

La procédure est désormais applicable à l'habitat social

Au terme de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation et la lutte contre l'exclusion, une procédure dérogatoire aux règles posées par la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi « MOP »), permet, dorénavant, aux organismes d'Hlm d'avoir recours à cette procédure.

La disposition, prévue à l'article 110 de la loi MOLLE, rend cette procédure applicable à la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat, financés avec le concours des aides publiques prévus à cet effet, jusqu'au 31 décembre 2013.

Une mesure nouvelle en droit national

Bien que cette disposition ait figuré parmi les règles particulières applicables à la réalisation de logements sociaux, prévues à l'article 34 de la directive européenne « marchés publics » n° 2004/18/CE du 31 mars 2004, elle n'avait pas, jusqu'à présent, été transposée dans le droit national. Cet état de fait est aujourd'hui corrigé.

Quoique limitée dans le temps, cette mesure devrait permettre aux maîtres d'ouvrages Hlm de gagner en efficacité dans le montage d'un certain nombre d'opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, en réduisant, par ailleurs, les délais de réalisation.

Une définition précise du marché de la conception-réalisation

Elle figure à l'article 37 du code des marchés publics et, depuis peu, à l'article 41-1 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié, fixant les règles applicables aux pouvoirs adjudicateurs soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005 dont relèvent les sociétés d'Hlm. La défini-

tion est commune aux deux réglementations : « un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques ou, pour les seuls ouvrages d'infrastructure, à un seul opérateur économique, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux ».

Les règles de passation des marchés

Elles sont précisées à l'article 69 du CMP et à l'article 41-1 du décret du 30 décembre 2005. Les marchés de conception-réalisation sont passés selon la procédure d'appel d'offres restreint, obligatoire pour tous les marchés dont le montant est supérieur au seuil réglementaire applicable aux marchés de travaux, à savoir 5 150 000 €.

Un certain nombre de dispositions particulières figure dans les deux réglementations se rapportant aux règles particulières applicables et, notamment, la nécessaire fixation des primes attribuées à chaque candidat, calculées sur le prix estimé des études de conception à effectuer, affectées d'un abattement de 20 % et que le règlement de la consultation doit avoir prévu.

On notera cependant une différence entre les règles applicables aux marchés publics (donc aux OPH) qui imposent un nombre minimal de cinq candidats admis à présenter une offre (article 60 du CMP)

alors qu'aucune disposition équivalente n'existe pour les pouvoirs adjudicateurs relevant de l'ordonnance du 6 juin 2005. Cependant, si le montant du marché est inférieur au seuil de 5 150 000 €, il peut être passé selon la procédure adaptée, régie par l'article 28 du CMP, pour les organismes publics (les OPH), ou selon la procédure librement définie par le pouvoir adjudicateur, par application de l'article 10 du décret du 30 décembre 2005 pour les organismes qui en relèvent (les sociétés d'Hlm). Pour autant, si les documents de la consultation ont prévu la remise de prestations, le règlement doit préciser également le montant des primes accordées aux candidats, dans les mêmes conditions que pour les procédures formalisées (prix estimé des études de conception avec abattement au plus égal à 20 %).

Une disposition complémentaire figure également dans la réglementation des marchés applicables aux deux catégories de maîtres d'ouvrages pour les opérations de réhabilitation de bâtiments. Dans ce cas, les marchés de conception-réalisation peuvent également être passés selon la procédure du dialogue compétitif à laquelle les OPH, comme les sociétés d'Hlm, peuvent avoir recours.

Ce qu'il faut retenir

Au-delà des conditions restrictives qui figurent toujours dans les réglementations (CMP et pouvoirs adjudicateurs soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005) et

qui font état de nécessaires motifs techniques rendant nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage, on doit considérer aujourd'hui que les organismes d'Hlm peuvent pleinement conclure des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux pour des opérations locatives aidées par l'Etat, en application de la loi MOLLE qui vient d'entrer en vigueur. ❖

Contact

Jean-Charles Masson, Direction juridique et fiscale (DJEF) ; Tél. : 01 40 75 78 60. Mél : djef@union-habitat.org

Thèmes : marchés des offices d'Hlm, appels d'offres ouverts ou restreints des offices marchés des sociétés d'Hlm appels d'offres ouverts ou restreint des sociétés d'Hlm.