



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE- ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Secrétariat général  
pour les affaires régionales**

**Secrétariat général  
pour les affaires régionales**  
*Pôle modernisation et moyens  
Plateforme Régionale des Achats*

**APPEL D'OFFRES OUVERT**

**Accord-cadre à bons de commande pour  
l'achat de nuitées de mise à l'abri des publics  
précaires et vulnérables en Provence-Alpes-  
Côte d'Azur  
2026-2030**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES**

**(CCTP)**

**commun à tous les lots**

**DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES OFFRES :**

**Le 30 MARS 2026 À 12 HEURES 00**

1 / 12

CCTP Accord-cadre pour l'achat de nuitées de mise à l'abri des publics précaires et vulnérables en Provence-Alpes-Côte d'Azur 2026-2030

Préfecture de la région PACA – Secrétariat général pour les affaires régionales

Place Félix Baret – 13 282 MARSEILLE Cedex 06

Standard : 04 84 35 40 00 – [sgar-achats@paca.gouv.fr](mailto:sgar-achats@paca.gouv.fr)

## Table des matières

Section 1. Contexte et dispositions générales du contrat.....	3
1.1 Contexte.....	3
1.2. Objet du marché.....	4
Section 2. Prestations d'hébergement attendues.....	4
2.1 Attendus minimums.....	4
2.2 Prestations complémentaires améliorant les conditions d'accueil.....	8
2. 3 Accueil des partenaires et accompagnement.....	9
Section 3. Clauses environnementales.....	10

## Section 1. Contexte et dispositions générales du contrat

### 1.1 Contexte

La politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, soutenue par le programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables », vise à permettre l'accès au logement tout en garantissant une réponse aux situations d'urgence qui soit la plus adaptée aux besoins. Elle s'est historiquement structurée autour d'associations, implantées sur tout le territoire qui sont devenues les principaux opérateurs de l'État dans la gestion des structures d'hébergement.

Cette politique s'inscrit dans un contexte où la demande de mise à l'abri exprimée demeure très élevée en raison de la persistance d'un nombre élevé de ménages en situation de précarité et des difficultés d'accès au logement. Ainsi, en dix ans, le parc d'hébergement généraliste financé par l'État a plus que doublé. En 2024, plus de 200 000 personnes sont hébergées chaque soir dans l'hébergement généraliste.

Le parc généraliste se répartit comme suit au niveau national :

- **Le centre d'hébergement et de réinsertion sociale** : il se caractérise par le haut niveau d'accompagnement social qu'il garantit aux personnes hébergées. Il leur permet de bénéficier d'une prise en charge individualisée, destinée à travailler au global le projet d'insertion (emploi, formation, logement, santé...).
- **Le centre d'hébergement d'urgence** : outre la mise à l'abri, il assure le couvert et l'hygiène, et permet la réalisation d'une première évaluation sociale. Il constitue souvent le premier point d'ancrage au parcours de réinsertion vers le logement.
- **L'hôtel social** : il a pour but d'assurer la mise à l'abri en urgence des personnes sans-domicile, surtout dans les grandes villes où l'accès au logement est le plus complexe. Parce que cet hébergement se limite souvent à une simple chambre, il n'a vocation à être mobilisé qu'en dernier ressort, notamment en période hivernale.

Alors que l'hôtel devait rester la variable d'ajustement en cas de saturation du parc d'hébergement classique ou de la survenue d'événements exceptionnels, le maintien des besoins à un niveau élevé a conduit à maintenir un niveau d'ouverture de places d'hôtel élevé pour la mise à l'abri des personnes sans-domicile. Cette situation nécessite une mise en conformité juridique des modalités d'achat.

## **1.2. Objet du marché**

Le présent marché a pour objet l'achat de nuitées d'hébergement d'urgence pour la mise à l'abri des personnes ou des familles sans-domicile relevant de l'article L.345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles, sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le représentant du pouvoir adjudicateur chargé de coordonner la passation de l'accord-cadre pour le compte des services de l'État, est M. le préfet de la région PACA.

Il est chargé de signer et de notifier l'accord-cadre.

La PFRA (Plate-forme Régionale des Achats) est rattachée au SGAR (Secrétariat Général pour les Affaires Régionales). Elle coordonne les besoins sur ce segment pour le compte de la DREETS (direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités) et des DDETS (directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités) situés en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le présent cahier des clauses techniques particulières précise les conditions d'hébergement minimales à respecter.

## **Section 2. Prestations d'hébergement attendues**

Les prestations consistent en la mise à disposition de chambres, résidences légères ou habitation mobiles de loisir (campings) ou d'appartements destinés à héberger temporairement des personnes en situation de vulnérabilité et sans logement.

Le socle d'exigences minimales est respecté par tout hôtelier financé par l'État pour l'hébergement de personnes sans-domicile.

### **2.1 Attendus minimums**

Le titulaire s'engage à fournir impérativement des chambres respectant les exigences minimales listées ci-dessous et à respecter strictement, pendant la durée du marché, les obligations suivantes :

#### **État général des chambres**

- Murs et plafonds : les revêtements des murs et plafonds sont propres, sans moisissures, et ne sont pas détériorés.
- Sols : les sols sont en bon état, sans affaissement et sans fissures. Le revêtement du sol est en bon état, correctement fixé et n'est pas arraché.

- Luminosité naturelle: la chambre proposée dispose à minima d'une fenêtre vers l'extérieur.
- État des fenêtres: les fenêtres en position "fermée" assurent une fonction d'isolation thermique et sonore et de sécurité face aux intrusions. Les fenêtres présentent un encadrement et des vitres en bon état.

### **Surface des chambres :**

Les surfaces minimales des chambres et appartements, ainsi que leur règle de calcul, sont détaillées dans l'annexe « calcul surface » du présent CCTP.

La surface au sol en m<sup>2</sup> des chambres est à minima<sup>1</sup> de :

- 9,50 m<sup>2</sup> pour une personne (surface sanitaire comprise)
- 10,50 m<sup>2</sup> pour deux personnes (surface sanitaire comprise)
- 10,50 m<sup>2</sup> pour trois personnes (surface sanitaire comprise)
- 14,50 m<sup>2</sup> pour quatre personnes (surface sanitaire comprise)
- Au-delà une surface majorée de 5m<sup>2</sup> par personne (surface sanitaire comprise, hors lit bébé).

Le Titulaire s'engage à installer, dès la réception du bon de réservation, un ou plusieurs lits supplémentaires, si la chambre ne contient pas un nombre de lits adéquat au regard de sa surface pour accueillir le nombre de personnes orientées par le SIAO, ou tout autre organisme mandaté par la DDETS.

### **Accès aux chambres**

- Premier accueil: les horaires d'admission des publics (première entrée) sont précisés au CCAP. Celles-ci doivent pouvoir se faire 24h/24 heures et 7j/7 jours.
- Liberté d'accès: l'accès à l'hôtel et aux chambres est garanti 24h/24h aux ménages. Les publics accueillis sont libres d'aller et venir.
- Les chambres disposent d'une serrure ou d'un système permettant un verrouillage et un déverrouillage, sans besoin de forcer.

### **Approvisionnement en eau**

- Eau potable: chaque chambre est équipée d'un point d'eau potable. Le lavabo et/ou l'évier est en état de fonctionnement, étant précisé que l'installation d'alimentation en eau permet la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale (eau chaude et froide) par toute personne hébergée 24h/24h. En cas de défaillance des installations, celles-ci sont réparées ou remplacées dans un délai de 5 jours ouvrables. L'eau chaude et froide n'est ni

---

<sup>1</sup> Respect du référentiel, Atout France, Guide 2022 du tableau de classement en hôtels de tourisme.

rationnée, ni contingentée, et est fournie dans un volume suffisant pour que l'intégralité des personnes hébergées puisse en disposer.

- Équipements : la présence d'un minimum un lavabo et/ou un évier fonctionnel par chambre est attendue.

### **Électricité, chauffage et aération**

- Électricité : les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. L'électricité n'est ni rationnée, ni contingentée.
- Prise électrique : chaque chambre est équipée d'au moins une prise électrique en état de fonctionnement et sécurisée.
- Chauffage : 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. Les chambres sont équipées de radiateurs, ou d'un autre dispositif de chauffage fixe, produisant une chaleur suffisante pour chauffer la chambre, étant précisé que la température d'une chambre correctement chauffée se situe à 19 °C.
- Ventilation : l'hôtel garanti une ventilation suffisante, naturelle ou mécanique, qui permet aux occupants de respirer un air sain. La disposition des chambres permet d'assurer de bonnes conditions d'aération, de déshumidification et d'assainissement de l'air. La chambre ne comporte pas de moisissures, y compris dans la salle d'eau.

### **Sanitaires**

- Toilettes privatives ou communes : en l'absence de toilettes privatives (qui sont par ailleurs recommandées), l'hôtelier garanti l'accès à minima à 1 toilette pour 20 personnes. Des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite sont également prévues en cas d'accueil de personnes à mobilité réduite. Les toilettes communes sont accessibles 24h/24, 7j/7, et font l'objet d'un nettoyage quotidien. Le papier toilette est fourni par l'hôtelier à la demande des personnes hébergées et/ou lors du nettoyage quotidien.
- Douches privatives ou communes : en l'absence de douche privative (qui sont par ailleurs recommandées), l'hôtelier garanti l'accès à minima à 1 douche pour 20 personnes. L'accès libre aux douches communes est prévu 24h/24, et 7j/7, et celles-ci font l'objet d'un nettoyage quotidien. Les douches sont alimentées en eau chaude et froide et disposent d'un système fonctionnel de fermeture à clef depuis l'intérieur, avec la possibilité d'ouvrir de l'extérieur (par le gestionnaire hôtelier) en cas d'urgence.

### **Mobiliers et équipements**

- Literie : les lits proposés sont propres et en bon état, de préférence en métal, respectant les dimensions standards (lit double (deux personnes au maximum) : 140 x 190 cm ; lit simple (pour une personne au maximum) : 80 x 190 cm). Les chambres ou appartements offrent la possibilité d'accueillir un lit pour enfant de moins de 2 ans fourni par l'hôtelier (lit adapté aux normes NF) inclus au tarif de la chambre.
- Chauffe-biberon et bouilloire : l'hôtelier autorise les occupants à utiliser un chauffe-biberon et une bouilloire dans leur chambre.
- Mobilier : la chambre est équipée d'une table, d'une chaise, de rangements, d'une poubelle.
- Luminaire : chaque chambre est équipée au moins d'un luminaire conforme, sécurisé et en bon état. L'hôtelier remplace tout élément dysfonctionnant et ampoule, sur simple demande de l'hébergé.

### **Nettoyage et traitement des chambres ou appartements**

- Pour les chambres :
  - le titulaire s'engage à réaliser un nettoyage complet de la chambre lors de toute nouvelle installation, et par la suite à la réalisation hebdomadaire du ménage dans les chambres, ainsi qu'au changement des draps et serviettes à minima toutes les deux semaines. S'agissant des chambres avec enfants, les draps des lits enfants sont changés sur demande.
  - un kit de ménage est fourni pour l'entretien régulier de la chambre par le ménage. La fourniture de ce kit n'exempte pas le titulaire de l'entretien hebdomadaire de la chambre
- Pour les parties communes : le ménage est réalisé par le titulaire au moins une fois par jour, 7j/7j (y compris dans les toilettes et douches communes).

### **Etat des parties communes**

- Murs et sols : les revêtements, murs et sols sont propres et en bon état.
- Éclairage : les installations électriques et les éclairages sont sécurisés et en bon état de fonctionnement. L'hôtelier remplace toute ampoule défectueuse.
- Stockage des déchets : un local destiné au stockage des déchets est mis à disposition des occupants, avec entretien et désinfection régulière par le titulaire.

### **En matière de préparation des repas et des petits-déjeuners**

- Équipements permettant de réchauffer les repas et de cuisiner :
  - En cas d'équipements prévus dans les chambres ou dans les appartements privés, les normes de sécurité suivantes doivent être respectées :

limitation de la puissance totale des appareils de cuisson (3,5 kw dans les chambres et 20 kw dans les appartements) et norme NFC-15 100.

- En l'absence de véritable cuisine partagée dans l'hôtel ou dans les chambres, les hôteliers mettent à disposition des hébergés à minima un ou plusieurs points de réchauffage (micro-ondes, plaques de cuisson : 1 point de chauffage pour 20 places). Ces points de réchauffage sont accessibles sans restriction, 24h/24h et 7j/7j. Ces équipements sont en bon état de fonctionnement et sont remplacés dès qu'ils sont défectueux. L'hôtel nettoie et désinfecte quotidiennement les équipements mis à disposition.
- Réfrigérateurs : chaque chambre est équipée d'un réfrigérateur dans la mesure du possible. A défaut d'un réfrigérateur privatif, l'hôtel met à disposition un espace réfrigéré permettant de stocker des aliments dans une salle commune, en délimitant des espaces pour chaque ménage.
- Stockage de denrées alimentaires : l'hôtelier accepte le stockage de denrées alimentaires non périssables dans les chambres. Il accompagne les occupants dans la recherche de solutions de stockage conformes aux règles en matière d'hygiène et de salubrité.

#### **Exigences minimales en matière de traitement anti-nuisibles**

- Dératisation : le titulaire fait appel à une entreprise agréée et certifiée qui intervient autant que nécessaire et a minima une fois par an. Le titulaire met à disposition du contractant le contrat de dératisation en cours de validité, notamment lors des visites d'un établissement, et leur communique à première demande.
- Désinsectisation : le titulaire assure un traitement de désinsectisation adapté, en faisant appel à une entreprise agréée et certifiée de désinsectisation. Quelle que soit la modalité de traitement choisie, le titulaire agréé effectue une action de désinsectisation autant que nécessaire, et à minima une fois par an. Lorsque la désinsectisation est effectuée par une entreprise extérieure, le titulaire tient à disposition du contractant le contrat de désinsectisation en cours de validité, notamment lors des visites d'un établissement, et leur communique à première demande.

La mise à disposition de matériel en métal et la limitation de moquettes sera appréciée.

#### **Insertion dans le tissu socio-économique et urbain local**

- Présence de services publics à proximité : l'hôtel est inséré dans un quartier offrant une proximité avec des services publics, notamment des écoles, à moins de 30 minutes de marche ou en transport en commun.



- Présence de transports publics à proximité : l'hôtel est inséré dans un quartier bien desservi par un réseau de transport en commun (à moins de 15 minutes de marche).

## **2.2 Services complémentaires améliorant les conditions d'accueil**

Outre ce socle d'exigences minimum à respecter impérativement, l'hôtel peut offrir les prestations suivantes qui contribuent à l'amélioration de la qualité d'accueil :

### **Buanderie**

- Service de laverie : une laverie mise à disposition des personnes hébergées est souhaitée, soit en le fournissant au sein de l'établissement ou en recourant aux services des laveries de quartier.

### **Numérique :**

- WIFI : l'accès au wifi gratuit est fourni par l'hôtelier.

### **Climatisation :**

- La présence de système de climatisation dans les chambres et parties communes est valorisée.

### **Sanitaires privés**

- Toilettes privées : les chambres et les appartements sont dotés de toilettes individuelles.
- Douches privées : les chambres et les appartements sont dotés de douches individuelles.

### **Alimentation**

- Prestations en matière de petit déjeuner : soit une restauration collective dans une salle commune ou prestations similaires.
- Kitchenette privée : les chambres ou appartements sont équipés d'une kitchenette privée composée d'un évier, un plan de travail, une plaque électrique, un réfrigérateur propre, un micro-onde, un meuble de rangement, ainsi qu'une ventilation adaptée. L'électroménager est en bon état.
- Cuisine collective : à défaut d'une kitchenette privée, une cuisine collective bien équipée est proposée aux résidents, composée à minima de :
  - deux éviers

- un plan de travail stable et résistant à la chaleur
  - des points de cuisson/ plaques électriques avec 2 foyers par tranche de 5 ménages,
  - une ventilation adaptée,
  - des ustensiles de cuisine pour chaque ménage (casseroles, vaisselle, etc)
  - des casiers de rangements numérotés par chambre au sein de la cuisine commune ;
- 
- La cuisine commune est accessible sur une plage horaire raisonnable (ex : de 6h à 22h).
  - Le ménage des sols et de la cuisine est fait au moins une fois par jour, bien que les familles aient la responsabilité du ménage des tables, des plans de travail, et de la vaisselle.
  - La cuisine commune dispose d'un système de sécurisation automatique ou manuelle des appareils de cuisson (ex : coupures automatiques en lien avec un système de vidéosurveillance, la détection d'une période d'inactivité, la mise hors tension de la lumière, mise en marche de la plaque avec la clef de la chambre, etc).

#### **Aménagement :**

- Espaces partagés : la présence de bureaux pour la réalisation des entretiens avec les travailleurs sociaux, d'une salle commune, de locaux pour le rangement des poussettes et le stockage des bagages, de zones de jeux et d'espaces culturels pour enfants, est valorisée.
- Espaces privatifs (chambres et appartements) : la présence des équipements suivants est valorisée : télévision, chaise-bébé, équipements ménagers, aspirateurs, fer à repasser, produits d'hygiène, etc.

### **2. 3 Accueils des partenaires et accompagnement**

Les opérateurs sociaux, chargés du suivi des familles, peuvent contacter les hôtels ou s'y déplacer pour rencontrer les personnes prises en charge. Le titulaire garantit par tout moyen l'accès des professionnels de l'accompagnement aux usagers présents au sein de l'établissement.

Des intervenants ou associations à vocation sociale (suivi scolaire, apprentissage du français, accompagnement juridique, écrivain public, ...) ou à vocation médicale peuvent également intervenir dans les hôtels. Le titulaire est informé préalablement par le contractant de toute intervention. Le titulaire facilite l'intervention de ces intervenants

et associations au sein des hôtels (en donnant accès aux chambres ou à un espace de rencontre).

### **Section 3. Clauses environnementales**

#### 3.1 Clause de protection de l'environnement, sécurité et santé :

Le titulaire veille à ce que les prestations qu'il effectue respectent les prescriptions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'environnement, de sécurité et de santé des personnes et de préservation du voisinage. Il est en mesure d'en justifier le respect, en cours d'exécution du marché et pendant la période de garantie des prestations, sur simple demande de l'acheteur.

Le titulaire du marché privilégie au maximum l'utilisation de produits de nettoyage éco-responsable. Il est demandé qu'un maximum de produits réponde à un label écologique (écolabel européen, NF Environnement, détergence écologique d'Ecocert ou équivalent) sans allergène ou avoir un pourcentage de biodégradabilité égal à 100% au sens de la directive de l'OCDE n°301).

#### 3. 2 Gestion des vagues de chaleur :

En l'absence de climatisation fonctionnelle, le titulaire distribue des ventilateurs aux personnes hébergées dans les bâtiments sujets à la surchauffe estivale et aménage une salle de fraîcheur en période de canicule, sauf en cas d'impossibilité technique relative au bâti.

Aussi, il s'engage à communiquer et à afficher les recommandations sanitaires de Santé publique France visant à protéger des effets de la chaleur sur la santé (<https://www.santepubliquefrance.fr/determinants-de-sante/climat/fortes-chaleurs-canicule> ).

#### Énergie :

L'établissement privilégie une démarche permettant de contribuer aux objectifs de réduction des consommations énergétiques. A titre d'exemple, des sensibilisations auprès des personnes hébergées visant à limiter la consommation de fluides (énergie et eau) peuvent être organisées.

Dans le cadre de l'exécution du présent contrat, le titulaire s'engage à ne recourir qu'à des produits à haute performance énergétique tels que définis à l'article R. 234-4 du code de l'énergie, sauf à pouvoir se prévaloir de l'une des exceptions prévues à l'article R. 234-2 dudit code.

Il peut, par exception, utiliser des produits qui ne présentent pas ce niveau de performance, à condition qu'ils aient été achetés avant la remise de leur offre et qu'ils aient été mentionnés dans celle-ci de manière détaillée.

Suivi des actions :

Les actions conduites sont abordées par le pouvoir adjudicateur, lors du point annuel d'exécution du présent contrat.

Les éléments suivants sont à communiquer au pouvoir adjudicateur, en cas de demande du pouvoir adjudicateur :

- Actions prises à l'égard des personnes hébergées en période de canicule
- Actions prises pour la maîtrise des consommations énergétiques et d'eau
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE) si réalisé
- Consommation d'électricité et/ou de gaz annuelle de l'établissement au m<sup>2</sup>
- Consommation d'eau annuelle en m<sup>3</sup>
- Coût de l'énergie

**Annexe :**

- Calcul des surfaces