

filière
hors
-site. FRANCE

Webinaire n°1 :
**Guide de la commande
publique en hors-site**

13 Novembre 2025

SOMMAIRE

✕ Introduction

- ✕ Présentation des intervenants
- ✕ Le hors-site et ses spécificités / La genèse du Guide

✕ Le contenu du guide

- ✕ Déroulé du guide
- ✕ Contenu Juridique

✕ Typologies de contrats et Illustrations

- ✕ Loi MOP avec consultation classique
- ✕ Loi MOP avec consultation sur AVP
- ✕ Conception - Réalisation
- ✕ Autres séquences possibles : Accord-cadre, Consultation préalable des entreprises

✕ Conclusion

✕ Q&R





GUIDE DE LA **COMMANDE PUBLIQUE** EN PROJET HORS-SITE

filière
hors
-site_! FRANCE
L'ASSOCIATION DES ACTEURS
DE LA CONSTRUCTION HORS-SITE

filière
hors
-site_! FRANCE

Introduction

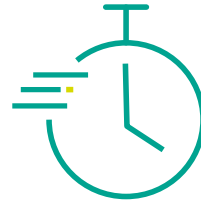
INTERVENANTS

- ✕ FILIERE HORS SITE : **Céline Beaujolin / Léa Delpech**
- ✕ COMITE DE PILOTAGE : **Pierre Paulot** (Immobilière 3F), **Amelia Tiscornia** (Scoping),
Guillaume Hannoun (Moonarchitectures), **Ludovic Di Folco** (MIQCP)
- ✕ PARTENAIRE : **Dorize Remy** (CD2E)
- ✕ PRESTATAIRES : **Guillaume Baumgartner** (Repaire), **Pauline Maurus** (LPA Law)

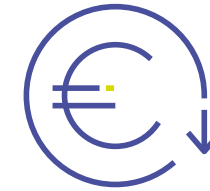
QU'EST-CE QUE LE PROCÉDÉ HORS-SITE ?



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.**

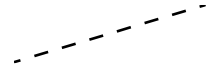


LA CONSTRUCTION HORS-SITE, UNE PLURALITÉ D'APPROCHE

✕ Tous matériaux

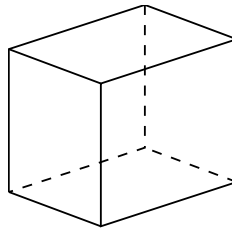
✕ Tous procédés poteaux, poutres, panneaux, murs, salles de bain, modules...

✕ Qui offrent une véritable souplesse



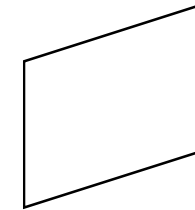
LES OSSATURES 1D

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



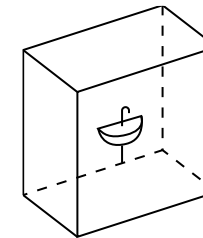
LE MODULAIRE STRUCTUREL 3D

S Systèmes Structuraux 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

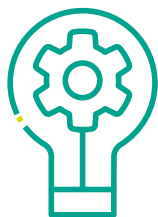
Murs, Planchers, façades, FOB, MOB, CLT, toitures. Y compris toutes sujétions posées / intégrées en atelier (menuiserie, occultations, bardage, etc.).



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.).

UNE AUTRE MANIÈRE DE TRAVAILLER



Construire en hors site suppose de **repenser la conception des bâtiments**, le rôle et la place des acteurs :

- × Une courbe d'apprentissage à ne pas minimiser et un besoin d'accompagnement au changement des acteurs.



Le hors-site apporte davantage qu'une simple substitution d'un procédé constructif par un autre. Il permet de faire évoluer le produit, **de lui apporter de la valeur ajoutée :**

- × Une qualité environnementale de la construction (RE2025 ou +),
- × Une qualité d'usage,
- × Une adaptabilité de la construction (en 1D et 2D) qui permet d'envisager des changements d'usage,
- × La capacité à refaire la ville sur la ville (surélévation, rénovation énergétique en milieu occupé, mobilisation de foncier jusqu'ici inutilisables grâce à l'utilisation de structures légères).

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)



GUIDE DE LA
**COMMANDE
PUBLIQUE**
EN PROJET
HORS-SITE

filière
hors
-site_! FRANCE
L'ASSOCIATION DES ACTEURS
DE LA CONSTRUCTION HORS-SITE

filière
hors
-site_! FRANCE

La genèse du guide

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



GUIDE DE LA COMMANDE PUBLIQUE EN PROJET HORS-SITE

filière
hors
-site_!_
FRANCE
L'ASSOCIATION DES ACTEURS
DE LA CONSTRUCTION HORS-SITE

filière
hors
-site_!_
FRANCE

Déroulé du guide

DEROULE DU GUIDE

- ✕ Pourquoi rédiger ce guide ?
- ✕ Pour qui rédiger ce guide ?
- ✕ Quel périmètre lui donne-t-on ?
- ✕ Quelles suites à donner ?



DEROULE 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

DEROULE DU GUIDE

3 LES SPÉCIFICITÉS D'UN PROJET HORS-SITE

- ✕ Evolution de la chaine de valeur
- ✕ Phasage de projet différent
- ✕ Conséquences pour chaque acteur

DEROULE DU GUIDE

4 LES TYPOLOGIES DE CONTRAT

- ✕ La Loi MOP classique
- ✕ Loi MOP avec consultation anticipée sur AVP
- ✕ La consultation préalable des entreprises
- ✕ Les marchés globaux

DEROULE DU GUIDE

5 ACCORD CADRE

- ✕ Pourquoi l'accord cadre peut-il est intéressant
- ✕ Réglementation
- ✕ Un cas d'usage

DEROULE DU GUIDE

6 PROCÉDURES

- ✕ Phase de sourcing
- ✕ Procédure d'appels d'offres,
avec négociation ou dialogue compétitif
- ✕ Le phasage d'un dialogue compétitif

DEROULE DU GUIDE

7 FOCUS PROCÉDURAL ET CONTRACTUEL

- ✕ Critères de sélection candidature et offre
- ✕ Les macrots-lots
- ✕ Convention de groupements d'entreprises

GUIDE DE LA COMMANDE PUBLIQUE EN PROJET HORS-SITE

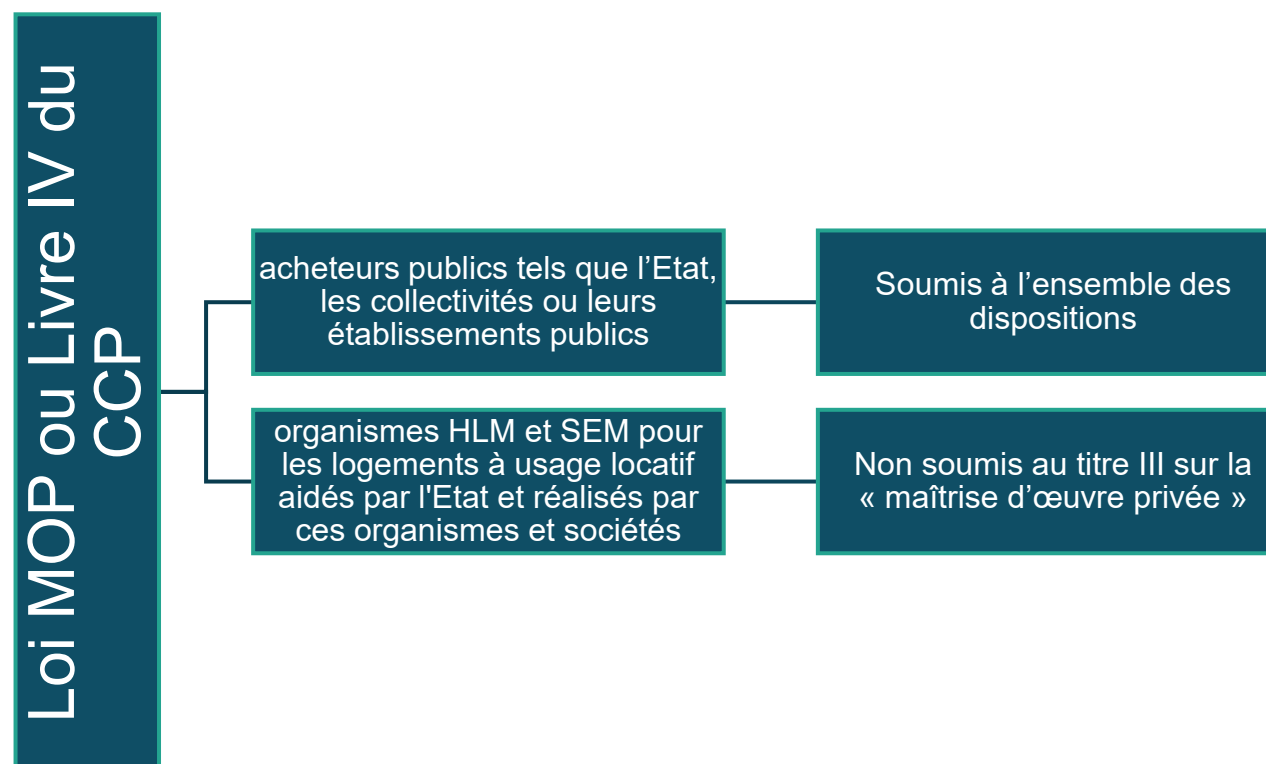
filière
hors
-site_!_
FRANCE
L'ASSOCIATION DES ACTEURS
DE LA CONSTRUCTION HORS-SITE

filière
hors
-site_!_
FRANCE

Contenu juridique

CONTENU JURIDIQUE

✕ Les typologies de contrats

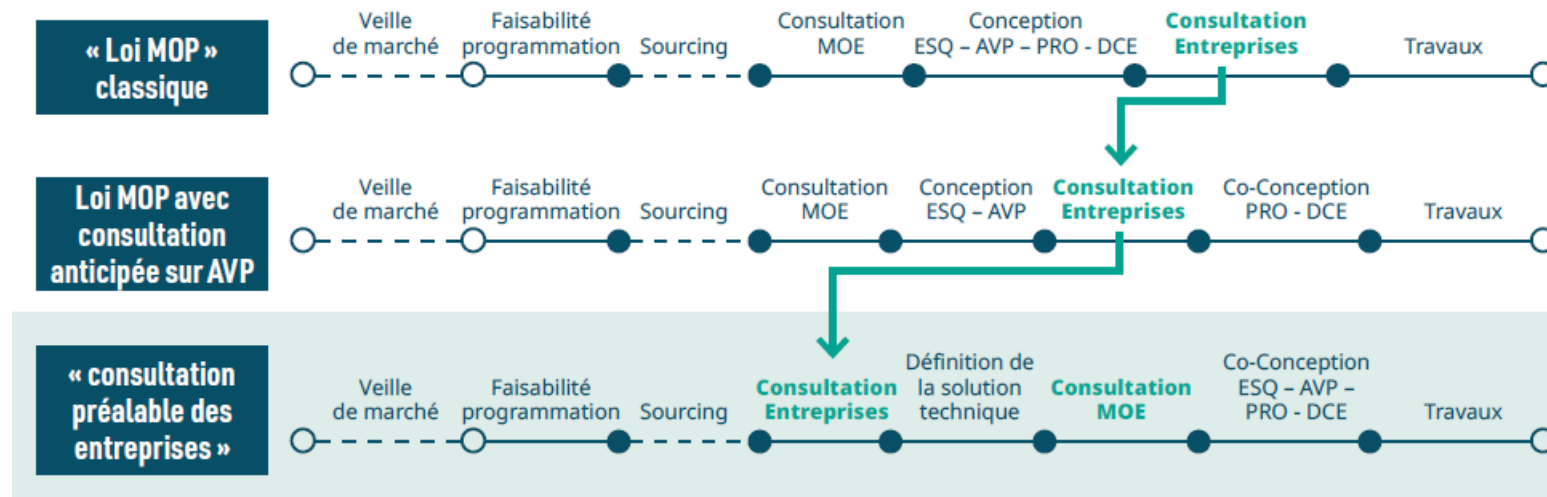


CONTENU JURIDIQUE

✕ Les montages loi MOP : possibilités et limites juridiques

Deux principes structurants de la loi MOP :

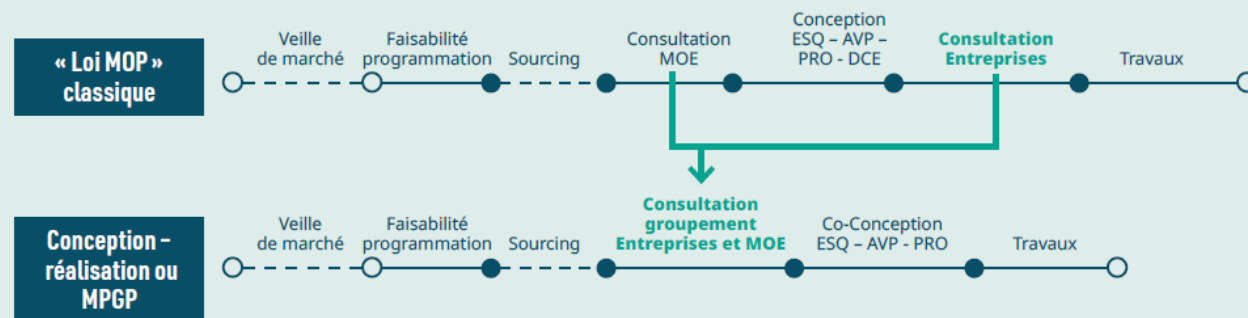
- ✕ Le principe d'insécabilité de la mission base de maître d'œuvre
- ✕ Le principe de dissociation entre la maîtrise d'œuvre et celle d'entrepreneur



CONTENU JURIDIQUE

✕ Les marchés globaux : possibilités et limites juridiques

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
MOA soumis à la loi MOP notamment collectivités, État, établissements publics	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
Bailleurs sociaux non soumis à la Loi MOP	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

GUIDE DE LA **COMMANDE PUBLIQUE** EN PROJET HORS-SITE

filière
hors
-site_! FRANCE
L'ASSOCIATION DES ACTEURS
DE LA CONSTRUCTION HORS-SITE

Typologies de contrats et illustrations

Loi MOP avec consultation classique

Loi MOP avec consultation classique

✕ **Projet Levallois-Perret (concours)** : un projet intégré dans le tissu urbain



Loi MOP avec consultation classique

- ✕ **Concours de maîtrise d'œuvre** pour la construction de **28 logements sociaux** en tissu urbain dense (concours de type Esquisse)
- ✕ Volonté de la Maitrise d'Ouvrage (LOGIREP) d'**orienter vers une construction utilisant les systèmes constructifs hors-site**, sans préciser le système envisagé



Loi MOP avec consultation classique

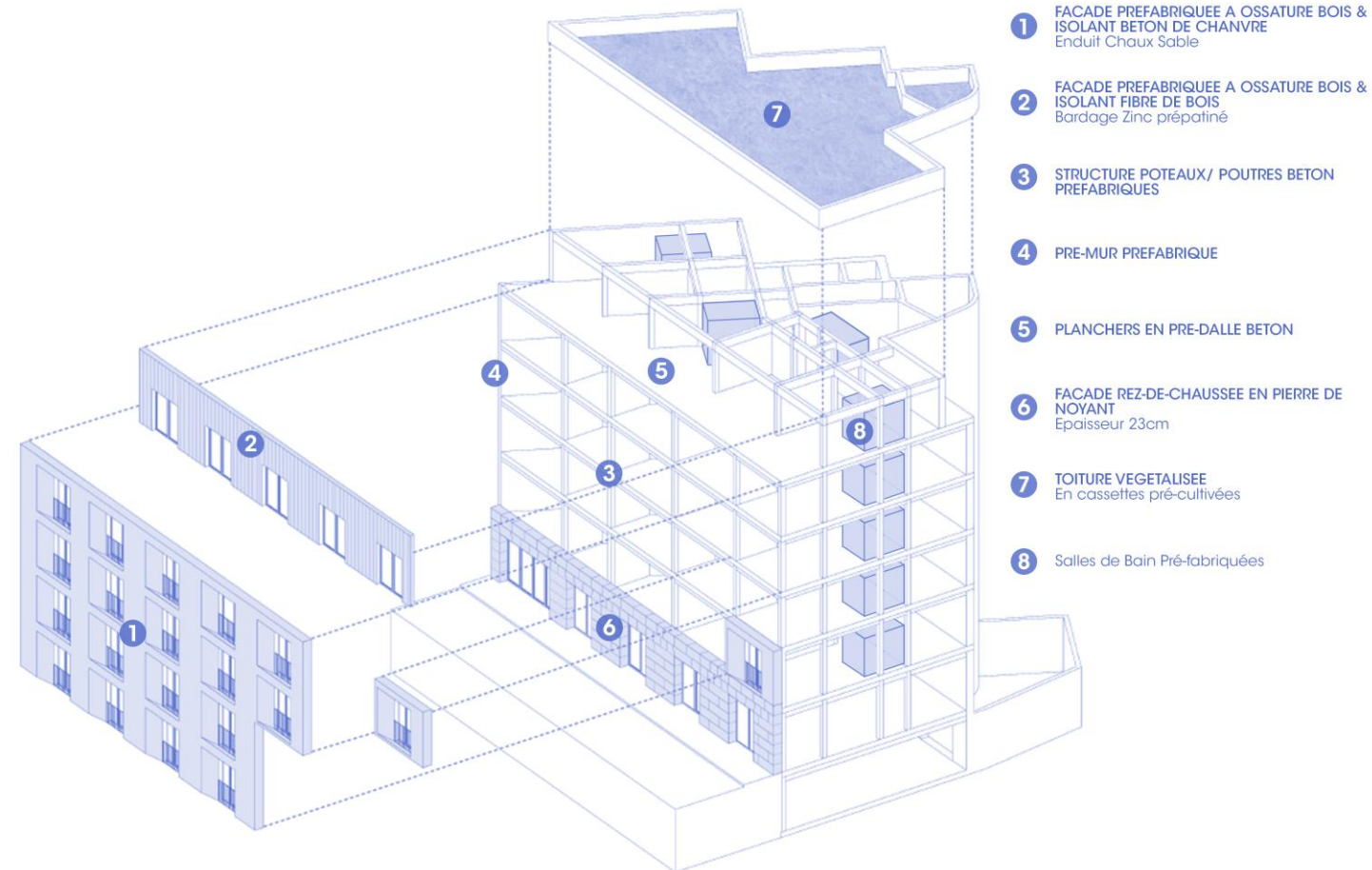
Paramètres de projet :

- ✕ Hauteur :
R+4 + Attique
- ✕ Répétitivité / échelle :
28 logements tous différents
- ✕ Ambitions bio et/ou géo-sourcées
- ✕ Attentes fortes sur la matérialité :
pierre agrafée / minéralité
- ✕ Autres enjeux :
réduction des délais et nuisances de chantier

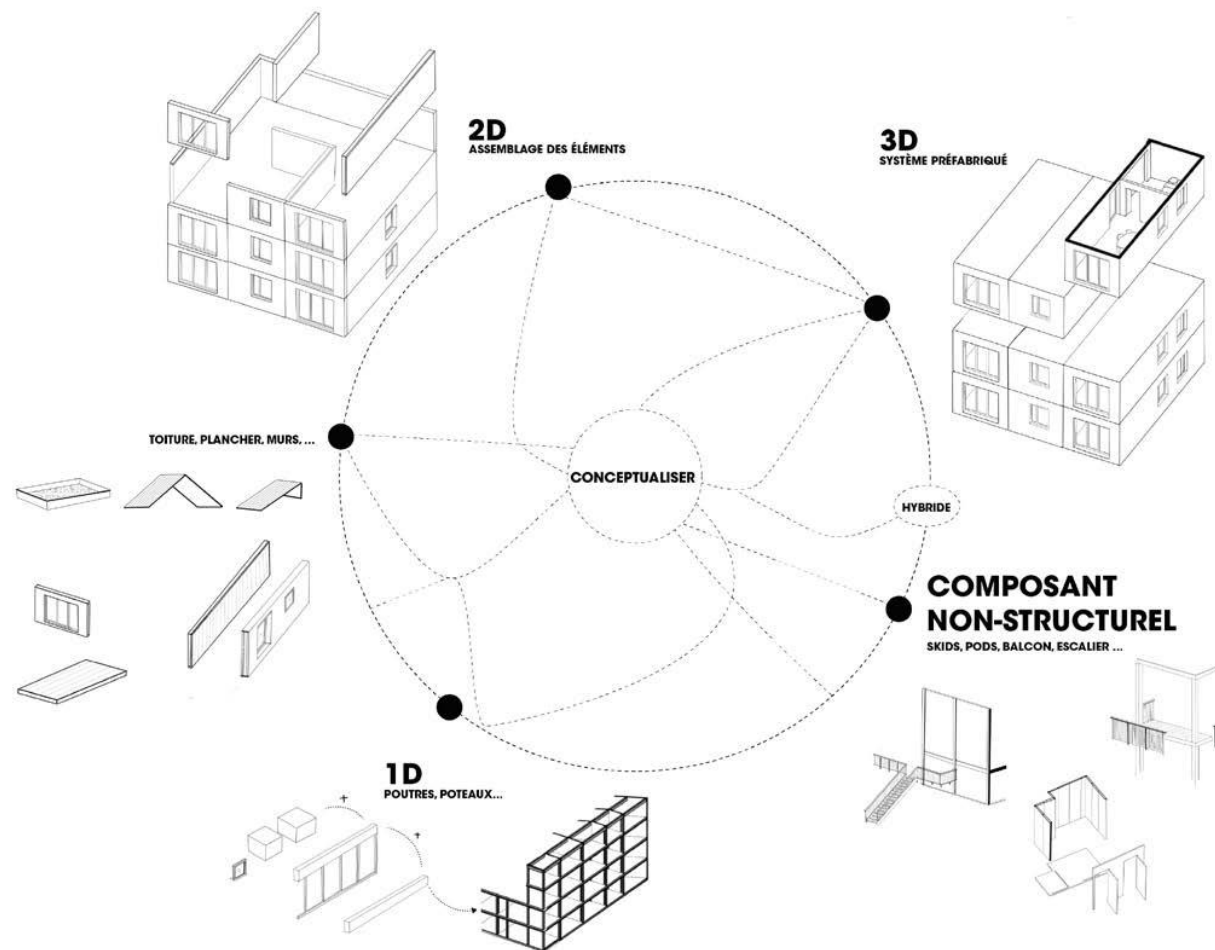


Loi MOP avec consultation classique

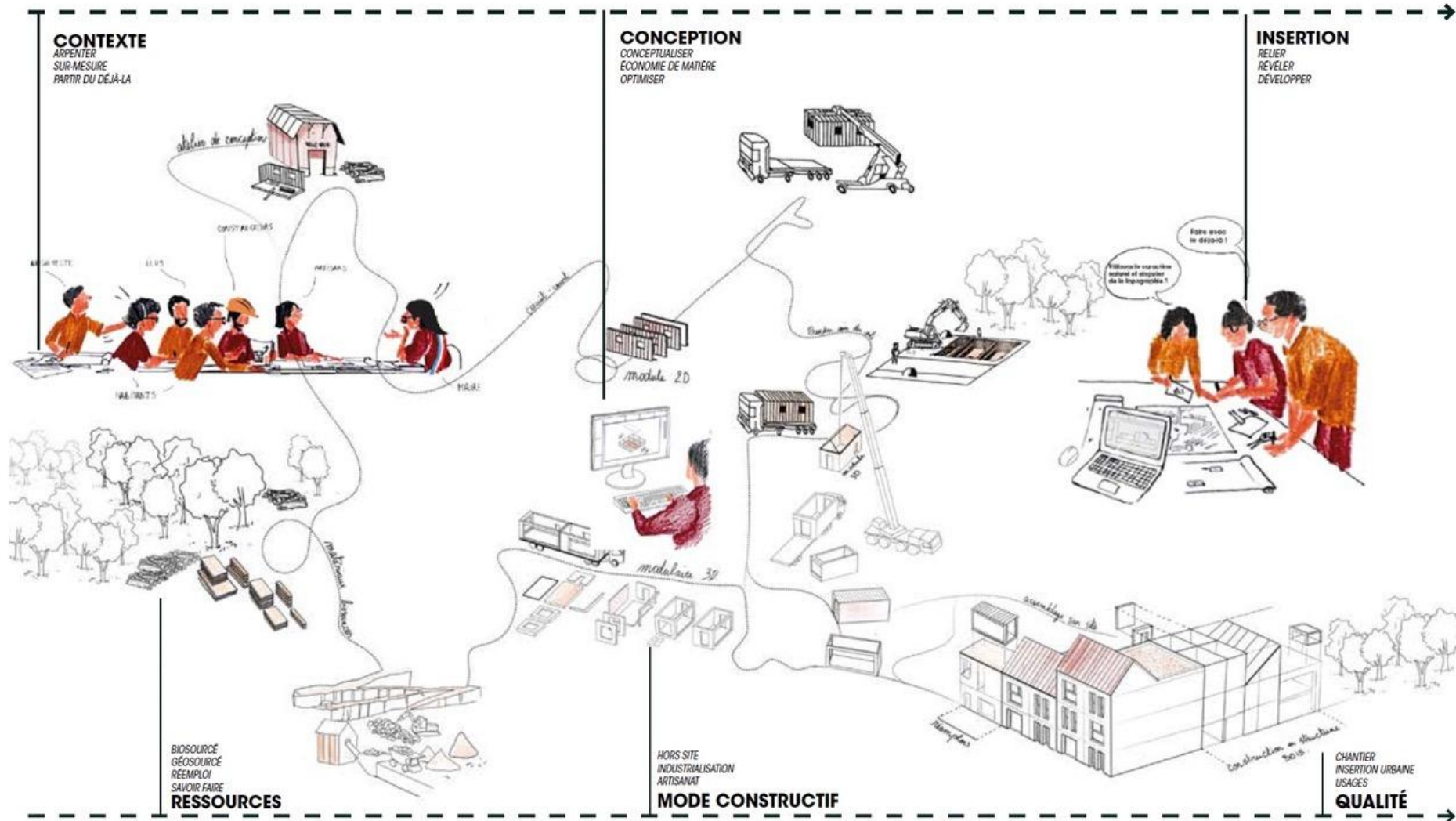
✕ Proposition d'un système constructif hybride :



Loi MOP avec consultation classique

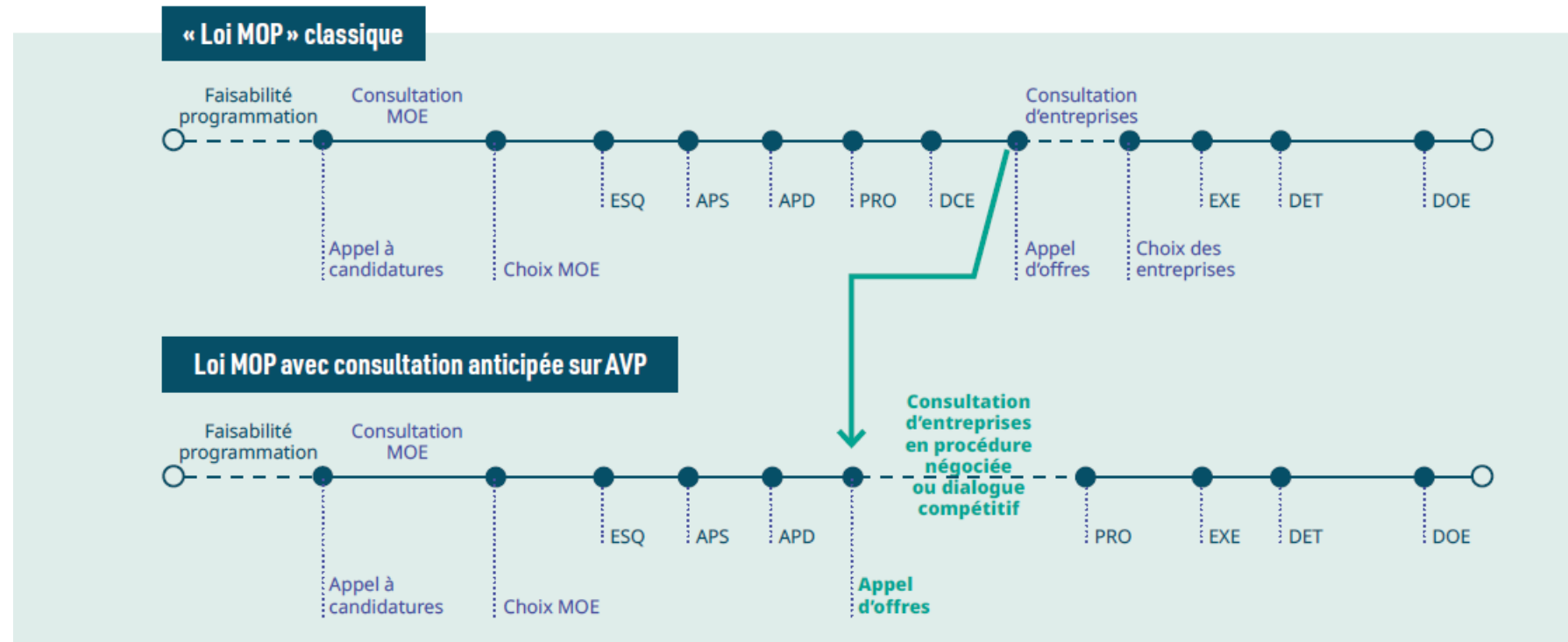


Loi MOP avec consultation classique



Loi MOP avec consultation sur AVP

Loi MOP avec consultation sur AVP



Loi MOP avec consultation sur AVP

Projet Chapelle Charbon, Paris 18

- ✕ Pierre de taille, bois et chanvre
- ✕ MOE : Raphaël Gabrion



Loi MOP avec consultation sur AVP

Ce qui change :

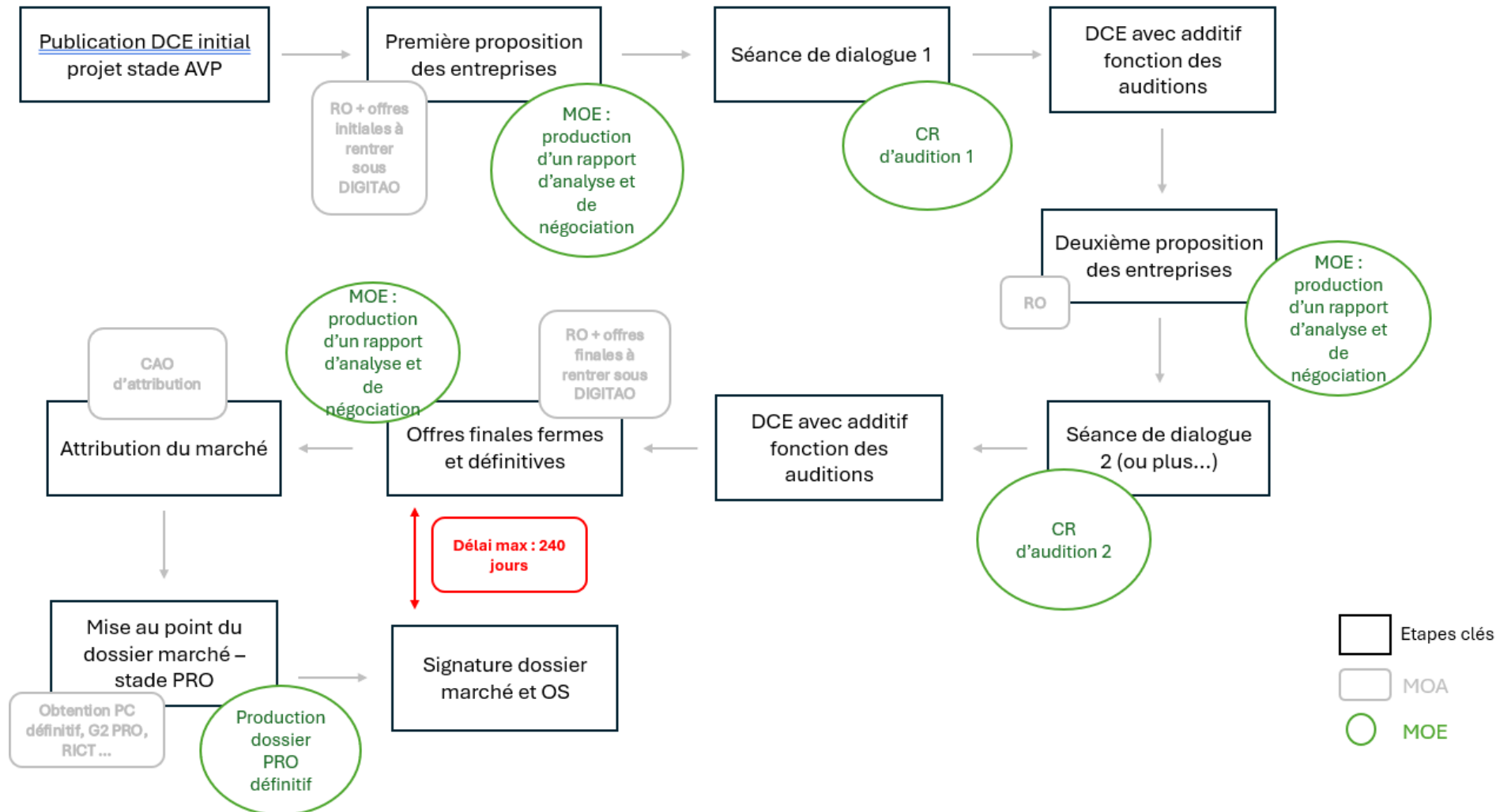
- ✗ **Un rendu AVP détaillé** : les entreprises doivent avoir le bon niveau de connaissance pour proposer un prix juste et mesurer « le risque » (prise de risque sur les dernières inconnues du projet mais bonne connaissance de l'ensemble des points structurants)
- ✗ **Un temps de négociation plus long** qu'en ACT « classique » en vue d'avoir une offre technico-financière suffisamment satisfaisante : au moins deux phases ?
- ✗ **Une phase PRO** qui intègre des spécificités de l'offre classée première

Critères de réussite :

- ✗ **Avoir une MOE qui maîtrise l'aspect technique** de son projet et capable d'un niveau de détails important.
- ✗ **Réaliser un sourcing important** / mobiliser des entreprises ayant la capacité de dialoguer et de proposer des solutions techniques fiables.
- ✗ **Proposer une indemnité adaptée** au niveau de livrable et de travail attendu par les ETP.



Loi MOP avec consultation sur AVP



Loi MOP avec consultation sur AVP

Phase Candidature

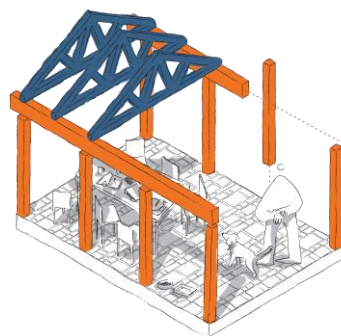
- Critère 1 (50%) : références sur des marchés similaires apprécié au regard des sous-critères pondérés suivants :
 - Marché similaire en nature, organisation, taille, coût et effectifs (35%)
 - Marché similaire dans le mode constructif (35%)
 - Marché similaire avec du hors site, réemploi et développement durable (30%)
- Critère 2 (30 %) : Moyens Humains et compétences techniques apprécié au regard des sous-critères pondérés suivants :
 - Moyen humain (30%)
 - Compétences techniques (70%)
- Critère 3 (20%) : Capacité économique et financière

Phase offre

- Critère 1 le prix (60%)
- Critère 2 : Les solutions techniques pour réaliser le chantier et garantissant la qualité des prestations sur le chantier (20 %)
 - La qualité des solutions proposée au regard du projet architectural, paysager et technique (55%) ;
 - Les solutions techniques proposées pour réaliser les travaux en hors site (15 %) ;
 - Les solutions techniques proposées concernant les ouvrages en pierre massive (15%) ;
 - Les solutions techniques proposées concernant le mode constructif en bois (15%) ;
- Critère 3 : la démarche qualité proposée (10 %)
- Critère 4 : l'organisation du chantier et les moyens humains affectés spécifiquement au chantier (10 %)

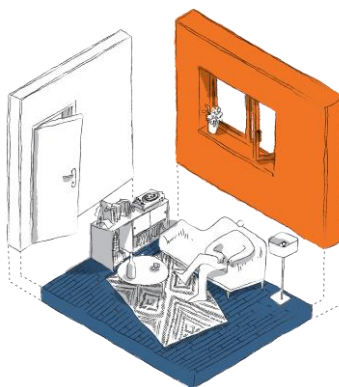
Loi MOP avec consultation sur AVP

- ✕ Pierre de taille : étude et chantier laboratoire
- ✕ RE 2028
- ✕ 40% hors-site



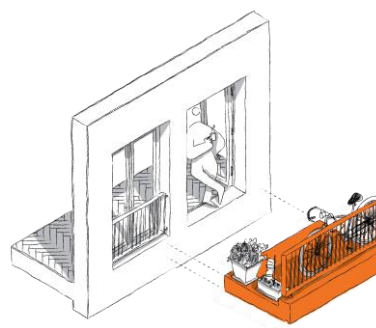
1D

Poteaux et poutres



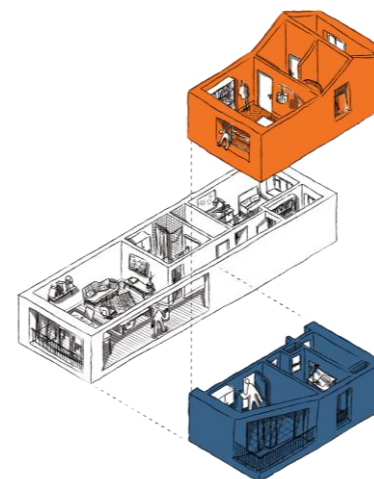
2D

Prémurs
Façades à ossature
bois - avec MEX et
occultations intégrées
Prédalles



Composants

Coursives
Volées d'escaliers
Gaines de
désenfumage



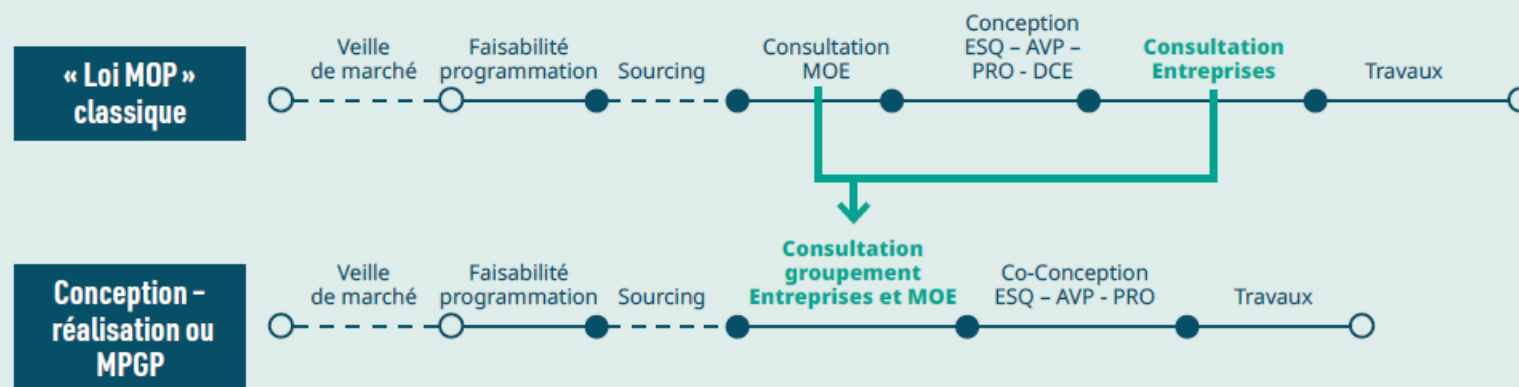
3D

Bow Window → Avant
grutage mais
assemblage sur site

Conception - réalisation

Conception – réalisation

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



Conception – Réalisation



Projet BCUBE (BIM-BOIS-BEPOS), à Chanteloup-en-Brie

- ✕ 62 logements
- ✕ Marché public de travaux en conception-réalisation (art. 41-1 du décret 2005-1742)
- ✕ Pouvoir adjudicateur :
SCCV Chanteloup St-Fiacre, représentée par **Terralia**
- ✕ Jury :
 - CAO de la SCCV (4 voix), maîtres d'œuvre (4), Ville (2), EPA Marne (2)
 - Audition des candidats et classement sur critères RC
 - Prime max 15 k€ aux équipes admises
- ✕ Acteurs & organisation :
 - Architecte mandataire SEMEIO (ex-DLA)
 - Ingénierie Scoping-Etamine,
 - Entreprise générale Lifteam.

Conception – Réalisation



- ✕ **Système constructif** : Module bois 2D sur socle béton et façades MOB
- **Façades en murs à ossature bois (panneaux 2D)** : montants, OSB, isolation laine minérale ; liaisons et étanchéité à l'air détaillés.
- **Méthodologie de pose** : séquence “pose des murs bois → planchers bois type O’Portune → fermettes”, avec contrôle qualité et coordination TCE.
- **Parti pris chantier** : préfabrication poussée pour limiter nuisances et sécuriser la qualité d’exécution.

✕ **Concours gagné en 2016**

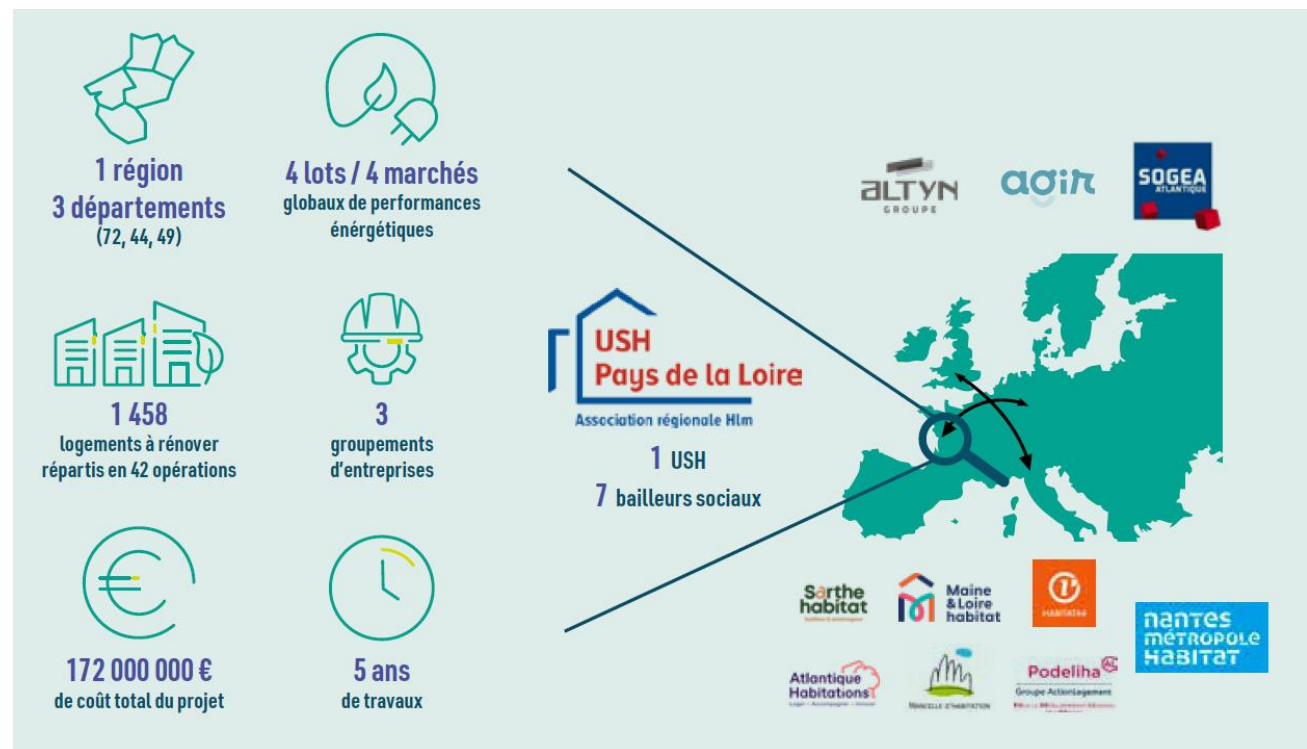
✕ **Programme livré en 2020**

Accord-cadre

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

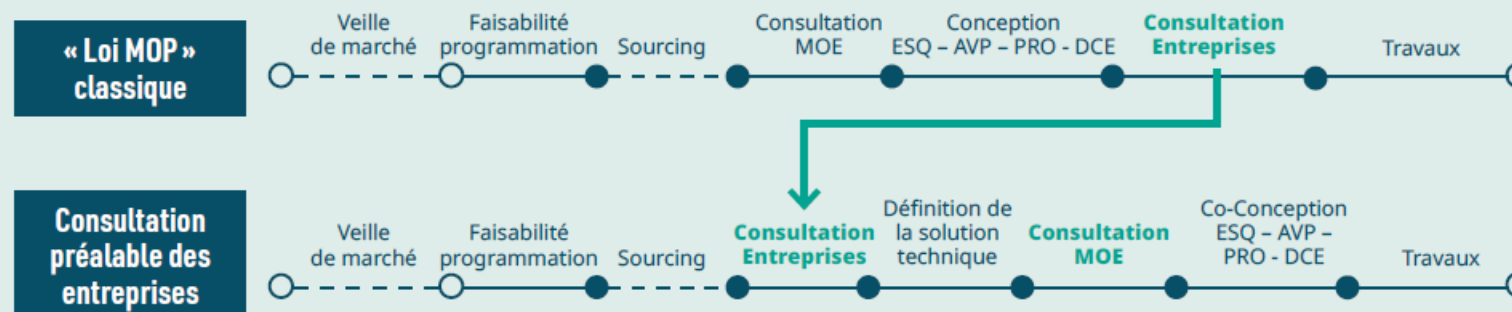
(Sous conditions spécifiques)



Consultation préalable des entreprises

Consultation préalable des entreprises

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





GUIDE DE LA **COMMANDE PUBLIQUE** EN PROJET HORS-SITE

filière
hors
-site_! FRANCE
L'ASSOCIATION DES ACTEURS
DE LA CONSTRUCTION HORS-SITE

filière
hors
-site_! FRANCE

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^{ème} 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 à venir : 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



Avez-vous des
questions ?