

Logement social Construire l'avenir en filière

12 propositions / Des engagements croisés pour une relance durable



Février 2026

Relance de la construction de logements sociaux en Martinique

Objectif : fluidifier la commande publique et sécuriser la trésorerie des entreprises

- 12 propositions formulées par la FRBTP Martinique (03/12/2025)
- Concertation menée avec les bailleurs sociaux : SIMAR, OZANAM, SMHLM, SEMAG, SEMSAMAR entre décembre 2025 et février 2026.

Enjeux partagés :

- Identifier les freins et imaginer des réponses partagées
- Accroître le nombre d'entreprises répondant aux appels d'offres
- Sécuriser l'exécution des marchés
- Préserver la trésorerie des entreprises

Contribuer à la relance durable de la production de logements sociaux

via les entreprises de construction neuves et existantes en 2026 et au



Proposition 1 – Limiter les marchés à prix fermes et forfaitaires

Constat / Propositions FRBTP

- Forte exposition des entreprises aux aléas économiques mondiaux / volatilité des prix des matériaux
- Risque financier accru en contexte de fragilité du secteur
- Demande de suppression des **marchés à prix fermes et forfaitaires**

Réponses des bailleurs

- Maintien des marchés à prix ferme, forfaitaire mais cependant **révisables** si durée chantier minimale (3 à 6 mois)
- Révision des prix encadrée contractuellement
- Application des pénalités de retard maintenue
- **Remise des pénalités** laissée à l'appréciation de la MOA

Points d'attention

- Limiter voire les postes des DQE trop larges ou trop vague « ensemble » « forfait » « y compris toutes suggestions » / MOE ?
- Difficulté à vérifier les **quantités** sur certains postes
- Pertinence des **index de révision des prix** « nationaux » / Expérience en cours en



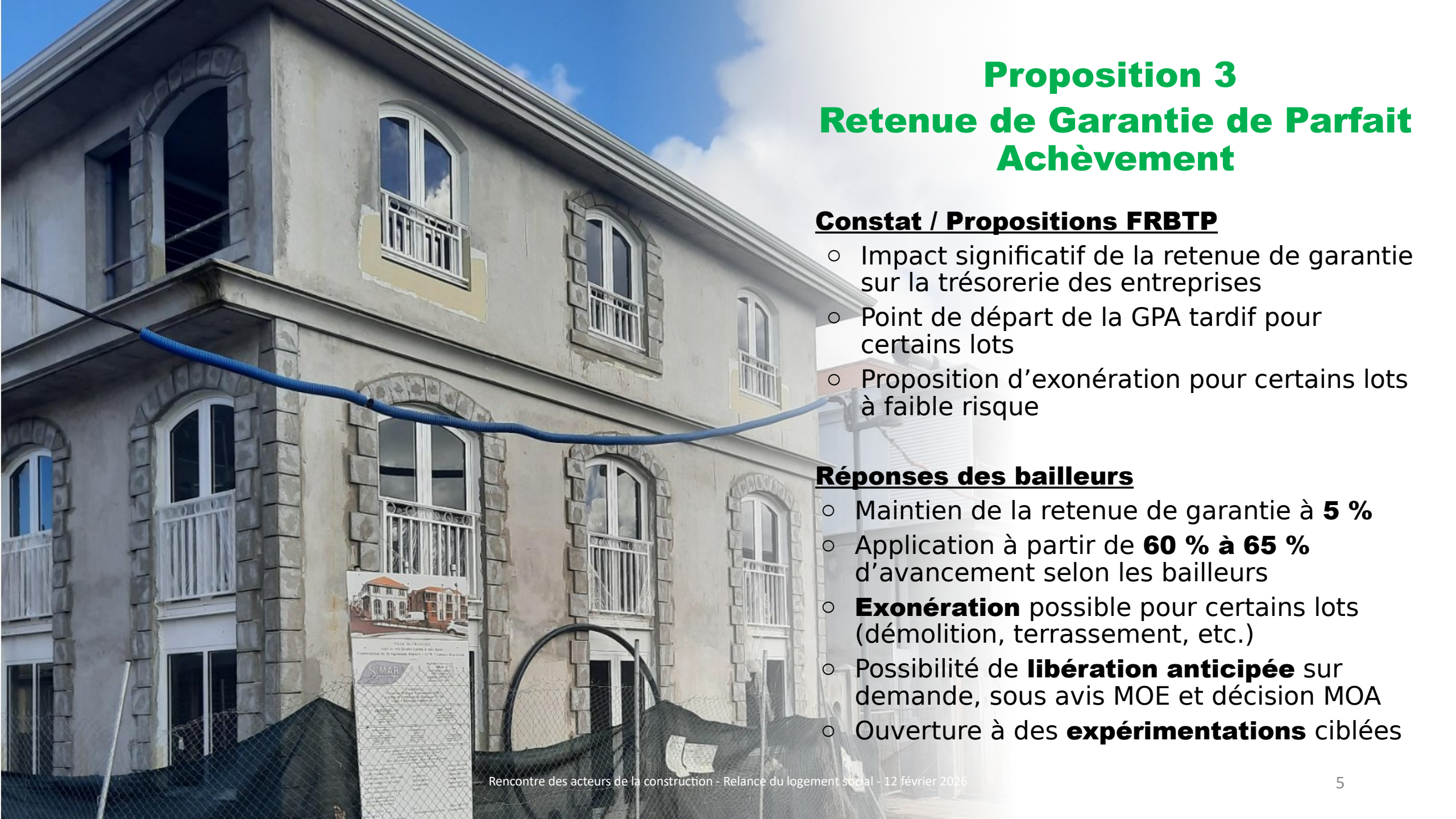
• Proposition 2 – Avances à la commande

Constat / Propositions FRBTP

- Besoin de renforcer la trésorerie dès le démarrage des marchés
- Difficultés d'accès aux garanties bancaires pour certaines entreprises

Réponses des bailleurs

- Maintien du cautionnement des avances
- Avance de 5 % maintenue – SEMAG +
- Possibilité d'augmenter l'avance du coût de la caution bancaire (plafonnée)
- Piste de création d'un fonds de garantie sectoriel à étudier avec⁴



Proposition 3

Retenue de Garantie de Parfait Achèvement

Constat / Propositions FRBTP

- Impact significatif de la retenue de garantie sur la trésorerie des entreprises
- Point de départ de la GPA tardif pour certains lots
- Proposition d'exonération pour certains lots à faible risque

Réponses des bailleurs

- Maintien de la retenue de garantie à **5 %**
- Application à partir de **60 % à 65 %** d'avancement selon les bailleurs
- **Exonération** possible pour certains lots (démolition, terrassement, etc.)
- Possibilité de **libération anticipée** sur demande, sous avis MOE et décision MOA
- Ouverture à des **expérimentations** ciblées

Proposition 4 – Recours aux marchés de gré à gré

Constat / Propositions FRBTP

- Outil de souplesse pour les petites opérations
- Opportunité d'accès rapide à la commande pour les TPE/ Entreprises artisanales

Réponses des bailleurs

- Maintien du recours au gré à gré lorsque nécessaire
- Procédure adaptée pour les petits lots < **80 K€** et dont l'ensemble est < **20%** du montant total ens. des marchés
- Seuils appliqués :
 - **100 K€** HT
 - Consultation systématique de 3 à 4 entreprises
- Objectifs : transparence, traçabilité, maîtrise des coûts

Points d'attention

La mise en concurrence est la norme – Contrôles ANCOS

Proposition 5 – Pondération des critères d'attribution des marchés

Constat / Propositions FRBTP

- Pondération actuelle pouvant exclure les petites entreprises
- Proposition : Prix 40 % / Technique 60 %

Réponses des bailleurs

- 3 à 4 critères selon les bailleurs - Pondération adaptée selon :
 - Nature de l'opération
 - Complexité technique
 - Niveau d'innovation
- Pour la réhabilitation : piste 60 % prix / 40 % technique
- Plafond du critère prix fixé à 70 % maximum
- Remarque : les opérations de logement sont des opérations de technicité courante, le critère prix doit être prépondérant – Note technique élevée = risque d'exclure les TPE et entreprises artisanales

Points d'attention

- Evolution du Code de la Commande publique - A compter d'août 2026, au moins un des critères de sélection devra prendre en compte les caractéristiques environnementales de l'offre
- Les critères ne doivent pas conduire à apprécier l'offre du candidat au regard de l'ensemble de

Proposition 6 – Délais de paiement

Constat / Propositions FRBTP

- **Le rôle de la MOE** est clé dans la chaîne de paiement
- Proposition d'encadrer contractuellement les délais de traitement des situations de travaux

Réponses des bailleurs

- Délais contractuels déjà précisés dans les CCAP
- **98 %** des décomptes traités sans litige
- Paiement moyen observé : **10 à 30 jours**
- Engagement de la MOA à veiller au **respect des délais MOE**
- **Facturation électronique** identifiée comme levier d'amélioration

Points d'attentions

- Aligner les **délais de paiement des SEM** (SEMSAMAR – SEMAG) sur le délai règlementaire des acheteurs publics dans le cas de réalisation de logements en production propre.
- Eviter l'engorgement en fin d'année – Recommander la **facturation au fil de l'eau** pour simplifier le traitement des situations de travaux
- Accélérer la préparation de l'écosystème entrepreneurial aux obligations relatives à la

Proposition 7 – Identification des Offres Anormalement Basses

Constat / Propositions FRBTP

- Risque sur la qualité, les délais et la pérennité des entreprises – Déstabilisation de l'écosystème
- Impact des défaillances d'entreprises en cours de chantier : tous les parties-prenantes en pâtissent
- Demande de renforcement des outils de détection
- Demande des Sous-Détails de prix par la MOE

Réponses des bailleurs

- Pratique déjà en place
- Généralisation de la méthode FFB
- Maintien de l'analyse complémentaire des MOE, adaptée aux réalités locales sans aller jusqu'à demander les sous-détails de prix

Points d'attention

- Attention aux recours juridiques



Proposition 8

Lutte contre le travail clandestin

Constat / Propositions FRBTP

- **Concurrence déloyale**
- Impact sur la **qualité du travail** et l'**emploi local**
- Impact négatif sur l'**image du BTP**
- Question de **dignité humaine**

Réponses des bailleurs

- Application stricte de la réglementation existante
- Aucun changement de doctrine annoncé

Aller plus loin

- Approche plus **coopérative**

Proposition 9

Régularité sociale et fiscale des entr. - Plans d'apurement URSSAF

Constat / Propositions FRBTP

- Frein à l'accès aux marchés pour certaines entreprises
- Règles de souplesse à mettre en test- Extension durée des plans d'apurement – Remise automatique des pénalités – Charte quadripartite (Représentants entreprises – Bailleurs sociaux – CGSS/URSSAF – Ordre des Experts-Comptables)
- Compensation dettes part patronale / créances publiques
- Allongement des délais entre notification provisoire et date limite remise des attestations

Réponses des bailleurs

- Sujet à traiter avec l'État et l'URSSAF
- Allongement possible des délais de fourniture des pièces / attestations
- Possibilité de cession de créance pour marchés notifiés
- Impact identifié : allongement des délais de notification et de démarrage

Proposition 10 – Information et visibilité sur les marchés

Constat / Propositions FRBTP

- **Manque de visibilité** sur la programmation des opérations
- Difficulté d'**anticipation pour les entreprises**
- Difficulté pour la FRBTP d'influencer sur la **structuration des filières**

Réponses des bailleurs

- Partage des prévisions de lancement des marchés via ARMOS, DEAL, CERC Martinique (rythme tous les 3 à 6 mois)
- Rencontres semestrielles avec les organisations professionnelles
- Mise en place d'alertes et de synthèses via la CERC Martinique , la CMA, la CCIM

A mettre en place

- Elaboration de plans de charge par corps d'état en fonction des ouvertures de chantiers et des durées prévisionnelles des chantiers – Identification en amont des goulots d'étranglement



Proposition 11

Groupements Momentanés d'Entreprises

Constat / Propositions FRBTP

- Outil d'accès à des marchés plus structurants pour les TPE
- Besoin de sécurisation juridique

Réponses des bailleurs

- **Responsabilité conjointe** avec **mandataire solidaire**
- Encadrement strict dans le règlement de consultation
- Organisation laissée à l'initiative des entreprises

Proposition 12 – Structuration des marchés en macro-lots

Constat / Propositions FRBTP

- Expérimentations contrastées selon les lots
- Risque d'exclusion de certaines entreprises
- Favorable à de nouvelles expérimentations

Rappel

Dérogations à l'obligation d'allotir – Article L2113-11 :

L'acheteur peut décider de ne pas allotir un marché dans l'un des cas suivants :

1° Il n'est pas en mesure d'assurer par lui-même les missions d'organisation, de pilotage et de coordination ;

2° La dévolution en lots séparés est de nature à restreindre la concurrence ou risque de rendre techniquement difficile ou financièrement plus coûteuse l'exécution des prestations.

Réponses des bailleurs

- Abandon du macro-lot Fluide
- Maintien du macro-lot Cloisons / Menuiseries intérieures
- Intérêt pour macro-lot « Réhabilitation intérieure des logements »
- Piste d'expérimentation d'un macro-lot « Finitions »
- Nécessité d'un avis et d'un accompagnement des organisations professionnelles

Conclusions

Vers des engagements réciproques pour une relance durable

Engagements des bailleurs sociaux

- Maintenir un dialogue régulier et structuré avec la profession du BTP
 - Donner davantage de visibilité sur la programmation prévisionnelle des opérations
 - Poursuivre les expérimentations visant à :
 - Fluidifier l'exécution des marchés
 - Sécuriser la trésorerie des entreprises
 - Adapter les modalités de contractualisation selon la nature des opérations
 - Veiller au respect des délais de paiement et à la performance de la chaîne MOE / MOA
 - Garantir la transparence et l'équité dans l'accès à la commande publique
-

Engagements de la profession du BTP (FRBTP et entreprises)

- Améliorer la qualité globale des prestations livrées
- Respecter les délais contractuels et les coûts annoncés
- Renforcer les investissements humains, matériels et organisationnels
- Développer les compétences locales et anticiper les besoins en main-d'œuvre
- Structurer les entreprises pour répondre collectivement (groupements, macro-lots)
- S'inscrire dans une relation partenariale durable et apaisée avec les bailleurs

Engagements partagés

- Construire une relation de confiance fondée sur la transparence
- Lutter conjointement contre les pratiques déloyales et le travail illégal
- Intégrer les fournisseurs locaux dans la chaîne de valeur
- Travailler avec l'État et les organismes sociaux sur les freins structurels
- Faire de la relance du logement social un levier de développement économique et social pour la Martinique