GUIDE À L'USAGE DES ACHETEURS PUBLICS

Acheter en modulaire dans la commande publique

Le hors-site ne s'achète pas tout à fait comme un bâtiment traditionnel. La durée d'usage pèse davantage, les caractéristiques se décrivent autrement dans un cahier des charges, et la fin de vie se prépare dès le marché. Ce guide rassemble ce que nous observons dans les consultations auxquelles nous répondons, étape par étape.

123MODULES · CONSTRUCTION MODULAIRE HORS-SITE · ATELIERS EN MEUSE

Ce que contient ce guide

1. **Louer ou acquérir** — la décision qui commande toutes les autres
2. **Choisir la procédure** — ce que chacune permet quand le besoin évolue
3. **Rédiger un CCTP ouvert** — décrire des performances, pas des solutions
4. **Le critère environnemental** — le rendre vérifiable
5. **Les pièces à exiger** — distinguer l'étayé du déclaratif
6. **Prévoir la fin d'usage** — reprise, démontage, réemploi

En annexe — les caractéristiques à cadrer, une trame de clause environnementale, une liste de contrôle avant publication.

> **PORTÉE DE CE DOCUMENT**
>
> Ce guide est une lecture de praticien, pas un avis juridique. Les seuils, procédures et obligations évoluent : faites valider vos pièces par votre service marchés, ou par votre conseil juridique, avant publication.

1 · Louer ou acquérir

La question précède toutes les autres, car elle oriente le montage autant que la procédure et la durée d'engagement.

La location limite généralement l'investissement initial et convient à un besoin borné dans le temps : une classe pendant une réhabilitation, une base vie de chantier, un accueil provisoire, un équipement le temps d'une saison. Elle évite d'immobiliser un capital sur un usage qui s'arrêtera, et transfère au titulaire l'entretien comme la reprise.

L'acquisition inscrit le bâtiment dans le patrimoine de l'acheteur et se justifie davantage lorsque l'usage s'inscrit dans la durée. Le traitement budgétaire, comptable et contractuel dépend du montage retenu et doit être validé par l'acheteur. Le bâtiment entre au patrimoine de la collectivité, avec sa maintenance et sa valeur résiduelle.

Entre les deux, la **durée d'usage réelle** tranche mieux que l'intention initiale. Un besoin annoncé pour deux ans qui se prolonge coûte cher en location ; un bâtiment acheté pour trois ans immobilise un capital qu'il faudra ensuite chercher à revendre. Quand l'horizon est incertain, une location assortie d'une option d'acquisition laisse la porte ouverte sans trancher trop tôt.

Quatre questions pour décider

QUESTION	CE QU'ELLE RÉVÈLE
Combien de temps le besoin durera-t-il, réellement ?	Plus l'usage s'inscrit dans la durée, plus l'acquisition mérite d'être étudiée. Le point de bascule dépend du prix, de la maintenance, du transport, du foncier, de la valeur résiduelle et des conditions de reprise : il se calcule au cas par cas. En deçà, la location reste souple.
Le besoin est-il susceptible d'évoluer en surface ?	Un effectif incertain plaide pour la location, ou pour un accord-cadre qui permet d'ajouter des modules au fil de l'eau.
Quelle ligne budgétaire est disponible ?	Fonctionnement contraint mais investissement subventionnable — ou l'inverse. La réponse oriente souvent le montage.
Le terrain restera-t-il disponible ?	Un terrain prêté ou temporairement libre suppose un bâtiment démontable, donc un scénario de sortie écrit dès le départ.

> **FINANCEMENTS MOBILISABLES**
>
> Selon la nature du projet et le territoire, l'investissement peut relever de la dotation d'équipement des territoires ruraux, de la dotation de soutien à l'investissement local, de fonds européens ou de dispositifs régionaux. Ces dispositifs supposent généralement un dossier déposé en amont : la question se pose avant la consultation, pas après.

2 · Choisir la procédure

Le modulaire s'inscrit dans les procédures de droit commun : le mode constructif ne commande pas le choix de la procédure. Le critère utile, c'est le **degré de certitude sur le besoin**, autant que le montant.

PROCÉDURE	QUAND ELLE SERT LE MIEUX
Procédure adaptée	Équipement unitaire, besoin bien identifié, montant sous les seuils européens. La voie la plus courante pour une opération isolée.
Appel d'offres	Programme stabilisé et entièrement décrit. La comparaison des offres est nette, mais le cadre laisse peu de place à l'ajustement en cours de route.
Accord-cadre à bons de commande	Besoins répétés ou imprévisibles. Une collectivité qui ouvre des classes au rythme des effectifs commande au fil de l'eau, sans relancer un marché à chaque fois.
Marché global de performance	Lorsque les conditions de recours sont réunies et que conception, réalisation et maintenance gagnent à relever d'un seul titulaire, avec des engagements de performance mesurables dans la durée.
Partenariat d'innovation	Rare, mais pertinent lorsque la réponse attendue n'existe pas encore en l'état : réemploi structurel documenté, réversibilité poussée, performance environnementale inédite.

Les seuils évoluent : le décret n° 2025-1386 du 29 décembre 2025 a relevé les montants en dessous desquels un marché peut être passé sans publicité ni mise en concurrence préalables. À vérifier auprès de votre service marchés au moment du lancement.

Le sourçage, en amont

Avant le lancement de la consultation, l'acheteur peut conduire des échanges préalables avec les opérateurs afin de mieux connaître les solutions disponibles et de préparer son marché, à condition de préserver l'égalité de traitement et de ne pas fausser la concurrence. Ces échanges ne préjugent pas de la consultation et ne confèrent aucun avantage aux opérateurs consultés.

Allotissement

L'allotissement constitue le principe (article L. 2113-10 du Code de la commande publique). L'acheteur peut néanmoins décider de ne pas allotir dans les cas limitativement prévus à l'article L. 2113-11 : s'il n'est pas en mesure d'assurer par lui-même les missions d'organisation, de pilotage et de coordination ; si la dévolution en lots séparés risque de restreindre la concurrence ; ou si elle risque de rendre techniquement difficile ou financièrement plus coûteuse l'exécution des prestations.

La décision doit être motivée. L'emplacement de cette motivation dépend de la procédure : dans les documents relatifs à la procédure en procédure adaptée (article R. 2113-2), dans les documents de la consultation ou le rapport de présentation au-delà des seuils formalisés (article R. 2113-3).

Le caractère intégré du hors-site peut nourrir cette analyse — structure, second œuvre, fluides et finitions se réalisent en atelier dans un même flux, et un allotissement calqué sur les corps d'état traditionnels reconstitue sur le chantier la coordination que l'atelier avait supprimée. Mais il ne suffit pas à lui seul : la décision appartient à l'acheteur et doit être motivée.

3 · Rédiger un CCTP ouvert

C'est le point où un marché se ferme sans que personne l'ait voulu. Un CCTP rédigé à partir d'un mode constructif — épaisseurs de voile, descentes de charges traditionnelles, phasage de chantier classique — exclut mécaniquement le hors-site. Souvent au détriment du délai que la collectivité cherchait justement à tenir.

Décrire des performances plutôt que des solutions ouvre le jeu sans rien céder sur l'exigence.

Ce qui se spécifie utilement

- **Surfaces utiles par local** et **hauteur sous plafond adaptée à la destination**, à la réglementation applicable et aux prescriptions de l'autorité compétente.
- **Charges d'exploitation par usage**, exprimées selon les Eurocodes et déterminées avec votre maître d'œuvre au regard de la catégorie d'usage applicable.
- **Performances thermique et acoustique visées**, plutôt que la composition des parois.
- **Comportement au feu exigé**, exprimé en classement : stabilité (R), étanchéité (E), isolation (I).
- **Accessibilité** et contraintes d'exploitation du site — maintien en service, horaires, coactivité.
- **Accès et implantation**, avec les contraintes de livraison et de grutage.

Ce qui referme inutilement

- Imposer un matériau de structure quand deux répondent au besoin.
- Décrire des ouvrages par leur mise en œuvre sur site plutôt que par leur résultat.
- Exiger un phasage de chantier incompatible avec une pose par modules finis.
- Reprendre un CCTP d'opération traditionnelle sans l'adapter.

> **CONTRAINTE À CONNAÎTRE : LE TRANSPORT**
>
> Un module de largeur supérieure à **2,55 m** relève du transport exceptionnel, avec les autorisations et les délais que cela suppose. Signaler tôt cette contrainte dans le dossier permet d'arbitrer entre surface d'un seul tenant et simplicité logistique, plutôt que de la découvrir à la livraison.

4 · Le critère environnemental

Un critère environnemental n'a de valeur que s'il peut être contrôlé. Demander « une démarche vertueuse » ne départage pas les offres ; demander une donnée justifiée, si.

Une considération environnementale désormais obligatoire

Depuis **août 2026**, en application de l'article 35 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience », les marchés publics doivent comporter au moins une considération environnementale, dans leurs critères d'attribution comme dans leurs conditions d'exécution, selon les règles applicables au marché concerné. Une attribution au seul critère du prix n'est plus possible : un critère unique doit s'entendre comme un coût global intégrant les caractéristiques environnementales.

La date exacte d'entrée en vigueur est diversement présentée selon les sources (21 ou 22 août 2026) : à confirmer auprès de votre service marchés.

La RE2020 s'est étendue au tertiaire

Depuis le **1er mai 2026**, la RE2020 s'applique à dix typologies tertiaires — écoles, crèches, restaurants, commerces, établissements de santé, gymnases notamment — dès le dépôt du permis de construire. Les seuils y sont plus souples que pour les bureaux, mais ils se durcissent par paliers en **2028** puis **2031**.

Un bâtiment conforme lors de son autorisation ne devient pas rétroactivement non conforme lorsque les seuils évoluent. En revanche, anticiper les paliers futurs peut préserver plus longtemps sa performance, son confort d'usage et sa valeur. Sur un équipement destiné à durer, se placer au-delà du seuil applicable est un arbitrage de bon sens économique autant qu'environnemental.

Le **confort d'été**, mesuré en degrés-heures d'inconfort, mérite une attention particulière sur les bâtiments très vitrés ou fortement occupés. C'est là que se jouent les recours à la climatisation subis quelques étés plus tard.

Le réemploi, et comment le demander

Dans la méthode RE2020, les composants issus du réemploi ou de la réutilisation sont comptés comme ayant des **impacts environnementaux nuls** sur toute la période d'étude de référence ; seuls les produits complémentaires nécessaires à leur mise en œuvre sont comptabilisés (arrêté du 4 août 2021 ; FAQ RE2020 n° 056). C'est un levier réel sur l'indicateur carbone de construction, à condition d'être documenté.

Un critère bien écrit demande trois choses : la **part réemployée** exprimée en masse ou en surface, la **provenance documentée** des composants, et la **méthode de calcul** retenue avec sa base de données.

Trame de clause environnementale

« Le candidat précise la part de composants issus du réemploi dans l'ouvrage proposée, exprimée en masse rapportée à la masse totale de l'ouvrage. Il indique leur provenance, les opérations de requalification réalisées, et la méthode de calcul retenue pour l'évaluation des impacts, en précisant la base de données utilisée. Les éléments déclarés sont justifiés par des pièces probantes. »

Autres critères vérifiables

- **Démontabilité et réversibilité** — capacité de l'ouvrage à être démonté sans destruction, et documentation associée.
- **Traçabilité des composants** — un inventaire par module, utile bien au-delà du marché : il conditionne la valeur de reprise et anticipe les obligations de documentation produit à venir.
- **Impacts liés aux approvisionnements et au transport** — émissions associées, contenu recyclé ou biosourcé, traçabilité des matériaux et certification des bois, sur la base d'éléments objectivables et non d'une préférence géographique.
- **Chantier à faibles nuisances** — volume de déchets de chantier, nombre de rotations, durée d'intervention sur site.

5 · Les pièces à exiger

Quelques justificatifs suffisent à distinguer une offre étayée d'une offre déclarative. Les demander dans le règlement de consultation évite d'avoir à les réclamer ensuite.

PIÈCE	CE QU'ELLE ATTESTE
Avis Technique, Document Technique d'Application, appréciation technique ou justificatif équivalent	L'aptitude à l'emploi du procédé, appréciée par un tiers indépendant, au regard du procédé retenu et de son domaine d'emploi.
Procès-verbal de classement au feu	Le comportement au feu réel de l'élément et de son montage, dans la seule qualification couverte par le procès-verbal. Les critères R, E et I relèvent d'essais distincts et ne se déduisent pas l'un de l'autre : demander la qualification exacte, le domaine d'emploi couvert et la date de validité.
Note de calcul de structure	Le dimensionnement sur les charges réelles du projet, établi par un bureau d'études. Indispensable dès qu'il y a superposition.
Fiches techniques des modules	Dimensions, compositions de parois, performances thermiques et acoustiques.
Justificatifs environnementaux	Données d'impact, part de réemploi, méthode et base de données employées.
Attestations d'assurance	Des garanties adaptées à la nature de l'ouvrage et au montage retenu. La garantie décennale concerne les ouvrages qui en relèvent ; pour un bâtiment temporaire, démontable ou loué, le régime applicable mérite d'être vérifié avec votre assureur avant de l'exiger au règlement de consultation.
Références comparables	Des programmes de même nature, avec des contraintes équivalentes — site occupé, établissement recevant du public, site à accès réglementé.

> **UNE VIGILANCE UTILE**
>
> Un Avis Technique porte sur un procédé précis, dans un domaine d'emploi défini. Vérifier que le domaine d'emploi couvre bien l'usage prévu — nombre de niveaux, destination, exposition — évite les mauvaises surprises au moment du contrôle technique.

6 · Prévoir la fin d'usage

C'est la clause que l'on oublie, et celle qui coûte au moment où le besoin s'arrête. Un bâtiment modulaire se démonte et se réemploie : autant l'inscrire dans le marché plutôt que de le découvrir plus tard.

Trois points à faire figurer

- **Conditions de reprise** en fin de contrat ou de cycle : qui reprend, dans quel état, selon quelle valorisation.
- **Modalités de démontage** et de remise en état du terrain, y compris le sort des fondations et des raccordements.
- **Anticipation de l'échéance** : un point de situation contractuel quelques mois avant le terme, pour décider entre reconduction, évolution et reprise — plutôt que dans l'urgence.

Un bâtiment conçu pour être démonté ne se traite pas comme un ouvrage voué à la démolition. Les modules enchaînent plusieurs cycles de vie : remis en état, reconfigurés, redéployés ailleurs. Écrire cette perspective dans le marché transforme une charge de fin de contrat en valeur récupérable — et inscrit l'opération dans la logique de la loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Annexe A · Les caractéristiques à cadrer

Un programme de bâtiment modulaire se cadre sur un petit nombre de paramètres. Les renseigner tôt, même par une fourchette, évite de découvrir tard qu'une exigence en contredit une autre. Les valeurs disponibles varient d'un procédé à l'autre : elles se demandent aux opérateurs, au stade du sourçage.

CARACTÉRISTIQUE	CE QU'IL FAUT EN DIRE DANS LE DOSSIER
Trame et dimensions	Les procédés modulaires reposent sur des largeurs et des longueurs standardisées, propres à chaque fabricant. Décrire des **surfaces utiles par local** plutôt qu'un calepinage laisse chacun composer avec sa trame — et évite d'écarter un procédé pour quelques centimètres.
Hauteur sous plafond	À fixer selon la destination, la réglementation applicable et les prescriptions de l'autorité compétente. C'est une exigence d'usage, pas une donnée de fabricant.
Nombre de niveaux	Indiquer le nombre de niveaux souhaité et la destination. Le nombre atteignable dépend du procédé, de la configuration et des charges réelles : il se justifie par note de calcul, à demander en pièce de l'offre.
Portée libre	Préciser les locaux qui doivent rester dégagés, sans poteau intermédiaire — une salle de réunion, un réfectoire, une salle de classe. C'est une contrainte d'usage que chaque procédé traite différemment.
Charges d'exploitation	À exprimer par usage, selon les Eurocodes, et non par une valeur de plancher de catalogue. Les niveaux de charge correspondent souvent à des configurations structurelles distinctes : les annoncer tôt évite un chiffrage à reprendre.
Transport et accès	Point dur souvent négligé. Au-delà de 2,55 m de largeur, un module relève du transport exceptionnel, avec autorisation et délai (arrêté du 4 mai 2006). Décrire les accès, les contraintes de grutage et les créneaux de livraison.
Comportement au feu	Exprimer l'exigence en classement — R, E, I — au regard de la destination et du classement de l'établissement, puis demander le procès-verbal correspondant. Les performances au feu dépendent du procédé et de sa configuration d'enveloppe : elles ne se déduisent pas d'une gamme.
Thermique et acoustique	Exprimer les performances visées, pas la composition des parois. Demander les pièces qui les justifient pour la configuration réellement proposée.

> **UNE PRÉCAUTION DE RÉDACTION**
>
> Reprendre les caractéristiques d'un catalogue de fabricant dans un CCTP ferme le marché sans le dire : les dimensions et capacités varient d'un procédé à l'autre, et une valeur recopiée devient une spécification technique qui écarte les autres. Décrire l'usage attendu, puis demander à chaque candidat les caractéristiques et les justificatifs de son procédé.

Annexe B · Liste de contrôle avant publication

À parcourir une dernière fois avant de publier la consultation.

Cadrage

- ☐ La durée d'usage réelle est estimée, et le choix location / acquisition en découle.
- ☐ Les dispositifs de financement mobilisables ont été identifiés en amont.
- ☐ La procédure retenue correspond au degré de certitude sur le besoin.
- ☐ Le choix d'allotissement est justifié au regard de la technique constructive.

Pièces techniques

- ☐ Le CCTP décrit des performances, non un mode constructif.
- ☐ Les hauteurs sous plafond et charges d'exploitation sont précisées par local.
- ☐ Le comportement au feu est exprimé en classement, pas en solution.
- ☐ Les contraintes d'accès, de grutage et de livraison figurent au dossier.
- ☐ Les contraintes d'exploitation du site sont décrites — maintien en service, horaires, coactivité.

Environnement

- ☐ Le niveau de performance visé tient compte des paliers réglementaires à venir.
- ☐ Le confort d'été est traité, en particulier sur les locaux très vitrés ou fortement occupés.
- ☐ Le critère de réemploi demande une part chiffrée, une provenance et une méthode.
- ☐ Les justificatifs environnementaux attendus sont énumérés.

Suite du marché

- ☐ Les conditions de reprise et de démontage sont écrites.
- ☐ Un point de situation est prévu avant l'échéance du contrat.
- ☐ Les modalités de maintenance et d'intervention après livraison sont définies.

Faire relire votre programme avant publication

Avant de rédiger votre consultation, décrivez-nous le besoin : notre bureau d'études vous indique ce qui se spécifie utilement, et ce qui restreint inutilement les réponses. Cet échange ne vous engage pas et ne préjuge d'aucune candidature.

123modules · ZI Les Pâquis, 55210 Vigneulles-lès-Hattonchâtel
+33 3 29 89 35 34 · contact@123modules.fr · 123modules.fr