

Diagnostics de non - décence des logements

Cahier des clauses particulières



Marché n° 01/2025

**Date limite de remise des offres
Vendredi 03 octobre 2025 16h00**

Sommaire

1.	<i>Préambule</i>	3
2.	<i>Objet de la consultation</i>	3
3.	<i>Durée du marché</i>	3
4.	<i>Ordre de priorité des documents</i>	3
5.	<i>Description de la prestation</i>	4
6.	<i>Obligations du prestataire</i>	7
7.	<i>Obligation de la Caf</i>	7
8.	<i>Normes et règlements</i>	8
9.	<i>Prix et modalité de paiement</i>	8
9.1.	<i>Fixation des prix</i>	8
	Les prix sont réputés fermes sur toute la durée d'exécution du marché	8
9.2.	<i>Modalités de paiement</i>	8
9.3.	<i>Facturation électronique</i>	8
10.	<i>Pénalités</i>	9
10.1.	<i>Pénalités pour mauvaise exécution</i>	9
10.2.	<i>Pénalités pour retard</i>	9
10.3.	<i>Autres pénalités</i>	9
11.	<i>Assurance à l'égard des tiers</i>	10
12.	<i>Défaillance, Litiges</i>	10
12.1.	<i>Défaillance du prestataire</i>	10
12.2.	<i>Litiges</i>	10
12.3.	<i>Clauses de résiliation du marché</i>	10
13.	<i>Dérogations CCAG-FCS</i>	10

1. Préambule

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des Caisses d'Allocations Familiales en matière de lutte contre la non-décence des logements. Ainsi les Caf disposent d'un levier nouveau pour peser sur la résorption de la non-décence : conservation des aides au logement pour les allocataires percevant une ALF ou une ALS lorsque le logement qu'ils occupent est non décent.

De plus, il appartient désormais aux Caisses d'Allocations Familiales d'habiliter des tiers pour établir des constats de non-décence.

Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. L'obligation de délivrer un logement décent concerne les logements locatifs, vides ou meublés, à usage de résidence principale.

Le décret du 30 janvier 2002 (n° 2002-120) définit les caractéristiques du logement décent. Le décret du 9 mars 2017 (n° 2017-312) précise les qualités minimales que le logement doit respecter pour pouvoir être étanche à l'air à compter du 1er janvier 2018, et disposer d'une aération suffisante à compter du 1er juillet 2018. Le décret du 11 janvier 2021 (n° 2021-19) précise, qu'à compter du 1er janvier 2023, la consommation d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an doit être inférieure à 450 kilowattheures (loi du 8.11.19 : art. 17).

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19.1.95).

Dans ce contexte, la Caf de l'Yonne a décidé de lancer la présente consultation portant sur le diagnostic de non-décence des logements.

2. Objet de la consultation

Le présent marché a pour objet la sélection d'un prestataire en charge des constats de non-décence des logements (visites et contre-visites) pour le compte du pouvoir adjudicateur dénommé : la Caisse d'Allocations Familiales de l'Yonne, ci-après dénommée la Caf.

Le prestataire sera habilité à vérifier les critères de décence définis dans les différents décrets précités et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement versée par la Caf.

Le montant global du marché est fixé au maximum à 30 000 € TTC par année pleine.

Le prestataire sera rémunéré en fonction du nombre d'actes réalisés.

3. Durée du marché

Le marché prend effet au 1^{er} janvier 2026. La durée du marché sera de 2 ans soit jusqu'au 31 décembre 2027.

4. Ordre de priorité des documents

Par dérogation à l'article 4 du CCAG FCS, les documents contractuels sont les suivants par ordre de priorité décroissante :

- ♣ L'acte d'engagement et ses annexes :

- Annexe_1_Bordereau_de_prix_unitaires (BPU)
- Annexe_2_Performance_technique
- ♣ Le présent cahier des clauses particulières et ses annexes :
 - Annexe 1 Liste Contrôle décence logement
 - Annexe 2 Modèle diagnostic-constat non-décence
 - Annexe 3 Grille auto-évaluation
 - Annexe 4 Ordinogramme
- ♣ Les actes spéciaux de sous-traitance et leurs éventuels actes modificatifs, postérieurs à la notification du marché.

5. Description de la prestation

Les diagnostics-constats (visites et contre-visites) sont réalisés par le prestataire selon la procédure décrite ci-après :

5.1. Procédure générale

5.1.1. Périmètre d'intervention

L'intervention sur l'ensemble du département en dehors du champ de compétences des communes avec lesquelles la Caf a signé une convention sauf situation exceptionnelle.

5.1.2. Organisation de la visite

- Le prestataire chargé de l'accompagnement social transmet tous les 15 jours les demandes de visites ou de contre visites sous forme d'un tableau indiquant l'adresse du logement à visiter, les coordonnées du bailleur et du locataire. **Voir Annexe 1**
- Le prestataire retenu pour ce marché contacte le locataire par téléphone pour convenir d'un rendez-vous. Avec l'accord préalable du locataire, le prestataire contacte également le bailleur pour lui indiquer le jour et l'heure de la date fixée pour la réalisation du diagnostic. L'absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire. Une confirmation écrite du rendez-vous est adressée aux 2 interlocuteurs par le prestataire qui conserve la preuve de ce courrier ou mail, qui pourra lui être demandé par la Caf de l'Yonne.
- En cas d'impossibilité de contacter le locataire par téléphone, un courrier sera adressé pour proposer une date de rendez-vous.
- Le locataire et le propriétaire peuvent se faire représenter lors de la visite sous réserve d'un accord écrit et signé.

5.1.3. Délai de transmission du diagnostic :

Le prestataire retenu pour ce marché s'engage à prendre rendez-vous dans les 15 jours suivants la réception de la commande et à livrer le diagnostic dans les 15 jours suivants la visite.

En cas de difficulté de contact du bailleur et/ou du locataire, le prestataire relancera au moins 3 fois pour obtenir une réponse. La liste des rendez-vous non pris sera remise mensuellement au prestataire chargé de l'accompagnement social dans le cadre du dispositif.

Les demandes de contrôles qualifiés urgents par le prestataire chargé de l'accompagnement social dans le cadre du dispositif seront au nombre maximum de 10 par an. L'ensemble des documents (constats et pièces complémentaires) seront renvoyés par le prestataire dans un délai de 21 jours.

Ce délai pourra augmenter de 15 jours supplémentaires afin de favoriser la présence du locataire et du bailleur à la visite.

Ce délai sera également ramené à 72 heures si la situation présente un caractère d'urgence signalé : déménagement du locataire, risques manifestes urgents pour la santé et la sécurité du locataire, fin de période de conservation de l'aide au logement.

Le locataire peut s'opposer à la présence du bailleur pour la visite ; cette information sera précisée sur la fiche de signalement. **Annexe 1**

5.2. Réalisation du diagnostic-constat de vérification des critères de décence du logement (1ère visite)

Le diagnostic-constat – Annexe 2 vérifiant l'état des critères de décence nécessite obligatoirement une visite du logement. Le support utilisé devra faire figurer les éléments liés à une éventuelle non-décence énergétique.

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 et au Règlement Sanitaire Départemental, 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 ;
- ✓ Le numéro d'invariant fiscal du logement ;
- ✓ Une mention indiquant s'il y a une présomption d'insalubrité, de péril ;
- ✓ une mention informant le locataire et le bailleur que les informations collectées dans le présent diagnostic-constat sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la Caf, d'une transmission aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne et comportant la mention suivante : Dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI), le bailleur peut exercer son droit d'accès et de rectification 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, dénommé « ORTHI » ;
- ✓ En complément du rapport, deux documents disjoints seront rajoutés pour répertorier les remarques et observations du locataire et du propriétaire.
- ✓ Il devra faire état d'une éventuelle non -décence énergétique. L'opérateur devra vérifier et indiquer si un DPE a bien été fourni au locataire et sa date de validité, et indiquer la catégorie énergétique du logement.

5.2.1. Etablissement du constat

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, le prestataire détermine si le logement doit être constaté 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.

Le constat mentionne au locataire et au bailleur les droits d'accès et de rectification.

Ces conclusions sont directement notifiées sur le support « diagnostic-constat décence » - **Annexe 2**.

5.2.2. Transmission du diagnostic-constat : au prestataire chargé de l'accompagnement social dans le cadre du dispositif

Une fois le constat établi, le prestataire transmet au prestataire chargé de l'accompagnement social, l'ensemble du dossier **dans un délai de 15 jours** après la réalisation de la visite, le diagnostic-constat de non-décence et l'ensemble des pièces susceptibles d'être jointes en appui du diagnostic.

Si l'état du logement visité fait l'objet d'une présomption de danger pour la sécurité des occupants, le prestataire en informe le prestataire chargé de l'accompagnement social et effectue les liaisons nécessaires auprès des institutions compétentes.

5.3. Réalisation du contrôle de mise aux normes (contre-visite)

Lorsque le prestataire chargé de l'accompagnement social dans le cadre du dispositif est informé notamment par le bailleur ou le locataire que l'ensemble des travaux nécessaires, pour rendre le logement conforme aux normes de décence prévues dans le décret du 30 janvier 2002, ont bien été réalisés, il se doit d'organiser une contre-visite.

5.3.1. Demande d'intervention

Le prestataire chargé de l'accompagnement social logement transmet mensuellement les demandes de visites ou de contre visites sous forme d'un tableau indiquant l'adresse du logement à visiter, les coordonnées du bailleur et du locataire. Annexe 1

Le prestataire s'engage à réaliser la contre visite du logement dans un délai de 15 jours après la réception de la demande. Ce délai pourra augmenter de 15 jours supplémentaires afin de favoriser la présence du locataire et du bailleur à la visite.

Ce délai pourra être reconsidéré pour les situations présentant un caractère d'urgence.

5.3.2. Organisation de la contre-visite

Le prestataire informe le locataire et le bailleur en leur précisant le jour et de l'heure de réalisation du diagnostic.

Le locataire et le propriétaire peuvent se faire représenter lors de la contre visite sous réserve d'un accord écrit et signé.

Le prestataire invite le bailleur à être présent ou à être représenté lors de la contre visite du logement. L'absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire.

Le prestataire confirme l'invitation par écrit au locataire et au bailleur. Le prestataire conserve la preuve de l'invitation. Elle pourra lui être demandée par la Caf.

5.3.3. Réalisation du diagnostic-constat de contrôle de mise aux normes de décence du logement (contre-visite)

Suite à la réalisation des travaux pour remettre aux normes son 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 diagnostic-constat d'indécence ;
- ✓ Le constat de tout nouvel élément non conforme aux caractéristiques de décence.

5.3.4. Etablissement du diagnostic-constat de contrôle de mise aux normes de décence et transmission au prestataire chargé de l'accompagnement social dans le cadre du dispositif

Une fois le constat contrôlant la mise aux normes de décence établi, le prestataire transmet au prestataire chargé de l'accompagnement social, l'ensemble du dossier dans un délai de 15 jours après la réalisation de la visite : le diagnostic-constat de non-décence et l'ensemble des pièces susceptibles d'être jointes en appui du diagnostic.

5.4. Litige résultant de la réalisation d'un diagnostic par le prestataire

Tout litige résultant de la réalisation d'un diagnostic par le prestataire, entre le locataire et le bailleur, peut être soumis en premier lieu à la commission départementale de conciliation. 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 judiciaires.

6. Obligations du prestataire

1- Une obligation de confidentialité est requise de la part du prestataire et de son personnel pour tous faits, informations, documents, études, décisions dont il a connaissance au cours de l'exécution du présent marché. Il s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur ces sujets, ainsi que toute remise de documents à des tiers, sans l'accord préalable du prestataire chargé de l'accompagnement social.

2- Le prestataire est soumis à une obligation de moyens et de résultats. De même il doit mettre à disposition du personnel habilité (expertise professionnelle et technique pour établir les constats). La Caf se réserve le droit de demander le remplacement des intervenants. Le prestataire est dans l'obligation d'informer la Caf et le prestataire chargé de l'accompagnement social du remplacement des intervenants.

3- Concernant l'utilisation des résultats et précisant les droits respectifs du pouvoir adjudicateur et du Prestataire, les articles 34 à 37 CCAG-FCS sont applicables

7. Obligation de la Caf

La Caf de l'Yonne peut être amenée à procéder à des contrôles sur pièces et/ou sur place, pour l'ensemble des prestations couvertes par ce marché, pour vérifier notamment la justification des dépenses effectuées au titre du présent marché 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.

Suivi des engagements et évaluation des prestations :

Les prestations sont soumises à une obligation de résultat. Le prestataire s'engage à respecter :

- ✓ Les termes du marché
- ✓ La précision du diagnostic-constat
- ✓ La qualité et la lisibilité du diagnostic-constat
- ✓ Les délais d'exécution des visites et contre-visites.

Les termes du présent marché font l'objet d'un suivi réalisé en concertation avec la Caf. Le prestataire transmet, annuellement, à la Caf, **un rapport d'activité** présentant a minima 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/du bailleur ;
- ✓ Les types de désordres constatés ;
- ✓ Le nombre de diagnostic-contrats de contrôle de mise aux normes réalisés
 - Dont le nombre constatant une mise aux normes des critères de décence ;
 - Dont le nombre constatant une non remise aux normes des critères de décence.

Une réunion de bilan, une fois par an sera organisée par la Caf afin d'échanger sur les réalisations et les perspectives.

8. Normes et règlements

Le diagnostic de non-décence des logements sera réalisé en conformité avec les normes en vigueur le jour de la remise de l'offre et en particulier :

- ✓ **Si, au moment de la signature du marché, ces documents étaient modifiés ou remplacés par d'autres, ces derniers prévaudraient ;**
- ✓ **En tout état de cause, le diagnostic de non-décence des logements devra être conforme aux normes et règlements en vigueur à la date de leur exécution.**

9. Prix et modalité de paiement

9.1. Fixation des prix

Les prix sont réputés fermes sur toute la durée d'exécution du marché

Le marché est traité à prix unitaire.

Les prix sont réputés comprendre toutes les charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement la prestation ainsi que tous les frais annexes.

9.2. Modalités de paiement

Il sera accepté l'émission d'une facture mensuelle correspondant au nombre de visites et de conclusions diagnostics-constats réellement réalisés.

En vertu de l'article 37 de la Loi n°2013-100 du 28 janvier 2013 relative à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique, le délai global de paiement est de 30 jours à compter de la réception de la demande de paiement par le pouvoir adjudicateur ou par l'organisme bénéficiaire ou, si elle lui est postérieure, à compter de la date du service fait constaté par le pouvoir adjudicateur ou l'organisme bénéficiaire.

9.3. Facturation électronique

Sans préjudice des mentions obligatoires fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, les factures mentionnées aux articles L. 2192-1 à L. 2192-3 du Code de la commande publique comportent les mentions suivantes :

1. La date d'émission de la facture ;
2. La désignation de l'émetteur et du destinataire de la facture ;
3. Le numéro unique basé sur une séquence chronologique et continue établie par l'émetteur de la facture, la numérotation pouvant être établie dans ces conditions sur une ou plusieurs séries ;
4. En cas de contrat exécuté au moyen de bons de commande, le numéro du bon de commande ou, dans les autres cas, le numéro de l'engagement généré par le système d'information financière et comptable de l'entité publique ;
5. Le code d'identification du service en charge du paiement ;
6. La date d'exécution des services ;
7. La dénomination précise des prestations réalisées ;
8. Le prix unitaire hors taxes des produits livrés, des prestations et travaux réalisés ou, lorsqu'il y a lieu, leur prix forfaitaire ;
9. Le montant total hors taxes et le montant de la taxe à payer, ainsi que la répartition de ces montants par taux de taxe sur la valeur ajoutée, ou, le cas échéant, le bénéfice d'une exonération ;

10. Le cas échéant, les modalités particulières de règlement ;
11. Le cas échéant, les renseignements relatifs aux déductions ou versements complémentaires.

Les factures électroniques devront comporter les numéros d'identité de l'émetteur et du destinataire de la facture, attribués à chaque établissement concerné ou, à défaut, à chaque personne en application de l'article R.123-221 du code de commerce.

Le dépôt, la transmission et la réception des factures électroniques seront effectués obligatoirement sur le portail de facturation Chorus Pro, disponible à l'adresse suivante : <https://chorus-pro.gouv.fr>.

L'utilisation du portail de facturation, conformément aux dispositions de l'article R. 2192-3 du Code de la commande publique, est exclusive de tout autre mode de transmission. Toute facture transmise en dehors du portail de facturation sera rejetée par le pouvoir adjudicateur conformément à l'article R. 2192-3 du Code de la commande publique.

La date de réception de la demande de paiement par le pouvoir adjudicateur correspond :

1. Lorsque les factures sont transmises par échange de données informatisé, à la date de notification du message électronique informant le pouvoir adjudicateur de la mise à disposition de la facture sur la solution mutualisée Chorus Pro ;

2. Lorsque les factures sont transmises par le mode portail ou service, à la date de notification au pouvoir adjudicateur du message électronique l'informant de la mise à disposition de la facture sur cette solution mutualisée.

Le délai de paiement est de 30 jours.

En cas d'intérêts moratoires, sera appliqué le taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points.

Les paiements sont effectués suivant les règles de la Comptabilité Publique dans les conditions prévues par les décrets susvisés.

La Caf se libérera de la somme due en faisant porter le montant de celle-ci au crédit du compte bancaire ou postal dont le prestataire aura fourni au préalable un relevé d'identité complet.

10. Pénalités

10.1. Pénalités pour mauvaise exécution

On entend par mauvaise exécution, un rapport de visite dont la qualité ne répond pas aux critères demandés par la Caf ou ne respectant pas les stipulations du présent CCP.

En cas de mauvaise exécution des prestations attestée par un contrôle non satisfaisant effectué par la Caf, la prestation n'est pas rémunérée et le prestataire encourt une pénalité à 100 € HT.

10.2. Pénalités pour retard

Le décompte des jours de retard est arrêté à la date d'exécution des prestations.

Par dérogation à l'article 14.2 du CCAG-FCS, lorsque le délai d'exécution est dépassé par le fait du prestataire, celui-ci encourt, par jour ouvré de retard et sans mise en demeure préalable, une pénalité de 100 € HT.

10.3. Autres pénalités

Dans le cas où les moyens humains et matériels mentionnés dans l'offre initiale du prestataire ne correspondent pas à ceux déployés pour les visites, il sera fait application d'une pénalité forfaitaire de 100 € HT par visite et par jour de carence constaté, sans mise en demeure préalable.

Toutes ces pénalités sont cumulables.

La Caf de l'Yonne se réserve le droit de résilier le marché en cas de défaillance comme mentionné dans l'article 12.

11. Assurance à l'égard des tiers

Le prestataire devra justifier, avant tout commencement d'exécution, qu'il a une assurance garantissant la responsabilité qu'il peut encourir soit de son fait, soit du fait des personnes travaillant à son service, à l'occasion de l'occupation des locaux et de l'utilisation des installations et du matériel mis à sa disposition, ainsi qu'à l'occasion des actes de toutes nature accomplis dans l'exercice de son activité.

La police d'assurance souscrite devra comporter une clause de non-recours contre la Caf.

Le prestataire s'engage à justifier de la régularité de sa situation à toute demande de la Caf, par la présentation des polices et quittances ou attestations correspondantes.

Tout dommage causé aux installations et équipements sera mis à la charge du prestataire.

12. Défaillance, Litiges

12.1. Défaillance du prestataire

En cas de non-exécution des prestations dans les conditions de qualité ci-dessus énumérées et dans les délais fixés, la Caf se réserve le droit de faire appel à un autre prestataire aux frais, risques et périls de l'attributaire du marché en cause.

12.2. Litiges

Tout litige survenant entre les parties et qui ne pourrait faire l'objet d'un règlement amiable sera soumis à la connaissance du tribunal de l'ordre judiciaire dont la compétence s'étend au lieu d'exécution du marché.

12.3. Clauses de résiliation du marché

En cas de défaillance du prestataire, constatée, la Caf se réserve le droit de résilier le marché. La Caf informera le prestataire de sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, en observant un délai de préavis d'un mois. Cette résiliation se fera sans indemnité.

12.4. Tribunal

Tribunal Judiciaire d'Auxerre

5 Place du Palais de Justice
BP 39 89010 AUXERRE CEDEX

13. Dérogations CCAG-FCS

Le présent CCP prévaut sur toutes les dispositions du CCAG-FCS qui lui seraient contraires.

Article du CCP	Article du CCAG-FCS
10.2	14.1
4	4