



MISSION DE CONTRÔLE DE DÉCENCE DES LOGEMENTS

MARCHE DE PRESTATION DE SERVICE

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES
(CCTP)**

SOMMAIRE

1 - Objet et contexte	3
2 – Lieu d'exécution	3
3 – Description de la mission	4
3.1 Réalisation du contrôle des critères de décence du logement	4
(1ère visite suite à signalement) [OBJ]	
3.2 Réalisation du contrôle de mise aux normes (2ème visite) [OBJ]	5
3.3 Traitement des signalements sans suite	6
4 – Modalités de suivi/pilotage/évaluation	6

1- Objet et contexte

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L.542-2 et L.831-3 du Code de la Sécurité Sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à l'un des trois critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

- l'absence de risque manifeste pour la santé des occupants ;
- l'absence de risque manifeste pour la sécurité physique des occupants ;
- la présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 précise les qualités minimales que le logement doit respecter pour être étanche à l'air et disposer d'une aération suffisante.

Les constats vérifiant les critères de décence des logements peuvent être établis par les organismes payeurs ou par les organismes qu'ils ont habilités. A cette fin, le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le Code de la Sécurité Sociale (CSS), les articles R.831-18 et D.542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation des organismes.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 clarifie le lien entre seuil énergétique et non décence en rendant le diagnostic de performance énergétique opposable. Ainsi, les logements suivants seront interdits à la location :

Classe G en 2025 ; 49 500 logements estimés dans le Nord

Classe F en 2028 ; 108 626 logements estimés

Classe E en 2034 ; 301 893 logements estimés

L'objet de la mission est de réaliser, pour la Caf du Nord, au regard de l'application des normes de décence en vigueur au moment de l'exercice de la mission :

- des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements ;
- des constats relatifs à l'état des logements ;
- des visites de contrôle de mise aux normes de décence des logements.

Le nombre de contrôles annuels estimé à réaliser est estimé entre **800 à 900 contrôles par an**.

2-Lieu d'exécution

La prestation sera exécutée sur l'ensemble du département du Nord, hormis les communes dotées d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé couvertes par une convention avec la Caf du Nord pour le traitement des signalements liés à la non-décence des logements.

3-Description de la mission

3.1 Réalisation du contrôle des critères de décence du logement (1^{ère} visite suite à signalement)

↳ Demande d'intervention

La Caf du Nord transmet au prestataire les demandes de contrôle au fur et à mesure de la réception des signalements de suspicion de non-décence.

Le prestataire organise la visite de contrôle dans les 30 jours qui suivent l'envoi de la demande par la Caf du Nord.

Si la demande de contrôle se situe sur une commune/un EPCI conventionné avec la Caf dans le cadre du repérage et traitement de la non-décence, le prestataire prend contact avec le service communal afin de s'assurer de la non prise en charge du signalement par la commune.

↳ Invitation du locataire et du bailleur

Le prestataire invite suffisamment à l'avance le locataire et le bailleur en les informant du jour et de l'heure auquel sera réalisé le diagnostic. Le prestataire invite le locataire et le bailleur à être présents ou à être représentés lors de la visite du logement servant à l'établissement du constat. L'absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire.

Le prestataire transmet l'invitation au locataire et au bailleur, par tout moyen permettant de s'assurer de la date certaine de sa réception. Le prestataire conserve la preuve de la réception de l'invitation par le locataire et le bailleur ; elle pourra lui être demandée par la Caf du Nord.

Le prestataire informe également la commune/l'EPCI conventionné avec la CAF de la date et heure de visite pour permettre une visite conjointe éventuelle. L'absence de la commune/EPCI ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire.

↳ Réalisation du diagnostic de vérification des critères de décence du logement (1^{ère} visite)

Le diagnostic vérifiant l'état des critères de décence est effectué dans le logement.

Il est réalisé par le prestataire, en référence aux désordres listés dans le décret du 30 janvier 2002.

A ce titre, il contient obligatoirement les éléments suivants :

- La description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants ;
- Le Diagnostic de Performance Energétique (le cas échéant)
- Un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant notamment sur les anomalies ;
- L'indication des éléments à mettre en conformité (travaux à préconiser) en formalisant objectivement les désordres et leurs origines (défaut de conception du bâti, d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou d'un comportement des personnes résidant

dans le logement) ;

- Les préconisations de travaux à effectuer le cas échéant ;
- La synthèse des propos rapportés par les occupants (y compris les mineurs), l'allocataire ou son représentant ;
- La synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si présent lors de la réalisation du diagnostic).
- L'invariant fiscal du logement

Etablissement du constat et transmission à la Caf du Nord

A partir des éléments recueillis lors du diagnostic, le prestataire détermine si le logement doit être classé en non décent, c'est-à-dire un logement comportant un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Quel que soit le résultat du diagnostic, le prestataire transmet le constat et l'ensemble des éléments du diagnostic à la Caf du Nord, par voie dématérialisée (modalités à déterminer), dans un délai maximum de 8 jours après la visite.

Le constat est directement notifié sur le support « fiche décence / RSD » (Règlement Sanitaire Départemental) en vigueur établie conjointement par la Caf du Nord et l'ARS (Agence Régionale de Santé), outil unique de qualification des désordres logement du PDLHI (Plan Départemental Lutte Habitat Indigne).

En cas d'infraction au RSHD (Règle de Salubrité et d'Hygiène-Décence), une copie est envoyée à la commune ; en cas de danger, celle-ci est envoyée à l'ARS (Agence Régionale de Santé) par le prestataire.

3.2 Réalisation du contrôle de mise aux normes (2ème visite)

Demande d'intervention

La Caf du Nord transmet au prestataire les demandes de contrôle, au fur et à mesure de la réception des informations de travaux de remise aux normes des logements par les bailleurs. Le prestataire organise la visite de contrôle dans les 30 jours qui suivent l'envoi de la demande par la Caf du Nord.

Si la demande de contrôle se situe sur une commune/un EPCI conventionné avec la Caf dans le cadre du repérage et traitement de la non-décence, ou si la commune/l'EPCI a effectué le premier contrôle décence, le prestataire prend contact avec le service communal/intercommunal afin de s'assurer de la non prise en charge du signalement par la commune.

Invitation du locataire et du bailleur

Le prestataire invite suffisamment à l'avance le locataire et le bailleur en les informant du jour et de l'heure auquel sera réalisé le diagnostic. Le prestataire invite le locataire et le bailleur à être présents ou à être représentés lors de la visite du logement servant à l'établissement du constat. L'absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire.

Le prestataire transmet l'invitation au locataire et au bailleur par tout moyen permettant de s'assurer de la date certaine de sa réception. Le prestataire conserve la preuve de la réception de l'invitation par le locataire et le bailleur ; elle pourra lui être demandé par la Caf du Nord.

Le prestataire informe également la commune/l'EPCI conventionné avec la CAF de la date et heure de visite pour permettre une visite conjointe éventuelle. L'absence de la commune/EPCI ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire.

↳ Réalisation du diagnostic de vérification des critères de décence du logement (2^{ème} visite)

Une visite de contrôle est effectuée suite à la réalisation des travaux de remise aux normes du logement suivi d'un second diagnostic.

Ce diagnostic contient obligatoirement les éléments suivants :

- La vérification des éléments ne répondant pas aux normes de décence figurant dans le constat d'indécence,
- Le Diagnostic de Performance Energétique (le cas échéant),
- Le constat de tout nouvel élément non conforme aux caractéristiques de décence,
- Les préconisations de travaux à effectuer le cas échéant.

↳ Etablissement du constat de contrôle de mise aux normes de décence et transmission à la Caf

Quel que soit le résultat du diagnostic, le prestataire transmet le constat et l'ensemble des éléments du diagnostic à la Caf du Nord par voie dématérialisée (modalités à déterminer) dans un délai maximum de 8 jours après la visite.

Le constat doit être réalisé sur le modèle départemental fourni par la Caf (Fiche Décence/Règlement Sanitaire Départemental du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne en vigueur).

3.3 Traitement des signalements sans suite

Le prestataire se doit d'organiser les visites de contrôle ou de remise aux normes par tout moyen. En cas de refus du locataire après deux relances, le signalement sera classé sans suite et la Caf en sera informée.

4-Modalités de suivi/pilotage/évaluation de la mission

Le prestataire doit couvrir l'ensemble du département et avoir du personnel qualifié en nombre suffisant permettant une intervention de proximité et réactive et s'inscrire dans le partenariat local et départemental de la lutte contre l'habitat indigne.

Le prestataire doit être organisé de manière à avoir un interlocuteur unique pour les services de la Caf du Nord ; il se charge ensuite de dispatcher les demandes de contrôles.

Les échanges de données se feront exclusivement par voie dématérialisée (à déterminer) dans le respect des échéances fixées ci-dessus.

La CAF transmettra au prestataire annuellement la liste des communes conventionnées dans le cadre du repérage et traitement de la non-décence.

Les situations de danger devront être signalées à la Caf du Nord et à l'Agence Régionale de Santé au plus tard à j+1 après le diagnostic (case spécifique à cocher sur la fiche décence /RSD).

Le prestataire transmet à la Caf du Nord un bilan trimestriel ainsi qu'un rapport d'activité annuel représentant les éléments ci-dessous répartis par arrondissement EPCI et commune et cartographiés par pôle de développement territorial CAF. Ce rapport sera à transmettre avant le 31 janvier de l'année N+1

- Pour la visite initiale de contrôle :

- Nombre d'invitations envoyées (trace des envois à conserver),
- Nombre de diagnostics réalisés,
- Nombre de diagnostics avec non-décence avérée et non décence avérée avec risques,
- Nombre de diagnostics avec non-décence thermique, nombre de diagnostics technique, nombre de diagnostics non-logement thermique et technique.

Nombre de diagnostics non-décence thermique « administrative » (absence de DPE ou DPE non conforme uniquement)

- Nombre de diagnostics avec décence avérée,
- Nombre de dossiers sans suite,
- Nombre de diagnostics réalisés en présence du locataire,
- Nombre de diagnostics réalisés en présence du bailleur,
- Délais de traitement des étapes du processus d'intervention.

- Pour la visite de contrôle de remise aux normes :

- Nombre d'invitations envoyées (trace des envois à conserver),
- Nombre de visites de mise en conformité réalisées + résultats du contrôle,
- Nombre de dossiers sans suite,
- Nombre de diagnostics réalisés en présence du locataire,
- Nombre de diagnostics réalisés en présence du bailleur,
- Délais de traitement des étapes du processus d'intervention.

- Nombre de logements remis aux normes.

Le rapport d'activité annuel présentera également une évaluation avec analyse qualitative de la mission, points d'alerte, partenariats engagés, bonnes pratiques et les pistes d'amélioration.

L'ensemble de la mission sera suivi par un comité de pilotage composé du prestataire et de la CAF. Ce comité de pilotage est organisé par le prestataire dans ses locaux à minima une fois par semestre.

Le prestataire transmet à la CAF 15 jours avant chaque réunion de la Mission Inter Service Lutte contre l'Habitat Indigne (MISLHI) les données de pilotage sur la géographie prioritaire de la MISLHI (nombre de contrôles, nombre de logements non décents avérés, avec risques, sortie de non-décence)