



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
Départementale des  
Territoires**

## **CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES**

Missions de réalisation de diagnostics et d'expertises dans le cadre de la lutte  
contre l'habitat indigne  
Expertises technico-financières

## Préambule

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Outre cette définition générale, l'habitat indigne est aujourd'hui une notion juridique définie et introduite récemment par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion.

La lutte contre l'habitat indigne constitue aujourd'hui encore une priorité des pouvoirs publics. Elle s'inscrit dans les politiques de développement urbain et économique, de solidarité et de santé publique.

A ce titre, sont donc concernés tous les logements, immeubles, locaux d'habitation et les lieux d'hébergement collectifs meublés dangereux :

- insalubres (dans le cadre du Code de la Construction et de l'Habitation- Code de la Santé publique – ordonnance du 16 septembre 2020- décret du 24/12/2020),
- susceptibles d'exposer les occupants aux peintures au plomb (risque saturnisme- Code de la santé Publique),
- présentant des risques de sécurité (péril) (dans le cadre du Code de la Construction et de l'Habitation)
- manquement à la salubrité (dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental ou des dispositions prises par décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés).
- décence des logements (Décret 2002-120 du 30 janvier 2002)

Dans le cadre des contrôles réalisés pour vérifier les conditions de salubrité liées à l'habitat et aux risques pour la santé qui pourraient en découler, la DDT peut avoir recours à des diagnostics techniques immobiliers et des expertises complémentaires nécessaires à la bonne instruction des dossiers.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir la prestation technique de réalisation de l'expertise technico-financière d'un bien immobilier.

## Article 1er : Objet du marché

Le périmètre d'intervention est le territoire de la Haute-Vienne (87).

Sont concernés par l'étude technico-financière, les logements à usage principal d'habitation privés, collectifs (exemples : appartements, parties communes...) et individuels (exemple : maisons et autres...), y compris logements sociaux.

## Article 2 : Description générale des prestations

**Les prestations seront réalisées uniquement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.**

Dans le cadre des missions de contrôle des règles de salubrité des habitations, la DDT peut être amenée à constater le caractère insalubre d'une habitation au titre du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette évaluation sommaire s'inscrit dans le champ de « l'erreur manifeste d'appréciation » au plan contentieux et n'implique pas une étude de faisabilité et encore moins une consultation d'entreprises. Il s'agit avant tout d'un constat appuyé sur une observation au premier niveau de l'état de dégradation d'un immeuble et d'une évaluation de son impact potentiel sur la santé des occupants.

L'expertise doit permettre de comparer le coût des travaux nécessaires à la réhabilitation et à la mise en décence du logement au coût de la reconstruction d'un logement équivalent.

Pour ce faire, il convient également d'évaluer le coût de la démolition, le coût de la reconstruction, le coût des travaux de résorption de l'insalubrité et le coût des travaux de mise en décence.

Cette mission comprend les étapes suivantes pour un immeuble ou partie d'immeuble donné :

- Procéder à une inspection les lieux,
- Évaluer l'état de salubrité de l'immeuble et préciser les risques engendrés par les éventuels désordres observés,
- Produire un avis sur les mesures et les travaux palliatifs de sorties d'insalubrité, et si nécessaire les interventions d'urgences à mettre en œuvre,
- Établir une estimation des coûts listés dans le paragraphe précédent,
- Émettre un avis sur la nécessité d'un hébergement temporaire des occupants durant les travaux ou en raison des risques encourus.

L'ensemble de ces éléments sont organisés dans un rapport et ses annexes.

## Article 3 : Contenu de l'expertise technico-financière

L'objet du diagnostic est de renseigner sur l'état de l'immeuble au regard des règles de la salubrité, de la sécurité, d'énumérer les désordres manifestes, de proposer les mesures et travaux à mettre en œuvre pour y remédier et d'en déterminer le caractère d'urgence.

Le rapport de diagnostic comprend les chapitres suivants :

- Définition de la mission, qualité de l'opérateur, qualité de l'ordonnateur
- Localisation et descriptif de l'immeuble
- Liste des désordres et des risques associés
- Avis sur les mesures et travaux palliatifs de sortie d'insalubrité à réaliser, et si nécessaire, des interventions d'urgence à mettre en œuvre
- Estimation détaillée du coût des mesures et travaux palliatifs à réaliser par poste
- Estimation sur les mesures et les travaux complémentaires pour la mise en décence du logement à réaliser par poste, y compris en matière d'isolation thermique.
- Avis sur la nécessité d'un hébergement temporaire des occupants durant les travaux ou en raison des risques encourus

Il est annexé au rapport tout document utile : plan, relevé cadastral, fiche de cotation, photos etc.

Le rapport doit contenir une argumentation technique rigoureuse des désordres, de leur gravité et des mesures exactement proportionnées à mettre en œuvre pour y remédier dans le cadre des travaux minimum de sortie d'insalubrité.

Il n'est pas demandé à l'opérateur de se prononcer sur les procédures administratives et juridiques à mettre en œuvre qui relèvent de la compétence de l'Etat (classement RSD/ décence)

## Le contenu du rapport :

### ► Des informations générales comprenant :

- La définition de la mission, la qualité de l'opérateur et la qualité de l'ordonnateur
- Les informations sur la visite
- Les conditions d'occupation du logement (composition de la famille, présence et âge des enfants mineurs, etc.)
- La date d'entrée dans les lieux, la durée et la date de fin contractuelle du bail
- L'identification et les coordonnées du propriétaire bailleur

### ► La localisation et le descriptif de l'immeuble. Cette description comprendra :

- La localisation de la construction sur un plan de situation adapté, l'adresse et la référence cadastrale, les caractéristiques générales de la construction (maison, immeuble, étages, nombre de logements,...)
- La date de construction de l'immeuble et les modifications notables apportées à la construction (extension, surélévation, réhabilitation, ...)
- L'identification des lieux (parties communes, parties privatives) et description du logement (nombre de pièces, surfaces,...)
- Préciser si le logement est situé dans une zone faisant l'objet de protections particulières (patrimoine, inondation,...)

### ► La liste des désordres et risques associés :

Sur la base du constat fourni par l'ARS (travaux définis uniquement à partir des causes d'insalubrité observées), l'opérateur établira la liste des désordres et risques associés en la complétant autant que de besoin (notamment désordres liés à la décence du logement).

Pour illustrer et faciliter la compréhension des désordres constatés le rapport présentera :

- Des commentaires justificatifs
- Un plan coté et orienté représentant la composition du logement et l'emplacement des désordres constatés
- Des photographies numérotées et localisées pour chaque désordre sur les plans visés ci-dessus

Une proposition de hiérarchisation des désordres et des risques associés pour le bâti et la santé sera présentée par le prestataire.

Les situations de risque ou de danger pour la sécurité ou la santé des personnes seront clairement identifiées, en mettant particulièrement en évidence ceux présentant un danger imminent.

### ► Un avis sur les mesures et travaux palliatifs :

Sur la base des désordres et des risques identifiés, l'opérateur présentera une liste détaillée des mesures et travaux palliatifs à réaliser pour y remédier

Tous les travaux d'embellissement, de reconfiguration ou ne répondant pas directement à l'objectif de la mission qui pourraient être proposés par l'expert invalideraient la comparaison des coûts.

Il ne s'agit donc pas de réaliser un avant-projet de réhabilitation complète.

Pour chaque désordre nécessitant une intervention immédiate, l'urgence de l'intervention palliative devra être précisée et motivée.

Les propositions devront être justifiées. Le cas échéant, il sera établi qu'il n'existe aucun moyen technique pour remédier aux désordres identifiés.

### ► L'estimation détaillée du coût des mesures et travaux palliatifs :

Un devis quantitatif estimatif des travaux à engager pour répondre aux caractéristiques d'un logement décent établi par le Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 (sans prendre en compte des dispositions d'urbanisme et autres) est réalisé et joint au rapport de diagnostic.

La structure du descriptif/quantitatif/estimatif sommaire doit être cohérente avec les causes de désordres. Ainsi, chaque prescription de travaux devra être liée à au moins un désordre et inversement.

Le chiffrage des travaux n'intègre pas les études préalables, les travaux d'embellissement, les travaux de modification des structures, les travaux non nécessaires à l'objectif de la mission, même si cela implique le non-respect d'autres réglementations ou une solution plus complexe.

Le rapport devra présenter une synthèse distinguant le coût des travaux de sortie d'insalubrité et le coût des travaux de mise en décence du logement

La durée des travaux sera estimée par poste et de manière globale.

► Estimation du coût de la démolition et de la reconstruction

Cette estimation du coût de la démolition et de la reconstruction est justifiée en application de l'article L.511-11 alinea 7 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ne peut être prononcée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction. (cf note PNLHI – en annexe XX)

Le coût moyen de reconstruction est rapporté à la surface habitable, sans étude de faisabilité concrète de la construction de l'immeuble concerné, ni aucune prise en compte des dispositions d'urbanismes ou autres. La faisabilité réelle d'une éventuelle reconstruction en fonction de la situation du terrain au regard de diverses règles d'urbanisme locales (ou autres règles) n'a pas à être prise en compte

L'appréciation du coût de reconstruction du bâtiment doit être relative aux caractéristiques dudit bâtiment (SHON ou surfaces utiles, nombre d'étages, typologie, nombre de pièces, etc...) sur le base du coût de construction moyen à 1731€/m<sup>2</sup> de surface de plancher (médiane Limousin Source : SOeS, EPTB 2022).

► Un avis sur la nécessité d'un hébergement temporaire

L'opérateur indiquera si la réalisation des travaux nécessite un hébergement temporaire des occupants et la durée de ce relogement en tenant compte :

- des contraintes prévisibles de chantier (nature, durée, possibilité de traiter hors site,...)
- du mode de vie et de la composition des familles
- de la disposition du logement (existence de pièce de repli, accès à la pièce d'eau, ...)

A défaut, les modalités de conduite de travaux seront précisées (horaires, mesures de protection, éloignement des enfants, ...)

<b>Article 4 : Certification et compétences des personnes</b>
---

Pour toutes les prestations du présent accord-cadre sans exception, le prestataire ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire, son mandataire et l'occupant du logement, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir des documents mentionnés à l'article 2 du présent CCTP.

De plus, le présent article décrit les certifications et compétences pré-requises des personnes qui assurent les prestations mentionnés à l'article 2 du présent CCTP. Le prestataire devra respecter notamment les textes réglementaires liés à sa profession

Pour l'expertise technico-financière :

Cette mission sera confiée à un homme de l'art, maitre d'œuvre, architecte ou économiste de la construction.

## **Article 5 : Transmission des documents, délais et règlement des prestations**

Les documents fournis à la personne publique doivent être transmis en 1 exemplaire en version papier ainsi que sous format informatique (PDF.) et en version modifiable (.doc ou .odt pour les fichiers texte et en .jpg pour les fichiers photo) à remettre par messagerie à l'adresse suivante : [herve.laspougeas@haute-vienne.gouv.fr](mailto:herve.laspougeas@haute-vienne.gouv.fr)

Pour chacun des lots, en ce qui concerne les prestations relatives à l'habitat indigne, à partir de la notification du bon de commande, le prestataire devra prendre contact avec les occupants du logement et tout autre personne concernée dans un délai de 72 heures maximum pour fixer une date de visite. Le délai pour réaliser la visite ne pourra excéder 15 jours (à compter de la notification du bon de commande) sauf empêchement contraire qui ne serait pas du fait du prestataire. Les résultats et documents devront être transmis dans un délai de 8 jours suivant le jour de la visite.

Le paiement des prestations est versé au prestataire une fois les documents finalisés et validés par la DDT.

Aucune avance et aucun fonds ne seront versés avant la réception et la validation.

## **Article 6 : Assurance de responsabilité civile professionnelle**

Le prestataire doit contracter une assurance garantissant sa responsabilité professionnelle pour les missions objet du présent marché.

Le défaut d'assurance entraîne la résiliation du marché aux frais et risques de l'opérateur.

L'opérateur doit être garanti par une police destinée à couvrir sa responsabilité civile en cas de préjudices causés à des tiers y compris le maître d'ouvrage à la suite de tout dommage corporel, matériel et immatériel consécutif ou non, du fait de l'opération en cours de réalisation ou après réception.

Le prestataire doit souscrire une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Pour justifier l'ensemble de ces garanties, le prestataire doit fournir une attestation avant la notification du marché, émanant de sa compagnie d'assurance.

Il doit adresser ces attestations au maître d'ouvrage au cours du premier semestre de l'année de démarrage du marché. Sur simple demande du maître d'ouvrage, le prestataire doit justifier à tout moment du paiement de la prime.