

REPUBLIQUE DU BENIN

~~~~~

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT DE L'ANALYSE ECONOMIQUE ET DE LA PROSPECTIVE

~~~~~

CONSEIL NATIONAL DE LA STATISTIQUE

~~~~~

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DE L'ANALYSE ECONOMIQUE



**CINQUIEME SESSION EXTRAORDINAIRE DE LA COMMISSION  
DU PROGRAMME DES ENQUETES, ETUDES ET TRAITEMENT  
DE L'ANNEE 2013**

### RAPPORT DE LA SESSION

*EXAMEN DES DOSSIERS TECHNIQUES DES OPERATIONS INTITULEES « RECENSEMENT ET  
IMMATRICULATION DES BATIMENTS ADMINISTRATIFS ET CEUX PRIS EN BAIL PAR L'ETAT  
ET LES COLLECTIVITES LOCALES » ET « ENQUETE SUR LES PRIX DES LOYERS DES  
BATIMENTS ADMINISTRATIFS »*

Septembre 2013

Le mardi 24 septembre 2013, s'est tenue dans la salle de réunion n°423 du bâtiment INSAE la cinquième session extraordinaire de la Commission du Programme des Etudes, Enquêtes et Traitement (CPEET) au titre de l'année 2013. L'objectif principal de cette séance de travail est d'examiner les dossiers techniques de deux (2) opérations statistiques conduites par la Direction Générale du Matériel et de la Logistique (DGML) en vue de la délivrance des avis d'opportunité et de conformité du Conseil National de la Statistique (CNS). La première s'intéresse au recensement et à l'immatriculation des bâtiments administratifs et ceux pris en bail par l'Etat et les collectivités locales tandis que la seconde est intitulée « enquête sur les prix des loyers des bâtiments administratifs ».

A l'ouverture des travaux de la session, M. Michel MAKPENON, DGA/INSAE, a souhaité la bienvenue aux commissaires et a précisé l'intérêt de l'octroi du visa du CNS pour toute opération statistique à réaliser au Bénin et devant produire des indicateurs et bases de données exploitables par l'Etat. Il a félicité la DGML pour avoir pris les dispositions afin de se conformer aux exigences de la loi statistique. Ensuite, il a fait observer que cette procédure d'obtention des avis d'opportunité et conformité du CNS permettra d'authentifier les résultats obtenus. Après avoir déclaré ouverts les travaux du présent atelier, le DGA-INSAE a souhaité aux commissaires beaucoup d'abnégation et plein succès au déroulement des travaux.

Ensuite, il a été procédé à la mise en place du présidium pour conduire les travaux de la session. Ce présidium est composé de quatre (4) membres que sont :

- Président : Edgard Yves DIDAVI, représentant du MAEP,
- Vice-président : Edgard VIOU, représentant du MJLDH,
- Secrétaire : Clotaire YAMADJAKO, cadre à la DSS/INSAE,
- Rapporteur : Gillis GOGAN, Chef de la Coordination Statistique à l'INSAE.

Après la mise en place du présidium, il a été procédé à un tour de table pour la présentation des participants. A ce sujet, la séance a connu la participation effective de vingt-sept (27) cadres dont onze (11) provenant des ministères sectoriels, treize (13) de l'INSAE, deux (2) représentants la DGML et un (1) consultant. La liste exhaustive des participants est annexée au présent rapport. Le président a ensuite annoncé le projet d'ordre du jour qui a été adopté par la plénière. Les grands points inscrits à l'ordre du jour adopté se présentent comme suit :

- Discussion sur le contexte, la problématique et la méthodologie de chacune des opérations statistiques,
- Restitution des travaux des groupes d'examen des dossiers techniques,
- Appréciation de l'opportunité ou non de l'accord du visa du CNS à chacune des opérations statistiques.

Le président de séance a donc laissé la parole aux représentants de la DGML pour l'exposé du cadre méthodologique du recensement et à ceux de la Direction des Statistiques Sociales à l'INSAE, maître d'ouvrage de l'enquête sur les prix des loyers des bâtiments administratifs.

## I-) DISCUSSION SUR LE CONTEXTE, LA PROBLEMATIQUE ET LA METHODOLOGIE DE CHACUNE DES OPERATIONS STATISTIQUES

Abordant ce premier point à l'ordre du jour, le président de séance a laissé la parole à Monsieur Moussa LAFIA, Directeur du Patrimoine Immobilier Bâti pour situer les commissaires sur le contexte et la méthodologie du recensement des bâtiments administratifs. Dans son intervention, le DPIB a précisé qu'une première édition de ce recensement avait été réalisée en 2006 mais n'a pas donné les résultats attendus. C'est donc dans le cadre de la reprise plus efficace de ce recensement et de la mise en place d'une base informatisée exhaustive du patrimoine immobilier bâti de l'Etat que le présent recensement a été réalisé cette année. Il a ensuite présenté l'essentiel de la démarche méthodologique et du mode d'organisation de la collecte adoptés.

Suite à cette mise au point, un représentant de la DSS/INSAE, Monsieur Sylvestre DANSOU, a procédé à la présentation du contexte et de la méthodologie de l'enquête sur les prix des loyers des bâtiments administratifs. De même que son prédécesseur, il a précisé que l'enquête se justifie par la nécessité d'actualiser l'arrêté portant réévaluation des baux administratifs pris en 2003 par le Ministre des Finances pour fixer les montants applicables par les structures de l'administration publique pour la location de logement. Ensuite, il a passé en revue la méthodologie d'échantillonnage et toute l'organisation de la collecte conçues pour la réussite de l'enquête.

Au terme de ces exposés, les commissaires ont exprimé des préoccupations qui tournent autour des points suivants :

### ❖ Recensement

- L'objectif général de l'opération ne ressort pas suffisamment dans le document méthodologique ;
- une enquête pilote n'a pas été réalisée alors qu'elle aurait permis de mieux évaluer la masse de travail à abattre ;
- les méthodes et procédures suivies pour veiller au contrôle de qualité des données collectées par les agents recenseurs non spécialistes des bâtiments ne sont pas précisées ;
- le plan de sensibilisation et ses outils d'application sont faiblement exposés ;
- les résultats provisoires de l'opération ne sont pas mentionnés dans le dossier technique alors que le recensement est déjà réalisé et la phase d'analyse va démarrer incessamment ;
- les agents recenseurs sont faiblement mobilisés dans les autres villes à statut particulier en dehors de Cotonou.

#### ❖ Enquête prix

- Les autres villes à statut particulier comme Porto-Novo et Abomey-Calavi ne sont pas suffisamment prises en compte dans la méthodologie d'échantillonnage ;
- les précautions prises pour que les agents enquêteurs améliorent leur connaissance sur les caractéristiques des bâtiments avant d'aller sur le terrain ne sont pas précisées ;
- l'hypothèse que l'Etat loue au même prix que les structures privées les immobiliers bâtis n'est pas vérifiée car les prestataires majorent souvent les prix vis-à-vis des administrations publiques du fait de la lourdeur des procédures administratives appliquées en la matière ;
- la faiblesse du taux de sondage peut influencer négativement la fiabilité des données collectées.

En réponse à ces différentes préoccupations, les représentants des directions en charge des opérations ont donné les éclaircissements qui suivent :

#### ❖ Recensement

- La majorité des bâtiments administratifs est concentrée à Cotonou, c'est pour cela que le personnel enquêteur a été en grande partie déployé dans cette ville ;
- le secrétariat du CNS n'ayant pas exigé dans le dossier technique de saisine du CNS les résultats provisoires du recensement, la DGML n'a pas cru devoir en faire copie aux commissaires ;
- au cours de la formation des enquêteurs, il y a eu un pré-test qui a permis d'améliorer les documents techniques avant le déploiement des agents sur le terrain ;
- la DGML disposait d'une liste des bâtiments qui a permis de faire plusieurs vérifications avant la descente sur le terrain.

## ❖ Enquête prix

- La formation de binôme pour mieux maîtriser les différents aspects de la collecte a été pensée mais aura une incidence financière qui n'avait pas été prise en compte. Néanmoins, dans l'organisation de la collecte on pourra mettre les agents en équipe de zone de travail pour pallier les insuffisances liées à la connaissance des caractéristiques infrastructurelles des bâtiments que certains d'entre eux pourraient avoir ;
- La ville de Cotonou est la seule à disposer d'un zonage déjà défini par la DGML ;
- L'enquête permettra de calculer les prix moyens par standing et non les intervalles de prix ;
- Les prix moyens appliqués aux privés par standing de bâtiment seront transmis à la DGML qui à la suite pourra appliquer des coefficients de corrections pour tenir compte de l'influence que les procédures administratives publiques pourraient avoir sur les offres des prestataires. Il aurait fallu faire une étude préalable sur les écarts entre les prix appliqués aux secteurs privé et public pour en tenir compte au cours de cette enquête.

A la suite de toutes ces discussions qui ont permis à tous les commissaires de s'enquérir des objectifs et des résultats attendus de l'exécution des différentes opérations, le président de séance a procédé à la formation des groupes de travail. Ainsi, trois (3) groupes de travail ont été constitués comme suit :

- Groupe n°1 pour l'examen du document méthodologique de l'enquête prix,
- Groupe n°2 pour l'examen du questionnaire de l'enquête prix,
- Groupe n°3 pour l'examen des dossiers techniques du recensement.

## II-) RESTITUTION DES TRAVAUX DES GROUPES D'EXAMEN DES DOSSIERS TECHNIQUES

A l'issue de l'examen des documents techniques par les groupes constitués et de la restitution de leurs résultats à la plénière, les recommandations de fonds qui suivent ont été formulées par les commissaires :

### ➤ *Sur le document méthodologique de l'enquête prix*

Les recommandations formulées à ce niveau par les commissaires du groupe et validées par la plénière se présentent comme ci-après :

- Elaborer un plan de sensibilisation à l'appui de l'enquête de terrain ;
- Prévoir dans ce plan de sensibilisation des communiqués radiodiffusés pour sensibiliser les entreprises afin d'assurer un cadre plus propice aux échanges entre les agents enquêteurs et les occupants des bâtiments loués par les structures privées ;
- Préciser plus clairement dans le document que l'objectif de l'enquête n'est pas de déterminer les intervalles de prix applicables par catégorie de bâtiment mais plutôt de déterminer les prix moyens. L'enquête pourra néanmoins définir les intervalles de confiance de ces prix moyens ;
- Supprimer l'objectif spécifique n°4 qui se retrouve déjà dans le n°3 inscrit dans le manuel de l'agent enquêteur ;
- Privilégier dans le recrutement des agents enquêteurs les techniciens en génie civil même si une ouverture est faite pour les chefs d'équipes qui doivent simplement avoir une expérience avérée en matière d'enquête statistique ;
- Procéder à un zonage des villes à statut particulier tel que fait pour Cotonou.

➤ *Sur le questionnaire de l'enquête prix*

Les recommandations formulées à ce niveau par les commissaires du groupe et validées par la plénière se présentent comme ci-après :

- Reformuler les questions posées dans la fiche de collecte afin de rendre leur expression plus correcte et leur compréhension plus facile ;
- Insérer dans le questionnaire (juste avant la question B4), une question permettant de savoir l'existence ou non d'un contrat de bail entre le propriétaire du bâtiment et le locataire ;
- Insérer également la variable « secteur d'activité » dans la partie « identification » du questionnaire et ramener les informations la concernant du document méthodologique au manuel de l'Agent Enquêteur ;
- Titrer les grandes parties du questionnaire tel que présenté dans le manuel de l'Agent Recenseur ;
- Mettre le manuel en harmonie avec le questionnaire surtout par l'intégration dans le manuel du volet du questionnaire concernant « la visite de l'Agent Enquêteur » ;
- Intégrer la variable « Statut Juridique » dans la partie « Identification » du questionnaire puisqu'elle a été mentionnée dans le manuel de l'Agent Enquêteur.

➤ *Sur les dossiers techniques du recensement*

Les recommandations formulées à ce niveau par les commissaires du groupe et validées par la plénière se présentent comme ci-après :

- Réorganiser le document méthodologique afin de faciliter sa lecture et sa compréhension au regard des standards respectés en la matière ;
- Insérer le contexte et la justification dans le document méthodologique ;

- Détailler les critères qui permettent d'apprécier les caractéristiques des bâtiments dans le manuel de l'agent recenseur ;
- Préciser qu'une enquête pilote a été effectivement réalisée avant la formation des agents de terrain ;
- Actualiser le plan de dissémination des résultats.

Les observations plus spécifiques sont mentionnées directement dans les rapports de travaux et les documents témoins des trois (3) groupes. Les documents témoins ont été tenus en séance par les représentants des directions en charge des opérations.

### III-) APPRECIATION DE L'OPPORTUNITE OU NON DE L'ACCORD DU VISA DU CNS A CHACUNE DES OPERATIONS STATISTIQUES

Au regard des différents débats menés et des éclaircissements apportés par les représentants de la DGML et de la DSS/INSAE, les commissaires sont globalement satisfaits de la qualité des documents soumis à leur examen.

Ainsi, ils ont autorisé, au nom du CNS, la réalisation de *l'enquête sur les prix des loyers des bâtiments administratifs* et authentifié la conformité scientifique de la démarche méthodologique appliquée pour *le recensement et l'immatriculation des bâtiments administratifs et ceux pris en bail par l'Etat et les collectivités locales*.

Ce faisant, ils ont accordé à l'opération d'enquête susmentionnée, sous réserve de la prise en compte des recommandations formulées, **le visa statistique du Conseil National de la Statistique qui recouvre l'avis d'opportunité et de conformité**. Quant à l'opération de recensement, les commissaires lui ont accordé aussi **le visa statistique du Conseil National de la Statistique qui recouvre l'avis de conformité**. Par ailleurs, ils ont invité les représentants de la DGML à prendre en compte les recommandations formulées lors des prochaines opérations et éditions du recensement.

Au cours de la cérémonie de clôture, le représentant de la Direction Générale de l'INSAE, M. Sourou KOUBADJE DJATON a remercié tous les commissaires et les personnes ressources pour l'ampleur et la qualité du travail abattu au sein des trois (3) groupes. A l'endroit des soumissionnaires, il a rappelé que la délivrance proprement dite du visa du CNS est subordonnée à la transmission officielle des dossiers techniques corrigés des opérations. Il a profité de cette occasion pour informer les membres du CNS présents dans cette commission que la célébration de la 21<sup>ème</sup> édition de la Journée Africaine de la Statistique

(JAS) aura effectivement lieu cette année le 18 novembre 2013. Ainsi, il les exhorte à préparer des communications pour mettre en exergue les résultats de leurs travaux statistiques et ceci, en accord avec le thème retenu par la CEA qui s'intitule : « Des données de qualité pour soutenir le progrès en Afrique ».

Le représentant du DG/INSAE a souhaité aux commissaires un bon retour dans leurs structures respectives avant de déclarer close la cinquième session extraordinaire de la Commission du Programme des Etudes, Enquêtes et Traitement (CPEET) au titre de l'année 2013.

Fait à Cotonou, le 24 septembre 2013

Le Rapporteur

Le Président

Gillis GOGAN

Edgard Yves DIDAVI



**LISTE DE PRESENCE**

| N°                          | Nom et Prénoms             | Structure     |
|-----------------------------|----------------------------|---------------|
| <i>Commissaires</i>         |                            |               |
| 1.                          | DIDAVI Edgard Yves         | DPP/MAEP      |
| 2.                          | DAGBENONBAKIN Erick Damase | DPP/MDAEP     |
| 3.                          | KOVO Lazare                | DDPD ATL/LIT  |
| 4.                          | MILOHIN Merleau            | DPP/MJSL      |
| 5.                          | BAMIGBOTCHE Marius         | DPP/MCTIC     |
| 6.                          | KADIRI Ousmane B.          | CNAB          |
| 7.                          | VIOU Edgard                | DPP/MJLDH     |
| 8.                          | NOUKPO Didier              | BCEAO         |
| 9.                          | DOSSOU Gérard              | DPP/MISPC     |
| 10.                         | KPONOU Renaud              | DPP/MERPMEDER |
| <i>Personnes ressources</i> |                            |               |
| 11.                         | MAKPENON Michel            | DGA/INSAE     |
| 12.                         | DJATON KOUBADJE Sourou     | CT-DG/INSAE   |
| 13.                         | TEKA Cécile                | DCSFR/INSAE   |
| 14.                         | ABODE Jean Marie           | DCSFR/INSAE   |
| 15.                         | GOGAN Gillis               | DCSFR/INSAE   |
| 16.                         | SERIKI Léontine            | DCSFR/INSAE   |
| 17.                         | YAMADJAKO Clotaire         | DSS/INSAE     |
| 18.                         | DOSSOU Fèmi Christian      | DED/INSAE     |
| 19.                         | AGUIAR Luc                 | DCSFR/INSAE   |
| 20.                         | YOVOGA Renaud              | DED/INSAE     |
| 21.                         | HOUNHOUENOU DOSSOU Florent | Expert UNFPA  |
| 22.                         | HLIHE Edouard Urbain       | DTIP/INSAE    |
| 23.                         | GBO Hervé                  | DTIP/INSAE    |
| 24.                         | AGBANGLA Séverin           | DED/INSAE     |
| 25.                         | GUEDEGBE Sèdjro Darius     | DCSFR/INSAE   |
| 26.                         | ELAVAGNON François         | DCSFR/INSAE   |
| 27.                         | ADJE Rosalie               | DCSFR/INSAE   |
| <i>Soumissionnaires</i>     |                            |               |
| 28.                         | MAMAM Raoufou              | DGML/MEF      |
| 29.                         | LAFIA Moussa               | DGML/MEF      |
| 30.                         | KIKI S. Gilles             | Consultant    |

| N°  | Nom et Prénoms   | Structure |
|-----|------------------|-----------|
| 31. | ADECHIAN Djabar  | DSS/INSAE |
| 32. | DANSOU Sylvestre | DSS/INSAE |