

La conception réalisation pour les OLS

Un modèle pertinent

Les OLS bénéficient d'un régime spécifique leur permettant de recourir librement à la conception-réalisation pour des opérations de construction neuve de logements locatifs sociaux ainsi que d'autres opérations relevant de leur champ de compétences conduites en maîtrise d'ouvrage directe (accession sociale, logements intermédiaires, équipements locaux d'intérêt général...). Ils peuvent également y recourir pour des opérations de réhabilitation de logements locatifs aidés, sous réserves cette fois-ci de justifier de certains motifs.

Définition de la conception réalisation :

La conception réalisation est définie à l'[Article L2171-2](#) du code de la commande publique qui la définit ainsi :

« Le marché de conception-réalisation est un marché de travaux permettant à l'acheteur de confier à un opérateur économique une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux. »

Quel intérêt à utiliser la conception réalisation ?

- Dérogeant à l'allotissement, la conception-réalisation permet de confier à un opérateur, par la mise en œuvre d'une seule procédure et d'un contrat unique, la maîtrise d'œuvre et les travaux de l'opération.
- Elle permet de répondre à la problématique d'un tissu économique local inadapté (taille des entreprises inadaptée, savoir-faire spécifique absent du territoire ...) : l'opérateur a une bonne connaissance des acteurs du secteur d'activité, de leurs méthodes de travail et des tarifs pratiqués.
- Contrairement à un marché de travaux classique qui suppose la plupart du temps un appel d'offres ouvert, il est possible de passer le marché de conception-réalisation au moyen d'un procédure avec négociations ou un dialogue compétitif (Art. R. 2124-3 du code de la commande publique)
- Elle permet de réduire les coûts des opérations notamment du fait de la faculté de négocier, en particulier :
 - o Pour des opérations innovantes,
 - o ET/OU pour les opérations de taille relativement importante¹,

NOTA BENE : La conception réalisation n'est pas incompatible avec le fait de faire travailler le tissu économique local ; [il est envisageable de négocier avec l'opérateur économique l'intervention d'entreprises locales]. A cet effet, l'acheteur doit impérativement tenir compte parmi les critères d'attribution de la part d'exécution du marché que le groupement s'engage à confier à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans (Art. L. 2152-9 du code de la commande publique)

¹ [Rapport d'études Wavestone](#) commandé par l'UR Hlm Nouvelle-Aquitaine en 2022

Quelles sont les conditions pour mettre en œuvre un marché publics de conception-réalisation ?

Les contraintes qui pèsent sur le recours à la conception-réalisation concernent avant tout les maîtres d'ouvrages publics soumis à la loi MOP (désormais codifiée dans le livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique).

Depuis la loi ELAN, et puisqu'ils ne relèvent plus que partiellement du champ d'application de la loi MOP, les OLS bénéficient d'une grande latitude pour choisir la conception-réalisation :

- Ils peuvent y recourir librement pour les opérations de construction neuve de logement locatifs aidés et toutes les autres opérations relevant de leurs compétences pour lesquels ils ne sont pas considérés comme maîtres d'ouvrages publics (accession, résidence universitaire, ...)
- Ils peuvent également y recourir, sous réserves de justifier d'un motif en amont, pour les opérations de réhabilitation de logements locatifs aidés (motifs d'ordre technique ou engagement contractuel portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique rendant nécessaire l'association de l'entreprise chargée des travaux aux études de l'ouvrage)

Quels type d'OLS est concerné par cette dérogation ?

Cette dérogation concerne :

- les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux comme le précise l'[Article L2171-2](#) du code de la commande publique,
- les OLS mentionnés à l'article [L. 411-2](#) du code de la construction et de l'habitation à savoir :
 - o les offices publics de l'habitat ;
 - o les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - o les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
 - o les fondations d'habitations à loyer modéré ;
 - o les sociétés de coordination mentionnées à l'article [L. 423-1-2](#) ;
 - o les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article [L. 422-4](#).

NB : les OLS intervenants parfois en tant que maîtres d'ouvrages délégués ou lors de transfert de maîtrise d'ouvrage, il serait peut-être utile de préciser quelques nuances dans ce cas de figure.

À propos de l'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine (URHlm)

L'URHlm fédère 56 organismes Hlm et représente le mouvement Hlm en région auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels et des médias. Elle mène une mission d'analyse et d'appui à ses adhérents sur tous les dossiers relatifs au logement social pour répondre aux attentes et aux besoins des territoires. L'URHlm est membre de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR), composante de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). www.urhlmna-habitat.fr