



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 de l'Hérault
139, avenue de Lodève
34943 MONTPELLIER CEDEX 9

représentée par son Directeur, Monsieur Thierry MATHIEU

ci-après désigné « la Caf »

Et

Le prestataire (raison sociale et adresse)

.....
.....
.....

Représenté par sa Directrice/son Directeur,
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 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 de droit privé.

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 l'article 3 :

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

Les prestations devront être réalisées conformément aux dispositions décrites dans la partie II du CCP – Article 2 : description des prestations

ARTICLE 3. 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). Selon les cas le prestataire met en œuvre les procédures déclinées ci-après :

3.1 Réalisation du diagnostic-constat de décence d'un logement présumé non décent (1^{ère} visite)

Le diagnostic-constat vérifiant l'état des critères de décence d'un logement nécessite obligatoirement une visite du logement.

- Demande d'intervention

Les prestations devront être réalisées conformément aux dispositions décrites dans la partie II du CCP ;

- Information au locataire et au propriétaire de la réalisation d'un constat de décence du logement

Le prestataire informe le locataire et le bailleur, ou leurs représentants respectifs, de la réalisation d'une visite du logement en vue de contrôler l'état de celui-ci.

Le prestataire transmet l'information relative à la visite au locataire et au bailleur par lettre simple. Le prestataire conserve la preuve de ce courrier, il pourra lui être demandé par la Caf.

L'absence du bailleur ne fait pas obstacle à la réalisation du diagnostic-constat par le prestataire. Si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite, 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.

Le prestataire adresse également copie des conclusions du constat au locataire.

- Etablissement du diagnostic-constat du logement (1^{ère} visite)

« 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 ».

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 :

- 1) 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 ;
- 2) 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).
- 3) la synthèse des propos rapportés par les occupants (y compris les mineurs), l'allocataire ou son représentant ;
- 4) la synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci ou son représentant sont présents le jour de la visite) ou ses observations (si celui-ci était absent le jour de la visite) ;
- 5) la synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles selon la situation à la réalisation du constat
- 6) 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 ;
- 7) 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 Caisse d'allocations familiales, d'une transmission aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne et comportant 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 (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 ».

➤ 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 « diagnostic-constat décence » fourni par la Caf.

➤ Transmission du diagnostic-constat à la Caf

Une fois le constat établi, le prestataire transmet l'ensemble du dossier : le diagnostic-constat de non-décence et l'ensemble des pièces jointes à la Caf après exécution de la phase amiable.

Si l'état du logement visité fait l'objet d'une présomption de danger pour la sécurité des occupants, le prestataire saisit la Caf sans délai afin qu'elle effectue les liaisons nécessaires auprès des institutions compétentes

3.2 Réalisation du constat de décence dans le cas de l'arrivée d'un nouveau locataire dans un logement déjà constaté non décent

Le constat réalisé par le prestataire 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)

➤ Etablissement du constat

Le prestataire recueille auprès du locataire, à minima dans le cadre d'un entretien téléphonique, 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-décente 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.

➤ Les conclusions du constat

A partir des éléments recueillis, le prestataire détermine si le logement est toujours 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 « diagnostic-constat décente » fourni par la Caf. L'ensemble du dossier est transmis à la Caf.

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

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

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

- le prestataire a produit une attestation signée sur l'honneur attestant de sa régularité au regard de ses obligations sociales et fiscales
- le prestataire a produit une attestation sur l'honneur prouvant son absence de condamnation pénale

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

ARTICLE 5. MODALITES DE PAIEMENT

La Caf s'engage à régler le prestataire au titre des engagements formalisés dans l'Acte d'engagement et le CCP en contrepartie du respect des termes de la présente convention.

Cette rémunération sera calculée sur la base des éléments prévus dans les pièces contractuelles (prix forfaitaires) et sur la base des quantités réalisée en référence aux quantités maximales indiqués dans le cadre de la procédure de mise en concurrence.

Etape 1 : Visite / Diagnostic

Prix unitaire en € TTC :

Etape 2 : Conseil, médiation et suivi des travaux

Prix unitaire en € TTC :

Etape 3 : Contrôle de conformité du logement

Prix unitaire en € TTC :

Le versement du financement s'effectue mensuellement sur la production de pièces justificatives selon les dispositions prévues dans le CCP du marché.

ARTICLE 6. 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 7. 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 annuelle présentant les éléments suivants :

- nombre de constats réalisés dont nombre constatant une non décence avérée
- nombre de diagnostic-constats réalisés en présence du locataire/du bailleur
- types de désordres constatés
- nombre de diagnostic-contrats de contrôle de mise aux normes réalisés :
 - o dont nombre constatant une mise aux normes des critères de décence
 - o dont nombre constatant une non remise aux normes des critères de décence
- nombre et le type de réclamation des locataires ou des bailleurs concernant la réalisation du constat.

ARTICLE 8. 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 9. MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée, par avenant, en entente conjointe entre les parties.

ARTICLE 10. MODALITES DE RESILIATION

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

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 des formalités judiciaires, en cas de :

- non-respect des obligations fiscales et sociales,
- condamnation judiciaire ;
- perte de la reconnaissance de l'expertise technique requise pour la vérification des critères de décence des logements ;
- non-respect des termes de la présente convention, notamment de la procédure décrite à l'article 3 ;
- 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 9.

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

Le prestataire peut dénoncer la convention au plus tard trois mois avant la date de retrait souhaité.

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

ARTICLE 11. LITIGES

Tout litige résultant de la réalisation d'un diagnostic par le prestataire, entre le locataire et le bailleur sur le bien-fondé du résultat du diagnostic relève directement de la compétence directe des tribunaux d'instance.

ARTICLE 12. DUREE

La présente convention est conclue à compter de la date de notification du marché et pour une durée conforme à la durée maximale du marché.

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

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

le en 2 exemplaires

La Caf,

Le prestataire,

Nom du signataire

Nom du signataire

Liste des conditions et des justificatifs devant être fournis par les organismes de droit privés pour être habilité par la Caf à établir des constats de décence

Pour habilitier un organisme à réaliser des constats de décence la Caf doit s'assurer de son expertise professionnelle, vérifier la régularité de cet organisme au regard des obligations fiscales et sociales et son absence de condamnation pénale.

Les pièces justificatives à demander sont les suivantes :

➤ **Expertise professionnelle :**

- ✎ Agrément 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 ;

Ou

- ✎ Habilitation du préfet, délégué de l'Anah dans le département, dans les conditions définies par l'instruction Anah du 7 novembre 2011 relative à l'habilitation d'opérateurs pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables ;

Ou

- ✎ Accréditations, relatives à l'évaluation technique de l'état d'insalubrité et d'occupation des immeubles d'habitation, délivrée par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation équivalent européen, signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;

Ou

- ✎ Copie des diplômes/formations :

- des agents intervenant pour ces contrôles de décence, requis pour évaluer les caractéristiques d'un logement décent ;

ET

- de l'architecte supervisant ces contrôles, soumis à l'article 2 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977.

➤ **Respect des obligations sociales et fiscales :**

- remplir l'attestation sur l'honneur (cf. annexe)

➤ **Absence de condamnation pénale définitive :**

- remplir l'attestation sur l'honneur (cf. annexe)

Annexe

Modèle d'attestation sur l'honneur produite par les organismes de droit privé demandant leur habilitation au titre des articles R.831-18 et D.542-14-2 du code de la sécurité sociale

Nota : elle doit être signée par un mandataire de la société ou par une personne ayant une délégation de signature d'un mandataire pour signer cette déclaration. Le mandat ou la délégation de signature doit être joint.

Je soussigné,, représentant*la société ou association*+ *dénomination sociale* dont le siège social se trouve *adresse* atteste sur l'honneur que la société :

- n'a pas fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles 222-38, 222-40, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 421-2-1, par le deuxième alinéa de l'article 421-5, par l'article 433-1, par le second alinéa de l'article 433-2, par le huitième alinéa de l'article 434-9, par le second alinéa de l'article 434-9-1, par les articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, par l'article 441-9, par les articles 445-1, 445-2 et 450-1 du code pénal et par l'article 1741 du code général des impôts ;
- n'a pas fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L. 8221-1, L. 8221-3, L. 8221-5, L. 8231-1, L. 8241-1, L. 8251-1 et L. 8251-2 du code du travail ;
- est en règle, au cours de l'année précédant la date de la demande d'habilitation, au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés ;
- n'a pas fait l'objet de condamnation pénale définitive en rapport avec l'activité pour laquelle l'habilitation est demandée depuis au moins cinq ans ;
- n'a pas fait l'objet d'une condamnation définitive depuis au moins cinq ans pour une infraction équivalente aux infractions susmentionnées dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'Espace économique européen ;
- est en règle avec ses obligations fiscales et avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale, ou de cotisation équivalente existante dans la législation et la réglementation d'un autre Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'Espace économique européen.

Fait à....., le

Signature, fonction et nom du signataire :

Annexe

Modèle d'attestation sur l'honneur délivré par la Caf aux organismes habilités à établir des constats de décence en application de l'article 5 du décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement

Nota : elle doit être signée par le Directeur de la Caisse d'allocations familiales ou de la caisse de mutualité sociale agricole, ou par une personne ayant une délégation de signature du directeur. La délégation de signature doit être jointe.

Je soussigné Monsieur Thierry MATHIEU, Directeur de la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault dont le siège social se trouve au 139 avenue de Lodève 34943 Montpellier Cedex 9 atteste sur l'honneur que *[nom et raison sociale de l'organisme agréé]* bénéficie d'un agrément, pour établir des constats de non-décence, en date du *[date de l'agrément]*, en application du décret n°2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations logement. Cette habilitation ne porte que sur les logements pour lesquels la caisse d'allocations familiales de l'Hérault et/ou la caisse de mutualité sociale agricole de l'Hérault verse une allocation de logement et expire le *[date fin d'habilitation]*.

Fait à, le

Signature, fonction et nom du signataire :