base d'une procédure négociée directe avec publication préalable.

3.3. Variantes, options et lots

Les variantes et les options libres ne sont pas autorisées. Aucune variante ni option exigée ou autorisée n'est prévue.

De par la nature du présent marché, il est matériellement impossible de le diviser en plusieurs lots.

3.4. Prime aux soumissionnaires

Il n'est pas prévu de verser une prime aux soumissionnaires du présent marché.

3.5. Durée du marché

Le marché prend cours le premier jour qui suit la date d'envoi de la notification d'attribution du marché à l'adjudicataire.

Le délai d'exécution maximum de la tranche ferme du marché est de 180 jours calendrier.

Le délai d'exécution maximum de la première tranche conditionnelle du marché est de 50 jours calendrier et débute à la commande de celle-ci.

Le délai d'exécution maximum de la deuxième tranche conditionnelle du marché est de 30 jours calendrier et débute à la commande de celle-ci.

3.6. Négociations

Les offres pourront faire l'objet d'une négociation (cf. point 4.10 du présent CSC). Toutefois, elle n'est pas obligatoire.

Au terme des négociations, vous serez invité à déposer votre meilleure offre.

3.7. Pouvoir adjudicateur – Informations complémentaires

Le pouvoir adjudicateur est le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (CEHD), asbl fondée et subventionnée par la Wallonie, reprise en tant qu'unité d'administration de type 3.

Le soumissionnaire peut demander par écrit des renseignements complémentaires sur les documents du marché. Pour cela, il publie sa question sur le forum électronique activé en rapport avec l'avis du marché sur le site Internet <https://enot.publicprocurement.be>.

La période de questions se clôture le mercredi 21 décembre 2022 à 12 heures.

Les échanges, questions et réponses, entre le pouvoir adjudicateur et le soumissionnaire ne peuvent se faire que via la plateforme e-procurement.

La conclusion du marché ne donne à l'adjudicataire aucun droit d'exclusivité. Le CEHD peut, même pendant la période de validité du marché, faire exécuter des prestations identiques ou analogues à celles décrites dans le présent cahier spécial des charges, par d'autres opérateurs économiques ou par ses propres services. Dans ce cas, l'adjudicataire ne peut réclamer des dommages et intérêts.

3.8. Limitation artificielle de la concurrence – Conflits d'intérêts – Respect du droit environnemental, social et du travail

3.8.1. Limitation artificielle de la concurrence

L'attention des soumissionnaires est attirée sur l'article 5 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics sur le fait que ces derniers sont invités à ne poser aucun acte, à ne conclure aucune convention ou entente de nature à fausser les conditions normales de la concurrence.

3.8.2. Conflits d'intérêts – Tourniquet

L'attention des soumissionnaires est attirée sur les articles 6 et 69, alinéa 1er, 5° et 6° de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ainsi que sur l'article 51 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques en ce qui concerne les situations où un conflit d'intérêts survient lors de la passation et de l'exécution du marché, et ce, afin d'éviter toute distorsion de concurrence et d'assurer l'égalité de traitement de tous les soumissionnaires.

Dans le cadre de la lutte contre les conflits d'intérêts, en particulier afin d'éviter le mécanisme du tourniquet ('revolving doors'), tel que défini dans la loi du 8 mai 2007 portant assentiment à la Convention des Nations unies contre la corruption, faite à New York le 31 octobre 2003, le soumissionnaire s'abstient de faire appel à un ou plusieurs anciens collaborateurs (internes ou externes) du pouvoir adjudicateur, dans les deux ans qui suivent son/leur démission, départ à la retraite ou tout autre type de départ du pouvoir adjudicateur, d'une quelconque manière, directement ou indirectement, pour l'élaboration et/ou l'introduction de son offre ou toute autre intervention dans le cadre de la procédure de passation, ainsi que pour certaines tâches à réaliser dans le cadre de l'exécution du présent marché.

La disposition qui précède ne s'applique toutefois que lorsqu'un lien direct existe entre les précédentes activités prestées pour le pouvoir adjudicateur par la ou les personnes concernées et ses/leurs activités dans le cadre du présent marché.

Toute infraction à cette mesure pouvant être de nature à fausser les conditions normales de la concurrence est passible d'une sanction conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en matière de marchés publics.

3.8.3. *Respect du droit environnemental, social et du travail*

Les opérateurs économiques sont tenus de respecter et de faire respecter par toute personne agissant en qualité de sous-traitant à quelque stade que ce soit et par toute personne mettant du personnel à disposition pour l'exécution du présent marché, toutes les obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail, établies par le droit d'Union européenne, le droit national, les conventions collectives ou par les dispositions internationales en matière de droit environnemental, social et du travail énumérées à l'annexe II de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

4. Attribution du marché

4.1. Droit et mode d'introduction des offres

Il est attiré l'attention sur le fait qu'un soumissionnaire ne peut remettre qu'une offre par marché.

Chaque participant à un groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique est considéré comme un soumissionnaire.

Les participants à un groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique doivent désigner celui d'entre eux qui représentera le groupement à l'égard du pouvoir adjudicateur.

Dans le cadre de l'habilitation à engager une société dans une société anonyme, le pouvoir adjudicateur attire l'attention des soumissionnaires sur la jurisprudence entourant la notion de gestion journalière :

- l'arrêt de la Cour de cassation du 26 février 2009 (A.R. F.07.0043F., Arr. Cass. 2009, 660) considérant la gestion journalière comme étant des actes « qui ne dépassent pas les besoins de la vie quotidienne de la société ou les actes qui, en raison tant de leur peu d'importance que de la nécessité d'une prompt solution, ne justifiant pas l'intervention du conseil d'administration » ;
- la jurisprudence du Conseil d'État considérant que la signature d'une offre ne peut être considérée comme un acte de gestion journalière (CE, 3 août 1984, n°24.605, CE, 12 janvier 2010, n°199.434 ainsi que n°227.654 et 228.781) ;
- l'arrêt du Conseil d'État du 6 août 2015 ayant considéré que le pouvoir de représentation de l'administrateur journalier est limité à la gestion journalière et que la disposition reprise dans les statuts, prévoyant une extension aux compétences de gestion journalière, doit être réduite à la portée légale de la gestion journalière. Que les dispositions statutaires et plus particulièrement la signature du deuxième administrateur ou d'une délégation de pouvoir du deuxième administrateur vers un tiers auraient dû être appliquées (CE 6 août 2015, n°232.024).

En application de l'article 14 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, la transmission et la réception électroniques des offres doivent être réalisées par des moyens de communications électroniques.

Le pouvoir adjudicateur impose l'utilisation des moyens électroniques sous peine de nullité de l'offre.

Les communications et les échanges d'informations entre l'adjudicateur et les opérateurs économiques, y compris la transmission et la réception électronique des offres, doivent, à tous les stades de la procédure de passation, être réalisés par des moyens de communication électroniques.

Les offres électroniques doivent être envoyées *via* le site Internet e-tendering <https://eten.publicprocurement.be> qui garantit le respect des conditions établies à l'article 14 § 6 et 7 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

Le rapport de dépôt de l'offre et des annexes doit être revêtu d'une signature électronique qualifiée (article 43 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques).

Vu que l'envoi d'une offre par e-mail ne correspond pas aux conditions de l'article 14 § 7 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, il n'est pas admis d'introduire une offre de cette manière.

Par le seul fait de transmettre son offre, par des moyens de communications électroniques, le soumissionnaire accepte que les données de son offre soient enregistrées par le dispositif de réception.

Plus d'informations peuvent être obtenues sur le site: <http://www.publicprocurement.be> ou *via* le numéro de téléphone de l'helpdesk du service e-procurement : +32 (0)2 740 80 00.

Il est recommandé au soumissionnaire de s'enregistrer au plus tard la veille de l'ouverture des offres afin de pouvoir prendre contact avec l'helpdesk de e-procurement pour résoudre d'éventuels problèmes d'accès au site <https://eten.publicprocurement.be/>.

Le soumissionnaire doit tenir compte que la taille d'un fichier individuel introduit par voie électronique ne doit pas dépasser 80 Mo et que le total des fichiers ne doit pas dépasser 350 Mo.

Le soumissionnaire établit son offre en français sur le formulaire joint en annexe. Si le soumissionnaire établit son offre sur d'autres documents que le formulaire prévu, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire annexé.

Tous les documents établis ou complétés par le soumissionnaire sont datés et signés par celui-ci.

4.2. Signature des offres

La (les) signature(s) électronique(s) qualifiée(s) doi(ven)t être émise(s) par la (les) personne(s) compétente(s) ou mandatée(s) à engager le(s) soumissionnaire(s).

Lorsque le rapport de dépôt est signé par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint l'acte électronique authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou la copie scannée de la procuration. Le mandataire fait, le cas échéant, référence au numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné, en mentionnant la/les page(s) et/ou le(s) passage(s) concerné(s).

Dans le cadre de l'habilitation à engager une société anonyme, le pouvoir adjudicateur attire l'attention des soumissionnaires sur le fait que la signature d'une offre pour un marché public ne peut être considérée comme un acte de gestion journalière à moins que les statuts indiquent clairement que la signature d'une offre d'un marché public relève de la gestion journalière.

Lorsque l'offre est remise par un groupement sans personnalité juridique, chacun des participants doit signer ladite offre.

Par ailleurs, lorsque l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

4.3. Modification ou retrait d'une offre déjà introduite

Lorsqu'un soumissionnaire souhaite modifier ou retirer une offre déjà envoyée ou introduite, ceci doit se dérouler conformément aux dispositions de l'article 43 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques.

Lorsque le rapport de dépôt dressé à la suite des modifications ou du retrait n'est pas revêtu d'une signature électronique qualifiée, la modification ou le retrait est d'office entaché de nullité. Cette nullité ne porte que sur les modifications ou le retrait et non sur l'offre elle-même.

4.4. Dépôt des offres

Les offres doivent être déposées sur la plateforme e-tendering <https://eten.publicprocurement.be> au plus tard pour le **5 janvier 2023 à 13 heures**.

4.5. Données à mentionner dans l'offre

Il est fortement recommandé au soumissionnaire d'utiliser le formulaire d'offre joint en annexe. Dans cette optique, l'attention du soumissionnaire est attirée sur l'article 77 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques qui stipule : "Lorsqu'aux documents du marché est joint un formulaire destiné à établir l'offre et à compléter le métré récapitulatif ou l'inventaire, le soumissionnaire en fait usage. À défaut d'utiliser ce formulaire, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire".

L'offre et les annexes jointes au formulaire d'offre sont rédigées en français.

Par la remise de son offre, le soumissionnaire accepte toutes les clauses du cahier spécial des charges et renonce à ses conditions générales.

Si le pouvoir adjudicateur constate, lors de l'analyse des offres, que le soumissionnaire a ajouté des conditions qui rendent l'offre imprécise ou si le soumissionnaire émet des réserves quant aux conditions du cahier spécial des charges, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit soit de considérer l'offre comme substantiellement irrégulière soit de demander au soumissionnaire de clarifier son offre.

Le soumissionnaire indique clairement dans son offre quelle information est confidentielle et/ou se rapporte à des secrets techniques ou commerciaux et ne peut donc pas être divulguée par le pouvoir adjudicateur.

Les renseignements suivants seront mentionnés dans l'offre :

Le formulaire d'offre

Ce document doit indiquer :

- le nom et les coordonnées de la personne de contact dans l'entreprise du soumissionnaire ;
- la qualité de la personne qui signe l'offre ;
- le numéro d'immatriculation complet du soumissionnaire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (pour les soumissionnaires belges) ;
- le numéro d'inscription à l'O.N.S.S. ;
- le numéro et le libellé du compte du soumissionnaire ouvert auprès d'un établissement financier sur lequel le paiement du marché doit être effectué ;
- les noms, prénoms, la qualité ou profession, la nationalité et le domicile du soumissionnaire ou lorsque celui-ci est une société, sa raison sociale ou dénomination, sa forme juridique, sa nationalité et son siège social ;
- tous les éléments et documents nécessaires pour l'évaluation des offres ;
- les prix globaux en lettres et chiffres des services demandés dans le présent cahier spécial des charges (hors TVA) ;
- les prix globaux en lettres et chiffres des services demandés dans le présent cahier spécial des charges (TVA comprise).

Le soumissionnaire veille à fournir la preuve que l'offre est signée par la ou les personnes compétentes ou habilitées à engager le soumissionnaire par la présentation de tout document permettant d'établir la capacité du (des) signataire(s) à engager le soumissionnaire (copie de l'acte authentique ou sous seing privé qui accorde les pouvoirs d'engager le soumissionnaire, copie de la procuration, copie des statuts, ...).

L'engagement de confidentialité, dûment rempli, daté et signé par la personne habilitée à engager le soumissionnaire.

Un extrait de casier judiciaire¹**La note méthodologique**

Ce document doit indiquer clairement et de manière détaillée :

- la méthode de sélection et la démarche d'approche des répondants locataires du parc privé,
- l'échantillonnage stratifié que s'engage à réaliser le soumissionnaire,
- les modalités d'organisation et d'exécution du test, de l'encodage et du premier traitement des données conformément aux instructions des clauses techniques décrites ci-après,
- la présentation précise des procédures de contrôle de qualité mises en œuvre par le soumissionnaire,
- une proposition de planification des différentes étapes de réalisation de l'enquête.

L'inventaire des prestations, dûment rempli, daté et signé par la personne habilitée à engager le soumissionnaire.

Tous les documents requis relatifs à la sélection**4.6. Durée de validité de l'offre**

Les soumissionnaires restent liés par leur offre pendant un délai de 120 jours calendrier, à compter du jour qui suit celui de l'ouverture des offres.

¹ Si le soumissionnaire ne peut pas fournir d'extrait de casier judiciaire, il joint un document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente du pays d'origine ou d'établissement du soumissionnaire démontrant que le soumissionnaire ne se trouve pas dans une situation d'exclusion relative à une condamnation judiciaire (voir C.3.1).

4.7. Prix

Tous les prix mentionnés dans le formulaire d'offre doivent être obligatoirement exprimés en euros, en toutes lettres et en chiffres et sont repris à l'inventaire. Il en va de même pour le prix total de l'offre.

Le présent marché est un marché à prix global, ce qui signifie que le prix global est forfaitaire (Art. 2, 3° de l'Arrêté royal du 18 avril 2017, relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques).

Le soumissionnaire est censé avoir inclus dans ses prix tous les frais possibles grevant ses services, à l'exception de la TVA.

Pour ce qui concerne la TVA, le soumissionnaire mentionne dans l'offre le taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Lorsque plusieurs taux sont applicables, le soumissionnaire est tenu d'indiquer pour chacun d'eux les postes de l'inventaire qu'il concerne.

Sont notamment inclus dans le prix, de manière générale :

- la gestion administrative et le secrétariat, y compris postaux ;
- les frais de déplacement, de transport et d'assurance ;
- les frais de téléphonie et autres frais de fonctionnement ;
- le coût de la documentation relative aux services et éventuellement exigée par le pouvoir adjudicateur ;
- la livraison de documents ou de pièces liés à l'exécution des services ;
- les emballages ;
- la formation à l'usage ;
- les mesures imposées par la législation en matière de sécurité des travailleurs lors de l'exécution de leur travail ;
- les frais inhérents à la participation du prestataire de services aux réunions ;
- les frais de réception.

Cette liste est indicative et non exhaustive.

Le soumissionnaire renseignera, en lettres et en chiffres, dans les tableaux repris dans le formulaire d'offre en annexe, les prix forfaitaires hors TVA et TVAC pour les différents services demandés dans le présent cahier spécial des charges.

4.8. Vérification des prix

Conformément à l'article 84 de la loi relative aux marchés publics, le pouvoir adjudicateur procède à la vérification des prix des offres introduites et se réserve le droit de demander aux soumissionnaires de fournir, au cours de la procédure, toutes indications permettant cette vérification.

4.9. Motifs d'exclusion – Sélection qualitative

Les soumissionnaires sont évalués sur base des motifs d'exclusion et de la sélection qualitative repris ci-après.

Le pouvoir adjudicateur procédera au contrôle des offres après la vérification de l'absence de motifs d'exclusion et du respect des critères de sélection. Le pouvoir adjudicateur procédera à la vérification de l'absence de dettes fiscales et sociales conformément à l'article 68 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

Avant l'attribution du marché, le pouvoir adjudicateur exigera du soumissionnaire auquel il a décidé d'attribuer le marché qu'il présente les documents justificatifs (certificats, déclarations, références et autres moyens de preuve) dans la mesure où il n'est pas possible d'obtenir directement les certificats ou les informations pertinentes en accédant à une base de données nationale dans un État membre qui est accessible gratuitement.

L'application de la déclaration implicite vaut uniquement pour les documents ou certificats relatifs aux situations d'exclusions qui sont gratuitement accessibles pour le pouvoir adjudicateur par le biais d'une base de données nationale dans un État membre. Pour les éléments qui ne relèvent pas de la déclaration implicite, les documents et certificats qui démontrent que le soumissionnaire ne se trouve pas dans une situation d'exclusion sont présentés au plus tard à la date ultime d'introduction des offres.

Pour ce qui concerne les critères de sélection, les documents et certificats justificatifs qui démontrent que l'opérateur économique ne se trouve pas dans une situation d'exclusion sont présentés au plus tard à la date ultime d'introduction des offres.

Pour les éléments qui ne relèvent pas de la déclaration implicite, les soumissionnaires qui le souhaitent peuvent déjà joindre à leur offre tous les documents et certificats requis pour attester qu'ils ne se trouvent pas dans une situation d'exclusion.

Pour ce qui concerne les critères de sélection, les soumissionnaires qui le souhaitent peuvent déjà joindre à leur offre tous les documents et certificats requis pour attester qu'ils répondent aux exigences fixées par ces critères.

4.9.1. Motifs d'exclusion

Le simple fait d'introduire son offre constitue une déclaration implicite sur l'honneur que le soumissionnaire ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion figurant ci-dessous.

Lorsque le soumissionnaire se trouve dans un cas d'exclusion et qu'il fait valoir des mesures correctrices conformément à l'article 70 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, la déclaration implicite sur l'honneur ne porte pas sur des éléments qui ont trait au motif d'exclusion concerné. Dans ce cas, le soumissionnaire produit la description écrite des mesures prises.

Premier motif d'exclusion

Conformément à l'article 67 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à l'article 61 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, est exclu, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'une d'infractions suivantes :

- Participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal ou à l'article 2 de la décision-cadre 2008/841/JAI du Conseil du 24 octobre 2008 relative à la lutte contre la criminalité organisée ;
- Corruption, telle que définie aux articles 246 et 250 du Code pénal ou à l'article 3 de la convention relative à la lutte contre la corruption impliquant des fonctionnaires des Communautés européennes ou des fonctionnaires des États membres de l'Union européenne ou à l'article 2.1, de la décision-cadre 2003/568/JAI du Conseil du 22 juillet 2003 relative à la lutte contre la corruption dans le secteur privé ;
- Fraude au sens de l'article 1er de la convention relative à la protection des intérêts financiers des Communautés européennes, approuvée par la loi du 17 février 2002 ;
- Infractions terroristes ou infractions liées aux activités terroristes, telles que définies à l'article 137 du Code pénal, aux articles 1er ou 3 de la décision-cadre 2002/475/JAI du Conseil du 3 juin 2002 relative à la lutte contre le terrorisme, ou incitation à commettre une infraction, complicité ou tentative d'infractions telles qu'elles sont visées à l'article 4 de ladite décision-cadre ;
- Blanchiment de capitaux ou financement de terrorisme tel que définis à l'article 5 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ou à l'article 1er de la Directive 2005/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2005 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ;
- Travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains définis à l'article 433quinquies du Code pénal ou à l'article 2 de la Directive 2011/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2011 concernant la prévention de la traite des êtres humains et la lutte contre ce phénomène ainsi que la protection des victimes et remplaçant la décision-cadre 2002/629/JAI du Conseil ;
- Occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal au sens de l'article 35/7 de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs ou au sens de la loi du 30 avril 1999 relative à l'occupation des travailleurs étrangers.

Deuxième motif d'exclusion

Conformément à l'article 68 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à l'article 62 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, est exclu, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire qui ne satisfait pas à ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale sauf lorsque celui-ci :

- N'a pas une dette en cotisations supérieure à 3.000 euros ;
- A obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement ;
- Peut démontrer qu'il possède à l'égard d'un pouvoir adjudicateur ou d'une entreprise publique une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement de dettes sociales. Ce dernier montant est diminué du montant de 3.000 euros.

L'opportunité sera donnée à tout soumissionnaire de se mettre en règle avec ses obligations sociales dans le courant de la procédure de passation et ce après avoir constaté une première fois que le soumissionnaire ne satisfait pas aux exigences.

À partir de cette constatation, le pouvoir adjudicateur laissera au soumissionnaire un délai de 5 jours ouvrables pour fournir la preuve de sa régularisation. Le recours à cette régularisation n'est possible qu'à une seule reprise. Ce délai commence à courir le jour qui suit la notification.

Troisième motif d'exclusion

Conformément à l'article 68 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à l'article 63 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, est exclu, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire qui ne satisfait pas à ses obligations relatives au paiement des dettes fiscales sauf lorsque celui-ci :

- N'a pas une dette à 3.000 euros ;
- A obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement ;
- Peut démontrer qu'il possède à l'égard d'un pouvoir adjudicateur ou d'une entreprise publique une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement de dettes fiscales. Ce dernier montant est diminué du montant de 3.000 euros.

L'opportunité sera donnée à tout soumissionnaire de se mettre en règle avec ses obligations fiscales dans le courant de la procédure de passation et ce après avoir constaté une première fois que le soumissionnaire ne satisfait pas aux exigences.

À partir de cette constatation, le pouvoir adjudicateur laissera au soumissionnaire un délai de 5 jours ouvrables pour fournir la preuve de sa régularisation. Le recours à cette régularisation n'est possible qu'à une seule reprise. Ce délai commence à courir le jour qui suit la notification.

Quatrième motif d'exclusion

Conformément à l'article 69 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, peut être exclu de l'accès au marché, à quelque stade que ce soit de la procédure de passation, le soumissionnaire :

- Lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer, par tout moyen approprié, que le soumissionnaire a manqué aux obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail visé à l'article 7 de ladite loi ;
- Lorsque le soumissionnaire est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou fait aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation ou de réorganisation judiciaire, ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales ;
- Lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer par tout moyen approprié que le soumissionnaire a commis une faute professionnelle grave qui remet en cause son intégrité ;
- Lorsque le pouvoir adjudicateur dispose d'éléments suffisamment plausibles pour conclure que le soumissionnaire a commis des actes, conclu des conventions ou procédé à des ententes en vue de fausser la concurrence au sens de l'article 5, alinéa 2 de ladite loi ;
- Lorsqu'il ne peut être remédié à un conflit d'intérêts au sens de l'article 6 de ladite loi par d'autres mesures moins intrusives ;
- Lorsqu'il ne peut être remédié à une distorsion de concurrence résultant de la participation préalable des soumissionnaires à la préparation de la procédure de passation par d'autres mesures moins intrusives ;
- Lorsque des défaillances importantes ou persistantes du soumissionnaire ont été constatées lors de l'exécution d'une obligation essentielle qui lui incombait dans le cadre d'un marché public antérieur, d'un marché antérieur passé avec un adjudicateur ou d'une concession antérieure, lorsque ces défaillances ont donné lieu à des mesures d'office, des dommages et intérêts ou à une autre sanction comparable ;
- Lorsque le soumissionnaire s'est rendu gravement coupable de fausse déclaration en fournissant les renseignements exigés pour la vérification de l'absence de motifs d'exclusion ou la satisfaction des critères de sélection, a caché ces informations ou n'est pas en mesure de présenter les documents justificatifs requis ;

- Lorsque le soumissionnaire a entrepris d'influencer indûment sur le processus décisionnel du pouvoir adjudicateur ou d'obtenir des informations confidentielles susceptibles de lui donner un avantage indu lors de la procédure de passation, ou a fourni par négligence des informations trompeuses susceptibles d'avoir une influence déterminante sur les décisions d'exclusion, de sélection ou d'attribution.

4.9.2. Sélection qualitative

Le soumissionnaire doit au cours des trois derniers exercices, avoir exécuté au moins une grande enquête par sondage en face-à-face auprès des ménages résidents réalisés en une fois pour un client pour un montant minimum de 10.000 € HTVA. Il joindra à son offre une description détaillée du service réalisé.

Le soumissionnaire doit pouvoir prouver qu'au cours des trois derniers exercices, il a réalisé des marchés pour des services publics ou d'autres grandes organisations. Dans ce cadre, il joindra à son offre 3 références détaillées de services réalisés pertinents. Les noms et qualifications professionnelles appropriées de toutes les personnes chargées de l'exécution de ces services (y compris les cadres) doivent être communiqués. Les soumissionnaires qui le souhaitent peuvent déjà joindre à leur offre tous les documents et certificats requis pour attester qu'ils répondent aux exigences fixées par ce critère.

Le soumissionnaire doit démontrer sa capacité à mettre en œuvre simultanément un minimum de 30 ordinateurs portables (ou tablettes) équipés du système CAPI avec une description détaillée de l'équipement qui sera mis en œuvre.

Une description des mesures prises par le soumissionnaire pour s'assurer de la qualité des prestations et la fourniture d'un mémento régissant le contrôle interne de qualité en matière de collecte, de stockage et de traitement de données.

4.10. Aperçu de la procédure

Dans une première phase, les offres introduites des soumissionnaires seront examinées du point de vue de leur régularité. Sur base de l'article 76, § 5 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, le pouvoir adjudicateur décidera soit de déclarer nulle l'offre entachée d'une irrégularité substantielle soit de régulariser cette irrégularité. De même si l'offre contient de multiples irrégularités non substantielles, lorsque le cumul ou la combinaison produit les effets visés au paragraphe 1, troisième alinéa de l'article 76 dudit arrêté.

Dans une seconde phase, le pouvoir adjudicateur analysera les offres régulières sur base des critères d'attribution repris dans le présent cahier spécial des charges.

Puis suivra la phase des négociations.

Les exigences minimales et les critères d'attribution ne font pas l'objet de négociations.

Le pouvoir adjudicateur négociera les offres initiales et toutes les offres ultérieures en vue d'améliorer leur contenu. Les offres finales (Best And Final Offer) ne font pas l'objet de négociations.

4.11. Régularité des offres

Lorsque le pouvoir adjudicateur annoncera la fin des négociations, il invitera les soumissionnaires à introduire leurs Best And Final Offer (BAFO).

Conformément à l'article 76, § 1 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, le pouvoir adjudicateur vérifie la régularité des offres.

Les offres entachées d'une irrégularité substantielle seront déclarées nulles.

Seules les offres régulières seront prises en considération pour être confrontées aux critères d'attribution.

4.12. Critères d'attribution

Pour le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse, les offres régulières des soumissionnaires seront confrontées à une série de critères d'attribution.

Ces critères seront pondérés afin d'obtenir un classement final.

4.12.1. Liste des critères d'attribution

- Prix (70 points) ;
- Méthodologie des enquêtes (30 points).

4.12.2. Méthode de détermination de l'offre la plus intéressante

a. La méthode de cotation pour le critère « Prix » (70 points) est la suivante :

$$N_i = 70 \times \frac{P_{min}}{P_i}$$

N_i = le nombre de points attribués pour ce critère pour l'offre du soumissionnaire i .

P_{min} = le montant le plus bas parmi les offres conformes et régulières.

P_i = le montant de l'offre du soumissionnaire i .

Il est à noter que la comparaison des prix se fait en incluant la TVA.

Pour l'application du critère « prix », les montants de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle sont pris en compte globalement.

Le nombre de points obtenus est arrondi à la deuxième décimale.

La méthode de cotation pour le critère « Méthodologie des enquêtes » (30 points) est la suivante :

On attend du soumissionnaire qu'il décrive de manière précise les services proposés :

- Plan d'échantillonnage (20 points)

Dans sa note méthodologique, le soumissionnaire indique la répartition entre CAPI et CATI pour le nombre obligatoire d'enquêtes à réaliser (3.000 enquêtes) et ses suppléments éventuels de 500 enquêtes pour la première tranche conditionnelle et de 175 enquêtes (Communauté germanophone) pour la deuxième tranche conditionnelle. L'offre présentant plus grande proportion des enquêtes CAPI obtiendra plus de points. La répartition CAPI/CATI par type de zones géographiques est attendue également.

On attend du soumissionnaire qu'il présente un plan d'échantillonnage détaillé pour s'assurer d'une dispersion spatiale des enquêtes réalisées auprès des locataires. La répartition de l'échantillon sur la stratification géographique sera évaluée. En particulier, le mode de dispersion des « points de chute » dans les zones territoriales du parc locatif présentées dans la partie relative aux exigences techniques du présent cahier spécial des charges.

La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

<i>Inexistant ou impossible à évaluer</i>	0
<i>Très mauvais</i>	2
<i>Insuffisant</i>	4
<i>Satisfaisant</i>	8
<i>Bon</i>	16
<i>Excellent</i>	20

– Management de l'enquête (10 points)

Cela concerne l'optimisation des prises de contact auprès du public cible (démarche de repérage des répondants, feuille de contact, possibilité d'être recontacté, etc.), de la qualité du monitoring du travail de terrain (validation des enquêteurs, tests, mesures de contrôle, contenu des rapports d'exécution, etc.) et de la transparence vis-à-vis du pouvoir adjudicateur (accès aux outils de reporting, actualisation des rapports d'exécution, disponibilité de l'équipe, etc.).

La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

<i>Inexistant ou impossible à évaluer</i>	<i>0</i>
<i>Très mauvais</i>	<i>1</i>
<i>Insuffisant</i>	<i>2</i>
<i>Satisfaisant</i>	<i>4</i>
<i>Bon</i>	<i>8</i>
<i>Excellent</i>	<i>10</i>

4.12.3. Cote finale

Les cotations finales pour les deux critères d'attribution seront additionnées. Le marché sera attribué au soumissionnaire qui obtient la cotation finale la plus élevée.

4.13. Renonciation à l'attribution du marché

Conformément à l'article 85 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de ne pas attribuer le marché et, éventuellement, décide que le marché fera l'objet d'un nouveau marché, au besoin, suivant un autre mode de procédure.

5. Exécution du marché

5.1. Fonctionnaire dirigeant

Seul le fonctionnaire dirigeant (qui est un préposé du pouvoir adjudicateur) est compétent pour le contrôle et la surveillance du marché. Le fonctionnaire dirigeant peut déléguer une partie de ses compétences.

Le fonctionnaire dirigeant est Monsieur Sébastien PRADELLA, Directeur du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie.

5.2. Cautionnement

Le cautionnement suivant est exigé : 5% du montant initial du marché (hors TVA), arrondi à la dizaine supérieure.

Conformément à l'article 25, §2 de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, pour les marchés à tranches, le cautionnement est constitué par tranche à exécuter.

Le cautionnement est libéré dans son entièreté après la réception.

Le cautionnement doit être constitué dans les 30 jours de calendrier suivant le jour de la notification de l'attribution du marché. La preuve de la constitution du cautionnement doit être envoyée à l'adresse du pouvoir adjudicateur.

L'adjudicataire doit justifier la constitution du cautionnement par lui-même ou par un tiers, de l'une des façons suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de numéraire, par le virement du montant au numéro de compte du Postchèque de la Caisse des Dépôts et Consignations [compte bpost banque n° BE58 6792 0040 9979 (IBAN), PCHQBEBB (BIC)] ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire à celle de ladite Caisse, ci-après dénommé organisme public remplissant une fonction similaire ;
- Lorsqu'il s'agit de fonds publics, par le dépôt de ceux-ci entre les mains du caissier de l'État au siège de la Banque Nationale à Bruxelles ou dans l'une de ses agences en province, pour compte de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire ;
- Lorsqu'il s'agit d'un cautionnement collectif, par le dépôt par une société exerçant légalement cette activité, d'un acte de caution solidaire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire ;

- Lorsqu'il s'agit d'une garantie, par l'acte d'engagement de l'établissement de crédit ou de l'entreprise d'assurances.

Cette preuve se donne, selon le cas, par la production à l'adjudicateur :

- Soit du récépissé de dépôt de la Caisse des Dépôts et Consignations ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire ;
- Soit d'un avis de débit remis par l'établissement de crédit ou l'entreprise d'assurances ;
- Soit de la reconnaissance de dépôt délivrée par le caissier de l'État ou par un organisme public remplissant une fonction similaire ;
- Soit de l'original de l'acte de caution solidaire visé par la Caisse des Dépôts et Consignations ou par un organisme public remplissant une fonction similaire ;
- Soit de l'original de l'acte d'engagement établi par l'établissement de crédit ou l'entreprise d'assurances accordant une garantie.

Lorsque l'adjudicataire ne constitue pas le cautionnement dans les délais prévus, les dispositions prévues à l'article 29 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics pourront être appliquées.

La demande de l'adjudicataire de procéder à la réception tient lieu de demande de libération du cautionnement.

INFORMATIONS POUR L'INSCRIPTION EN LIGNE À LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS :

La procédure pour verser un cautionnement en numéraire est modifiée depuis la mise en service à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) de l'application e-DEPO. Le versement à la CDC doit toujours être précédé du remplissage du formulaire tel que mentionné sur le site web <https://finances.belgium.be/fr/marché-public>.

Après réception de ce formulaire, la CDC envoie par mail les données exactes pour le paiement (n° de compte et communication pour le versement).

Après le versement et après traitement du dossier, la CDC envoie par mail l'acte digital de cautionnement aux adresses e-mail des deux parties qui ont été mentionnées sur le formulaire (pour le CEHD : direction@cehd.be).

Pour les cautionnements en numéraire, on peut prendre contact avec cautionnements.tresorerie@minfin.fed.be.

5.3. Protection des données personnelles

Dans le cadre du marché, l'adjudicataire sera responsable du traitement des données à caractère personnel, au nom de et pour le compte du pouvoir adjudicateur. Pour cette raison, et si besoin, un contrat de traitement des données sera annexé au courrier de notification du marché. L'adjudicataire devra renvoyer ledit contrat dûment complété et signé. Si le contrat n'est pas renvoyé ou n'est pas dûment complété, daté et signé, le pouvoir adjudicateur pourra avoir recours à l'une des mesures prévues à l'article 38/11 de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics.

5.4. Amendes

Une pénalité de 500 euros est prévue par semaine de calendrier entamée de retard dans la livraison des bases de données définitives et/ou du rapport final à partir de l'épuisement du délai d'exécution du marché.

Les amendes s'appliquent de plein droit sans formalité ni avis quelconque.

Nonobstant l'application des amendes pour retard, l'adjudicataire reste garant vis-à-vis du pouvoir adjudicateur des dommages et intérêts dont celui-ci est redevable à des tiers du fait du retard dans l'exécution du marché.

Ces amendes se justifient en raison de la grande importance que le CEHD attache à la nécessité de pouvoir disposer à temps des enquêtes quantitatives afin de pouvoir, dans les meilleurs délais, disposer des données suffisantes pour mettre à jour la grille indicative des loyers en Wallonie, conformément aux prescriptions du Code wallon du logement et de l'habitat durable, et qui ne doit pas porter un préjudice économique aux parties des transactions locatives par une mise à jour trop tardive.

5.5. Pénalités

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de contrôler chaque prestation.

Si ce contrôle révèle que le travail n'est pas exécuté dans les règles de l'art et sans préjudice de l'application d'autres sanctions contractuelles, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit pour chaque exécution défectueuse d'imposer une pénalité forfaitaire de 100 euros par manquement aux règles de l'art.

Dans le cadre du présent marché, il est exigé de la part du prestataire qu'il fournisse au moins 3.000 enquêtes valides (tranche ferme), au moins 500 enquêtes valides (première tranche conditionnelle) et au moins 175 enquêtes valides (deuxième tranche conditionnelle) sur base d'un échantillon représentatif du parc locatif privé.

Les pénalités suivantes sont prévues par entretien manquant (non valide ou hors délai) par rapport au nombre total de minimum 3.000 enquêtes valides (tranche ferme), de minimum 500 enquêtes valides (première tranche conditionnelle) et de minimum 175 enquêtes (deuxième tranche conditionnelle) à atteindre :

- s'il manque de 1 à 50 entretiens, une pénalité de 200% du prix unitaire/entretien sera appliquée par entretien manquant
- s'il manque de 51 à 100 entretiens, une pénalité de 300% du prix unitaire/entretien sera appliquée par entretien manquant
- au-delà de 100 entretiens manquants, une pénalité de 500% du prix unitaire/entretien sera appliquée par entretien manquant.

Le prix unitaire par entretien pour le calcul de cette pénalité spéciale correspond au prix total HTVA repris dans le formulaire d'offre divisé par le nombre d'entretiens indiqué dans ce formulaire.

Un entretien est considéré comme valide quand la personne interrogée a répondu à, au minimum, 85% des questions « principales » et que la personne interrogée n'a pas répondu « je ne sais pas » à plus de 10% des questions. La liste des questions identifiées comme « principales » sera indiquée dans le questionnaire fourni par le CEHD.

Ces pénalités se justifient en raison de la grande importance que le CEHD attache à la nécessité de pouvoir disposer d'enquêtes réalisées dans les règles de l'art compte tenu de la fiabilité scientifique exigée et de l'enjeu économique que la production des loyers indicatifs représente auprès des citoyens.

Le montant des amendes et pénalités est imputé en premier lieu sur les sommes dues à l'adjudicataire à quelque titre que ce soit et ensuite sur le cautionnement.

5.6. Révision des prix

Conformément à l'article 38/7, § 2 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, il n'y pas de révision des prix dans le cadre du présent marché.

5.7. Facturation

La facturation s'effectuera après l'exécution.

Le pouvoir adjudicateur dispose d'un délai de vérification de trente jours à compter de la date de la fin des prestations, constatée conformément aux modalités fixées dans les documents du marché, pour procéder au contrôle et aux formalités de réception et en notifie le résultat au prestataire de services.

Le paiement s'effectue uniquement sur production de factures à soumettre à la TVA (en un seul exemplaire) régulièrement et justement établies au nom du pouvoir adjudicateur.

Les factures sont revêtues de la mention : « Le montant dû doit être versé sur le numéro de compte au nom de à »

Les factures doivent être libellées en EUROS.

Le paiement du montant dû à l'adjudicataire doit intervenir dans le délai de paiement de trente jours à compter de l'échéance du délai de vérification, et ce à condition que les factures soient correctement établies, que toutes les pièces justificatives y soient jointes et qu'elles soient transmises à l'adresse de facturation correcte.

Tout paiement se fera uniquement sur base du numéro de compte renseigné dans le formulaire d'offre. En cas de modification de numéro de compte, il est demandé :

- d'introduire une demande de modification dûment signée par la même personne qui a signé l'offre et si cette règle ne peut être suivie, il est demandé de joindre le document (acte authentique, sous seing privé, numéro de l'annexe au Moniteur belge) attestant que la personne est habilitée à signer ladite demande ;
- de joindre impérativement une attestation bancaire certifiant que la société adjudicataire est bien titulaire du numéro de compte communiqué.

Le paiement s'effectue **pour chaque tranche** séparément :

- un premier paiement correspondant à 25 % du montant de l'enquête peut avoir lieu après le test du questionnaire et sa validation ainsi que de la réalisation de 10% de l'échantillon final à atteindre sur base de l'introduction d'une facture, et moyennant approbation des prestations par le CEHD ;
- le solde du paiement aura lieu après la livraison de la base de données nettoyées sur base de l'introduction d'une facture, et moyennant approbation des prestations par le CEHD.

Seuls les services effectivement prestés et reçus par le pouvoir adjudicateur peuvent être facturés par le prestataire.

Seules les livraisons et les prestations exécutées de manière correcte pourront être facturées.

5.8. Déclaration de confidentialité

L'adjudicataire et ses collaborateurs sont liés par un devoir de réserve concernant les informations dont ils ont connaissance lors de l'exécution de ce marché. Ces informations ne peuvent en aucun cas être communiquées à des tiers sans l'autorisation écrite du pouvoir adjudicateur.

L'adjudicataire garantit que son personnel et ses sous-traitants respecteront la confidentialité des informations.

L'adjudicataire s'engage à respecter et à faire respecter par tous les collaborateurs intervenant pour son compte dans ce marché (quel que soit son lien contractuel avec lesdits collaborateurs) :

- Le secret quant aux informations confidentielles obtenues dans le cadre du présent marché ;
- Les obligations découlant de la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.;
- Le cas échéant, les modalités définies par l'Autorité de protection des données au moment de la communication des données ;
- Le cas échéant, il devra lui-même insérer les dispositions nécessaires à cet effet dans ses propres contrats avec ses collaborateurs.

Il s'engage à ne pas divulguer les informations à des tiers, en ce compris les filiales et autres entreprises liées à l'adjudicataire.

Il communiquera aux membres de son personnel et à ceux de ses sous-traitants impliqués directement dans le marché uniquement les informations qui sont nécessaires à l'exécution de leurs tâches dans le cadre du présent marché.

Tous les fichiers de données confidentielles fournis par le CEHD ainsi que tous les autres documents contenant des données confidentielles obtenues au niveau du répondant devront être détruits par l'adjudicataire dès la fin du présent marché.

L'adjudicataire est responsable de tout dommage dont le CEHD pourrait être victime en raison du non-respect, par l'adjudicataire ou par les membres de son personnel, d'obligations qui lui incombent en vertu de cet article.

Avant le début d'exécution du marché, le prestataire transmettra au pouvoir adjudicateur l'engagement de confidentialité figurant en annexe signé par toutes les personnes chargées de l'exécution du présent marché (un document/personne).

5.9. Connaissances linguistiques

Pour chaque enquête, l'adjudicataire est tenu d'employer des enquêteurs ayant une connaissance suffisante de la langue du questionnaire (français ou, dans la mesure du possible, allemand pour la Communauté germanophone).

Par connaissance suffisante, le pouvoir adjudicateur entend que l'enquêteur possède, au minimum le niveau B2 tel qu'entendu dans le Cadre européen commun de référence pour les langues.

Pour chaque enquête, l'adjudicataire est tenu de fournir la liste des enquêteurs avec les CV qui seront employés pour l'enquête, et ce, 5 jours ouvrables avant le début de l'enquête.

L'adjudicateur se réserve le droit de vérifier la connaissance linguistique de chaque enquêteur via un CV et d'écarter tout enquêteur qui serait jugé comme ne possédant pas le niveau B2 tel qu'entendu dans le Cadre européen de référence pour les langues.

5.10. Sous-traitance

L'adjudicataire qui confie tout ou partie de ses engagements à des sous-traitants n'est pas dégagé de sa responsabilité envers le pouvoir adjudicateur. L'adjudicataire reste seul responsable de la bonne exécution du marché envers le pouvoir adjudicateur. Ce dernier n'a aucun lien contractuel avec les sous-traitants de l'adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire a proposé certains sous-traitants dans son offre, il ne peut en principe, s'il fait appel à la sous-traitance dans le cadre de l'exécution, recourir qu'aux seuls sous-traitants proposés, à moins que le pouvoir adjudicateur ne l'autorise à recourir à un autre sous-traitant.

Il est interdit à un sous-traitant :

- de sous-traiter à un autre sous-traitant la totalité du marché qui lui a été confié;
- de conserver uniquement la coordination du marché.

5.11. Litiges

Tous les litiges relatifs à l'exécution du présent marché sont exclusivement tranchés par les tribunaux compétents de l'arrondissement judiciaire de Charleroi. La langue véhiculaire est le français.

Le pouvoir adjudicateur n'est en aucun cas responsable des dommages causés à des personnes ou à des biens qui sont la conséquence directe ou indirecte des activités nécessaires à l'exécution du présent marché. Le prestataire de services garantit le pouvoir adjudicateur contre toute action en dommages et intérêts par des tiers à cet égard.

5.12. Utilisation des résultats

L'adjudicataire est autorisé à mentionner le présent marché en référence.

Le prestataire s'engage, tant pour lui-même que pour toute autre personne relevant de son autorité ou ayant contribué à l'exécution du présent marché à quelque titre que ce soit, à ne pas utiliser au bénéfice de tiers tout ou partie des renseignements obtenus à l'occasion des prestations faisant l'objet du présent marché.

Les résultats de l'enquête, ainsi que tout élément – notamment les données, bases de données et logiciels – qui a contribué à leur obtention, appartiennent au CEHD, qui peut en disposer librement.

Toutes réalisations émanant de l'adjudicataire dans le cadre de l'exécution du présent marché deviennent l'entière propriété du CEHD. L'adjudicataire cède tout droit de propriété et droits d'auteurs sur ces réalisations.

L'adjudicataire accepte que le CEHD utilise les créations et réalisations sans mention de son nom. Il renonce à s'opposer à toute adaptation ou modification qui ne porte pas atteinte à son ou leur honneur ou à sa ou leur réputation.

B. Description des exigences techniques

1. Contexte

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (art. 89) instaure une grille indicative des loyers en Wallonie. Au terme de l'article 89, §3 dudit décret, il est prévu que la grille indicative des loyers est adaptée annuellement. Les loyers indicatifs doivent être fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement ; la grille doit être adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitation mis en location sur l'ensemble de la Wallonie. Selon l'arrêté du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers du 25 avril 2019 (art. 11), le CEHD est chargé de l'élaboration de cette grille indicative dans la région.

Le CEHD a réalisé les cinq éditions de cette enquête sur les loyers en Wallonie en 2018, 2019, 2020, 2021 et en 2022. Les résultats des quatre éditions sont disponibles pour le grand public. Pour plus d'informations, il est possible de consulter directement le site de la grille indicative des loyers en Wallonie (<https://loyerswallonie.be>).

À la demande du Gouvernement wallon, le CEHD est actuellement chargé de conduire l'enquête 2023 sur les loyers du parc résidentiel locatif privé sur l'ensemble du territoire régional. Le CEHD utilisera cette récolte de données pour le calcul de la grille indicative des loyers. La présente enquête 2023 a donc pour but de permettre la mise à jour annuelle des données servant à la confection de la grille indicative des loyers. **Les résultats seront rendus disponibles dès leur publication pour le grand public dans le courant de l'année 2024.**

Cette enquête est, en effet, le seul moyen de recueillir une information sur la hauteur des montants payés par les locataires à un instant t et de l'état des biens immobiliers mis en location. Aucune base de données administratives n'enregistre pas les loyers de manière évolutive et continue avec la description des biens associés (certes l'enregistrement de baux locatifs par le SPF Finances existe, mais n'est pas destiné à remplir ce rôle d'observation du marché locatif). De même, les données des agences immobilières privées ne concernent pas toutes les transactions locatives, ne couvrent que les nouvelles locations et n'indiquent pas toujours le loyer effectivement conclu.

Le CEHD souhaite donc recueillir des informations sur les montants de loyers payés mensuellement par les locataires du parc privé en Wallonie, sur les conditions du bail (durée, date d'entrée, etc.) et sur les caractéristiques détaillées des biens immobiliers mis en location (taille, typologie, superficie, configuration, équipements et qualité).

2. Méthodes de collecte des données

L'administration des enquêtes est assistée par ordinateur en face à face (Computer Assisted Personal Interviewing ou CAPI). Afin de proposer un prix unitaire par enquête raisonnable qui ne soit pas grever par des coûts de transport pour atteindre les zones plus éloignées de la Wallonie, l'administration d'une part non majoritaire de ces enquêtes se fera aussi de manière assistée par téléphone (Computer Assisted Telephone Interview ou CATI).

Le prestataire fournit un engagement sur la répartition des enquêtes administrées par CAPI et CATI. La proportion d'enquêtes par CAPI peut être réduite par le soumissionnaire au profit d'une proportion plus importante d'enquêtes CATI pour autant que le soumissionnaire justifie que cette solution n'entraîne pas de surcout par rapport à l'objectif et à la qualité scientifique pour cette enquête. En toutes circonstances, les enquêtes en CATI doivent représenter une part non majoritaire de l'ensemble de l'échantillon.

L'offre du soumissionnaire fournit des explications quant à l'équipement et en particulier précise le nombre d'ordinateurs mis à disposition de cette enquête et décrit le(s) logiciel(s) utilisé(s). Le prestataire de services garantit que chaque ordinateur portable (ou tablette) utilisé(e) pour le travail de terrain fonctionne correctement.

Le prestataire de services est chargé de mesurer avec précision et fournir la durée totale de chaque interview (timer). Ces mesures font l'objet d'une concertation avec le CEHD.

3. Programmation informatique de l'enquête face à face

La version écrite du questionnaire sera transmise au prestataire. Celui-ci a la charge de programmer informatiquement de manière à assurer une administration en CAPI (computer-assisted personal interviewing ou entretiens en face à face assistés par ordinateur) du questionnaire. Le prestataire s'assurera que la programmation CAPI correspond à ce qui est attendu en soumettant une version en interface CAPI au CEHD qui le testera avant de poursuivre la procédure de travail.

Le prestataire veillera notamment au bon déroulement de la programmation et à la succession des séquences selon les différents scénarii possibles.

Le prestataire précisera des spécifications des contrôles et des filtres modifiés.

4. Questionnaire

La maquette du questionnaire est élaborée et remise par le CEHD. En concertation avec celui-ci, l'adjudicataire dispose de la possibilité de le développer sur tous supports améliorant son efficacité et son utilisation ou proposer des adaptations afin de répondre aux objectifs de cette enquête menée en Wallonie. Les questions visent à obtenir des données rassemblées en trois volets :

Les caractéristiques des loyers : le montant du loyer mensuel, l'indexation de loyer, les charges.

Les caractéristiques des logements : type, taille, niveau de confort, caractéristiques du bâtiment, état, localisation. D'autres questions concernent la performance et la consommation énergétique ainsi que l'environnement du logement.

Les caractéristiques du locataire : caractéristiques du bail, date d'entrée dans le logement, garantie locative, quelques caractéristiques sociodémographiques.

La durée moyenne de l'entretien devrait être de 15-20 minutes. Le questionnaire finalisé reste la propriété du pouvoir adjudicateur, aucune modification ne peut lui être apportée sans son accord formel.

L'adjudicataire doit prendre toutes les mesures jugées utiles afin que les enquêteurs ne s'écartent pas du contenu du questionnaire et l'utilisent de la meilleure manière possible, en ce qui concerne son remplissage sur la base des informations communiquées par les locataires enquêtés.

5. Test

Le prestataire de services est invité à proposer un test de l'enquête en présence du CEHD.

Les objectifs de ce test sont multiples :

- Vérifier l'administration faisable du questionnaire auprès du répondant ;
- Tester la programmation et repérer les bugs ;
- Tester les consignes de passation ;
- Réaliser une première vérification des postes et applicatifs de collecte, de gestion et de programmation de l'enquête ;
- Vérifier les fiches réponses ;
- Estimer la durée de l'entretien ;
- Identifier les blocs de questions à présenter, à détailler lors de la formation des enquêteurs.

6. Enquêteurs et contrôle de terrain

A) Nombre et sélection des enquêteurs

Un nombre suffisant d'enquêteurs francophones (et, si possible, germanophones pour la Communauté germanophone) doivent être affectés aux prestations du présent marché. Le soumissionnaire doit établir une liste d'enquêteurs qui seront effectivement en charge des interviews et communiquer celle-ci au plus tard 5 jours avant la date de formation. Cette liste sera fournie au pouvoir adjudicateur avant les formations.

Chaque enquêteur est identifié par un numéro unique, qu'il doit apposer sur chaque questionnaire et feuille de contact.

Les enquêteurs reçoivent une carte d'identification datée mentionnant le CEHD et le prestataire de services.

Certaines exigences minimums doivent être respectées pour les entrer dans le « pool » d'enquêteurs :

- Il est interdit aux enquêteurs de sous-traiter à des tiers les entretiens dont ils sont chargés ;
- Les enquêteurs ne peuvent pas mener d'entretiens dans leur propre commune ;
- Un enquêteur ne peut réaliser plus de 10% de l'échantillon ;
- Un enquêteur doit faire preuve de compétences informatiques de base suffisantes pour mener correctement des entretiens en face à face assistés par ordinateur (CAPI).

Le CEHD se réserve la possibilité, en concertation avec le prestataire de services, tant avant qu'après la formation, d'écartier de l'enquête certains candidats enquêteurs.

B) Formation des enquêteurs

Les enquêteurs doivent recevoir une formation adaptée à leur expérience. Le prestataire de services s'engage à assurer l'organisation pratique des formations préalables à l'enquête.

Le contenu de ces formations, qui s'adressent à tous les enquêteurs, est concerté étroitement avec le CEHD

Le CEHD mettra à disposition un manuel de l'enquêteur dont le prestataire s'assurera qu'il est bien approprié par les enquêteurs. **Compte tenu de la précision des données descriptives sur le logement qui devront être récoltées, il est impératif que le manuel – pratique et pédagogique – soit bien approprié et utilisé effectivement par les enquêteurs.**

Le prestataire propose un planning et un volume horaire de la formation des enquêteurs.

La **formation des enquêteurs** doit répondre aux exigences suivantes :

- Les enquêteurs nouveaux ou non expérimentés suivent au minimum la préformation standard du prestataire de services. L'accent est mis sur la procédure de contact et l'obtention de l'accord de participation. Cette formation est assurée par le prestataire.
- La formation propre au contenu de l'enquête sur les loyers est destinée à l'ensemble des enquêteurs. Elle est consacrée aux spécificités des concepts mobilisés dans le questionnaire. La présentation de la finalité de l'enquête est assurée par le CEHD. Les aspects pratiques de la réalisation de l'enquête sont exposés par le prestataire.

Autant que cela soit nécessaire, le CEHD participera aux séances de formation des enquêteurs selon le planning établi en concertation avec le prestataire de services.

C) Contrôle individuel des enquêteurs

Le prestataire doit proposer une procédure de contrôle des enquêteurs de manière à autoriser la poursuite du travail ou non. Les lignes directrices de cette procédure de contrôle sont :

- Les enquêteurs transmettent leurs trois premiers entretiens finalisés ainsi que les feuilles de contact. Il s'agit des feuilles de contact des entretiens finalisés ou non (refus, personnes impossibles à contacter et autres motifs de non-réponse).
- Le contrôle des trois premiers entretiens finalisés et des feuilles de contacts s'effectue à partir de fichiers électroniques fournis par le prestataire de services.
- Les enquêteurs ne peuvent poursuivre leur tâche qu'en cas d'évaluation positive et doivent obligatoirement recevoir un retour positif avant de poursuivre.

De manière permanente tout au long du processus de récolte des données, le prestataire de services continue à vérifier l'exhaustivité et la qualité des enquêtes rentrées.

D) Contrôle de l'exécution

Le prestataire de service mettra à disposition, de préférence via une interface en ligne accessible à tout instant par le CEHD, un rapport mis à jour au moins une fois par semaine sur la situation effective et réelle du travail de terrain. Le rapport d'exécution contient, outre un aperçu détaillé du taux de réponse et de non-réponse actuel, le nombre d'enquêteurs actifs dans l'enquête, le nombre d'entretiens éliminés et un aperçu des résultats des contrôles effectués ainsi qu'un état d'avancement par enquêteur et par zone territoriale de sondage.

À tout moment, le CEHD se réserve la possibilité de réclamer et/ou d'effectuer des contrôles complémentaires.

7. Échantillon

A) Quantité d'enquêtes à réaliser

Le soumissionnaire doit réaliser **un minimum de 3.000 enquêtes** effectives sur la base d'un échantillon représentatif du parc locatif privé de Wallonie (excepté les 9 communes relevant de la Communauté germanophone). Il s'agit de la tranche ferme du marché. L'objectif est d'atteindre un taux de sondage proche d'un pourcent de la population étudiée (soit les locations résidentielles privées en cours).

L'Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers du 25 avril 2019 (art. 3) fixe des exigences minimales relatives à l'échantillon (dont un minimum de 200 enquêtes par province).

Le soumissionnaire doit prévoir la réalisation de 500 enquêtes supplémentaires sur l'ensemble du territoire de la Wallonie (excepté les 9 communes relevant de la Communauté germanophone). Il s'agit de la première tranche conditionnelle.

Le soumissionnaire doit prévoir également la réalisation de 175 enquêtes supplémentaires dans les 9 communes germanophones. Il s'agit de la deuxième tranche conditionnelle du marché.

B) Base de sondage

Il n'existe pas de base de recensement ou de registre à jour des locataires en Wallonie. Le registre national n'indique pas le statut d'occupation du logement pour les ménages. L'enregistrement des baux locatifs par le SPF Finances conserve les baux, mais n'est pas chargé de constater les fins de baux (en conséquence, il n'y a pas de gestion dynamique de la base de données) ni de vérifier les informations relatives aux caractéristiques minimales du bien loué qui doivent figurer dans le bail.

L'estimation du nombre de locations résidentielles privées en Wallonie et dans ses communes s'effectue donc à partir du Censur 2011. Elle se base sur le nombre de logements occupés par les locataires privés (le propriétaire est un particulier ou une société privée). Notons que cette source concerne les logements occupés.

Selon ces données, le nombre de logements loués dans le secteur privé en Wallonie en 2011 est donc 386.942 unités². La répartition de ce nombre estimé par commune sert à déterminer la stratification de l'échantillon sur le plan géographique.

Pour cette raison, les adresses des logements à interroger seront **sélectionnées aléatoirement** au sein d'une sélection représentative de territoires (ensembles de communes ou sections de commune pour les grandes villes) caractérisés par la présence significative de logements loués.

La sélection des territoires sert alors de « points de chute » pour l'administration en face à face des entretiens. Il appartient au prestataire d'indiquer dans son offre les modalités de la démarche d'approche et de contacts des locataires du parc privé une fois dans le territoire sélectionné. Cette démarche doit proposer toutes les garanties de dispersion spatiale des enquêtes réalisées.

Il faut déplorer l'absence de statistiques détaillées de recensement sur la répartition du parc locatif privé selon le type de logements (appartements ou maisons). Il n'y a donc pas de strate d'échantillonnage portant sur la typologie du logement loué. Selon les enquêtes réalisées par ailleurs, la proportion des appartements mis en location fait un peu plus de la moitié du parc locatif privé.

Dans le cadre de cette enquête, la stratégie d'échantillonnage sera mise au point en détail avec le soumissionnaire. Il s'agit d'un échantillonnage stratifié géographiquement et aléatoire.

Il sera notamment décidé des éléments suivants : le nombre exact d'unités à interroger dans chaque « point de chute », le sur-échantillonnage éventuel pour tenir compte du taux de non-réponse régional différentiel et les dispositifs éventuels de compensation des non-réponses.

² Y compris 8.641 unités dans les 9 communes germanophones.

C) Stratification géographique de l'échantillon

Le territoire régional à sonder est particulièrement vaste et le pouvoir adjudicateur n'a pas la mission de supporter des coûts disproportionnés pour obtenir des sous-échantillons exploitables à l'échelle communale ou infra-communale. Par ailleurs, il faut tenir compte de la très faible quantité de logements mis en location dans les zones plus rurales du territoire régional où la collecte de données peut s'avérer particulièrement ardue, voire impossible, en raison des refus de répondre.

La localisation des biens est un facteur important dans l'étude du phénomène économique des loyers. Le pouvoir adjudicateur souhaite donc une stratification géographique de l'échantillon qui ne reprenne pas pour base le découpage administratif en arrondissements ou en provinces, car celui-ci n'est pas pertinent en l'espèce. Les aires urbaines, périurbaines ou rurales – pertinentes pour la localisation immobilière – transcendent ces frontières administratives.

Le pouvoir adjudicateur entend donc que la stratification s'effectue sur la base du zonage réel du parc locatif privé en Wallonie (tenant compte de leur localisation, c'est-à-dire le cadre bâti, l'accessibilité, l'aspect paysager, etc.).

L'échantillon sera ainsi réparti proportionnellement en :

- Grandes villes avec une concentration forte de locataires, avec une dispersion en sections de ces grandes villes. Elles sont au nombre de six (Charleroi, Liège, Namur, Mons, Tournai et Verviers) et contiennent un peu moins d'un tiers (32,1% de l'échantillon) du parc locatif privé de la région (reprises dans le tableau ci-dessous). Dans ces six communes, une répartition infra-communale de l'échantillon à réaliser s'impose.
- Ensembles de communes périurbaines ou résidentielles avec une concentration moyenne de locataires (40,3% de l'échantillon).
- Ensembles de communes rurales avec une faible concentration moyenne de locataires (soit 27,6% de l'échantillon).

Cette modalité apparaît plus pertinente pour rendre compte de la représentativité des biens mis en location sous l'angle de leur localisation (avec ses spécificités).

Pour les six grandes villes locatives, le nombre d'enquêtes à réaliser doit être dispersé au minimum parmi les secteurs indiqués par le pouvoir adjudicateur (par exemple, Nord, Ouest, Est, Sud).

La taille moyenne des zones à sonder est de 20.285 logements loués, selon l'estimation. Les villes de Tournai, Verviers et Arlon et environ (Luxembourg sud) sont les trois plus petites zones (autour de dix mille logements loués).

Ce zonage du parc locatif privé tient compte des niveaux de loyers observés durant l'enquête précédente et de la typologie des communes (selon des approches multicritères telles que l'habitat, l'environnement, l'accès au transport, etc.).

Zone de sondage	Zones de codes postaux	Taille du parc locatif privé	Nombre d'observations
Grandes villes locatives			
Ville de Charleroi		30.846	245
Charleroi Centre	6000, 6020, 6042	7.845	A répartir dans les secteurs
Charleroi Nord	6040, 6041, 6043	5.460	
Charleroi Est	6060, 6061	5.619	
Charleroi Sud	6001, 6010, 6032	6.865	
Charleroi Ouest	6030, 6031, 6044	5.058	
Ville de Liège		39.231	311
Liège 4000	4000	20.314	A répartir dans les secteurs
Liège 4020	4020	12.885	
Liège Est	4030, 4031, 4032	6.032	
Ville de Namur		16.558	131
Namur Centre	5000	4.287	A répartir dans les secteurs
Namur Nord-Ouest	5001, 5002, 5003, 5004, 5020, 5021, 5022, 5024	7.266	
Namur Sud	5100, 5101	5.005	
Ville de Mons		15.065	119
Mons Centre	7000	5.520	A répartir dans les secteurs
Mons Nord	7011, 7012, 7020, 7021, 7034	7.048	
Mons Sud	7022, 7024, 7030, 7031, 7032, 7033	2.497	

Ville de Tournai		9.877	78
Tournai Centre	7500	7.064	A répartir dans les secteurs
Tournai Périphérie	7501, 7502, 7503, 7504, 7506, 7520, 7521, 7522, 7530, 7531, 7532, 7533, 7534, 7536, 7538, 7540, 7542, 7543, 7548	2.813	
Ville de Verviers	4800, 4801, 4802	10.131	80

Zone de sondage	Communes	Taille du parc locatif privé	Nombre d'observations
Ensembles de communes péri-urbaines ou d'agglomérations			
Luxembourg Sud	Arlon, Attert, Habay, Etalle, Saint-Léger, Messancy, Aubange, Musson, Virton	8.419	67
Brabant wallon Nord	Beuvechain, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, Ittre, La Hulpe, Rixensart, Tubize, Waterloo, Wavre, Lasne, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rebecq, Nivelles	27.500	218
Brabant wallon sud et Namur Nord-Ouest	Court-Saint-Etienne, Genappe, Incourt, Jodoigne, Mont-Saint-Guibert, Perwez, Villers-la-Ville, Chastre, Hélécinne, Orp-Jauche, Ramillies, Walhain ; Eghezée, Floreffe, Fosses-la-Ville, Mettet, Profondeville, Sombreffe, Sambreville, Jemeppe-sur-Sambre, La Bruyère, Gembloux	20.414	162
Liège Nord	Ans, Awans, Aywaille, Bassenge, Beyne-Heusay, Chaudfontaine, Comblain-au-Pont, Dalhem, Esneux, Fléron, Herstal, Juprelle, Oupeye, Saint-Nicolas, Seraing, Soumagne, Sprimont, Visé, Grâce-Hollogne, Blégny, Flémalle, Neupré, Trooz	37.538	298
Liège Nord-Est	Aubel, Baelen, Dison, Herve, Jalhay, Limbourg, Olne, Pepinster, Spa, Theux, Welkenraedt, Plombières, Thimister-Clermont	12.462	99
Hainaut Est	Chapelle-lez-Herlaimont, Châtelet, Courcelles, Farciennes, Fleurus, Fontaine-l'Evêque, Gerpinnes, Manage, Montigny-le-Tilleul, Pont-à-Celles, Seneffe, Aiseau-Presles, Les Bons Villers	19.955	158
Hainaut Centre	Boussu, Dour, Frameries, Hensies, Quaregnon, Quiévrain, Saint-Ghislain, Colfontaine, Honnelles, Quévy ; Péruwelz ; La Louvière ; Beloil, Bernissart	26.109	207
Ensembles de communes rurales ou semi-rurales			
Luxembourg Nord et Liège Sud	Martelange, Bastogne, Bertogne, Fauvillers, Houffalize, Vielsalm, Vaux-sur-Sûre, Gouvy, Sainte-Ode, Durbuy, Erezée, Hotton, La Roche-en-Ardenne, Marche-en-Famenne, Nassogne, Rendeux, Tenneville, Manhay, Bertrix, Bouillon, Daverdisse, Herbeumont, Léglise, Libin, Neufchâteau, Paliseul, Saint-Hubert, Tellin, Wellin, Libramont-Chevigny, Chiny, Florenville, Meix-devant-Virton, Tintigny, Rouvroy ; Stoumont, Stavelot, Trois-Ponts, Malmedy, Waimes, Liernex	21.924	174
Namur Sud et Hainaut Sud	Walcourt, Cerfontaine, Couvin, Florennes, Philippeville, Doische, Viroinval, Anhée, Onhaye, Hastière, Yvoir, Dinant, Houyet, Beauraing, Gedinne, Bièvre, Vresse-sur-Semois, Havelange, Hamois, Somme-Leuze, Ciney, Rochefort ;	34.200	271

	Anderlues, Beaumont, Binche, Chimay, Erquelinnes, Froidchapelle, Lobbes, Merbes-le-Château, Momignies, Thuin, Estinnes, Ham-sur-Heure-Nalines, Morlanwelz, Sivry-Rance		
Liège Ouest et Namur Nord-Est	Berloz, Braives, Crisnée, Donceel, Fexhe-le-Haut-Clocher, Geer, Hannut, Lincent, Oreye, Remicourt, Saint-Georges-sur-Meuse, Waremme, Wasseiges, Faimés ; Amay, Burdinne, Clavier, Ferrières, Hamoir, Héron, Huy, Marchin, Modave, Nandrin, Ouffet, Verlaine, Villers-Le-Bouillet, Wanze, Anthisnes, Engis, Tinlot ; Andenne, Gesves, Fernelmont, Assesse, Ohey	20.002	159
Hainaut Nord	Mouscron, Comines-Warneton ; Antoing, Celles, Estaimpuis, Pecq, Rumes, Brunehaut, Leuze-en-Hainaut, Mont-de-l'Enclus ; Ath, Brugelette, Chièvres, Ellezelles, Flobecq, Frasnes-lez-Anvaing ; Braine-le-Comte, Enghien, Lessines, Le Roeulx, Silly, Soignies, Ecaussinnes ; Jurbise, Lens	28.070	223

Pour rappel, il est autorisé de mixer le double mode d'administration, soit principalement en face-à-face (CAPI), mais aussi par téléphone (CATI) afin de maîtriser les coûts de cette enquête.

L'échantillon de la première tranche conditionnelle devra se répartir sur le territoire régional (sauf 9 communes germanophones) dans les mêmes proportions que l'échantillon de la tranche ferme. L'effectif sera donc ajouté proportionnellement dans toutes les zones reprises ci-dessus.

L'échantillon de la deuxième tranche conditionnelle devra se répartir sur le territoire des 9 communes germanophones.

Zone de sondage	Communes	Taille du parc locatif privé	Nombre d'observations
Ensembles de communes germanophones			
Communauté germanophone	Eupen, La Calamine (Kelmis), Lontzen, Raeren, Amblève (Amel), Bullange (Büllingen), Butgenbach (Bütgenbach), Saint-Vith (Sankt Vith), Burg-Reuland	8.641	175

D) Unité d'échantillonnage

L'unité d'échantillonnage est le logement mis en location dont le loyer est évalué dans une relation marchande. Il s'agit de tout logement locatif privé, quelle que soit la date de sa mise en location.

Conformément au *décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation* (art. 89) et contenant les dispositions sur le calcul des grilles indicatives, sont donc exclus :

- les logements occupés par leur propriétaire ;
- les logements d'utilité publique (les logements mis en location par des organismes publics ou parapublics) ;
- les habitations atypiques ou dites insolites par rapport au parc immobilier résidentiel ;
- les habitations disposant d'un bail de colocation en vertu du chapitre 4 du présent décret³ ;
- les habitations disposant d'un bail étudiant en vertu du chapitre 5 du présent décret ;

³ Une petite proportion des habitations disposant d'un bail de colocation peut être gardée pour le but statistique, en concertation avec le CEHD.

- les habitations dont la durée effective d'occupation dans les lieux loués par les preneurs est supérieure à 9 ans⁴.

Seul un filtre indispensable est appliqué pour arrêter le questionnaire si le répondant est un propriétaire occupant ou un locataire du parc social/public. Pour les autres types de logements loués exclus, il n'y a pas de filtres, mais les enquêteurs seront formés à un repérage visuel en amont, présenté dans le manuel de l'enquêteur élaboré par le pouvoir adjudicateur (modifiable éventuellement par l'adjudicataire), afin d'éviter les immeubles de kots principalement. Un nettoyage sera opéré sur l'échantillon réalisé.

Les loyers examinés sont **les loyers courants payés par les locataires actuellement** et non les loyers demandés aux candidats locataires. C'est l'organisme de sondage qui se charge de cette phase de l'étude.

8. Procédure et feuille de contact des répondants

Le soumissionnaire propose une procédure de contacts des répondants par les enquêteurs au sein des zones sélectionnées en raison de leur représentativité du parc locatif wallon afin de réaliser le nombre d'entretiens requis.

Les **répondants sont contactés aléatoirement** au sein de la zone sélectionnée. Les répondants sont triés dès la première question de la feuille de contact quant à leur statut d'occupation du logement en tant que locataire auprès d'un bailleur privé. Les logements exclus de l'échantillonnage (voir point 7) sur la base d'un repérage visuel au cours de la sélection aléatoire (cf. manuel de l'enquêteur) ne seront pas abordés, et ce sans qu'il soit imposé un filtre à l'entame du questionnaire.

Cette procédure de contact doit veiller à mettre en place des mesures pour maximiser le taux de réponse des locataires dans ces quartiers sélectionnés (exemples : moyen d'annonce de la visite, modalités de répétitions des tentatives de contact en cas d'absence, les contacts en jour ouvrable après 18h et en week-end). Le prestataire formule une proposition sur ce point.

9. Encodage

Le prestataire de services assure le premier traitement des données, qui consiste en la confection d'un fichier système nettoyé en SPSS ou en Excel. Le nettoyage inclut notamment :

- le repérage et l'élimination de toute erreur d'encodage ;
- le repérage et l'élimination de toute incohérence interne entre les réponses ;
- la réalisation des tests de cohérence annoncés ;
- le contrôle des variables de stratification dans l'échantillon réalisé par rapport aux mêmes variables dans la base de sondage.

Le prestataire de services effectue en outre une analyse des non-réponses.

Il effectue également un calage de l'échantillon par la méthode de post-stratification en fonction de la variable de répartition géographique des logements loués selon une méthodologie qui aura dû être approuvée par le CEHD.

Éventuellement, la réalisation d'un rapport automatisé présentant les résultats aux questions sous forme de tri à plat sera appréciée dans l'offre.

Le prestataire de services est tenu de transmettre un rapport de récolte des données particulièrement détaillé pour assurer la bonne exploitation des données. Le rapport doit exposer les modalités effectives de réalisation des entretiens par rapport aux procédures que le prestataire de services aura annoncées dans le cadre des clauses techniques. Il indique l'ensemble des opérations de nettoyage des données, d'évaluation de la qualité de l'échantillon (pondération), de traitement des valeurs manquantes ou aberrantes. Dans le fichier des résultats en SPSS ou en Excel, les modalités des différentes variables, des valeurs manquantes et des non-réponses doivent être décrites de manière claire et détaillée pour éviter toute ambiguïté.

⁴ Une petite proportion des habitations dont la durée effective d'occupation par le même locataire dépasse 9 ans peut être gardée pour le but statistique, en concertation avec le CEHD.

10. Analyse des données

Il n'est pas demandé au prestataire de service de fournir un rapport d'analyse des données. Ces analyses seront intégralement réalisées par le CEHD. Il est demandé au prestataire de fournir un fichier informatique de type « tableur » en SPSS (voire en Excel) présentant les résultats aux questions sous forme de tri à plat.

Les possibilités d'intervention offertes au pouvoir adjudicateur après l'obtention des données brutes doivent être prévues.

11. Calendrier de réalisation

Le prestataire de services est tenu de préciser son calendrier détaillé de réalisation des diverses phases de la mission, dans le cadre de la durée d'exécution du présent marché. Dans le respect de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, tout changement sera décidé en concertation avec le CEHD.

12. Communication et suivi

Tout au long de l'exécution du marché, la communication orale et écrite s'effectue en français.

Avant de démarrer les activités, le CEHD organisera un *kick-off meeting* où toutes modalités du projet seront passées en revue.

Une réunion de suivi sera organisée environ tous les deux mois au moins dans les locaux du pouvoir adjudicateur. Ces réunions aborderont l'état d'avancement du travail de terrain, des problèmes éventuels et de la poursuite du travail de terrain.

Le prestataire de services assure la rédaction du compte rendu et le secrétariat. Le compte-rendu est relu et modifié avec le CEHD avant validation.

C. ANNEXES

1. Formulaire d'offre

FORMULAIRE D'OFFRE

Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie ASBL
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
071/204 492

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES : **CEHDMP2022-03**

Procédure négociée directe avec publication préalable portant sur la réalisation d'enquêtes par sondage sur les loyers du parc locatif privé en Wallonie

La firme :

(dénomination complète)

dont l'**adresse est :**

(Adresse complète)

Immatriculée à la **Banque-Carrefour des Entreprises** sous le numéro :

et pour laquelle **Monsieur/Madame**⁵

domicilié(e) à l'adresse :

(Adresse complète)

⁵ Biffer la mention inutile

- agissant comme soumissionnaire ou fondé de pouvoirs, signe ci-dessous et **s'engage à exécuter, conformément aux conditions et dispositions du cahier spécial des charges CEHDMP 2022-03, les livraisons et services faisant l'objet du présent cahier spécial des charges**, formant le SEUL LOT de ce document à exécuter aux montants libellés en EUROS, hors TVA, de:

	PRIX DE LA TRANCHE FERME
Prix forfaitaire HTVA En chiffres	
Prix forfaitaire HTVA <i>En lettres</i>	
Prix forfaitaire TVAC En chiffres	
Prix forfaitaire HTVA <i>En lettres</i>	

	PRIX DE LA PREMIÈRE TRANCHE CONDITIONNELLE
Prix forfaitaire HTVA En chiffres	
Prix forfaitaire HTVA <i>En lettres</i>	
Prix forfaitaire TVAC En chiffres	
Prix forfaitaire HTVA <i>En lettres</i>	

	PRIX DE LA DEUXIÈME TRANCHE CONDITIONNELLE
Prix forfaitaire HTVA En chiffres	
Prix forfaitaire HTVA <i>En lettres</i>	
Prix forfaitaire TVAC En chiffres	
Prix forfaitaire HTVA <i>En lettres</i>	

- autorise le pouvoir adjudicateur à prendre toutes les informations utiles tant de nature financière que morale sur moi-même, auprès d'autres instances ou organismes.

La présente inscription comprend l'engagement de faire parvenir au pouvoir adjudicateur sur simple demande et dans les meilleurs délais les documents et certificats dont elle exigerait la présentation en application du cahier spécial des charges de cette adjudication ou en application de la réglementation relative à la conclusion de marchés publics. En cas d'approbation de la présente offre, le **cautionnement** sera constitué dans les conditions et délais prescrits dans le cahier spécial des charges.

Les informations confidentielles et/ou les informations qui se rapportent à des secrets techniques ou commerciaux sont clairement indiquées dans l'offre.

Les sommes dues seront payées par l'organisme de paiement du pouvoir adjudicateur par virement ou versement sur

le **compte n°**:

IBAN :

BIC :

Toute correspondance concernant l'exécution du marché doit être envoyée à l'adresse suivante :

--

Une adresse de courrier électronique doit être obligatoirement mentionnée afin de pouvoir contacter la personne compétente en charge du suivi du contrat (pour la facturation, le cautionnement, etc.)

Pour les soumissionnaires étrangers : Numéro de TVA :

	(Adresse complète) (Téléphone) (Adresse mail)
--	---

PME (petite et moyenne entreprise)

Votre entreprise est-elle considérée comme une PME au sens de l'article 15 du Code des sociétés ⁶	OUI / NON
--	-----------

Fait :

À

Le

Le soumissionnaire ou le mandataire :

	(Nom) (Fonction) (Signature)
--	------------------------------------

⁶ Les conditions pour être considérés comme PME sont :

- nombre de travailleurs occupés, en moyenne annuelle: 50;
- chiffre d'affaires annuel, hors taxe sur la valeur ajoutée: 9 000 000 euros;
- total du bilan: 4 500 000 euros.

Le fait de dépasser ou de ne plus dépasser plus d'un des critères ci-dessus n'a d'incidence que si cette circonstance se produit pendant deux exercices consécutifs. Dans ce cas, les conséquences de ce dépassement s'appliqueront à partir de l'exercice suivant l'exercice au cours duquel, pour la deuxième fois, plus d'un des critères ont été dépassés ou ne sont plus dépassés.

2. Inventaire

INVENTAIRE

CAHIER DES CHARGES N° CEHDMP 2022-03

Procédure négociée directe avec publication préalable portant sur la réalisation d'enquêtes par sondage sur les loyers du parc locatif privé en Wallonie

N° PHASE	Description des prestations	Prix forfaitaire	Quantité	Montants en EUR	
				EN LETTRES	EN CHIFFRES
1	Préparation de l'enquête, méthodologie, échantillonnage, formation, programmation de l'enquête et test.	Forfaitaire	1		
2	Collecte des données (encodage, nettoyage et mise en format exécutable – échantillon wallon)€/ unité	1		
MONTANT HORS TVA :					
MONTANT DE LA TVA :					
MONTANT TVAC :					

Les prix sont énoncés en euros et comportent deux chiffres après la virgule.

L'inventaire est à remplir, à dater, à signer par le soumissionnaire et à joindre à l'offre.

Le représentant d'une société doit accompagner sa signature de l'indication de la qualité en vertu de laquelle il agit. Vu, vérifié et complété pour être joint à mon offre en date de ce jour.

Fait à, le

Le soumissionnaire :

3. Engagement de confidentialité SOUMISSIONNAIRE

ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE (SOUMISSIONNAIRE)

CSC CEHDMP 2022-03 – « Enquête par sondage sur les loyers du parc locatif privé en Wallonie »

Le soumissionnaire est informé de son devoir de respect de la confidentialité et de respect de la vie privée au regard de la loi du 30/07/2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Il résulte notamment de ce texte qu'il est tenu à un devoir absolu de secret quant aux données individuelles (fichier d'adresses de l'échantillon, données récoltées auprès du répondant ainsi que tous les autres fichiers contenant des informations obtenues au niveau du répondant) dont il aurait connaissance dans le cadre du présent marché. Il ne peut ni les communiquer à des tiers, ni en prendre ou emporter copie ni informer des personnes autres que les commanditaires au CEHD des faits et informations dont il a eu connaissance. Le fichier d'adresses et tous les autres fichiers individuels ne peuvent être utilisés que dans le cadre du présent marché et devront être détruits dès la fin de celui-ci.

Par ailleurs, le soumissionnaire prend toutes les mesures garantissant le respect de la confidentialité des informations visées aux paragraphes précédents par ses salariés, sous-traitants, associés ou toutes autres personnes physiques ou morales collaborant avec lui ou avec qui il collabore.

Le soumissionnaire s'engage, au cas où il serait désigné adjudicataire du présent marché, à faire signer un engagement de confidentialité de même portée que celui-ci à toute personne qui sera chargée de l'exécution du présent marché.

Le soumissionnaire,

NOM ET PRÉNOM :

QUALITÉ :

DATE :

SIGNATURE :

4. Engagement de confidentialité PERSONNES CHARGÉES DE L'EXÉCUTION DU MARCHÉ

ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE (PERSONNES CHARGEES DE L'EXECUTION DU MARCHE)

CSC CEHDMP 2022-03 – « Enquête par sondage sur les loyers du parc locatif privé en Wallonie »

Je soussigné(e), M./Mme (nom, prénom, qualité en vertu de laquelle il/elle participe à l'exécution du présent marché)....., déclare par la présente être informé(e) de mon devoir de respect de la confidentialité et de respect de la vie privée au regard de la loi du 30/07/2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel en ce qui concerne les prestations que j'exécute dans le cadre du marché public « Enquête par sondage sur les loyers du parc locatif privé en Wallonie » (CSC CEHDMP 2022-03) lancé par le CEHD.

Je m'engage à respecter le secret absolu quant aux données individuelles (fichier d'adresses de l'échantillon, données récoltées auprès du répondant ainsi que tous les autres fichiers contenant des informations obtenues au niveau du répondant) dont j'aurais connaissance dans le cadre du présent marché.

Je m'engage à ne pas les communiquer à des tiers, ni en prendre ou emporter copie ni informer des personnes autres que les commanditaires au CEHD des faits et informations dont j'ai eu connaissance.

Je m'engage à utiliser le fichier d'adresses et tous les autres fichiers individuels exclusivement dans le cadre du présent marché et à les détruire dès la fin de celui-ci.

NOM ET PRÉNOM :

QUALITÉ :

DATE :

SIGNATURE :