Table ronde d'ouverture :
Le hors-site, contexte et enjeux

CD2E · Rencontres régionales du hors-site | 23 juin 2026

Ouverture : Benoît Loison, président du CD2E.

Intervenants : Léa Delpech, cheffe de projet, Filière Hors-Site France ; Simon Rambour, responsable du pôle Territoires et Transitions, Union régionale pour l'habitat Hauts-de-France ; Vincent Decarpigny, directeur général de BSM, pour la Fédération française du bâtiment ; Dorize Remy, responsable du service Développement économique des entreprises et des territoires, CD2E.

En une phrase

Le hors-site a démontré sa pertinence en qualité, en délais et en impact environnemental ; l'enjeu est désormais sa massification, qui suppose des volumes de commande suffisants, des achats mutualisés et des acteurs régionaux outillés.

Les chiffres à retenir

Indicateur	Valeur	Source
Constructions conçues en hors-site en France	10 % (25 % en Allemagne ; 90 % des maisons individuelles en Suède)	Filière Hors-Site France
Part d'éléments préfabriqués dans une construction hors-site	30 à 40 % en moyenne	Filière Hors-Site France
Industriels du hors-site en France	300 en 2D ; moins d'une centaine en 3D et pods	Filière Hors-Site France
Production supplémentaire possible avec l'outil industriel actuel	+ 30 à 70 % selon les approches	Filière Hors-Site France
Logements sociaux en Hauts-de-France	595 257, gérés par 55 organismes	URH Hauts-de-France (RPLS au 1er janvier 2025)

Logements sociaux à rénover entre 2023 et 2050	490 000, pour 19,2 Md€ d'investissement	URH Hauts-de-France
Le bâtiment en Hauts-de-France	105 051 emplois et 15 663 entreprises	CD2E (données Ambitions Matériaux)

Ouverture

Benoît Loison a décrit le hors-site comme un enjeu devenu stratégique. Le secteur doit tenir plusieurs impératifs à la fois : accélérer la rénovation énergétique, produire des logements de qualité, réduire son empreinte carbone, améliorer les conditions de travail et s'adapter au changement climatique.

Il a rappelé que les Hauts-de-France comptent près de 600 000 logements sociaux, et que la Région, l'ADEME, le CD2E, Fibois Hauts-de-France et l'URH sont mobilisés dans le cadre de rev3 pour structurer une filière régionale. Selon lui, le défi est désormais la massification, qui devra associer innovation industrielle, numérique et intelligence artificielle "sans jamais renoncer à la qualité architecturale, à la diversité des projets et aux besoins des territoires".

Messages clés par intervenant

Filière Hors-Site France (Léa Delpech)

Le hors-site représente 10 % des constructions en France, contre 25 % en Allemagne. Les prix au mètre carré du hors-site et du traditionnel tendent à converger, en neuf comme en rénovation, et les achats en volume réduisent les coûts. L'outil industriel actuel pourrait produire 30 à 70 % de plus.

La maturité de la filière est attendue sur les pratiques d'achat, l'assurance, la continuité de la donnée numérique et les outils d'aide à la décision. Les donneurs d'ordre s'acculturent : bailleurs sociaux, EPR2, montagne, résidences étudiantes, Mayotte, rénovation énergétique. Pour l'association, hors-site, biosourcé et réemploi relèvent du "même combat" : les procédés hors-site sont nécessaires pour intégrer biosourcé et réemploi, et permettent d'atteindre le seuil 2031 de la RE2020 au prix de la RT2012. Elle a enfin présenté la carte des démarches régionales en cours : journées régionales, expositions, AMI communs, appels d'offres mutualisés.

Union régionale pour l'habitat Hauts-de-France (Simon Rambour)

La région compte 595 257 logements sociaux, gérés par 55 organismes, 63 % sont collectifs, 37 % sont individuels. Le projet stratégique 2025-2027 de l'URH vise à

représenter le mouvement Hlm, à accompagner les coopérations interbailleurs et à animer le collectif des bailleurs de la région.

L'URH a partagé les enseignements de GIRéO Hauts-de-France, le groupement inter-bailleurs lancé en 2021 pour massifier la rénovation à énergie zéro. Elle cite une conduite de projet perçue comme compliquée, des prix cibles quasi inaccessibles, un cahier des charges EnergieSprong trop ambitieux (E = 0, hors-site, garantie de performance sur 30 ans) et des projets trop petits pour massifier, le seuil critique se situant au-delà de 350 à 400 logements. La garantie de performance sur 30 ans coûte cher, le hors-site n'a de sens que sur un patrimoine adapté, et il ne faut pas surcharger les projets d'embellissements ou de reprises.

Les suites proposées : tirer ces enseignements, conserver la dynamique et élargir le spectre à la construction comme à la rénovation, face à un besoin estimé à 490 000 logements à rénover d'ici 2050.

CD2E (Dorize Remy)

Missionné par la Région dans le cadre de rev3, le CD2E pilote la dynamique hors-site en Hauts-de-France. Son ambition : sensibiliser, informer sur les outils, techniques et modèles, partager des retours d'expérience et identifier les parties prenantes et les conditions de réussite. Dorize Remy a rappelé la diversité des formes du hors-site, du panneau 2D au module 3D, en passant par les pods et les façades ou balcons préfabriqués. L'accompagnement du CD2E s'organise autour de quatre leviers :

- Outiller : page dédiée au hors-site, newsletter, veille, annuaire des professionnels, fiches REX, relais des appels à projets et d'offres, plus de 30 capsules vidéo.
- Fédérer : groupes de travail, revues de solutions et market place, voyages apprenants, visites de BâtiCité.
- Accompagner : constitution de consortiums, réponses aux appels à projets, recherche de financements, rôle de tiers de confiance.
- Former : formations intra (chanvre, paille, biosourcés) et formations sur mesure à l'intégration de solutions hors-site.

Ce qu'il faut retenir

Le hors-site progresse mais reste minoritaire en France, la capacité industrielle existe pour produire davantage.

Les freins relevés tiennent surtout à l'organisation de la demande : taille critique des projets, achats mutualisés, cahiers des charges réalistes.

Les premiers retours d'expérience appellent au pragmatisme : cibler le patrimoine adapté, ne pas surcharger les projets, maîtriser le coût des garanties de performance.

Le CD2E met à disposition des maîtres d'ouvrage et des entreprises des outils, des lieux d'échange et un accompagnement pour passer à l'acte.