

CAHIER DES CHARGES

RÉALISATION D'UNE MISSION

DE CONSTATS TECHNIQUES D'HABITABILITÉ

(CTH) ET AUTRES VISITES DE LOGEMENTS (2025-2027)

1 - EXPOSE DU CONTEXTE

Dans le courant de l'année 2004, la recherche d'un moyen d'action efficace de lutte contre les logements locatifs indignes a suscité l'émergence d'une réflexion dans le cadre de la cellule technique du **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)** avec l'ensemble des partenaires.

Le résultat de cette mobilisation s'est traduit par la proposition de création d'un dispositif opérationnel établi sous la forme d'une Commission Partenariale Départementale (CPDLHI) destinée à agir sur l'habitat indigne, sachant que ce vocable intègre à la fois la non décence, les manquements à la salubrité (règlement sanitaire départemental – RSD - ou décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023) et l'insalubrité.

Les modalités de fonctionnement de la CPDLHI ont été précisées dans une convention passée fin 2005 entre les partenaires financeurs du dispositif. Les principes fondamentaux institués sont les suivants :

⇒ La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Direction Départementale des Territoires.

⇒ Le pilotage relève de la compétence de la CPDLHI au sein de laquelle siègent :

- les financeurs de l'action : la DDT, l'ARS, le Conseil Départemental, la CAF et la MSA,
- les personnes qualifiées dont la présence est jugée opportune pour la compréhension et le dénouement d'éventuelles affaires complexes ou délicates.

C'est au sein de cette CPDLHI, qui se réunit mensuellement, que les dossiers présentés sont examinés, les décisions prises et le suivi des affaires assuré.

⇒ Le repérage des situations repose essentiellement sur le réseau des travailleurs sociaux, l'ADIL, les CCAS, les associations et les communes.

Les particuliers eux-mêmes ont la possibilité de saisir le secrétariat de la CPDLHI, pour éventuellement bénéficier d'un CTH.

La recevabilité de la demande est examinée par la DDT (qui assure le secrétariat de la CPDLHI) et juge de l'opportunité d'engager ou non le contrôle en fonction des premiers éléments apportés par le requérant.

⇒ La procédure se poursuit éventuellement par la réalisation d'un Constat Technique Habitation (CTH) du logement, effectué par un opérateur extérieur qualifié missionné par l'acheteur.

2 - OBJECTIF DE L'ACTION DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La finalité de l'action vise à assainir le parc de logements indignes présent sur le territoire départemental selon l'alternative suivante :

⇒ soit en favorisant les mises aux normes, voire la réhabilitation, par l'attribution éventuelle d'aides lorsque les propriétaires se sont résolus à intervenir en réponse à une démarche de dialogue amiable ou, éventuellement, à une injonction administrative directe,

⇒ soit en favorisant l'accompagnement du locataire dans la mise en oeuvre des procédures juridiques ouvertes à son profit par les textes, face à un logement présentant les caractéristiques d'un logement non décent, et après échec des tentatives de négociation amiable,

⇒ soit en prononçant des interdictions d'habiter, dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, lorsque les propriétaires ne peuvent ou ne veulent pas entreprendre des travaux d'amélioration ou de rénovation de leurs biens, et qu'un risque immédiat d'atteinte à la santé des occupants subsiste.

Le caractère social de l'opération trouve son fondement sur l'accompagnement indispensable qui se doit d'être apporté aux occupants de ces logements indignes, tant sur les démarches administratives ou juridiques qui s'offrent à eux, que sur les solutions provisoires ou définitives de relogement qui peuvent être, dans certains cas, incontournables. En outre, dans la mesure où un propriétaire accepte de réhabiliter le logement, celui-ci doit rester attribué au locataire en place, sauf à être dans les délais et conditions pour donner congé ou pour saisir le tribunal compétent afin que ce dernier résilie le bail selon l'appréciation souveraine du juge.

3 - CONTENU DE LA MISSION CONFIEE A L'OPERATEUR

La mission confiée à l'opérateur se définit essentiellement comme la réalisation d'une visite technique du logement destinée à évaluer sa conformité par rapport au respect des règles de sécurité et d'hygiène en vigueur et en particulier par rapport aux législations sur la non décence, les manquements à la salubrité (règlement sanitaire départemental – RSD - ou décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023) et l'insalubrité sous la forme d'un constat technique d'habitabilité (CTH).

La mission comprend également le renseignement des propriétaires et des locataires sur les travaux à réaliser (permanence et RDV téléphoniques) ainsi que l'analyse des justificatifs transmis. Après que le propriétaire ait justifié de la réalisation de l'ensemble des mesures prescrites, une nouvelle visite du logement est réalisée sous la forme d'un constat après travaux (CAT).

La personne ayant réalisé les CTH et CAT participe à la commission (CPDLHI) qui se réunit mensuellement pour apporter des précisions sur les constats réalisés (durée approximative : 1 journée par mois) et peut être sollicitée pour des réponses téléphoniques concernant notamment les CTH urgents.

La mission du prestataire consistera à réaliser des prestations :

A - Sur demande du secrétariat de la commission :

⇒ soit un Constat Technique d'Habitabilité (CTH) (Prix n° 1) comprenant :

*** Un descriptif des lieux :**

- la situation de l'immeuble dans son proche environnement (préciser les références cadastrales, section et N°),
- la dimension de l'ensemble des pièces et leur éclairage,
- un plan ou un croquis du logement mentionnant le nom des pièces, la situation des pièces, leur superficie (en précisant la surface sous 2,20m de HSP si rampant), la hauteur sous plafond, les principaux équipements (évier, lavabo, WC, cheminée...),
- les conditions d'occupation (composition de la famille, usage des lieux...),
- des éléments d'appréciation sur la conformité du logement par rapport aux différents points relatifs à la décence, au RSD ou au décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023, notamment :
 - * l'état de la structure porteuse (murs extérieurs et intérieurs et leur état, assise du bâtiment...),
 - * l'état de la structure portée (plancher, toiture, charpente),
 - * les manifestations d'humidité et leur localisation, et si possible un premier diagnostic sur leur causalité,
 - * la qualité et la nature des matériaux de recouvrement des sols, des murs intérieurs et plafonds, ainsi que leur état de conservation et d'entretien,
 - * la nature et l'état des menuiseries,
 - * l'approvisionnement en eau potable,
 - * les dispositifs de chauffage (chauffage fixe, mobile ou d'appoint), de production d'eau chaude,
 - * l'appréciation du risque d'intoxication au monoxyde de carbone si présence d'un appareil à combustion par une mesure du niveau de monoxyde de carbone ambiant,
 - * le dispositif de ventilation en place,

* l'installation électrique notamment au regard de la norme NF C 15-600, par des mesures réalisées grâce à des testeurs électriques (Catex...).

* les installations sanitaires,

* les conditions d'évacuation et de traitement des eaux usées et eaux pluviales,

* les dispositifs de retenue (escalier, garde-corps, hauteur d'allèges...),

* etc ...

□ des éléments d'appréciation sur la présence et la qualité de l'isolation thermique des locaux,

□ un jeu de photographies permettant notamment de visualiser le logement dans son ensemble (vues extérieures et intérieures).

*** Un bilan indiquant :**

□ la liste des anomalies identifiées (en lien avec les articles du décret décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002),
□ une évaluation sur l'existence de risque(s) pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins du fait de l'état des locaux,

□ les diagnostics exigibles ou non et leur présence,

□ la liste des travaux :

1/ obligatoires afin de mettre fin au(x) risque(s) identifié(s) et rendre le logement décent conformément au décret du 30 janvier 2002,

2/ conseillés et visant à assurer le confort des occupants et le bon entretien des locaux.

□ les éléments d'appréciation sur l'entretien du logement par le locataire,

□ l'analyse des consommations de chauffage en comparaison avec des références standards, en particulier à l'aide des calculettes proposées par le médiateur national de l'énergie (<http://www.energie-info.fr/Compareur-et-outils>).

□ les éléments d'appréciation sur les suites que le propriétaire entend réserver à ce constat,

□ un jeu de photographies permettant de visualiser les dégradations du logement, leur localisation précise avec légendes et commentaires

Le rapport produit par le prestataire pourra s'inspirer du diagnostic-cadre annexé à la convention type d'habilitation du prestataire par la CAF et la MSA.

Le rapport stipule le commanditaire du CTH (DDT pour la CPDLHI) et les éléments sur l'information préalable et la participation du propriétaire à la visite.

Il comporte une mention informant le locataire et le bailleur que les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la CPDLHI, d'une transmission aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne :

« Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CPDLHI) et ses membres ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTH) et tout autre outil en lien avec 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 secrétariat de la CPDLHI (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»

Le prestataire devra disposer a minima d'un appareil de diagnostic de la présence de monoxyde de carbone (CO), d'un appareil permettant de tester la sécurité du système électrique des logements, d'un testeur d'humidité dans l'air et dans les murs.

⇒ **soit un Constat Technique d'Habitabilité URGENT (CTH urgent) (Prix n° 2)** comprenant les mêmes prestations que celles décrites dans le prix n°1.

⇒ **soit d'un Constat Après Travaux (CAT) (Prix n° 3)**

En présence d'un logement indigne, le propriétaire est invité à procéder à certains travaux.

Lorsque ce dernier aura manifesté sa volonté de faire et se sera exécuté dans cette mise en oeuvre, dans le cadre de logements non décents hors procédure du code de la santé publique, le secrétariat du dispositif pourra missionner l'opérateur retenu pour s'assurer de leur réalité et de leur conformité par rapport aux prescriptions notifiées au propriétaire.

Pour cela, l'opérateur remettra à l'acheteur un rapport de conformité des travaux aux prescriptions de la C.P.D.L.H.I. et à la réglementation en vigueur. Ce rapport comprendra également des photos et des commentaires (appréciation sur leur qualité d'exécution).

Le secrétariat de la C.P.D.L.H.I. diffusera si nécessaire au titulaire de l'accord cadre toutes les pièces fournies par le propriétaire et attestant de la réalisation des travaux (factures, attestations, photos, etc...).

B - Sur sollicitation de l'ARS, dans le cadre d'une enquête ou d'une procédure d'insalubrité :

⇒ soit un constat après travaux (CAT ARS) suite à un arrêté d'insalubrité (Prix n° 3) : dans les mêmes conditions que pour un CAT demandé par le secrétariat de la commission.

⇒ soit un constat en appui de l'ARS (CEA ARS) dans le cadre d'une enquête d'insalubrité lorsqu'un CTH a déjà été réalisé par l'opérateur du marché (Prix n° 4) : rapport complémentaire au CTH apportant des précisions sur des points particuliers (humidité, électricité...) précisés selon les dossiers.

⇒ Soit un CTH ARS (prix n° 5) dans le cadre d'une suspicion d'insalubrité suite à un signalement issu d'un service habitat du département (Val de Garonne Agglomération, le Pôle Habitat et Urbanisme de Villeneuve sur Lot ...) ou suite à un signalement d'une institution (mairie, procureur...). Le contenu du CTH ARS est identique au contenu du CTH.

4 - DEROULEMENT DE LA DEMARCHE DE MISSIONNEMENT

A - Il reviendra au secrétariat du dispositif, assuré par les services de la DDT, de juger de l'opportunité de donner une suite favorable à une demande de CTH ou de valider la réalisation d'un CAT.

Le secrétariat du dispositif relaiera les sollicitations de l'ARS (CTH urgent, CAT, CEA ARS, CTH ARS).

La commande sera donc passée uniquement par le secrétariat de la CPDLHI.

B - L'opérateur prendra les contacts nécessaires afin de pouvoir engager la réalisation du CTH, CTH urgent ou du CAT.

Le propriétaire ou son représentant devra être informé et convié à la visite du logement, ainsi que le Maire ou son représentant (sauf pour les CAT). La présence du propriétaire n'est toutefois pas indispensable pour que le CTH ait lieu.

C - L'opérateur produira et transmettra au secrétariat de la CPDLHI un rapport conforme aux dispositions du point précédent et présentant une bonne qualité rédactionnelle (sur le fond et sur la forme). Le document sera remis sous format numérique. Les documents seront partagés entre les différents partenaires de la CPDLHI et le prestataire au moyen d'une plateforme d'échanges de données.

La visite des CTH délai normal et des CAT devra être réalisée dans un délai d'un mois à compter de la commande par le secrétariat de la CPDLHI et le rapport devra être présenté à l'une des deux commissions les plus proches de la date de visite.

Les CTH délai normal et les CAT seront transmis au secrétariat au moins 5 jours avant la réunion mensuelle de la CPDLHI, soit le vendredi précédent, sachant qu'elle se tient normalement le premier jeudi de chaque mois. Le calendrier est établi par semestre.

La visite des CTH urgents devra être réalisée dans un délai de 8 jours à compter de la commande par le secrétariat de la CPDLHI et le rapport devra être transmis dans les 8 jours suivants au secrétariat de la commission et à l'ARS qui jugeront des suites à donner. Des points téléphoniques avec le prestataire pourront éventuellement être réalisés sur ces dossiers pour permettre une meilleure analyse des situations.

La visite des CAT, CEA ARS et CTH ARS devra être réalisée dans un délai d'un mois à compter de la commande par le secrétariat de la CPDLHI et le rapport devra être transmis dans les 8 jours suivants au secrétariat de la commission et à l'ARS qui jugeront des suites à donner. Des points téléphoniques avec le prestataire pourront éventuellement être réalisés sur ces dossiers pour permettre une meilleure analyse des situations.

Les visites se font avec la participation d'un agent de l'ARS qui fixera les rendez-vous sont fixés avec l'ARS et assurera la partie administrative.

En cas de contentieux impliquant la CPDLHI, l'opérateur apportera son concours à la commission pour toute réponse que celle-ci devra produire.

5 - CONDITIONS D'EXERCICE

Le coût comprendra toutes les dépenses afférentes à la réalisation de la mission et notamment les frais occasionnés par des démarches vaines engagées dans le but de rencontrer le locataire ou le titulaire du bail.

6 - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Les divers CTH, CEA et CAT visés par le présent accord cadre peuvent se dérouler en tout point du territoire du Département de Lot-et-Garonne.

7- DROITS DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE et CONFIDENTIALITÉ

Le titulaire reconnaît que tous les documents produits dans le cadre de la présente mission sont et demeurent l'entière propriété de la commission partenariale de lutte contre l'habitat indigne. Il ne pourra en faire un usage commercial.

Il est en conséquence soumis à une obligation de confidentialité et s'engage à ne pas divulguer de quelque façon que ce soit les informations recueillies et à ne diffuser aucune copie de tout ou partie des documents faisant l'objet de la présente mission.

Établi par l'acheteur : DDT 47/SUH/Unité Habitat