



Lettre n° 4 du 5 février 2018

CIRCULAIRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

PERFORMANCE ENERGETIQUE

[Dossier Moocs Hlm - Formations en ligne ouvertes à tous.](#)

L'USH s'est associé à plusieurs partenaires pour proposer plusieurs formations en ligne.

Ces MOOCs, ont été spécialement conçus pour le secteur Hlm, gratuits, ouverts à tous et accessibles 24h/24 pour répondre aux enjeux de la transition énergétique et de l'accession sociale à la propriété.

LEGISLATION ET REGLEMENTATION

GESTION LOCATIVE – LOYER

[Avis du 8 janvier 2018](#) relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation (BO MTES – MCT n° 2018/1 du 25 janvier 2018).

MARCHES PUBLICS

[Décret n° 2018-57 du 31 janvier 2018](#) pris pour l'application du troisième alinéa de l'article 73 de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique (JO 02.02.2018).

Ce texte instaure, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, une obligation pour les soumissionnaires à un marché public d'une valeur supérieure à 500 000 euros HT de présenter un plan de sous-traitance aux PME locales. Il s'applique aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication à compter du 1er avril 2018.

*_*_*

Le gouvernement vise « *une réduction durable des bidonvilles dans les cinq ans à venir* »

[Instruction du Gouvernement visant à donner une nouvelle impulsion à la résorption des campements illicites et des bidonvilles.](#)

Cette instruction du Gouvernement définit un cadre d'action renouvelé afin de donner une nouvelle impulsion à la politique de résorption des campements illicites et bidonvilles, une politique à la fois humaine et exigeante quant au respect du droit et de la loi mais aussi une politique efficace, avec un objectif de réduction durable du nombre de bidonvilles dans les 5 ans à venir.



JURISPRUDENCE

GESTION LOCATIVE – LOYER

L'augmentation de loyer d'un bail en cours ne donne pas lieu à renvoi – QPC

Lors d'une procédure, concernant une action en résiliation de bail pour non-paiement des loyers, le tribunal d'instance de Paris a transmis la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) suivante :

« L'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, qui autorise la fixation d'un nouveau loyer aux baux en cours dans la limite du maximum prévu par la convention, est-il contraire à la Constitution et au principe du droit au maintien de l'économie générale des contrats ? ».

Attendu que *« la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que l'augmentation du loyer consécutive à l'entrée en vigueur d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est plafonnée et proportionnée aux ressources des locataires et qu'elle est justifiée par un motif d'intérêt général visant à assurer le droit au logement des locataires dotés de ressources modestes et à financer la construction et l'amélioration du parc locatif social, de sorte que l'atteinte ainsi portée aux contrats légalement conclus n'est pas disproportionnée au regard des objectifs poursuivis ».*

En conséquence, la QPC n'a pas été renvoyée devant le Conseil constitutionnel.

[Arrêt Cour de cassation du 18 janvier 2018 n° 17.40065](#)

MARCHES PUBLICS – PROCEDURE ADAPTEE ET OFFRE ANORMALEMENT BASSE

Le Conseil d'Etat, par arrêt du 22 janvier 2018 a tranché un litige relatif aux conditions de traitement des candidatures et des offres dans le cadre d'une procédure adaptée.

1. Le certificat relatif à l'emploi des travailleurs handicapés n'a pas à être fourni par un candidat qui emploie moins de 20 salariés à l'appui de son dossier.

Dans cette décision, le CE s'est penché sur la question de la production, au stade de la candidature, du certificat relatif à l'emploi des travailleurs handicapés.

Selon les dispositions du I de l'article 48 de l'ordonnance marchés publics, *"le candidat produit à l'appui de sa candidature : 1/ une déclaration sur l'honneur pour justifier (...) notamment qu'il est en règle au regard des articles L.5212-1 à L.5212-1 1 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés"*. Ces articles du code du travail imposent aux entreprises de plus de vingt salariés d'employer des travailleurs handicapés et de faire une déclaration annuelle d'emploi de ces travailleurs. Si cette obligation n'est pas respectée par les candidats à un marché public, l'article 48 de l'ordonnance précitée prévoit leur exclusion de la procédure de passation.

En l'espèce, la CVELUM ayant moins de 20 employés, la production d'un certificat assurant de la régularité de sa situation par rapport à l'emploi de personnes handicapées ne pouvait donc lui être exigée lors de la procédure de passation d'un marché public.

2. L'absence de bénéfice ne caractérise pas automatiquement l'offre anormalement basse.

Le Conseil d'Etat a rejeté l'argument selon lequel, l'offre de la CVELUM était anormalement basse.

Il a rappelé dans un premier temps qu' *« il incombe au pouvoir adjudicateur qui constate qu'une offre paraît anormalement basse de solliciter auprès de son auteur toutes précisions et justifications de nature à expliquer le prix proposé ».*

Par ailleurs, il a précisé que le seul fait pour la demanderesse d'alléguer que le prix proposé par la CVELUM ne lui permettait pas de faire de bénéfice n'était pas une circonstance suffisante permettant de considérer son offre comme anormalement basse.

En conséquence, le CE a annulé l'ordonnance de référé du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne du 20 septembre 2017.

[Arrêt CE, du 22 janvier 2018 n° 414860.](#)

URBANISME – PERMIS DE CONSTRUIRE

Application des règles d'urbanisme aux constructions distinctes d'un ensemble immobilier

Les constructions indépendantes d'un projet global n'ont pas à faire l'objet d'un permis de construire unique. (voir ci-dessous question réponse).

[Arrêt CE du 28 décembre 2017 \(n° 406782\).](#)



DOCTRINE ET ARTICLES

- [Rapport du Conseil des prélèvements obligatoires](#) (CPO) sur les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages (janvier 2018)
- [Radiographie du rapport des français à leur logement](#) (1^{er} février 2018).
- [L'état du mal-logement en France, rapport 2018](#) – Fondation Abbé Pierre.
- La vision troublée du Conseil sur la réforme de l'APL, note de Dominique Rousseau (gazette du palais, 30 janvier 2018 pages 15 & 16).



NOUVEAUTES SUR L'ESPACE DROIT ET FISCALITE

LOI DE FINANCES 2018

[Principales dispositions fiscales 2018 \(2^{ème} partie\)](#), article de Pascale Loiseaux, Actualités Habitat n° 1071 du 30 janvier 2018.

[Maintien du taux de TVA de 5,5 % pour les constructions neuves de certains logements spécifiques](#), note sur l'espace droit et fiscalité (EDF) de la DJEF, de Pascale Loiseaux.

[La loi de finances pour 2018 maintient le taux de TVA de 5,5% pour les opérations de construction neuve de certains établissements d'hébergement temporaire ou d'urgence. Quels sont les établissements concernés ?](#)

Question Réponse de la DJEF.

[La loi de finances pour 2018 maintient le taux de TVA de 5,5% pour les opérations de construction neuves de certains établissements accueillant des personnes âgées ou handicapées. Quels sont les établissements concernés ?](#)

Question Réponse de la DJEF

LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

[A quelles conditions des logements qui n'ont pas bénéficié d'aides directes ou indirectes au sens de l'article L.302-16 du CCH peuvent être assimilés à des logements intermédiaires en vue de leur apport à une filiale dédiée ?](#)

Question Réponse de la DJEF.

URBANISME

[Les constructions indépendantes d'un projet global font-elles l'objet d'un permis de construire unique et de plusieurs permis de construire ?](#)

Question Réponse de la DJEF.