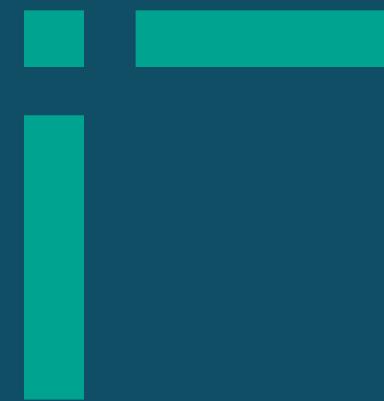


# filière hors -site !

FRANCE



Filière Hors site France



B to Build – Montpellier - 4 Décembre 2025

# QUI SOMMES-NOUS ?

+ de 130 adhérents représentatifs de l'ensemble des métiers de la construction dans toute la France

- ✗ aménageurs,
- ✗ promoteurs,
- ✗ bailleurs sociaux,
- ✗ industriels,
- ✗ constructeurs,
- ✗ maîtres d'œuvre,
- ✗ AMO,
- ✗ ...



qui partagent un enjeu : transformer les pratiques pour retrouver de la capacité à construire ou rénover

# LES ENJEUX ACTUELS DE LA FABRIQUE DE LA VILLE

## > L'amélioration de la quantité et de la qualité des constructions et des réhabilitations, de la réduction et prévisibilité des coûts et délais

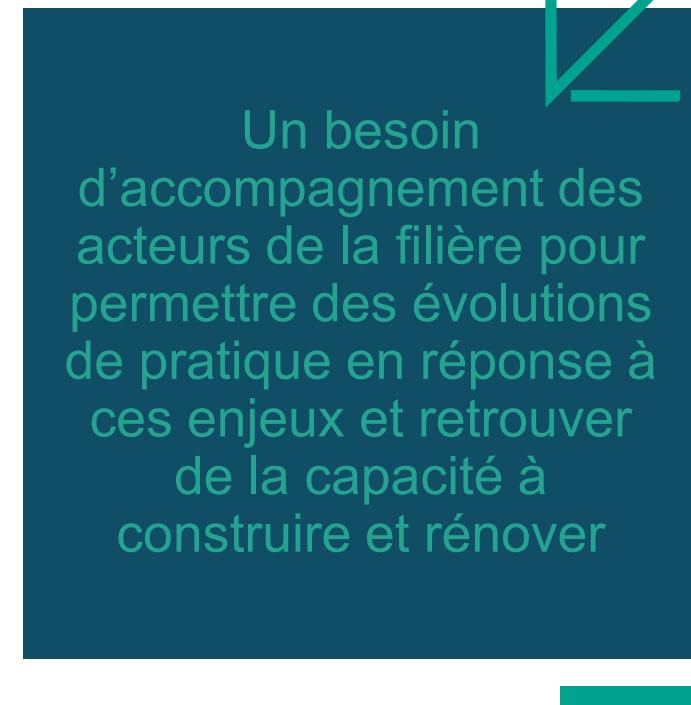
- ✗ L'innovation et la productivité du secteur de la construction n'ont pas augmenté depuis années, la taille et la qualité des logements baissent (-10m<sup>2</sup> en 20 ans), les besoins de logements sont criants en zones tendues...

## > Des enjeux environnementaux nouveaux et essentiels

- ✗ La préservation des sols, le recours aux matériaux biosourcés, la réduction des ressources naturelles utilisées notamment le sable et l'eau, et de la pollution de l'air et sonores des chantiers, la performance de l'isolation...

## > Des enjeux sociétaux

- ✗ Des difficultés structurelles de recrutement dans le BTP, la crise du logement, les enjeux de réhabilitation des passoires énergétiques (F et G) à très courte échéance pour éviter leur sortie du parc immobilier, le besoin de refaire la ville sur elle-même (surélévation, opérations en milieu occupé ou contraint ...), etc



Un besoin d'accompagnement des acteurs de la filière pour permettre des évolutions de pratique en réponse à ces enjeux et retrouver de la capacité à construire et rénover



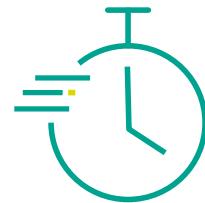
De quoi parle t-on?



# QU'EST-CE QUE LE PROCÉDÉ HORS-SITE ?



Une méthode de construction qui vise à **déplacer une partie de la construction hors du chantier** pour un objectif d'industrialisation et de gain de productivité.



La préfabrication en usine offre des **gains en matière de qualité et de délais de chantier.**



L'industrialisation des composants et l'optimisation en phase conception permettent **la réduction des coûts.**

# NOTRE AMBITION

filière  
hors  
-site<sub>FRANCE</sub>

**Transformer l'acte de construire**  
en intégrant de l'industrialisation



**Retrouver une capacité à produire du logement**  
et solutionner la problématique de la rénovation énergétique



**Engager les donneurs d'ordre :**  
Un engagement à intégrer 50% de hors site à horizon 2031



**Réindustrialiser la France**  
via des usines et développer une filière française face à la concurrence internationale déjà là.



**Générer des filières locales**  
matières premières, 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> transformation, usinage, pose



# Du côté du gouvernement et de l'UE



June 2023 :  
**Elisabeth Borne** announces the creation of a  
**filière d'excellence de la construction hors-site**



February 2024 :  
**Gabriel Attal** wishes to accelerate the  
**deployment of off-site construction**  
 in the framework of the 22 territories involved  
 in housing.



February and March 2025 :  
**Valérie Létard**, Minister of Housing, visits  
 the Ossabois factories in Loire + announcements  
 at MIPIM



Le hors site comme réponse  
 au besoin de construire du  
 logement abordable dans les  
 pays de l'UE?

Etude comparative entre  
 pays et analyse du marché +  
 conference en Septembre 25



Commission dynamique  
 du fait de la Chine

La France has passed from  
 the status of actor « passive »  
 to actor « active »

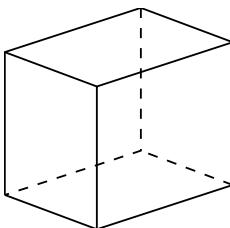
# LA CONSTRUCTION HORS-SITE, UNE PLURALITÉ D'APPROCHE

- ✖ **Tous matériaux**
- ✖ **Tous procédés** poteaux, poutres, panneaux, murs, salles de bain, modules...
- ✖ Qui offrent une **véritable souplesse**



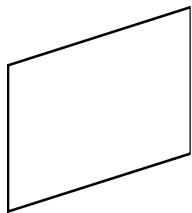
## LES OSSATURES 1D

Systèmes Structurels linéaires correspondant principalement à des systèmes de poteau/poutre ou de charpente.



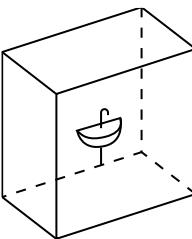
## LE MODULAIRE STRUCTUREL 3D

Systèmes Structurels volumétriques pouvant contenir, en plus de la structure. L'ensemble des corps d'état du bâtiment pour fournir des morceaux de bâtiment clés en main.



## LES PANNEAUX 2D

Murs, Planchers, façades, FOB, MOB, CLT, toitures. Y compris toutes sujétions posées / intégrées en atelier (menuiserie, occultations, bardage, etc.).

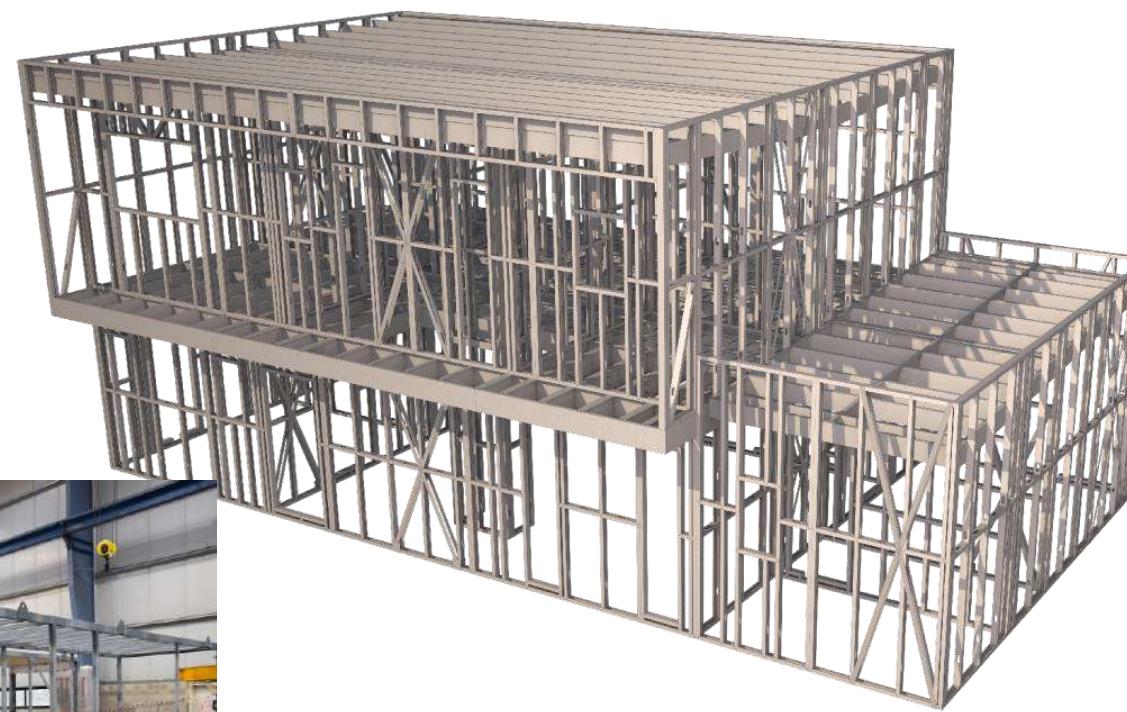


## LES COMPOSANTS NON STRUCTURELS

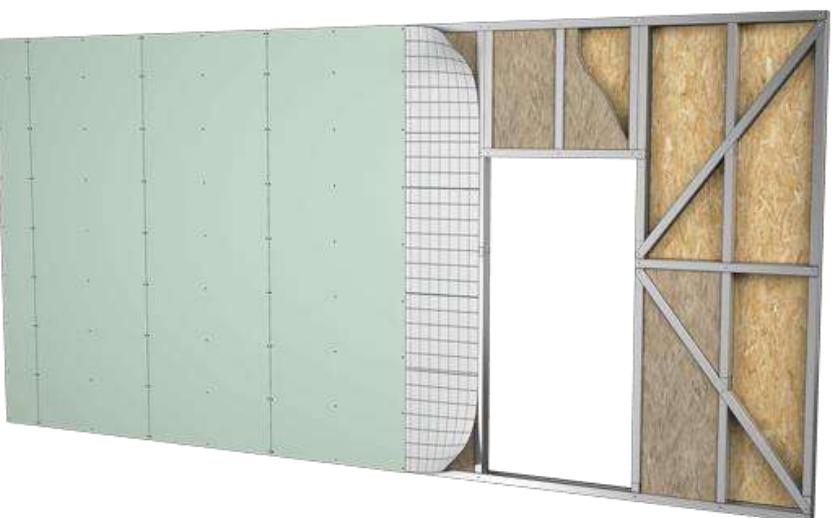
Salles d'eau, gaines techniques, Cuisine intégrées à un mur, transformateur avec mur dit « poste en immeuble ». Escaliers, balcons rapportés. Y compris toutes sujétions posées, intégrées en atelier (meubles, interventions des différents corps d'état techniques et architecturaux, etc.).



# Les ossatures 1D



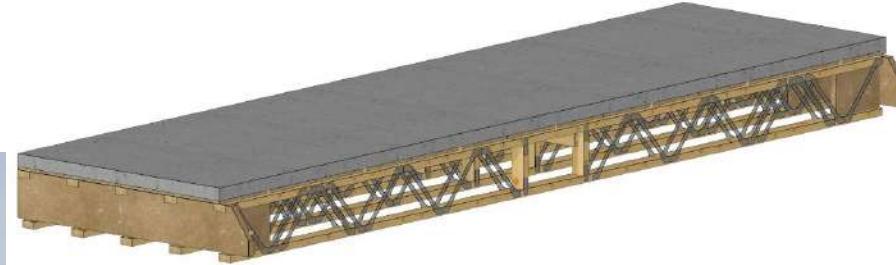
# Les panneaux 2D : murs et façade



# Les panneaux 2D : plancher



# Hybridation des matériaux



Structure mixte



# Le modulaire structurel 3D





# Le modulaire non structurel 3D

# Les composants non structurels



Balcon

Chaufferie



Gaine technique













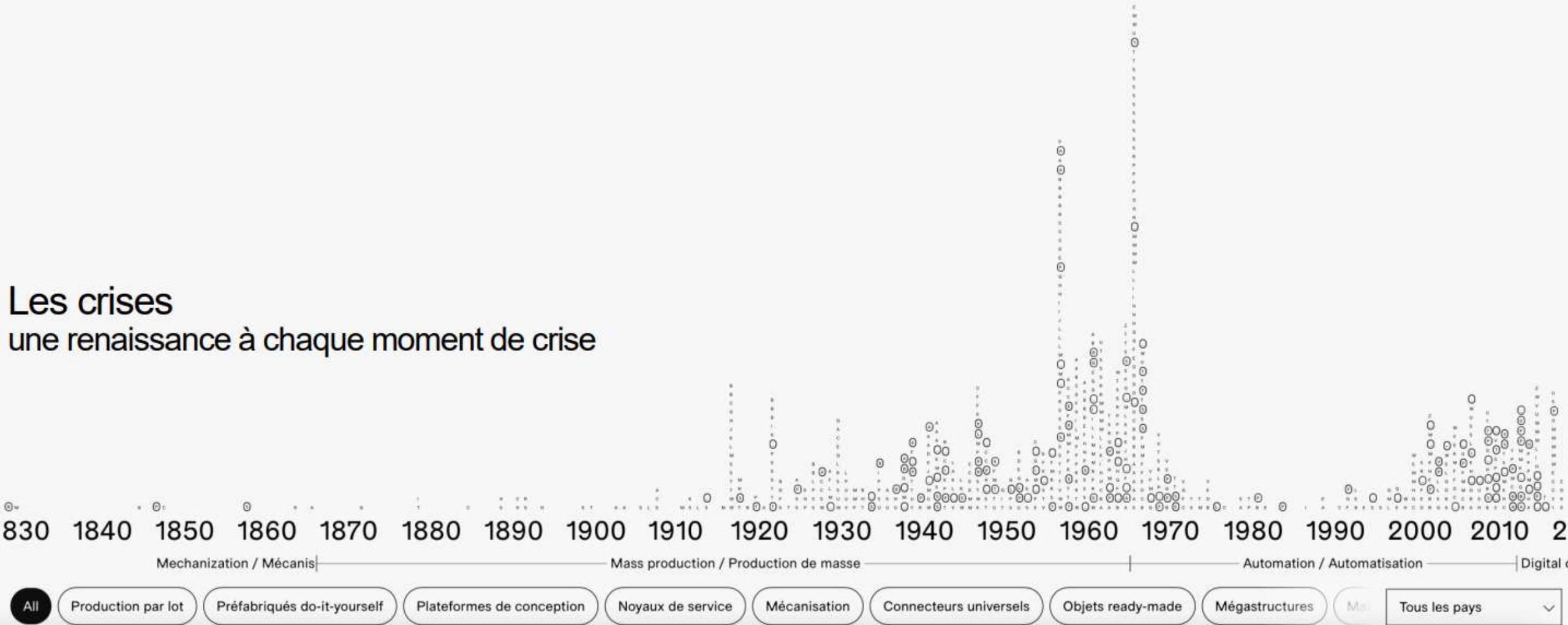


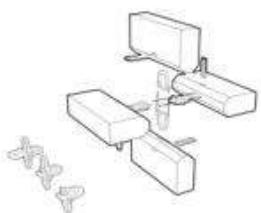
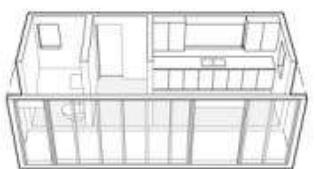
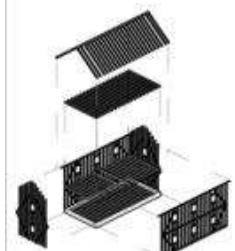
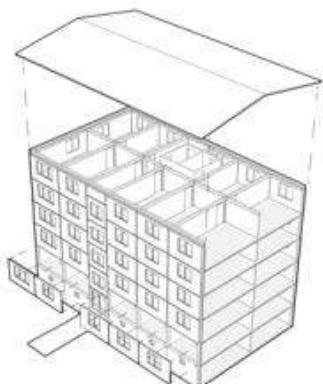
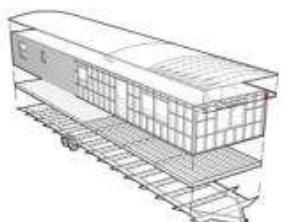






## Les crises une renaissance à chaque moment de crise





Ford \_ mass production



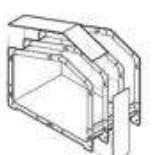
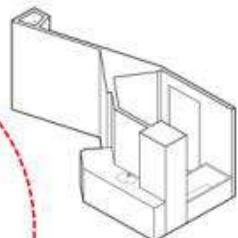
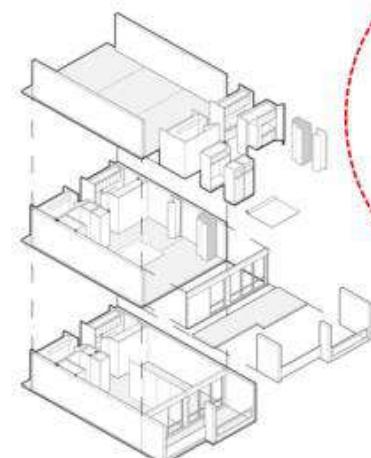
Wartime influence



Toyota \_ lean production



Fincantieri \_ DFMA + IPD



## 4.0 – fabrication numérique

# Un procédé efficace et performant, source de fiabilité des délais et des coûts

- Qualité des ouvrages :
  - Les **procédés éprouvés et maîtrisés** (fabrication, coordination) : isolation thermique, étanchéité, acoustique, ... qui sont plus facile à contrôler en usine → rechercher un niveau d'assemblage maximum en usine
- Réduction des délais de chantier (mais pas de la phase conception) : **30 à 50% en 2D, voire plus en 3D, quelques jours en rénovation énergétique ...**
- 0 réserves
- Maîtrise des délais et des coûts : pas de dérive
  - Délai : attention aux ATEX, ...

# Réduction des nuisances

- Chantier **propre** (réduction des déchets, meilleur recyclage)
- **Réduction des flux** (camions) et des effectifs sur site (moins de personnel) -> moins de congestion dans les villes
- **Réduction du bruit et poussière** : partie la plus bruyante et la plus poussiéreuse (gros oeuvre) est réduite et remplacée par des temps d'assemblage nettement moins bruyants et salissants
- Intervention en **milieu occupé** (rénovation de l'enveloppe, cœur d'îlot ...)

# Une réponse aux enjeux environnementaux

- RE2020 : atteinte des **seuils 2025, 2028 et 2031**
- Volume total de matière par une conception optimisée / rationalisée et faiblesse des déchets : **-10%**
- % de **matériaux biosourcés** par lot ou au total
- **Consommation d'eau** : difficile à évaluer et liée au choix des matériaux

 **Source de liberté par rapport aux contraintes environnementales**, elle permet de **décarboner** le secteur de la construction grâce aux matériaux biosourcés, aux déchets limités, à l'économie de matériaux ... Elle permet donc d'atteindre les réglementations à venir





# Un moyen de refaire la ville sur la ville

- **Evolutivité des usages** ou des volumes (logements d'urgence, montée en charge d'un lycée, village des athlètes ...)
- **Surélévation** permise par le hors site
- Elle permet de **révéler ou de densifier des fonciers** et des terrains que l'on ne peut travailler en standard (terrains difficiles suite à des contraintes de sol, de climat, du fait de la densité / occupation de l'espace ...)

## Un moyen d'accélérer la décarbonation des immeubles existants via une intervention sur l'enveloppe

- Ne vaut que pour une partie des bâtiments (simplicité, similarité, volume)
- Une réduction des nuisances / acceptabilité qui peut se révéler déterminante
- Performances et qualité
- A prix de marché dès lors que le volume le permet (bâtiments importants ou regroupement de plusieurs bâtiments ayant des caractéristiques identiques)

## Un moyen d'accélérer les délais de la construction

- **Un temps de chantier plus court** (temps masqué de production des éléments en usine)
- **Réutilisation totale ou partielle d'une partie des plans** pour différents projets, intégration d'éléments tels que salles de bain ou gaines préfabriquées qui permet de gagner sur le délai de conception et facilite la relation entre les acteurs qui acquièrent des habitudes de travail communes
- **Logiques d'achat multi-projets et/ou multisites**



**Permet d'aller deux fois plus vite**



Résidence 10 logements  
LA ROCHETTE (77) – 2023  
Façade ossature bois + béton de chanvre  
**Maître d'ouvrage : I3F**

## Logement individuel



Résidence de 33 maisons individuelles  
LE PERRAY EN YVELINES (78) – 2020  
Façades ossature bois  
**Maître d'ouvrage : TOIT & JOIE**



# Logement en petit collectif



Rives de Bohrie – zone inondable  
Résidence de 360 logements bois  
OSTWALD (67)  
Structure bois sur pilotis + façades bois  
**Maître d'ouvrage : Nexity**



Résidence de 37 logements dont 2 logements sociaux et 5 en accession  
OLAINVILLE (91) - 2015  
Ossature bois  
**Maître d'ouvrage : Antin résidence**



## Logements collectifs

Résidence de 138 logements principalement en accession

SAINT-CYR-L'ECOLE (78) - 2025

1D et 2D Béton

**Maître d'ouvrage : Care Promotion & GPA**





## Tours (37) - Zac Casernes Beaumont Chauveau - 223 logements

Architectes : Devillers et Associés (D&A), OSLO Architectes et Atelier RVL

# Logements collectifs



Résidence de 178 logements  
dont 25 logements sociaux

TORCY (77)

Ossature et façade bois

**Maître d'ouvrage : Pitch Promotion & I3F**



Résidence de 104 logements sociaux et une école bois à  
partir du 3<sup>e</sup> étage en plancher et mur  
ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

**Maître d'ouvrage : Seine Ouest Habitat**

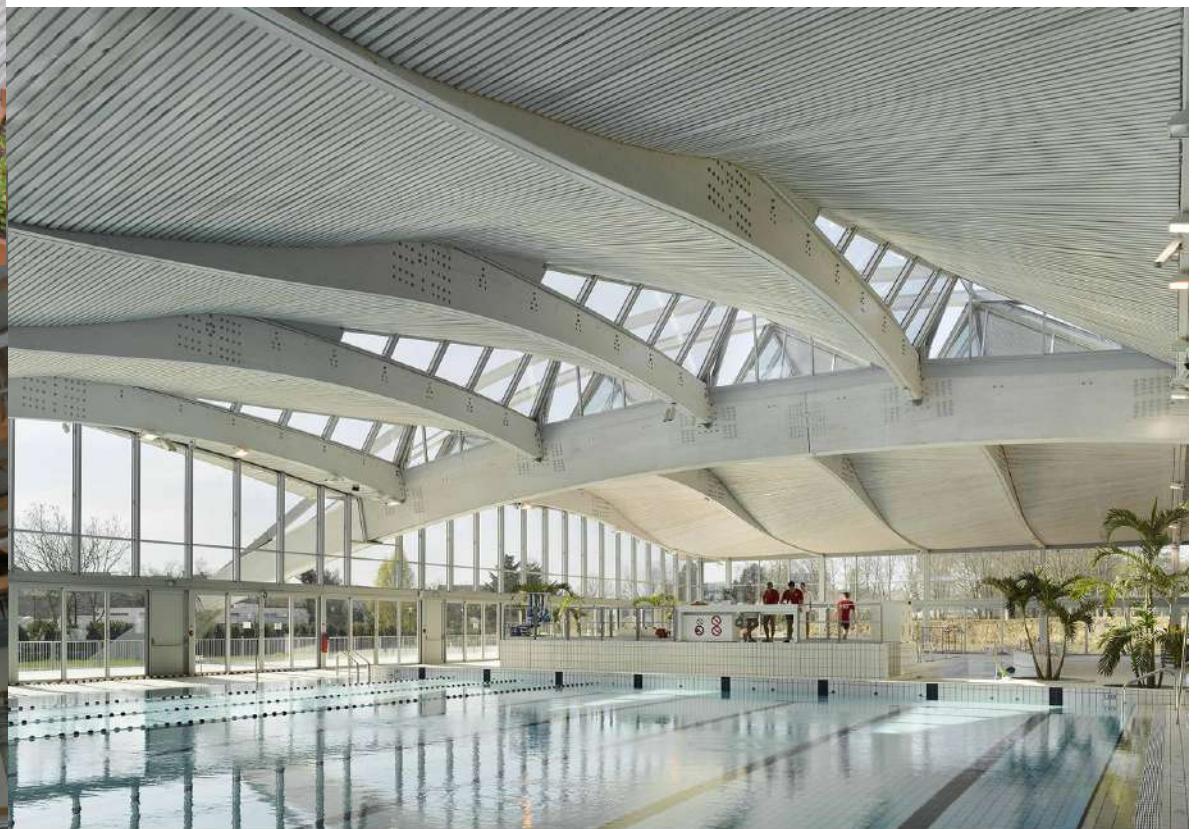
## *Ywood Aix L'Ensoleillée*



Bureaux / AIX-EN-PROVENCE (13)  
Poteaux bois, façades et planchers bois  
**Architecte : Tangram**

Tertiaire

# Equipements



Parking / ILE SAINT-DENIS (93)  
Structure poteaux poutres dalles béton alvéolaire  
**Maître d'ouvrage : Ville de Saint-Denis**



# Provisoire

Bâtiment scolaire – 3D bois  
Maître d'ouvrage : Mairie de Lille



# Dents creuses



Résidence de 8 logements  
BOULOGNE BILLANCOURT (92)  
Maître d'ouvrage : OPH Seine Ouest Habitat

# Densification en cœur d'îlot



Résidence de 13 logements  
PARIS (75)  
1D et 2D bois  
**Maître d'ouvrage : HSF / RIVP**





## N+2 pour Belleville

Rénovation énergétique de 32 logements,  
construction de 6 logements et surélévation de 3  
logements - 3-9 rue des Rigoles Paris 75020

Maîtrise d'ouvrage : Habitat Social Français (HSF)  
Partenaires : Nomade architectes (mandataire),  
Oteis (BET TCE), Akoustik (acousticien)  
Mission : Mop base  
Surface : 996 €/m<sup>2</sup> SDP  
Coût : 2 304 395 € HT  
Calendrier : Études : 15 mois / Chantier : 13 mois  
Livraison : 2019  
Performances : Plan Climat de la Ville de Paris +  
Cerqual + BBC  
Photos : © Patrick H. Müller

# Surélévation



## Surélévation



## Jacques Louvel Tessier

Réhabilitation d'un immeuble de 3 logements,  
création de 4 logements par surélévation et  
création d'un locale d'activité avec excavation  
- 26 rue Jacques Louvel Tessier **Paris 75010**

Maîtrise d'ouvrage : Altèv

Partenaires Nomade architectes (mandataire),  
Cairn (BET TCE), Loizillon (économiste),

Aida(acousticien) excavation

Mission : Mop base, EXE

Surface : 1311 m<sup>2</sup> SDP dont 429 m<sup>2</sup> (neuf) et 882 m<sup>2</sup> (réhabilité)

Coût : 3 750 535 € HT

Calendrier : Études : 12 mois / Chantier 18 mois

Livraison : 2024

Performance : Breeam Very Good, RT 2012, RT Rénovation

# Réhabilitation + Surélévation

# Réhabilitation



*Visio - Toulon*



# Rénovation énergétique

Logements social / Thiais (94)  
Façade ossature bois - 2024  
**Maître d'ouvrage : 3F**



# Rénovation énergétique

Ecole / Lille (59)  
Façade ossature bois - 2025  
Maître d'ouvrage : Ville de Lille



# Transformation de bureaux en logements



Avant



Après



Palimpeste Paris 19e  
Maître d'ouvrage : CDC Habitat



Palimpeste Paris 19e  
**Maître d'ouvrage :**  
**CDC Habitat**

# 17 projets nominés

Diversité technique et modes constructifs



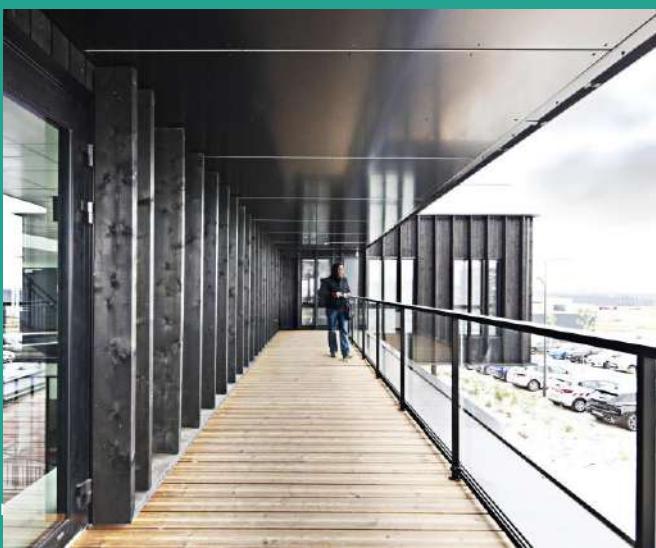
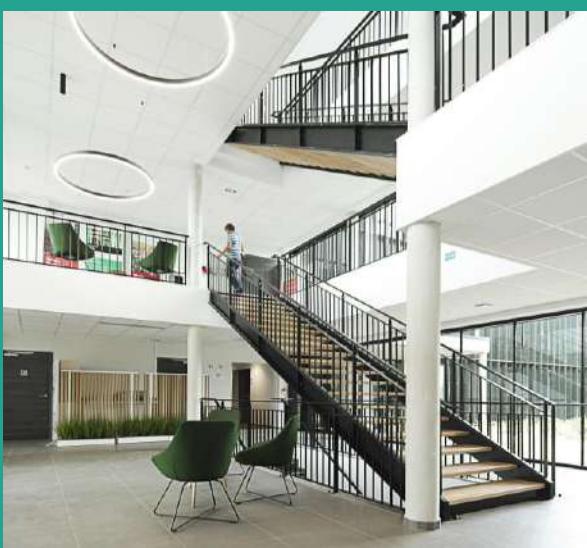


## Prix spécial du jury « Démarche innovante »



- ✖ Projet : Bureaux Eiffage
- ✖ Localisation : Longvic – 21 (Bourgogne)
- ✖ Équipe :
  - ✖ 2A Design architectes
  - ✖ Eiffage Energie Systèmes (MOA/BET)
  - ✖ Fluelec
  - ✖ E3CM
  - ✖ Eiffage B3-Ecodesign





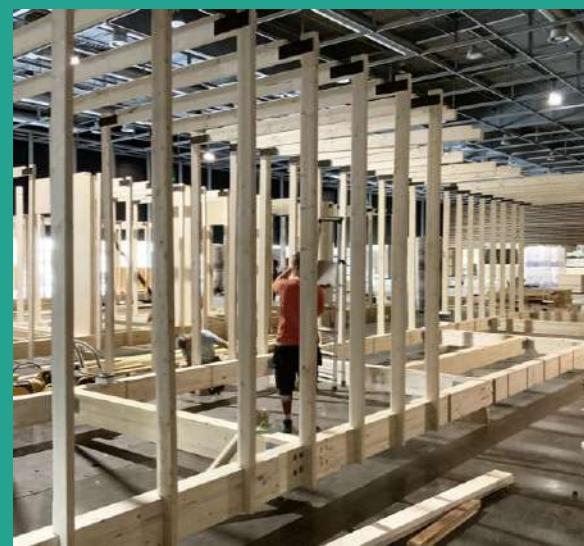


## Prix spécial du jury « Démarche innovante »



- ✖ Projet : Relais d'Italie
- ✖ Localisation : Paris, 13<sup>e</sup> (IdF)
- ✖ Équipe :
  - ✖ Nodos architecture (Pablo Katz)
  - ✖ SAS Relais d'Italie (MOA)
  - ✖ Ambre
  - ✖ Dhomino
  - ✖ ITF
  - ✖ Leco







# Catégorie TRAVAILLER



## ✗ Projet : Bureaux NIWA

✗ Localisation : Toulouse

## ✗ Equipe :

✗ GA Smart Building (MOA)

✗ Studio Montazami (mandataire)

✗ Tezuka Architectes

✗ Omega

✗ Equilab

✗ Paquet Fontaine

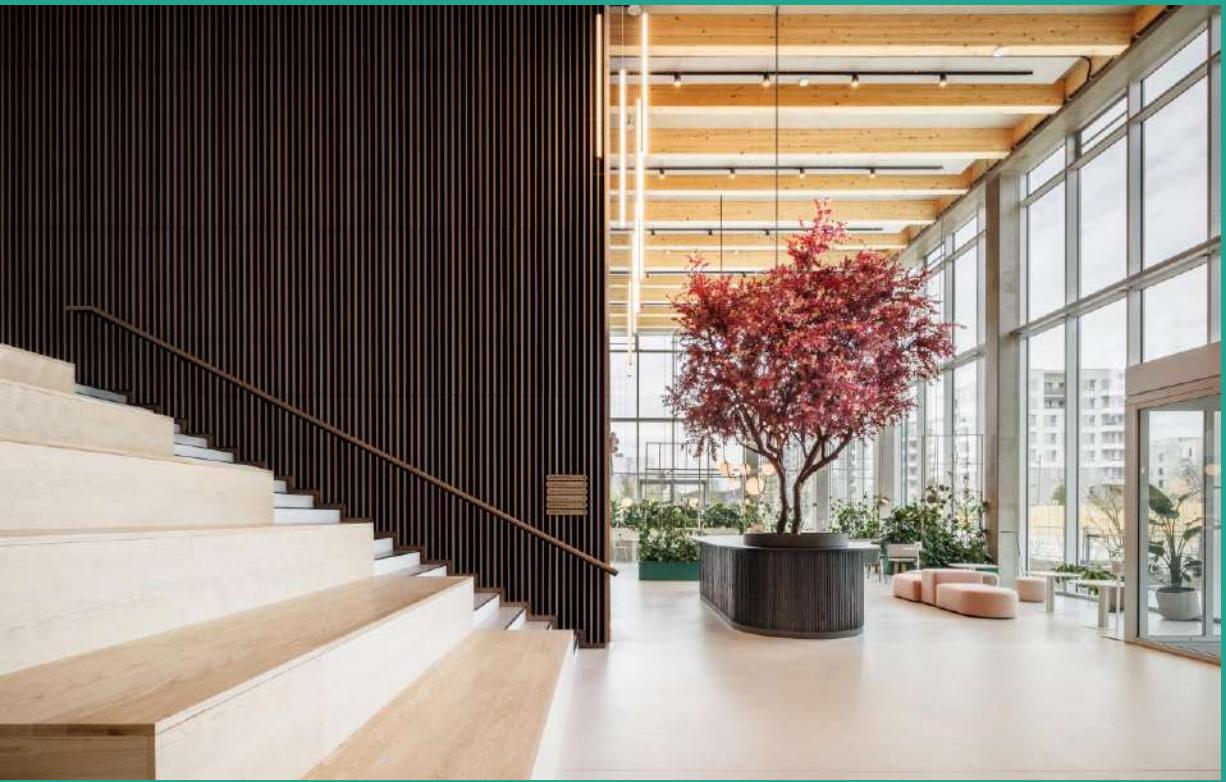
✗ Arcane Ingénierie

✗ GA Entreprise

✗ Ossabois

✗ Prega





P



## Catégorie REHABILITER



### ✗ Projet : Résidence Moulin du bois

✗ Localisation : Nantes

#### ✗ Equipe :

✗ Floret-Scheide architecture

✗ Atlantique Habitations (MOA)

✗ Altyn / Aterea (BET mandataire)

✗ Altyn / Atersco (EG)

✗ LCA Construction Bois

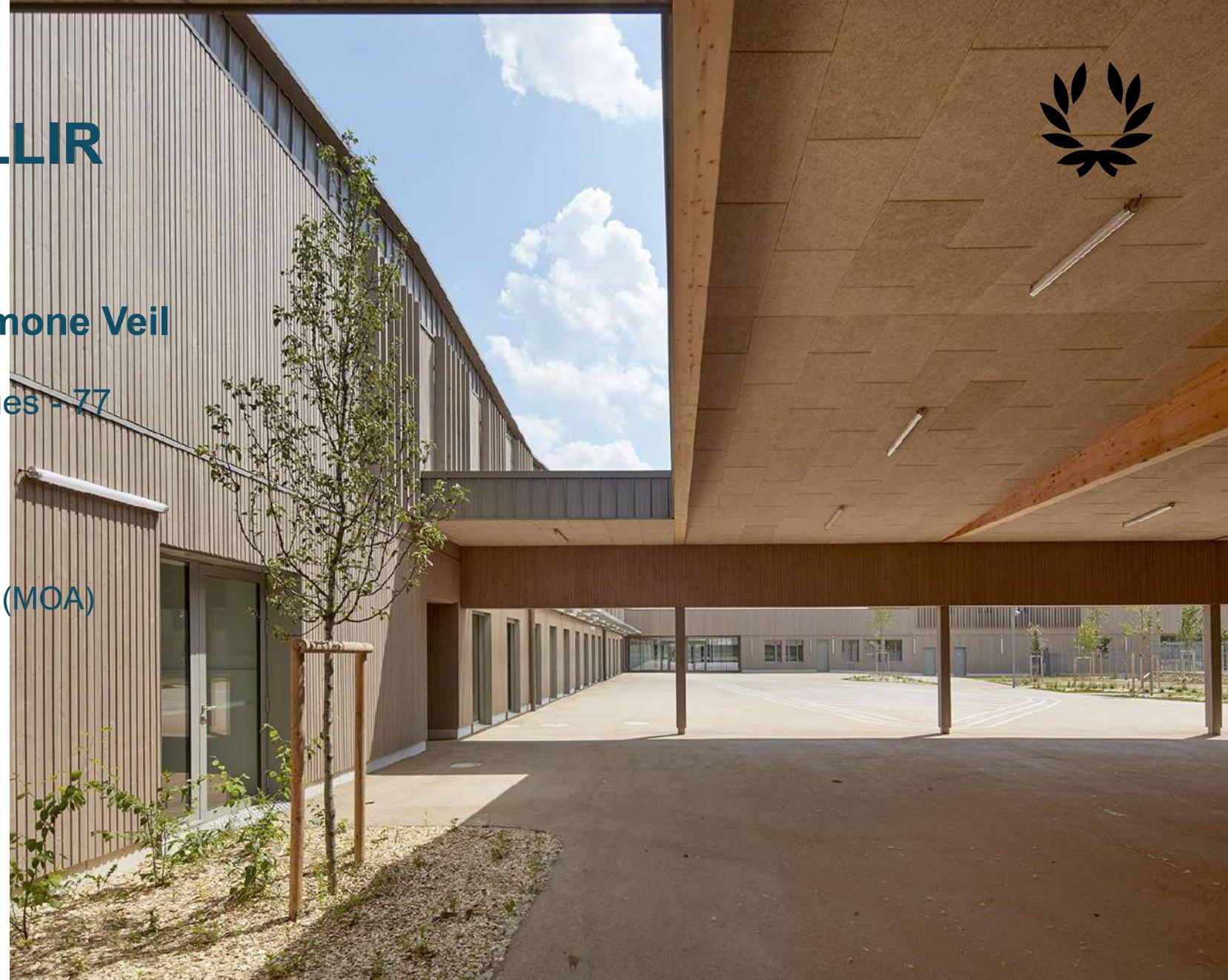


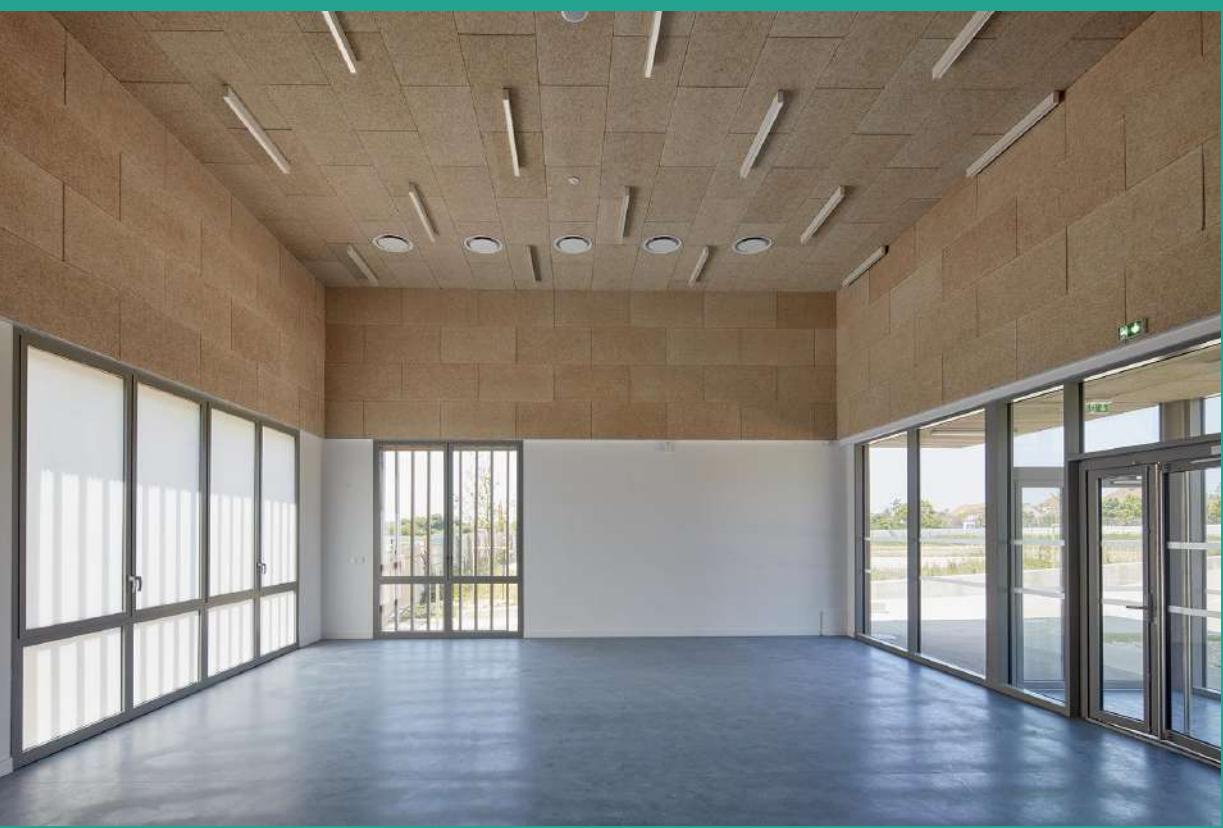




## Catégorie ACCUEILLIR & APPRENDRE

- ✖ Projet : Groupe Scolaire Simone Veil
- ✖ Localisation : Bussy-Saint-Georges - 77
- ✖ Équipe :
  - ✖ TOA architectes
  - ✖ Commune de Bussy-Saint-Georges (MOA)
  - ✖ Aménagement 77 (MOA déléguée)
  - ✖ IE Conseil
  - ✖ Arbonis





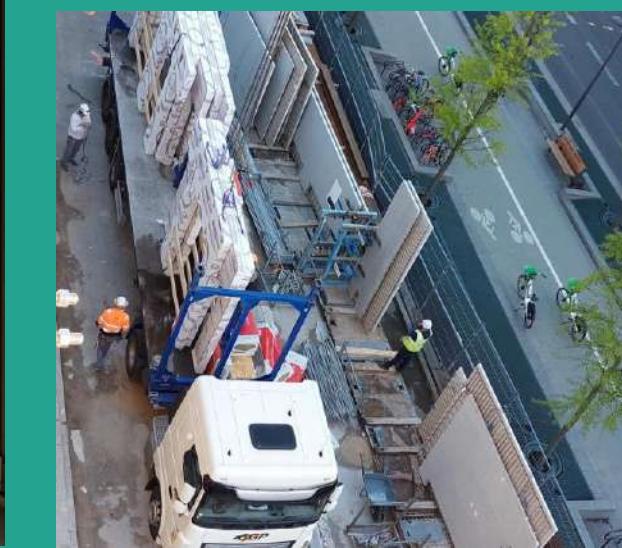
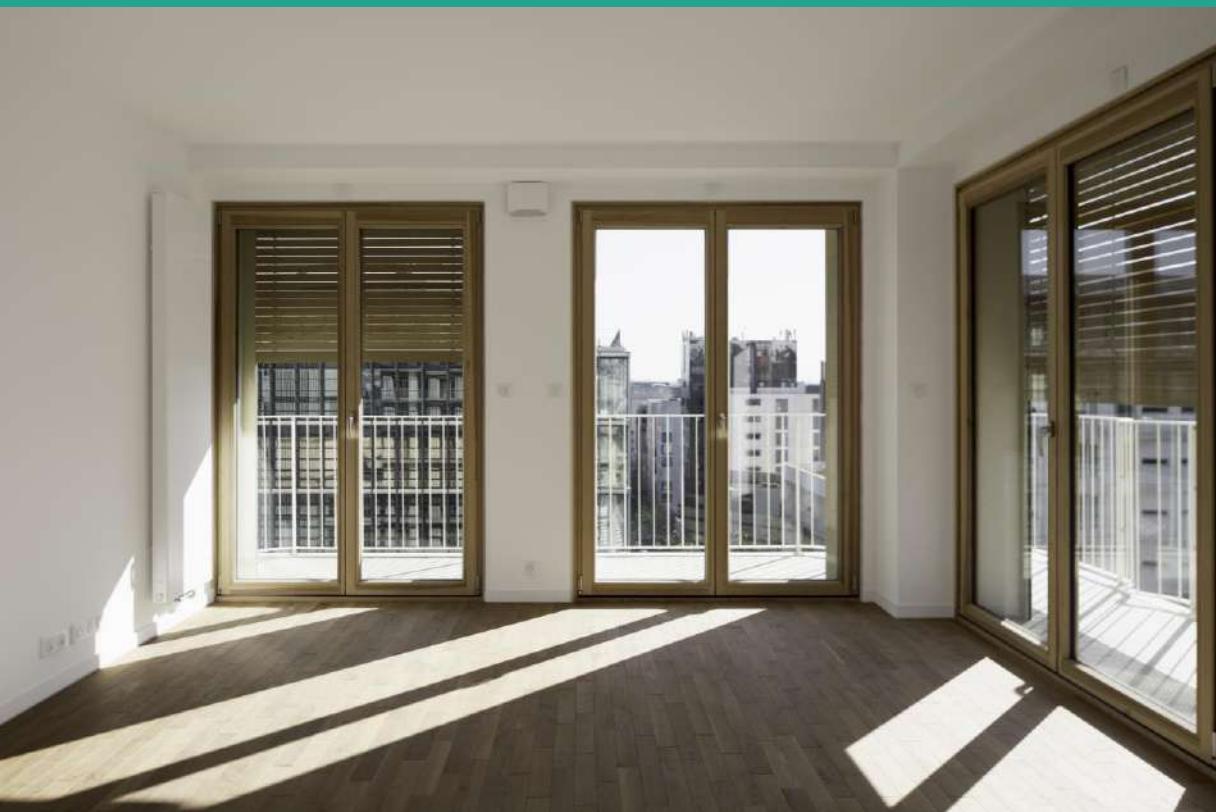
P



## Catégorie HABITER & GRAND PRIX

- ✖ Projet : M9A Michigan Garden
- ✖ Localisation : Paris, 13<sup>e</sup> (IdF)
- ✖ Équipe :
  - ✖ Parc architectes
  - ✖ Icade (MOA)
  - ✖ Elioth
  - ✖ Artelia
  - ✖ Aïda
  - ✖ Spie Outarex
  - ✖ Cuiller charpente







i-

Quel procédé pour  
quel projet?

!



# Qualité architecturale et programmatique ?

- **Tout est possible** en hors site (mais pas en 3D, possibilité de mixer 1D, 2D, 3D ...) mais pas souhaitable
- En France, **une industrie du sur-mesure** avec deux approches possibles : une approche « produit », une approche « performances », en fonction des enjeux du projet
- **La préfabrication ne concerne qu'une partie de la construction / rénovation** et varie sensiblement d'un procédé à l'autre (en moyenne : 30%)

# Un choix de procédé qui doit répondre à des enjeux

	Tradi	1D/2D	3D	SdB, gaines
Hauteur	Toutes hauteurs (yc 3 <sup>e</sup> famille)	Toutes hauteurs (yc 3 <sup>e</sup> famille)	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>e</sup> familles	Toutes hauteurs (yc 3 <sup>e</sup> famille)
Contexte urbain dense	++  +++ cœur d'îlot	++	-	++
Formes spécifiques	++	A voir	--	-
Variété /complexité du programme	++	+	-	-
Matérialité	+	+	+	+
Qualité	- variable	+ à ++	++	++
Maintenance	variable	+	++	++
Délai	--	+	++	+++
Réduction des nuisances	--	+	++	+++
Déplaçabilité	---	--	++ (variable)	--
Evolutivité	- / +	- / +	-	-
Prix	+	+	- / +	-/+
Maîtrise des prix	-/+	++	++	++
Environnemental / intégration matériaux biosourcés	+ (si temps)	++	++	-/+
Construction d'une surélévation	--	++	À voir	++



i-

En quoi la  
construction hors site  
fait évoluer les  
pratiques ?

!



# Déroulé d'une opération en hors site

## Conception

- ✖ Intégration du procédé hors site dès les études préalables et travail de conception plus poussé qu'en standard
- ✖ Le choix des matériaux et des procédés hors site influence le design et le coût → besoin d'une **collaboration étroite entre maître d'ouvrage et architecte, voire industriel**





# Déroulé d'une opération en hors site

## Travaux

- ✖ La commande en usine signe la **fin des modifications** du plan, surtout en 3D (un peu plus souple en 2D)
- ✖ **Formation des compagnons** de l'EG/gros oeuvre et des sous-traitants en 2D, pour la pose; ou vérification de la capacité de l'industriel à poser lorsque la pose revient au fournisseur en 3D
- ✖ Transport et entreposage
- ✖ Prototype, éléments sortis d'usine, assemblages : la responsabilité de l'industriel porte sur la construction et la livraison (2D) + la pose en 3D. Le maître d'ouvrage doit demander un 1<sup>er</sup> de série et le valider en usine (en lieu et place du logement témoin)

# Déroulé d'une opération en hors site

## Marché de travaux

- ✖ Allotissement et séquençage à adapter et à décider dès le départ
- ✖ Adaptation des appels de fonds et clarification des limites de prestation de chaque acteur
- ✖ Commande publique valable (MGP, conception réalisation, consultation anticipée sur AVP ou loi MOP standard → Cf. « Guide de la commande publique travaillé avec la MIQCP [Guide de la commande publique en projet hors-site](#) )



# Cas d'une maîtrise d'ouvrage publique

Loi MOP ou Livre IV du  
CCP

acheteurs publics tels que l'Etat,  
les collectivités ou leurs  
établissements publics

Soumis à l'ensemble des  
dispositions

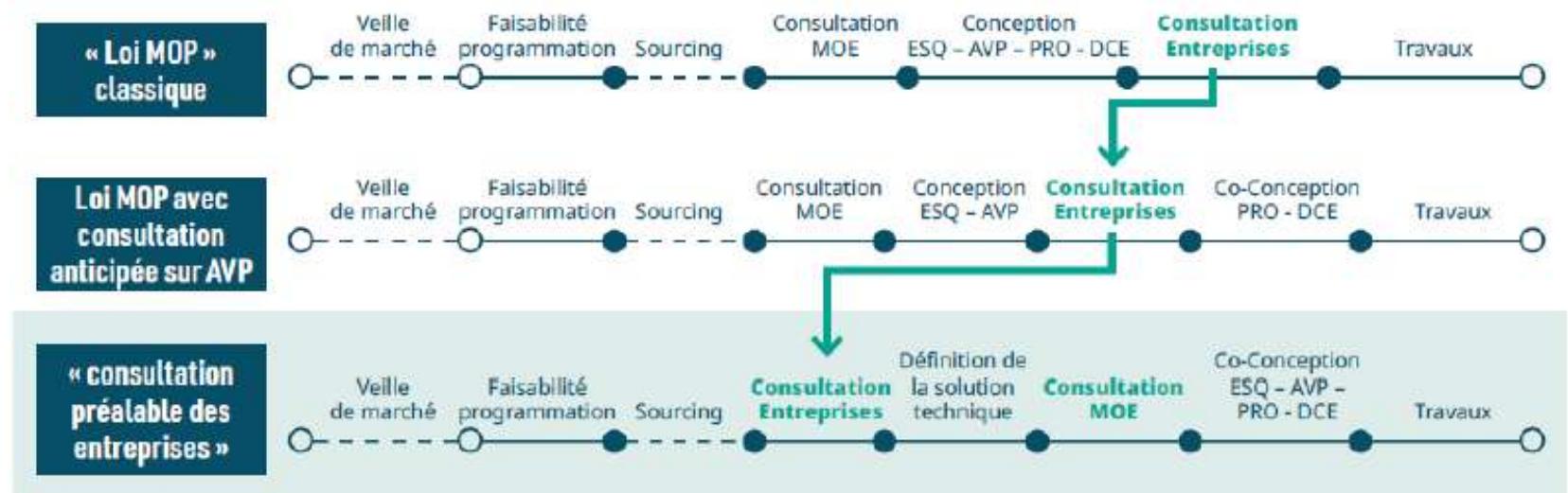
organismes HLM et SEM pour  
les logements à usage locatif  
aidés par l'Etat et réalisés par  
ces organismes et sociétés

Non soumis au titre III sur la  
« maîtrise d'œuvre privée »

# Cas d'une maîtrise d'ouvrage publique loi MOP

**Deux principes structurants de la loi MOP :**

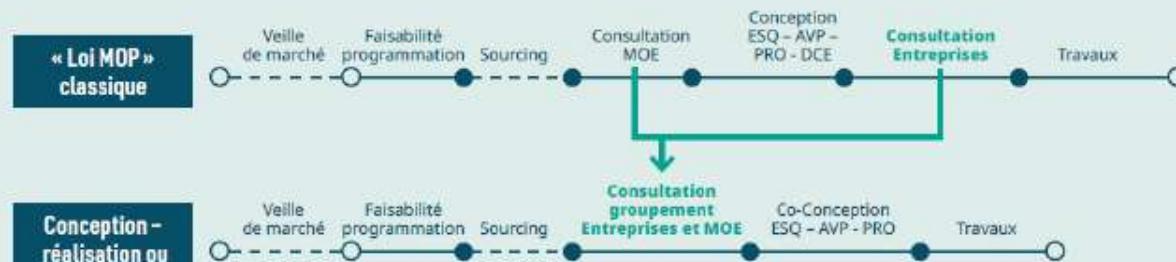
- × Le principe d'insécabilité de la mission base de maître d'œuvre
- × Le principe de dissociation entre la maîtrise d'œuvre et celle d'entrepreneur



# Cas d'une maîtrise d'ouvrage publique

## Conception réalisation

Le schéma ci-dessous présente la séquence consultation envisageable en contrat global par rapport à une consultation classique loi MOP :



Maitre d'ouvrage	Type de contrat	Construction neuve	Rénovation	Articles de référence
<b>MOA soumis à la loi MOP notamment collectivités, État, établissements publics</b>	Conception-Réalisation	Possible si des motifs techniques rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études (exigence fonctionnelle complexe, innovation) ou bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique	Lorsqu'un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique rend l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage nécessaire	Article L. 2171-2 du Code de la commande publique
<b>Marché public global de performance (MPGP)</b>		Possible pour répondre à des objectifs de performance mesurable (niveau d'activité, qualité de service, efficacité énergétique ou d'incidence écologique).		Article L. 2171-3 du Code de la commande publique
<b>Bailleurs sociaux non soumis à la Loi MOP</b>	Conception-Réalisation	Les marchés de conception-réalisation passés par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction de logements sociaux ne sont pas soumis aux conditions prévues à l'article L. 2171-2		Article R. 2171-3 du Code de la commande publique
	Marché public global de performance (MPGP)	Possible pour répondre à des objectifs de performance mesurable (niveau d'activité, qualité de service, efficacité énergétique ou d'incidence écologique).		Article L. 2171-3 du Code de la commande publique



# Illustration GS Simon Veil à Bussy Saint- Georges





i-

Combien ça coute?

!



# Prix des constructions et rénovations hors site

- ✖ Un surcoût jugé non significatif pour les acteurs qui ont appris à travailler en hors site, voire une réduction des coûts de production, sauf sur les modules 3D qui restent, dans certains cas, un peu plus chers que la construction classique
- ✖ Une courbe d'apprentissage à ne pas négliger, à l'image de l'expérience vécue pour le passage à la RT2012
- ✖ Raisonnement en bilan d'opération favorable mais encore peu outillé : délai (mise en location plus rapide, charge financière plus réduite), qualité / coût d'entretien (absence de réserve, de DO, durée d'amortissement des composants), consommations énergétiques





i-

Les acteurs de la  
filière construction  
hors site sont-ils  
mâtures?

!



# Cartographie des acteurs

- ✖ Capacité de production des industriels en place mais pas homogène sur le territoire notamment sur le modulaire (meilleure répartition sur le 2D)
- ✖ Les grands du BTP se sont lancés dans l'aventure (modes partenarial ou intégré), des promoteurs et constructeurs « purs premium », des EG qui s'y mettent, des partenariats locaux bien installés sur certains territoires
- ✖ La rencontre entre deux mondes (industrie / construction) avec quelques sujets d'articulation (assurabilité, gestion des reports de commande, logistique ...) qui restent à travailler





# Evaluation de la part de marché

- ✖ Autour de 3 à 5% du marché de la construction à l'heure actuelle
- ✖ En croissance douce ces dernières années et des acteurs qui vivent, pour la plupart, moins difficilement la crise actuelle
- ✖ Horizon 10 ans : 15 à 20% du marché de la construction

Nota : plusieurs pays européens plus avancés que le France : Allemagne (20%), Suède (90% du marché de la construction de la maison), UK, Espagne, Pays-Bas ...





Deux illustrations :  
1. Rénovation  
énergétique des  
immeubles  
2. Le logement  
étudiant



# Conclusions du groupe de travail sur l'accélération de la production de logements étudiants

- × Réduire le délai de chantier par la mise en œuvre d'éléments préfabriqués, ce qui suppose une conception qui intègre une approche industrielle de la construction (permet une réduction allant de quelques mois à un an)
- × Réduire le temps de conception par la répétitivité d'éléments du plan et la mobilisation d'études réalisées sur d'autres opérations
- × La mobilisation des maîtres d'ouvrage et des acteurs de la filière construction, à une échelle territoriale et nationale pour enclencher des projets en parallèle suivant des logiques d'appels d'offres multi-sites et / ou multi-acteurs sur un même territoire
- × Un travail des acteurs du foncier pour identifier / mobiliser les terrains susceptibles d'accueillir un projet de résidence étudiante

# Conclusions du groupe de travail sur la rénovation énergétique des immeubles

- ✖ L'approche hors site constitue un véritable levier de l'accélération de la décarbonation du parc existant qui suppose un changement de méthode de la part des maîtres d'ouvrage :
- ✖ Lecture « stratégique » du patrimoine au regard de la décarbonation (performance : énergie, traitement de l'enveloppe) et du contexte (politique, social ...) qui définit un niveau d'ambition par bâtiment
- ✖ Analyse macro de l'approche technique (hors site « kitting », hors site 2D, classique, ...) et une cartographie des bâtiments par approche
- ✖ Une commande qui facilite l'approche en volume



## Conclusions



# GUIDE DE LA COMMANDÉ PUBLIQUE EN PROJET HORS-SITE



# GUIDE DE LA COMMANDÉ PUBLIQUE EN HORS-SITE





# LA GENESE DU GUIDE

- ✖ Les constats :
  - ✖ Contenu sur le hors-site fourni en technique mais dénué sur les aspects juridiques
  - ✖ Des MOA insuffisamment informées sur la filière hors-site et ses possibilités
  - ✖ Des entreprises ne pouvant répondre aux offres de marchés – Rédaction des appels d'offres
- ✖ Code de la commande publique contraignant mais heureux
- ✖ Le hors-site est possible dans toutes les typologies de procédures



# LE DÉROULE DU GUIDE

1  
ÉDITO

2  
SYNTHÈSE ET ENJEUX  
DES PROJETS HORS-SITE

3  
LES SPÉCIFICITÉS  
D'UN PROJET HORS-SITE

4  
LES TYPOLOGIES  
DE CONTRAT

5  
ACCORD  
CADRE

6  
PROCÉDURES

7  
FOCUS PROCÉDURAL  
ET CONTRACTUEL



# LES SPECIFICITES D'UN PROJET HORS-SITE

*Les procédés hors-site impliquent une évolution de la chaîne de valeur d'un projet de construction / rénovation impliquant des rôles et responsabilités différents pour chaque acteur impliqué. Le maître d'ouvrage devra en tenir compte dans son processus d'achat.*

## ✖ Evolution de la chaîne de valeur :

- Les rôles d'acteurs changent
- Le dialogue entre acteurs est favorisé

## ✖ Un phasage de projet radicalement différent :

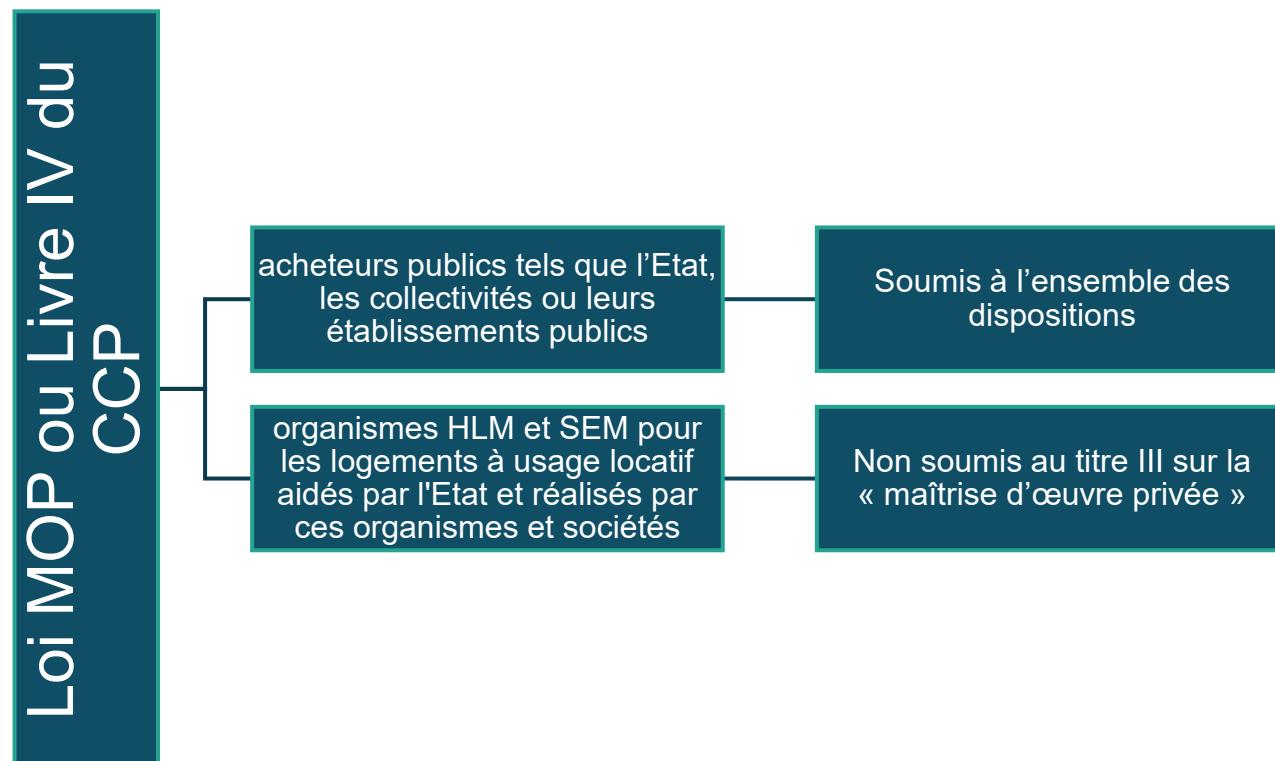
- Simultanéité des processus
- Optimisation du travail en conception
- Réduction des délais de fabrications
- Optimisation et accélération de la phase travaux (10 à 50% de réduction)





# CONTENU JURIDIQUE

## ✖ Les typologies de contrats



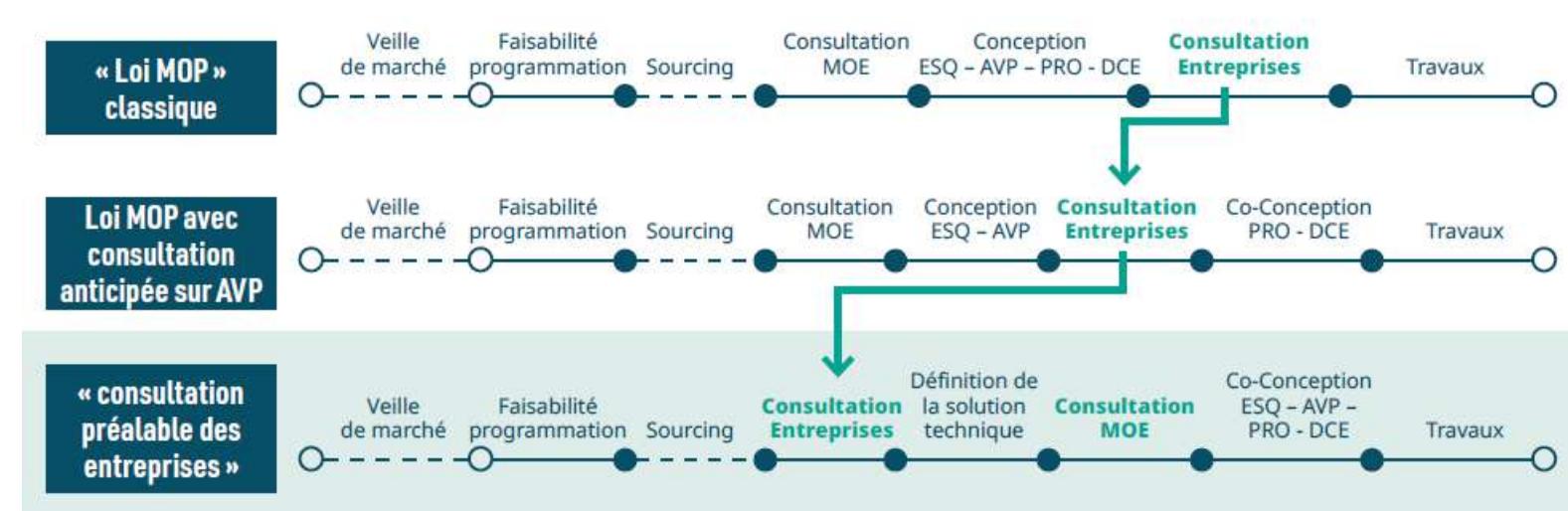


# CONTENU JURIDIQUE

## ✖ Les montages loi MOP : possibilités et limites juridiques

### Deux principes structurants de la loi MOP :

- ✖ Le principe d'insécabilité de la mission base de maître d'œuvre
- ✖ Le principe de dissociation entre la maîtrise d'œuvre et celle d'entrepreneur



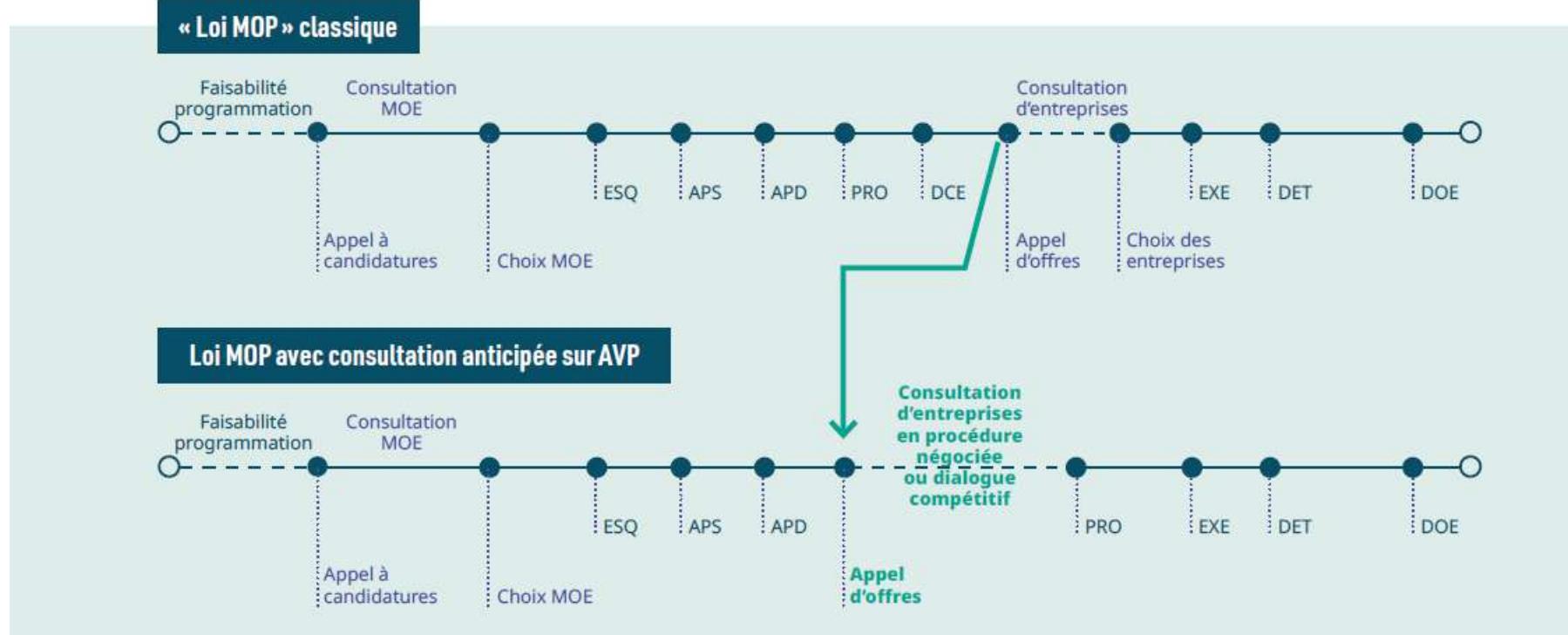
GUIDE DE LA  
COMMANDÉ  
PUBLIQUE  
EN PROJET  
HORS-SITE

i-  
Typologies de contrats  
et illustrations



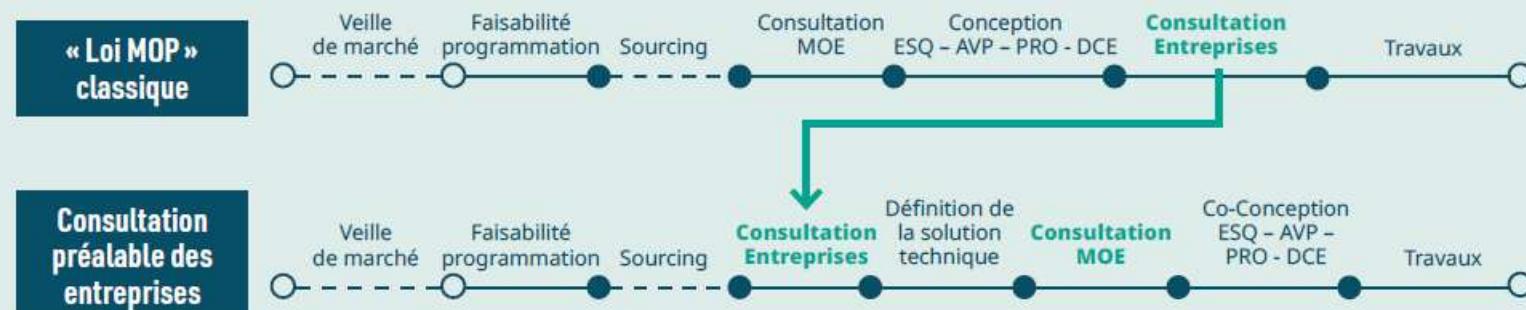


# Loi MOP avec consultation sur AVP



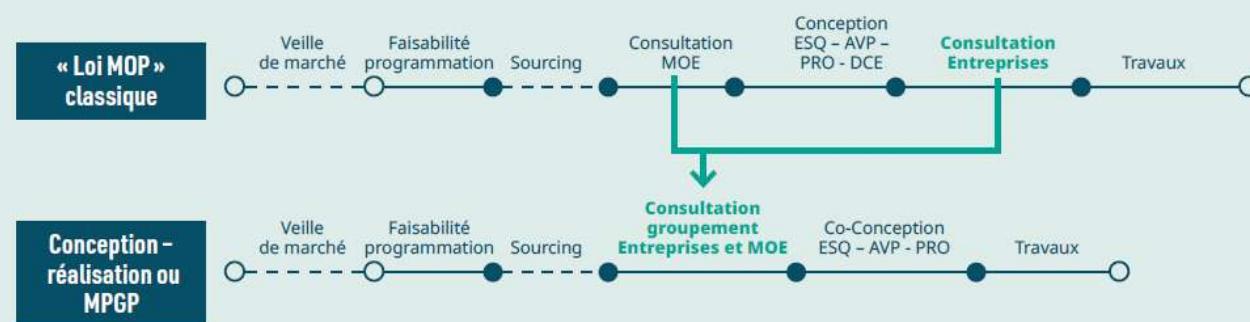
# Consultation préalable des entreprises

La séquence « Consultation préalable des entreprises » est présentée ci-dessous :



# Conception – réalisation

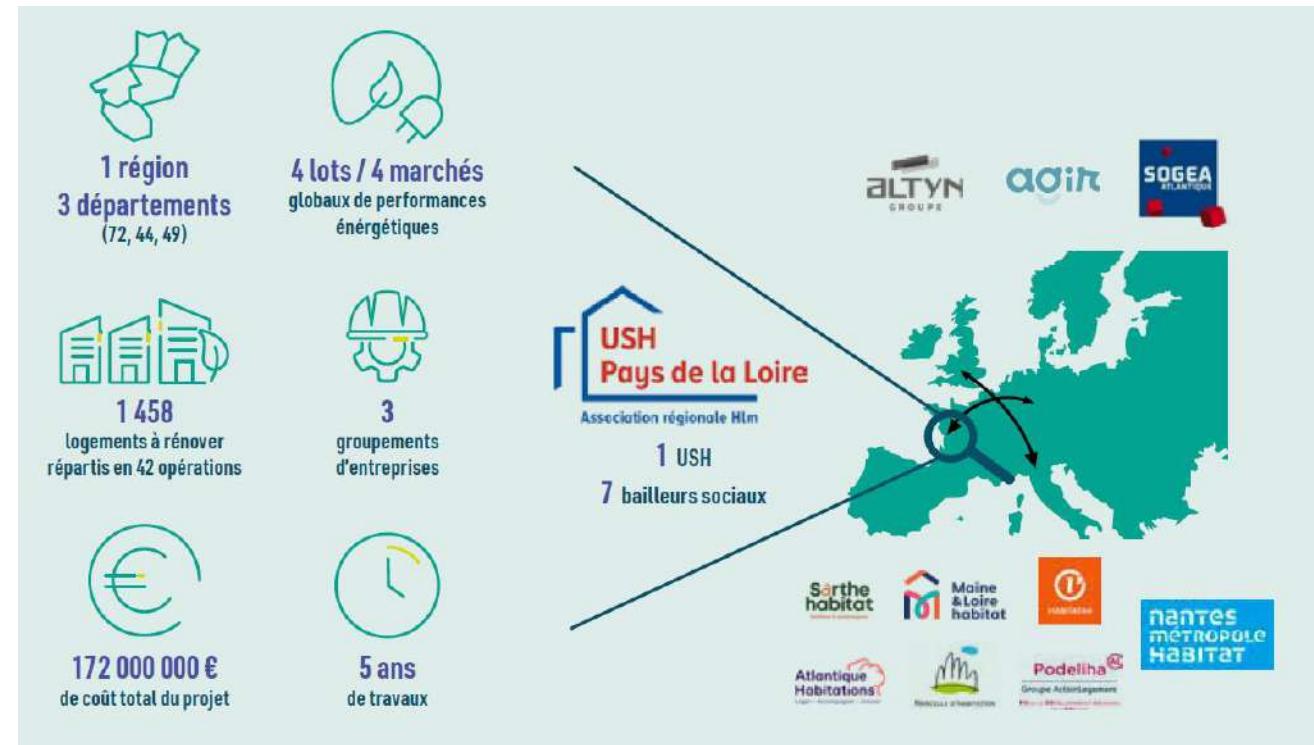
Le schéma ci-dessous présente la séquence consultation envisageable en contrat global par rapport à une consultation classique loi MOP



Maître d'ouvrage	Type de contrat	Construction neuve	Rénovation	Articles de référence
<b>MOA soumis à la loi MOP notamment collectivités, État, établissements publics</b>	Conception-Réalisation	Possible si des motifs techniques rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études (exigence fonctionnelle complexe, innovation) ou bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique	Lorsqu'un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique rend l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage nécessaire	Article L. 2171-2 du Code de la commande publique
	Marché public global de performance (MPGP)	Possible pour répondre à des objectifs de performance mesurable (niveau d'activité, qualité de service, efficacité énergétique ou d'incidence écologique).		Article L. 2171-3 du Code de la commande publique
<b>Bailleurs sociaux non soumis à la Loi MOP</b>	Conception-Réalisation	Les marchés de conception-réalisation passés par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction de logements sociaux ne sont pas soumis aux conditions prévues à l'article L. 2171-2		R. 2171-3 du Code de la commande publique
	Marché public global de performance (MPGP)	Possible pour répondre à des objectifs de performance mesurable (niveau d'activité, qualité de service, efficacité énergétique ou d'incidence écologique).		Article L. 2171-3 du Code de la commande publique

# Conception – réalisation

- ✗ Quand on a des besoins récurrents ou étalés dans le temps
  - ✗ Quand on veut sécuriser les délais
  - ✗ Quand on veut de la flexibilité dans la commande
- (Sous conditions spécifiques)



# GUIDE DE LA COMMANDÉ PUBLIQUE EN PROJET HORS-SITE

## Conclusions



# Conclusions / MIQCP

- ✖ Une technique constructive avec des atouts majeurs, à développer pour les constructions publiques (délais, coûts, performances, ...)
- ✖ Une démarche de projet adaptée aux règles de la commande publique
- ✖ Un processus de conception compatible avec l'ex loi MOP (livre IV de la 2<sup>ème</sup> partie du code de la commande publique)
- ✖ Un jeu d'acteurs, une organisation de projet et des rôles qui évoluent, à anticiper



# Conclusions / Filière Hors Site

- × La filière hors-site : en développement, qui demande encore à se structurer d'avantage.

L'association, à l'écoute des besoins, prolongera sa mission de création d'outils, dans la même démarche que ce guide, sur des sujets qui posent encore question : assurances, contrats type pour la MOE, DCE type, etc.

- × Webinaires : **replay du 13/11/2025 sur le site de l'association**

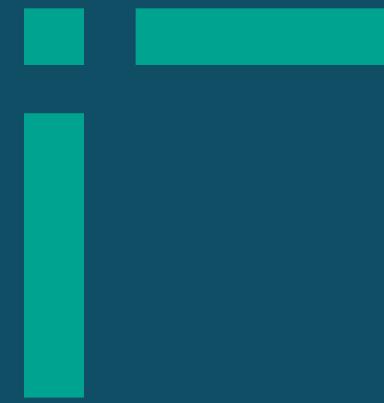
+ futurs webinaires spécifiques pour chaque contrat, avec illustrations détaillées de projets

- × **L'association se met à disposition** de ceux qui le souhaitent pour venir présenter le contenu du guide.

- × L'arsenal juridique permet de répondre aux enjeux du hors site et il revient aux acteurs d'en **prendre conscience et d'accepter de faire évoluer leurs pratiques**

# filière hors -site !

FRANCE



MERCI !

