



**AOO N° 2025-07**

**Objet du marché**

**DIAGNOSTIC DECENCE DES LOGEMENTS POUR LE COMPTE  
DE LA CAF DU GARD**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)**

**POUVOIR ADJUDICATEUR :**

Caisse d'Allocations Familiales du Gard  
321 rue Maurice Schumann  
30922 NIMES cedex 9

## Table des matières

DIAGNOSTIC ET MISE EN DECENCE DE LOGEMENTS, CONSEIL, MEDIATION, SUIVI DES TRAVAUX DE MISE AUX NORMES ET CONTROLE DE CONFORMITE DES LOGEMENTS.....	3
CONTEXTE.....	3
ARTICLE 1 – RAPPEL DES CONDITIONS DE DECENCE .....	4
ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES PRESTATIONS.....	6
2.1 – Etape 1 : Visite diagnostic .....	6
2.2 Etape 2 : conseil, médiation et suivi des travaux .....	7
2.3 Etape 3 : contrôle de conformité du logement.....	8
ARTICLE 3 – CLAUSE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE.....	8
3.1 déplacements et organisation des tournées .....	8
3.2 Sobriété numérique.....	9
3.3 Comportements attendus lors des visites .....	9
3.4 Exigences HSE (Hygiène, sécurité, environnement).....	9
3.5 Achats et consommables.....	9
3.6 Accessibilité et inclusion .....	9
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUALITATIFS .....	10

## **DIAGNOSTIC ET MISE EN DECENCE DE LOGEMENTS, CONSEIL, MEDIATION, SUIVI DES TRAVAUX DE MISE AUX NORMES ET CONTROLE DE CONFORMITE DES LOGEMENTS**

---

### **CONTEXTE**

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré en tant qu'« objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19 janvier 1995).

La qualité du logement contribue à faciliter la vie familiale, les conditions d'éducation des enfants et plus globalement le bien-être de la famille.

Les locataires du parc privé sont de plus en plus nombreux à être confrontés au mauvais état de leur logement, qui n'est pas conforme aux normes minimales de décence.

La lutte contre le logement non décent participe à la prévention de l'insalubrité et permet de maintenir une offre de logement présentant un minimum de confort et accessible aux plus modestes.

Cette politique permet, par conséquent, de lutter contre les « marchands de sommeil ».

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent. Cette obligation a des sources multiples et est également à géométrie variable selon la localisation du logement.

La présente action concerne le contrôle de la décence des logements privés locatifs, vides ou meublés, à usage de résidence principale conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 (JO du 31 janvier 2002, dit décret décence) qui fixe les caractéristiques du logement décent qui doit ainsi satisfaire à des exigences concernant la sécurité physique et la santé des locataires et doit comporter certains équipements de confort.

La loi ALUR du 24 mars 2014 rappelle que la lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire des politiques publiques et vise à favoriser l'accès au logement, à réglementer les locations, notamment en luttant contre la mise en location de logements inadéquats, et à promouvoir la construction par une réforme du droit de l'urbanisme.

La loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des Caisses d'Allocations Familiales (CAF) en matière de lutte contre la non-décence des logements. Dans ce cadre, en complément des actions essentielles de prévention et d'information sur les droits et devoirs des bailleurs et des locataires et leur accompagnement en

matière de décence des logements, les Caf disposent d'un levier nouveau pour peser sur la résorption de la non-décente : la conservation des aides au logement pour les allocataires percevant une allocation logement, lorsque le logement qu'ils occupent est non décent. Ce dispositif s'inscrit dans un cadre légal très précis où la résorption de l'habitat indigne passe par une connaissance claire de la réglementation existante pour lequel l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) est un soutien tant pour les locataires que pour les propriétaires.

La loi Alur aussi a ajouté un critère de performance énergétique minimale.

Le décret n°2015-191 du 18 février 2015, publié au JO du 20 février 2015, introduit des nouvelles dispositions de la loi ALUR notamment des exigences supplémentaires concernant les opérateurs dont les compétences peuvent être mobilisées pour la réalisation des diagnostics.

Le bailleur donc est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou 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.

## **ARTICLE 1 – RAPPEL DES CONDITIONS DE DECENCE**

Conformément à l'article 2 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (modifié par le décret n°2021-872 du 30 juin 2021 – art. 8), le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- 1) Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
- 2) Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;
- 3) Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

- 4) La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- 5) Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- 6) Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- 7) Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

L'article 3 de ce même décret prévoit que le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

- 1) Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
- 2) Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisant pour l'utilisation normale de ses locataires ;
- 3) Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- 4) Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- 5) Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- 6) Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

L'article 3bis I introduit la notion suivante :

« En France métropolitaine, le niveau de performance minimal prévu au premier alinéa de l'[article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) susvisée correspond, au sens de l'[article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation](#) :

- à compter du 1er janvier 2025, à la classe F ;
- à compter du 1er janvier 2028, à la classe E ;
- à compter du 1er janvier 2034, à la classe D.»

L'article 4 mentionne :

« Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article [R. 156-1](#) du code de la construction et de l'habitation. »

## ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES PRESTATIONS

Les missions attendues sont les suivantes :

- Le diagnostic de la décence des logements du secteur privé au titre de la résidence principale des allocataires bénéficiaires d'une allocation logement, conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- Le conseil, la médiation et l'accompagnement des bailleurs dans la réalisation de mise aux normes.
- Le contrôle de la conformité du logement après travaux.

Le prestataire assurera l'ensemble des tâches administratives liées à la mission : coordination, courriers, reporting, comptes rendus...

Ces missions s'exercent sur le territoire du département du Gard.

Si le logement est diagnostiqué non décent, cela implique automatiquement l'exécution des actions de médiation, des conseils et de contrôle par le prestataire.

### 2.1 – Etape 1 : Visite diagnostic

#### ▪ Contact avec l'allocataire :

Suite à la réception de la demande de diagnostic, la Caisse d'allocations familiales du Gard transmet par mail, au titulaire une demande de vérification des normes de décence du logement avec les coordonnées du locataire.

Cette demande vaut bon de commande.

Préalablement à la visite, le prestataire contacte par téléphone l'allocataire afin de :

- Présenter sa mission,
- Informer le locataire de son obligation de laisser l'accès au logement pour la réalisation des travaux.

A l'issue de ce contact, le prestataire programme une visite sauf en cas de déménagement. Il en informe la Caisse d'allocations familiales du Gard par mail.

En l'absence de contact avec l'allocataire, le titulaire informe par courrier ce dernier de la date de réalisation de la visite.

▪ Réalisation de la visite :

Le prestataire réalise la visite du logement et élabore un diagnostic détaillé (Diagnostic-Constat décence cf. annexe 1 du présent CCTP), dans un délai maximum de 1 mois après réception de la demande de diagnostic par la Caisse d'allocations familiales du Gard.

Le diagnostic doit conclure au respect ou non des normes de décence, conformément à la réglementation en vigueur. Si le logement est diagnostiqué non décent, cela implique automatiquement l'exécution des actions de conseils par le prestataire.

- Il transmet par mail (action-sociale-decence@caf30.caf.fr) à la Caisse d'allocations familiales du Gard le diagnostic de non-décence, pour la mise en place de la procédure de conservation le cas échéant.

- Il adresse au locataire les conclusions du diagnostic.

- Il adresse au propriétaire (en courrier recommandé avec accusé de réception si le diagnostic conclut à une non-décence du logement) les conclusions du diagnostic.

Le titulaire avise le bailleur, que celui-ci doit le tenir informé régulièrement de l'avancée des travaux.

## **2.2 Etape 2 : conseil, médiation et suivi des travaux**

Le titulaire doit s'attacher à obtenir la réalisation des travaux par le propriétaire et lui apporter tout le soutien technique dont il aurait besoin (durant la durée de la conservation de 18 mois maximum) :

- évaluation sommaire du coût des travaux,
- informations sur les aides existantes et les démarches à entreprendre, pour pouvoir y prétendre,
- accompagnement du propriétaire/bailleur dans la réalisation et le suivi des travaux.

Le titulaire avise le bailleur, que celui-ci doit le tenir informé régulièrement de l'avancée des travaux.

Cette phase concerne uniquement les propriétaires/bailleurs ne bénéficiant pas

d'accompagnement dans le cadre de subventions des aides à la pierre.

Le titulaire doit informer le locataire sur ses droits et devoirs, ainsi que les conséquences liées à la conservation de l'aide au logement. Le locataire doit rester mobilisé pendant toute la procédure de remise aux normes du logement.

Le titulaire devra avertir la Caf du Gard pour toutes situations sociales complexes représentant des freins pour la mise en conformité du logement.

L'ensemble des actions réalisées dans le cadre du conseil/médiation feront l'objet d'une note de synthèse rédigée par le titulaire.

### **2.3 Etape 3 : contrôle de conformité du logement**

Dans la mesure où les travaux ont été réalisés par le propriétaire, le titulaire doit attester de la mise en conformité, y compris dans le cas d'un déménagement du locataire, en produisant à l'attention de la Caisse d'allocations familiales du Gard et du bailleur, un diagnostic concluant à la mise en conformité ou non du logement.

En cas de non mise en conformité, un rapport de non-décence sera envoyé au bailleur en lettre recommandée avec accusé de réception et remis à la Caisse d'Allocations Familiales (Diagnostic- Constat décence cf. annexe 1 du présent CCTP).

Le prestataire s'assure 6 mois avant la fin de la conservation de l'aide au logement, de la bonne exécution des travaux. Si aucune démarche n'est entreprise par le propriétaire, le titulaire doit signaler la situation pour saisine de la CPLD sociale (cf annexe 3 au CCTP).

Au terme des 18 mois de conservation de l'aide au logement, la réglementation prévoit une période de prorogation de la conservation, égale à 2 fois 6 mois, après accord de la Caisse d'allocations familiales du Gard.

Dans ce cas, le contrôle de conformité s'effectuera au cours de cette nouvelle période.

## **ARTICLE 3 – CLAUSE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE**

La présente clause fixe les exigences techniques environnementales, sociales et de santé-sécurité, applicables à la réalisation des diagnostics de décence dans le cadre du marché.

### **3.1 déplacements et organisation des tournées**

Le titulaire met en œuvre une organisation permettant de réduire l'empreinte carbone liée aux déplacements, notamment :

- Planification géographique des rendez-vous par zones ;
- Regroupement des visites lorsque possible ;
- Mobilisation prioritaire de véhicules à faibles émissions lorsqu'ils sont disponibles ;
- Recours aux réunions dématérialisées lorsque la présence physique n'est pas nécessaire.



### 3.2 Sobriété numérique

Les livrables produits dans le cadre du marché respectent les principes suivants :

- Transmission **exclusivement numérique**, sans version papier, sauf demande expresse de la CAF ;
- Optimisation du poids des fichiers (compression raisonnable des images, PDF optimisés) ;
- Utilisation de **formats ouverts** (JSON, CSV, ODS/XLSX) pour les tableaux de suivi ;
- Pratiques d'**écoconception documentaire** : sobriété graphique, contraste suffisant, métadonnées limitées.

### 3.3 Comportements attendus lors des visites

Dans le cadre des visites en logement :

- Respect strict des personnes, des biens et de la vie privée ;
- Absence de nuisance (bruit, salissures, attitude intrusive) ;
- Aucun déchet laissé sur place ;
- Pas de photographie des personnes sans consentement ;
- Seules les prises de vue nécessaires aux constats techniques sont autorisées.

### 3.4 Exigences HSE (Hygiène, sécurité, environnement)

Les intervenants :

- Portent les EPI adaptés aux situations rencontrées ;
- Appliquent des règles de prévention adaptées aux risques des logements (humidité, électricité, gaz, nuisibles, insalubrité) ;
- Alertent immédiatement la CAF en cas de situation de danger grave ou imminent constatée.

### 3.5 Achats et consommables

Le titulaire applique une politique de réduction des consommables, incluant :

- Aucun support papier non indispensable ;
- Utilisation de matériels durables et réutilisables ;
- Absence de plastique à usage unique lors des réunions.

### 3.6 Accessibilité et inclusion

Les documents fournis sont conformes aux bonnes pratiques d'**accessibilité numérique** (styles structurés, titres hiérarchisés, descriptions alternatives).

## **ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUALITATIFS**

### Les objectifs qualitatifs sont les suivants :

Faire régresser l'habitat dégradé par une action concertée et coordonnée en s'assurant que les travaux réalisés correspondent aux exigences du décret décence du 30 janvier 2002 :

- Assurer le maintien des ménages dans un logement de qualité,
- Améliorer les conditions d'habitat des ménages les plus modestes,
- Informer les propriétaires sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre, pour assurer cette mise en conformité.