

Groupe de travail n°2 : Modèle économique

SYNTHESE DU GROUPE DE TRAVAIL :

Contexte et démarche

L'objectif du groupe était d'analyser le **modèle économique** d'une opération hors site comparée à une opération traditionnelle en béton coulé, en identifiant les différences de coûts, délais, qualité et risques financiers.

Enseignements clés

1. Points favorables au hors site

- **Réduction des délais de chantier** : gain de 30 à 50% sur la phase chantier (hors fabrication), entraînant une baisse des frais financiers et un portage plus court pour les maîtres d'ouvrage.
- **Qualité accrue** : moins de malfaçons et réserves grâce au contrôle en usine.
- **Optimisation des plans** : meilleure compacité et économies de matière (≈10%).
- **Effets financiers** : suppression de certaines marges intermédiaires et économies d'études sur projets répétés.

2. Points défavorables

- **Compétences insuffisantes** : manque de formation et adaptation des acteurs (maîtrise d'œuvre, compagnons, stockage, transport).
- **Décassements financiers plus précoces** : paiement massif des éléments préfabriqués en début de chantier, ce qui peut freiner les maîtres d'ouvrage publics ou sociaux.
- **Études amont plus poussées** : nécessité d'aller plus loin dès la conception, augmentant les coûts initiaux.

3. Comparabilité limitée

- Les bâtiments hors site présentent souvent de **meilleures performances environnementales** (atteinte RE2025 voire plus) et une meilleure **qualité d'usage et adaptabilité** (espaces libres, hauteurs, évolutivité).
- Ces différences rendent difficile une comparaison "à produit identique" avec le béton coulé.

4. Analyse de coûts

- Les études comparatives montrent un **surcoût actuel d'environ 10%** par rapport au traditionnel.
- Ce surcoût est jugé transitoire, lié à une **courbe d'apprentissage** encore en cours.
- Certains paramètres influencent fortement les coûts :
 - souplesse de la programmation (tolérance typologique),
 - hauteur des bâtiments (plus rentable en hors site),
 - choix judicieux des matériaux (bon matériaux au bon endroit, pas forcément biosourcés),
 - recours fréquent à des entreprises générales (plus cher mais plus sécurisé).

5. Besoin d'outils d'aide à la décision

- Une **grille d'analyse multicritères** (site, programmation, exécution, finances) a été proposée pour aider les maîtres d'ouvrage à identifier les projets pertinents pour le hors site.
- Le hors site est particulièrement pertinent si :
 - la fiabilité du prix et les coûts d'exploitation sont prioritaires,
 - la trésorerie et les délais constituent des enjeux clés.
- À l'inverse, si seul le prix immédiat est prioritaire, le béton coulé reste plus adapté.

Conclusion

Le groupe retient que le hors site entraîne aujourd'hui un **surcoût moyen d'environ 10%** par rapport au traditionnel, mais que ce différentiel tendra à se réduire avec **l'expérience, la montée en compétences et l'industrialisation de la filière.**

Le hors site apporte en contrepartie des **avantages en délais, qualité, performances environnementales et exploitation** qui justifient son développement, sous réserve d'un bon choix de projet et d'une anticipation en amont.

[Accédez aux livrables et aux conclusions détaillées depuis l'Espace Membre \(réservé aux adhérents de l'association\)](#)