

**Fiche N°18**  
**information pour l'instruction de dossiers « réhabilitation » relatifs**  
**aux travaux d'économie d'énergie**

**« Quels sont les différents seuils applicables aux marchés pouvant être passés par un bailleur HLM ? »**  
**Dossier FEDER et dossier commun aux autres financeurs**



**Question :**

Les exigences européennes imposent au bénéficiaire de justifier d'une consultation type appels d'offres lors des paiements.

Lors de l'instruction pour paiement, au regard des lots attestant de la réalisation des travaux de réhabilitation thermique, comment savoir si le bailleur a respecté les procédures de la commande publique ?

Pour certains lots d'une opération de réhabilitation thermique, le bailleur HLM n'a pas procédé à un appel d'offres classique. Le coût du ou des lots concerné(s) sont inférieurs à un seuil prévu par la réglementation en vigueur en France, le bailleur HLM indique ne pas avoir procédé à un appel d'offre à ce titre.

**Réponse :**

Du point de vue régalien<sup>1</sup>, l'article 132 de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 soumet les marchés passés par les offices publics de l'habitat (OPH) à l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, les sortant ainsi du champ d'application du Code des marchés publics, en insérant l'article L. 421-26 suivant dans le Code de la construction et de l'habitation : « *Les marchés des offices publics de l'habitat sont régis par les dispositions applicables aux marchés des personnes publiques ou privées soumises aux règles fixées par l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics* ».

Cet article est applicable depuis le 19 mai 2011, sauf pour les marchés en cours d'exécution ou de passation à la date d'entrée en vigueur de la loi.

L'ordonnance de 2005 prévoit des règles de passation et le décret du 30 décembre 2005 comporte, de plus, quelques éléments concernant l'exécution financière. Il est toutefois rappelé qu'en application de l'article 3-II de l'ordonnance, « *les dispositions de la présente ordonnance ne font pas obstacle à la possibilité pour les pouvoirs adjudicateurs d'appliquer volontairement les règles de passation ou d'exécution prévues par le Code des marchés publics* ».

Un OPH qui souhaite se soumettre aux règles d'exécution du CMP doit le prévoir, soit dans une délibération, soit dans le règlement de consultation.

L'article 12 du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005 précise que les marchés font nécessairement l'objet d'un écrit lorsque leur montant est égal ou supérieur aux seuils des procédures formalisées fixés au I de l'article 7 de ce texte.

<sup>1</sup> Instruction n°12-007-M0 du 10 février 2012 relative aux marchés des offices publics de l'habitat - conséquence de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (Loi "WARSMANN").

**Les seuils sont les suivants pour tous les marchés dont la consultation a été lancée avant le 31 décembre 2013 :**

- l'article 7 du décret n° 2005-1742 (Cf. article 11 pour les modalités de calcul des seuils), les seuils au-dessus desquels s'appliquent les procédures formalisées sont de :
  - 200 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services ;
  - 5 000 000 € HT pour les marchés de travaux.
- l'article 11-II précise que, dès lors que le montant cumulé des lots ne dépasse pas 20 % de la valeur de la totalité des lots, le pouvoir adjudicateur peut librement définir les modalités de passation pour les lots :
  - de moins de 80 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services,
  - de moins de 1 000 000 € HT pour les marchés de travaux.

Les seuils indiqués ci-dessus correspondent aux seuils en vigueur.

**L'article 7 du décret n° 2005-1742 fixe désormais les seuils suivants applicables pour les marchés dont la consultation est lancée entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2015 :**

- services et fournitures : 207 000 € HT ;
- travaux : 5 186 000 € HT.

**Du point de vue administratif**, pour tous les demandes d'acompte (paiement et solde) déposés par les maîtres d'ouvrage HLM au titre d'une réhabilitation thermique ayant fait l'objet d'une subvention européenne du FEDER, le maître d'ouvrage doit apporter la preuve de :

- la mise en concurrence adéquate (avis d'appel public à concurrence ou lettres de consultation) ;
- la définition précise et non discriminatoire de son besoin (cahier des charges) ;
- la communication (règlement de consultation) ;
- l'application de critères de jugement des offres (rapport d'analyse des offres).
-