|  |  |
| --- | --- |
|  | POUVOIR ADJUDICATEUR  (Organisme contractant)  CAF DE LA SEINE-SAINT-DENIS 52 rue de la République  93000 BOBIGNY   *(Organisme de droit privé chargé d’une mission de service public)* |

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (C.C.T.P.)**

OBJET DE LA PROCEDURE ADAPTEE N° 09/2025

**REALISATION DE DIAGNOSTICS DE NON-DECENCE**

Accord-cadre à bons de commande passé selon une procédure adaptée, en application des dispositions des articles L 2123-1, du 1°, de R2123-1, R2162-1 à R2162-6, R2162-13 et R2162-14 du Code de la commande publique 

*Date d'établissement : 23/06/2025*

**SOMMAIRE**

ARTICLE 2 – DUREE DU MARCHE 2

ARTICLE 3 – CONTENU DE LA MISSION 2

ARTICLE 4 – PROCEDURE GENERALE DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DES DIAGNOSTICS-CONSTATS 3

ARTICLE 5 – SUIVI 6

ARTICLE 6 – OBLIGATION DES PARTIES 6

ARTICLE 7 – CORRESPONDANTS TECHNIQUES 8

Le présent Cahier des Clauses techniques particulières fixe les conditions du marché relatif à la **réalisation de diagnostics de non-décence des logements** pour le compte du pouvoir adjudicateur dénommé : la Caisse d’Allocations Familiales de la Seine-Saint-Denis, ci-après dénommée la Caf.

Le prestataire sera habilité à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et à dresser des constats sur l’état des logements dont les occupants bénéficient d’une aide au logement versée par la Caf. La description des prestations figure ci-après.

Le prestataire est soumis à une obligation de résultat.

## ARTICLE 2 – DUREE DU MARCHE

L’accord-cadre prend effet à compter de la date de sa notification, qui correspond à la date de réception par le Titulaire de la copie de l’accord-cadre notifiée par voie dématérialisée, pour une période initiale de 12 mois.

Il est reconduit tacitement par périodes de 12 mois sans que la durée totale de reconduction ne puisse dépasser 36 (trente-six) mois. Toutefois, durant cette durée, l’Organisme contractant aura la faculté de dénoncer l’accord cadre, à tout moment, par tout moyen matériel ou dématérialisé permettant de déterminer de façon certaine la date de sa réception, moyennant un préavis d’un (1) mois.

Par ailleurs, l’accord-cadre pourrait être résilié dans les conditions visées par l’article 16 du Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP).

## ARTICLE 3 – CONTENU DE LA MISSION

À la suite d’un signalement de présomption de non-décence d’un logement, la Caf missionne l’opérateur pour réaliser :

* Un diagnostic vérifiant les critères de décence du logement. Il nécessite obligatoirement une visite du logement. Dans ce cadre, le prestataire répondra aux éventuelles questions du bailleur sur les travaux à réaliser et les aides mobilisables.
* Un diagnostic de contrôle après travaux visant à vérifier la mise en conformité du logement par le bailleur au regard des normes de décence. Il est élaboré à la suite de la visite de contrôle.
* Si le diagnostic initial est réalisé par le service hygiène d’une commune, la visite de contrôle sera réalisée par l’opérateur retenu (le titulaire du marché) dans les mêmes conditions que la procédure décrite plus haut.

**3.1 : Public cible**

Il s’agit des allocataires de la Caf de la Seine-Saint-Denis qui bénéficient d’une allocation de logement sociale ou d’une allocation de logement familiale.

**3.2 : Périmètre d’intervention**

Le périmètre d’intervention concerne le département de la Seine-Saint-Denis.

**3.3 : Objectif quantitatif**

L’objectif annuel est de traiter sur demande de la Caf **entre 30 et 80 signalements** de présomption de non-décence. Cet objectif n’a pas de valeur contractuelle et n’est donné qu’à titre indicatif.

Le prestataire devra avoir les capacités de prendre à charge un nombre de signalements plus important si nécessaire.

## ARTICLE 4 – PROCEDURE GENERALE DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DES DIAGNOSTICS-CONSTATS

Les diagnostics-constats sont réalisés par le prestataire pour des logements présumés non-décents et pour des logements dont la non-décence est déjà connue (contrôle de l’état de décence après travaux ou à l’occasion d’un changement de locataire).

Le prestataire met en œuvre les procédures déclinées ci-après :

**4.1 : Réalisation du diagnostic-constat de décence d’un logement présumé non-décent (1ère visite)**

4.1.1 : Demande d’intervention

La Caf envoie les demandes de réalisation de diagnostic-constats au prestataire par courriel. Elles seront accompagnées d’une fiche de saisine (communiquée au titulaire du marché) comportant des informations sur le locataire, le logement et le bailleur.

A la suite de la réception de la demande, le prestataire s’engage à prendre contact avec le locataire dans un délai de 72 heures afin de réaliser une visite du logement dans un délai de 30 jours maximum.

Pour les cas jugés urgents par la Caf, le prestataire doit réaliser la visite du logement et transmettre le rapport à cette dernière dans un délai de 20 jours. Ces demandes seront au maximum de 20 par an. Le caractère d’urgence sera apprécié au regard des conséquences de la non-décence sur le ménage notamment en termes de sécurité et de santé.

4.1.2 : Information du locataire et du propriétaire de la réalisation d’un constat de décence du logement

Le prestataire propose au locataire la réalisation d’une visite du logement en vue de contrôler l’état de celui-ci. En outre, il en informe le bailleur.

Le prestataire confirme la visite au locataire et au bailleur par courriel, ou par lettre simple. Le prestataire conserve la preuve de ce courrier / courriel, elle pourra lui être demandée par la Caf.

L’absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire. Dans ce cas, le prestataire s’assurera du respect d’une phase contradictoire avec le bailleur. **Pour ce faire, le prestataire transmet au bailleur les conclusions du constat sur lesquelles le bailleur pourra formuler ses observations, dans un délai maximum d’un mois.**

4.1.3 : Etablissement du diagnostic-constat du logement (1ère visite)

La Caf mettra un modèle de diagnostic à la disposition du prestataire (communiquée au titulaire du marché). Ce dernier pourra être amendé sur autorisation de la Caf.

Le diagnostic 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 que des photographies portant notamment sur les anomalies ;
* L’indication des éléments à mettre en conformité en formalisant objectivement les désordres et leurs origines (défaut de conception du bâti, d'entretien du logement ou d'un comportement des personnes résidant dans le logement) ;
* La synthèse des déclarations des locataires et du bailleur ainsi que de leurs observations ;
* Une mention indiquant s’il y a une présomption d’insalubrité, de péril ou d’insécurité ;
* Une mention informant le locataire et le bailleur que les informations collectées dans le présent diagnostic-constat peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la Caf, d’une transmission aux institutions compétentes en matière d’habitat indigne et indiquant la mention suivante :

*« 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 (ORTHI). 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’ORTHI 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 ».*

4.1.4 : Les conclusions du constat

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, le prestataire détermine si le logement est non-décent, c’est-à-dire s’il comporte un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Ces conclusions sont directement notifiées sur le support de diagnostic-constat.

4.1.5 : Transmission du diagnostic-constat

Une fois le constat établi, le prestataire le transmet à la Caf, à l’Adil, au locataire et au bailleur sous 8 jours.

Si l’état du logement visité fait l’objet d’une présomption de danger pour la sécurité des occupants, le prestataire informe les institutions compétentes (l’Ars, la préfecture et les services hygiène des communes).

En cas de non-décence avérée, la Caf déclenche la procédure de conservation de l’allocation logement (AL) jusqu’à la mise en conformité du logement par le bailleur. **Ce dernier bénéficie d’un délai de 18 mois (renouvelable deux fois 6 mois sous certaines conditions) pour réaliser les travaux. Pendant cette période, le locataire doit seulement s’acquitter du loyer résiduel (loyer – montant de l’AL).**

Le locataire peut solliciter l’Adil afin d’être accompagné sur le plan juridique.

Le bailleur peut contacter le prestataire s’il souhaite des conseils sur la réalisation des travaux et les aides disponibles.

En cas de décence avérée, la procédure s’arrête. Le locataire peut solliciter l’Adil afin d’obtenir des informations sur ses droits.

4.1.6 : Cas particulier : réalisation du constat de décence dans le cas de l’arrivée d’un nouveau locataire dans un logement déjà constaté non-décent

Dans ce cas, le constat réalisé par l’opérateur ne nécessite pas obligatoirement une visite sur place du logement.

Le constat peut être réalisé en coproduction avec le nouveau locataire sur la base des éléments de constat transmis par la Caf ou à la disposition du prestataire (si ce dernier a déjà réalisé le constat de non-décence au titre du locataire précédent du logement concerné).

L’opérateur recueille auprès du locataire les éléments suivants :

* La liste, pièce par pièce, des éléments de désordres constatés sur le constat réalisé au titre du précédent locataire et de tous nouveaux désordres relevant des critères de non-décence ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants.
* La synthèse des propos rapportés par le locataire ou son représentant.
* Les éléments permettant d’identifier une présomption d’insalubrité, de péril ou d’insécurité.

A partir des éléments recueillis, l’opérateur détermine si le logement est toujours non-décent et le notifie à la Caf.

**4.2 : Réalisation du diagnostic de contrôle après-travaux**

Le prestataire est informé par le bailleur de la réalisation des travaux de mise aux normes du logement.

Le prestataire réalise une visite de contrôle du logement, rédige un rapport et le transmet à la Caf, au locataire et au bailleur dans un délai de 30 jours.

Les modalités d’intervention sont identiques à celles relatives au diagnostic-constat initial.

Si à la suite des travaux de mise en conformité le logement s’avère décent, la procédure s’arrête et l’AL conservée est reversée au bailleur.

Si le diagnostic initial est réalisé par le service hygiène d’une commune, la visite de contrôle sera réalisée par le titulaire du marché dans les mêmes conditions que la procédure décrite plus haut.

## ARTICLE 5 – SUIVI

L’opérateur tiendra un tableau de suivi des situations en cours et traitées et le mettra à jour au moins une fois par semaine. Ce tableau fera apparaître les situations étudiées et leur évolution (contacts pris, visites effectuées, les procédures engagées…) et sera librement accessible à la Caf et à l’Adil**. Il sera mis à la disposition de la Caf et de l’Adil dans les 8 jours suivants la réalisation de la 1ère visite**.

Par ailleurs, durant le mois de novembre de chaque année, le prestataire transmettra à la Caf un rapport d’activité présentant notamment les éléments suivants :

* Le nombre de constats réalisés (dont le nombre constatant une non-décence avérée).
* Le nombre de diagnostic-constats réalisés en présence du locataire et du bailleur.
* Les types de désordres constatés.
* Le nombre de diagnostic-constats de contrôle de mise aux normes réalisés.

Des comités techniques réguliers (mensuels ou bimestriels) seront organisés par la Caf en visioconférence et associeront l’opérateur, la Caf et l’Adil. Ils permettront d’échanger sur les dossiers en cours.

Une réunion de bilan sera organisée par la Caf une fois par an au cours du mois de décembre afin d’échanger sur les réalisations et les axes d’amélioration.

## ARTICLE 6 – OBLIGATION DES PARTIES

6.1 : Obligations du prestataire

Obligations générales

Le prestataire s’engage à exécuter les obligations avec tout le soin en usage dans sa profession. Il est tenu à une obligation de résultat (production des diagnostics).

Obligations relatives à la vérification de l’expertise technique mobilisée par le prestataire

Le prestataire doit fournir la liste des qualifications des agents chargés de dresser les constats et les conditions ci-après doivent être vérifiées :

Expertise professionnelle

Le prestataire doit remplir 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 ;

- 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.

Obligation de confidentialité

Le prestataire est soumis au secret professionnel et à l’obligation de réserve pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance au cours de l’exécution du présent marché.

À ce titre, il s’engage, notamment à :

* Ne pas utiliser les documents ainsi que les informations traitées à d’autres fins que celles spécifiées dans le présent marché.
* Ne pas communiquer les documents et informations à d’autres personnes morales ou non, privées ou publiques que celles qui ont qualité pour en avoir connaissance. L’Adil 93 a la qualité pour en avoir connaissance.
* Respecter le secret des documents et informations traités et à prendre toutes les dispositions utiles pour la sauvegarde de ce caractère confidentiel.

L’organisme contractant pourra prononcer la résiliation immédiate du marché sans indemnité en faveur du prestataire en cas de violation des prescriptions du présent article.

Obligation de neutralité

Le prestataire s’engage à réaliser les prestations prévues au présent marché dans le strict respect du principe de neutralité. Il s’engage en outre à ne pas avoir pour vocation la diffusion d’idées à caractère politique, syndical, confessionnel, prosélyte, ou sectaire et s’adresse à tous les publics, sans distinction de sexe, d’origine ethnique, de religion, ou d’âge.

6.2 : Obligations de la Caf

La Caf s’engage à mettre à la disposition de l’opérateur toutes les informations concernant les allocataires pour lesquels elle a reçu un signalement de présomption de non-décence afin de lui permettre d’assurer la bonne exécution de sa mission.

### ARTICLE 7 – CORRESPONDANTS TECHNIQUES

Le prestataire informe l’organisme de la désignation d’un correspondant technique dont il lui indique le nom et les coordonnées. Cet interlocuteur est le responsable du bon déroulement de l’exécution des prestations. Il est le représentant du prestataire auprès de l’organisme.

Le prestataire gardera le même correspondant technique pendant la durée du marché, sauf empêchement majeur : démission, maladie, etc. En cas de changement de correspondant technique, le prestataire s’engage à ce que ce changement ne crée pas d’interruption dans la mission lui incombant.

L’organisme désigne dans les mêmes conditions son représentant qualifié qui est le correspondant technique du prestataire pour toutes les étapes décisionnelles.