



**CONVENTION D'HABILITATION, DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT  
D'UN ORGANISME PRIVE POUR LA REALISATION DE DIAGNOSTICS  
VERIFIANT LES CRITERES DE DECENCE  
DU LOGEMENT**

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La Caisse d'allocations familiales des Pyrénées Orientales  
112 rue Du Docteur Henri EY  
66019 Perpignan Cedex 9  
Représentée par son Directeur Pierre-Marc BOISTARD

ET

L'organisme .....  
Voie/adresse .....  
Code postal ..... Ville .....  
SIRET .....  
SIREN .....  
Représenté par ..... ;  
Ci-après désigné « le prestataire »

**PREAMBULE**

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 actualisé successivement 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.

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 les articles R.831-18 et D.542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation des organismes demandeurs.

## **ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention habilite le prestataire pour la réalisation de diagnostics-constats vérifiant les critères de décence de logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement versée par la Caf. Elle détermine également la procédure devant être respectée pour la réalisation de ces diagnostics-constats ainsi que les modalités de financement et les montants accordés par la Caf au prestataire pour la réalisation de cette mission.

## **ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION**

A la demande de la Caf, le prestataire réalise dans le respect de la procédure détaillée dans les articles 3 et 4 :

- Des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements ;
- Des constats relatifs à l'état des logements
- Des visites de contrôle après travaux des logements.

## **ARTICLE 3. PROCEDURE GENERALE DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DES DIAGNOSTICS-CONSTATS**

**Les diagnostics-constats sont réalisés par le prestataire selon la procédure décrite ci-après :**

- Visite du logement

Le prestataire s'assure de la faisabilité de la visite en complétant le formulaire de contact :

- En vérifiant le périmètre éligible à l'intervention (hors permis de louer, SCHS, autres zones déjà couvertes)
- L'adéquation de la présomption de non-décence au regard du signalement par le locataire sur signal-logement
- La situation d'occupation par le locataire

Option 1 : La complétude du formulaire de contact transmis à la caf (annexe 3) n'amène pas à la réalisation effective de la visite de logement. Cela ne donne pas lieu à une facturation.

Option 2 : l'allocataire a pu être contacté. Le prestataire transmet à la Caf le formulaire de contact, en indiquant si les éléments collectés permettent une préqualification du logement suivant les différents degrés d'habitat indigne :

- logement décent,
- logement potentiellement indécent,
- présomption d'insalubrité ou de péril.

Dans le cas de logement potentiellement indécent, il programme une visite du logement et la réalisation du diagnostic.

Le prestataire informe suffisamment à l'avance le locataire et le propriétaire en leur précisant le jour et l'heure auquel sera réalisé le diagnostic. Le prestataire invite le locataire à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement servant à l'établissement du constat.

Le prestataire transmet l'invitation au locataire qui peut être communiquée par tout moyen permettant de s'assurer de la date certaine de sa réception. Le prestataire conserve la preuve de la réception par le locataire de l'invitation, elle pourra lui être demandée par la Caf.

▪ Réalisation du diagnostic de vérification des critères de décence du logement :

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 ainsi qu'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).
- La synthèse des propos rapportés par les occupants (y compris les mineurs), l'allocataire ou son représentant ;
- Une mention indiquant s'il y a une présomption d'insalubrité, de péril ou d'insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement<sup>1</sup> ;
- Une autorisation signée par le locataire de transmission du rapport de contrôle de décence du logement et comportant la mention suivante :

---

<sup>1</sup> Le constat fait état d'une présomption d'insalubrité au sens des articles L.1331-22 à L.1331-31 du code de la santé publique, d'une présomption de péril tel que prévu à l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une présomption d'insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement au sens de l'article L. 123-3 du même code.

« Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'allocations familiales ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTH). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne : agence régionale de santé, collectivités territoriales, Fonds de solidarité logement, et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondages. Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification auprès du directeur de la Caf (demande formulée par courrier postal accompagnée d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTH auprès du préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent. »

▪ Etablissement du constat

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 actualisé relatif aux caractéristiques du logement décent.

Le constat est directement notifié sur le support « diagnostic – constat non-décence » fourni par la Caf.

▪ Réalisation du contrôle de la mise aux normes du logement, suite à la réalisation de travaux

→ Communication par la Caf au prestataire des éléments permettant le contrôle après travaux :  
La Caf transmet au prestataire les factures fournies.

Le prestataire avant le déclenchement d'une visite de contrôle après travaux :

- Analyse les factures de travaux envoyées par le bailleur
- Prend contact téléphonique auprès du locataire afin de faire une première vérification quant à la réalisation des travaux par rapport aux factures transmises

*Après analyse deux options*

**Option n° 1 :** La visite de contrôle après travaux peut être mise en œuvre au regard des éléments transmis et vérifiés

Le prestataire informe la Caf du contrôle après travaux en transmettant une copie de l'invitation faite au locataire par voie électronique.

Invitation du locataire :

Le prestataire invite suffisamment à l'avance le locataire en l'informant du jour et de l'heure auquel sera réalisé le diagnostic. Le prestataire invite le locataire à être présent ou à être représenté lors de la visite du logement servant à l'établissement du constat.

Le prestataire envoie l'invitation au locataire 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, elle pourra lui être demandée par la Caf.

### Réalisation du diagnostic de vérification des critères de décence du logement :

Suite à la réalisation des travaux pour remettre aux normes le logement, une visite de contrôle d'achèvement des travaux avec un deuxième diagnostic est réalisée. 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 constat de tout nouvel élément non conforme aux caractéristiques de décence

Si le constat de contrôle de mise aux normes de décence fait apparaître que le logement est devenu décent, ou si ce constat de contrôle de mise aux normes fait apparaître à nouveau la non-décence du logement, le constat et l'ensemble des éléments du diagnostic sont transmis à la Caf

Le titulaire devra réaliser un rapport pour chaque logement visité :

Ledit rapport précisera si les travaux réalisés par le bailleur rendent le logement conforme aux normes de décence

**Option n° 2 :** la visite de contrôle après travaux ne peut être mise en œuvre au regard des éléments transmis et vérifiés

Le prestataire informe le propriétaire de l'impossibilité d'effectuer le contrôle suite à la réalisation insuffisante des travaux, en lui précisant expressément les travaux restant à réaliser.

Une copie de ce courrier est adressée par le prestataire à la Caf par voie électronique.

- Transmission du constat de non-décence et des contrôles après travaux à la Caf :

#### ➤ **Délai normal**

#### **REALISATION DU DIAGNOSTIC ET DES CONTROLES APRES TRAVAUX :**

Le délai de réalisation entre la communication du signalement par la Caf, la production du rapport et la transmission à la Caf **ne pourra excéder 2 mois**. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'appliquer des pénalités sur le dépassement du délai égales à :

- 10 % du montant unitaire de la prestation pour un délai dépassé de 15 jours,
- 15 % du montant unitaire de la prestation pour un délai dépassé de 1 mois

#### ➤ **Délai d'urgence**

Des diagnostics initiaux qualifiés URGENTS pourront être demandés par la Caf au **nombre de 20** par an maximum sur la durée du marché.

Le délai de réalisation entre la réception du signalement, la production et la transmission de l'enquête à la Caf **ne pourra excéder 10 jours**.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'appliquer des pénalités sur le dépassement du délai égaux à :

- 15 % du montant unitaire de la prestation pour un délai de 5 jours
- 20 % du montant unitaire de la prestation pour un délai 15 jours

#### **ARTICLE. 4 VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR LE PRESTATAIRE**

Les conditions ci-après ont été vérifiées :

##### Expertise professionnelle

Le prestataire remplit l'une des conditions ci-dessous :

- opérateur agréé, pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- organisme de droit public compétent pour mener des procédures au titre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- détenir une ou plusieurs certifications relatives à l'évaluation technique de l'état d'insalubrité et d'occupation des immeubles d'habitation ;
- disposer d'agents intervenant pour ces contrôles ayant les formations requises pour évaluer les caractéristiques d'un logement décent et disposer d'un architecte
- choisi par une ou plusieurs collectivités territoriales sur le territoire de l'organisme payeur, après mise en concurrence, et être en cours de réalisation des missions de type PIG habitat indigne ou OPAH ou OPAH-RU incluant un volet habitat indigne. Ce critère, mentionné par l'organisme dans sa demande d'habilitation, peut être pris en compte pour l'habilitation dans la limite d'un an maximum après la fin du programme.

Et

Le prestataire a fourni la liste des qualifications des agents chargés de dresser les constats.

##### Régularité au regard des obligations fiscales et sociales et de l'absence de condamnation pénale

- Le prestataire a produit une attestation sur l'honneur signée par une personne mandatée pour le représenter attestant de sa régularité au regard de ses obligations sociales et fiscales
- Le prestataire a produit une déclaration sur l'honneur signée par une personne mandatée pour le représenter prouvant son absence de condamnation pénale.

Le prestataire signataire de la présente convention s'engage à faire part de toute modification relative aux conditions vérifiées ci-dessus.

## **ARTICLE 5 : FINANCEMENT PAR LA CAF**

La Caf s'engage à financer au titre de l'année 2026 en contrepartie du respect de ces engagements, le prestataire :

*La rémunération du prestataire est calculée sur la base des prix indiqués dans l'acte d'engagement.*

## **ARTICLE 6 : MODALITES DE PAIEMENT**

Le paiement est effectué sur service fait à l'issue de la réalisation du pré-diagnostic, du diagnostic de décence et du contrôle après travaux correspondant aux dispositions figurant dans le cahier des charges.

## **ARTICLE 7 : CONTROLE DE L'ACTIVITE FINANCEE DANS LE CADRE DE CETTE CONVENTION**

La Caf peut être amenée à procéder à des contrôles sur pièces et/ou sur place, pour l'ensemble des exercices couverts par cette convention, pour vérifier notamment la justification des dépenses effectuées au titre de la présente convention et les éléments relatifs à l'expertise technique du prestataire.

Le partenaire s'engage à mettre à la disposition de la Caf tous les documents nécessaires à ces contrôles.

## **ARTICLE 8 : SUIVI DES ENGAGEMENTS ET EVALUATION DE LA CONVENTION**

Les termes de la présente convention font l'objet d'un suivi réalisé en concertation avec la Caf.

Le prestataire transmet chaque année à la Caf un rapport d'activité annuel présentant les éléments suivants :

- Nombre d'invitations envoyées pour une première visite (trace des envois à conserver)
- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre de diagnostics avec non-décence avérée
- Nombre de diagnostics avec décence avérée
- Nombre de diagnostics réalisés en présence du locataire/du bailleur
- Nombre d'invitations envoyées pour une deuxième visite (trace des envois à conserver)
- Nombre de visites de mise en conformité réalisées

*Une réunion au siège de la Caf des PO à Perpignan sera réalisée ainsi qu'un bilan de l'activité 2026.*

## **ARTICLE 9 : ASSURANCES**

Le prestataire dispose d'une assurance de responsabilité civile professionnelle (le prestataire est assuré contre les risques d'accident ou dommages de quelques natures que ce soit dont il pourrait être tenu responsable au titre de l'activité de réalisation de diagnostic par l'application des articles 1382 et 1384 du code civil.)

## **ARTICLE 10 : MODALITES DE REVISION DES TERMES**

La présente convention ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

Sa prolongation ou sa reconduction, par la signature d'un avenant à la présente convention, suppose notamment une demande expresse du prestataire.

Son renouvellement, par la signature d'une nouvelle convention, suppose notamment une demande expresse du prestataire.

## **ARTICLE 11 : MODALITES DE RESILIATION ET DE SUSPENSION**

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Caf, sans qu'il soit besoin de procéder à une mise en demeure ou de remplir de formalité judiciaire, en cas de:

- Constatation d'usage des fonds versés par la Caf non conforme à leur destination ;
- Modification d'un des termes de la présente convention sans la signature d'un avenant tel qu'indiqué à l'article 10 « Modalités de révision des termes » ci-dessus.

La résiliation de la présente convention entraînera l'arrêt immédiat des versements. La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal instance dont relève la Caf.

## **ARTICLE 12 : LITIGES**

Tout litige résultant de la réalisation d'un diagnostic par l'opérateur peut être soumis en premier lieu à la commission départementale de conciliation. En premier lieu ou en cas d'échec de la conciliation, l'examen des contestations du bailleur ou du locataire sur le bien-fondé du résultat du diagnostic relève directement de la compétence directe des tribunaux d'instance.



### **ARTICLE 13 : DUREE**

La présente convention est conclue pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2026.

Le prestataire reconnaît avoir pris connaissance de modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et le prestataire les accepte.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

La signature de cette convention est soumise à la vérification (si habilité) ou à la production (si non encore habilité) des éléments constitutifs du certificat d'habilitation pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence de logement.

Fait à Perpignan, le

2025 en 2 exemplaires

La Caf des Pyrénées-Orientales,

Le prestataire,

Nom du signataire

Nom du signataire