

PROJET MASH - HORS SITE NEUF EN PAYS DE LA LOIRE

Construction de logements sociaux et abordables en Hors site

Sourcing des acteurs de la construction Hors site

Jusqu'au 23 mai 2025

MASH Hors site neuf en Pays de la Loire

Préambule

L'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire constitue l'échelon régional du Mouvement Hlm. À ce titre, elle représente les organismes d'habitat social et assure la promotion de la profession, de ses activités et donc du logement social auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires. Elle pilote et anime l'action politique et professionnelle du mouvement Hlm en Pays de la Loire, dont l'une des thématiques porte sur les stratégies patrimoniales et de maîtrise d'ouvrage.

L'USH des Pays de la Loire compte 44 adhérents regroupant les différentes familles d'organismes Hlm de la région.

Investis d'une mission d'intérêt général, les organismes Hlm ont pour principales missions de loger les familles modestes tout en répondant aux attentes de la société en termes de performance économique et de décarbonation de son activité.

Dans un **objectif d'efficience de la production de logements de qualité**, il apparaît que la normalisation de la construction hors-site offre l'opportunité :

- D'économie d'échelle par les gains de productivité ;
- De garantie de qualité par l'industrialisation ;
- De maîtrise et de gain sur le calendrier de mise en œuvre.

Dans cette perspective, plusieurs bailleurs ont exprimé un besoin d'accélérer et de fiabiliser la filière de construction neuve par des procédés industriels de préfabrication hors du site de chantier.

Depuis 2020, les membres de l'USH des Pays de la Loire se sont dotés d'une centrale d'achat dénommée MASH (Mutualisation d'Achat au Service de l'Habitat du Grand Ouest) pour organiser l'achat groupé de prestations de fourniture, de prestations intellectuelles et de travaux. L'association MASH en portant une mutualisation des achats a pour objectif de favoriser une réduction des coûts par le levier des économies d'échelles et de construire des partenariats fiables avec des acteurs économiques.

Cette centrale d'achat et l'USH des Pays de la Loire ont notamment porté les consultations des contrats de

rénovation énergétique à grande échelle EnergieSprong Pays de la Loire (près de 1 500 logements). La démarche impliquant plusieurs bailleurs ligériens a nécessité une forte coordination et a permis à plusieurs entreprises d'innover pour répondre aux enjeux de rénovation massive du parc immobilier.

➡ La centrale d'achat MASH est un outil de commande publique permettant de construire des contrats avec des volumes pertinents qui donneront de la visibilité pour des filières en cours de structuration.

1. Présentation de la démarche collective

Convaincu de la force de l'intelligence collective et de la nécessité d'un partenariat pluriannuel entre acteurs de la construction pour atteindre les objectifs d'efficience, l'USH des Pays de la Loire a lancé **une étude stratégique et d'opportunité pour la massification de la construction hors site de logements**.

Le groupement **Repaire et HORS SITE Conseil** a été retenu en février 2025 pour accompagner le collectif de bailleurs sur cette étude qui vise à trouver une philosophie commune aux principales interrogations suivantes :

- Où positionner le curseur de la standardisation des logements pour permettre à la fois de construire mieux, plus vite et à juste prix via des procédés industriels, tout en assurant une qualité d'insertion au site et une liberté d'expression architecturale ?
- Quelle expression de la demande en termes de mode de contractualisation, de volume, de rythme et d'organisation de la commande permettraient des gains de productivité aux industriels de la construction et in fine une baisse pérenne des coûts ?

Les prochains seuils de la RE 2020 nécessitent de nouvelles méthodes constructives plus favorable à l'intégration des matériaux biosourcés afin d'en maîtriser les coûts. Convaincu que des solutions se développent au niveau des opérateurs économiques et qu'elles se développeront davantage avec de la visibilité sur les commandes, la démarche de MASH hors site neuf contribue à la structuration de la filière en faisant rencontrer intelligemment l'offre et la demande.

➡ L'étude stratégique définira le cap général partagé qui guidera la mise en place d'un marché massifié et le pilotage des phases opérationnelles de passation des marchés publics. Les bailleurs ambitionnent de passer une commande massifiée pluriannuelle de construction de logements collectifs et individuels en Pays de la Loire, via l'outil d'achat collectif MASH. Le volume ciblé à ce stade représente 300 logements par an sur cinq ans soit un volume global de 1500 logements.

2. Objet du Sourcing

Au stade de cette étude stratégique, l'USH des Pays de la Loire et les bailleurs ambitionne d'identifier et d'interroger des opérateurs économiques de l'offre portant des solutions viables et pouvant jouer des rôles majeurs dans la chaîne de valeur de la construction, en Pays de la Loire, de logements de qualité à coûts maîtrisés.

La connaissance du marché des prestataires permet de définir le besoin de manière plus efficace et d'adapter l'achat en conséquence. Ainsi, le sourcing permettra d'orienter certains aspects de la commande (programmation des bâtiments et logements, modalités d'allotissement, précision du besoin, lien contractuel entre acteurs, etc...).

En parallèle de cette veille sur les solutions hors-site, le collectif de bailleurs travaille à la convergence des prescriptions programmatiques et fonctionnelles compatibles aux nouvelles méthodes de construction hors-site (comme des matériaux issus de la filière sèche). L'objectif de cette convergence est de structurer les axes de standardisation des éléments constructifs des logements ayant un impact sur le coût, la qualité ou le délai.

➡ Ainsi les réponses des opérateurs économiques sur leurs solutions et leurs méthodes pourront alimenter le cahier de programmation fonctionnelle, architecturale et technique et les réflexions de montage contractuel.

3. Les opérateurs et les solutions visées

> Les acteurs de la construction

Le sourcing vise l'ensemble des opérateurs économiques de la chaîne de valeur de la construction « hors site » sur le territoire métropolitain : architectes, bureaux d'études, industriels, entreprises travaux et entreprises générales, logisticiens, bureaux de contrôle, assureurs...

Les opérateurs économiques portant des solutions de préfabrication d'éléments du bâtiment permettant de limiter les interfaces sur le chantier sont invités à se faire connaître. A ce stade, les techniques hors-site d'éléments 2D structurels sont largement privilégiés, les solutions 3D sont également étudiées avec attention particulière sur leur capacité d'insertion, leur pérennité et leur maintenabilité.

> La typologie de programme

Le collectif de maîtres d'ouvrage porte dans le cadre de cette démarche, la construction de logements familiaux pérennes de typologie variés selon les besoins du territoire.

Les constructions concernent l'habitat individuel et l'habitat collectif de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} famille.

Le territoire ligérien dispose de paysages très variés, de la Métropole à la ruralité dynamique. Le besoin de logements abordables est présent sur tout le territoire. Ainsi la démarche porte une attention particulière à la qualité d'insertion au site et à l'adaptabilité des solutions industrialisées.

> Les performances et prescriptions programmatiques

Le programme fonctionnel et architectural habituel des organismes Hlm pour la construction de logements familiaux ne sera pas dégradé par la présente démarche collective. Les exigences en termes de qualité de la construction et de confort d'usage (FLJ, acoustique, HSP, circulation etc...) seront au moins aussi élevés que pour les constructions traditionnelles.

Au regard du calendrier prévisionnel de déploiement de la démarche collective, les solutions doivent s'inscrire dans l'atteinte du seuil 2028 de la RE2020 et identifier les leviers d'atteinte du seuil 2031.

Enfin, une attention particulière est portée sur les performances économiques et sociales des solutions et la logique de l'opérateur sur ses engagements sociétales et environnementales.

4. Formalisme du sourcing

Le sourcing lancé par l'USH des Pays de la Loire avec l'appui technique du groupement Repaire et HORS SITE Conseil prend la forme d'un questionnaire en ligne, afin de faciliter le dépouillement des réponses et leur analyse.

Les opérateurs économiques, outre les renseignements administratifs relatifs à leurs structures, développeront les points principaux suivants :

- Produits & Typologies proposées
- Capacité industrielle & expérience
- Innovation, environnement
- Localisation & logistique
- Chaîne de valeur – Étapes couvertes
- Économie & attentes

Les opérateurs auront la possibilité de transmettre une note de présentation complémentaire de deux pages leur permettant de préciser toute information utile à clarifier leur positionnement.

➡ **Les opérateurs économiques sont invités à répondre au questionnaire en ligne et à transmettre la note associée avant le 23 mai 2025.**

Pour tout renseignement complémentaire sur la présente étape de sourcing dans le cadre du projet MASH Hors site neuf Pays de la Loire, les opérateurs économiques peuvent adresser leur demande par écrit à l'adresse suivante : sabrina.zhu@ush-pl.org.

5. Suites données au sourcing

La démarche est une mise en lumière de la filière hors-site et de ses acteurs. Les réponses seront analysées et restituées en réunion plénière regroupant les directions de Maitrise d'ouvrage des bailleurs engagés dans la démarche. Au-delà de la synthèse, les réponses reçues seront entièrement consultables par l'ensemble des adhérents de l'USH des Pays de la Loire.

Les suites données seront autant de valeurs ajoutées pour les opérateurs économiques comme pour les Donneurs d'Ordres :

- Valorisation des acteurs au sein du collectif de maître d'ouvrage ;
- Appropriation des solutions disponibles en vue de la rédaction du programme technique et architectural ;
- Aide à la décision du collectif de maître d'ouvrage ;
- Préparation des opérateurs économiques à collaborer en vue des futures consultations.

➡ **Ce sourcing est réalisé en amont de la phase opérationnelle, menant à terme à contractualiser l'achat de construction de logements par le collectif de bailleurs ligériens à travers la Centrale d'achat MASH Grand Ouest, suivant les règles de la commande publique.**

