



11h45/Florent Michel

Publié le 15/09/2025

À Aubervilliers, une autre manière de construire signée Immobilière 3F

À Aubervilliers, une autre manière de construire signée Immobilière 3F

Véritable prototype de la construction neuve de demain, notre résidence de la ZAC Port Chemin Vert à Aubervilliers fait la part belle au réemploi, aux matériaux bas carbone et à la préfabrication. Le point avec Florian Drouet, responsable de projet d'Immobilière 3F.

Depuis le printemps 2025, **la nouvelle résidence d'Immobilière 3F se dresse fièrement à l'entrée de la future ZAC Port Chemin Vert d'Aubervilliers.** Avec leur couleur sable, leur architecture tout en rondeur et en finesse, les deux bâtiments, de respectivement 6 et 8 étages, se démarquent. C'est bien là l'objectif : *« Ce sont les premiers bâtiments de la ZAC à sortir de terre. Ils donnent le ton. On ne devait pas se tromper »*, souligne Florian Drouet, responsable de projet à l'agence Centre Nord de la direction de la construction Île-de-France d'Immobilière 3F.

Un projet collectif

Pari réussi pour le groupement porté par Immobilière 3F, qui se compose notamment de **l'agence ITAR Architecture et de Bouygues Bâtiment Île-de-France Habitat Social** Ensemble, ils ont livré le 5 mars 2025, 69 logements conçus dans le respect des critères fixés par l'aménageur Plaine Commune Développement.

Le défi n'était pourtant pas simple à relever : insuffler une identité forte au futur quartier par une approche mêlant innovation architecturale, qualité des constructions et respect de l'environnement.

Le réemploi et l'économie circulaire, l'avenir de l'habitat durable ?

La façade de la résidence incarne parfaitement la réponse à ce triple enjeu : singulière et élégante, elle a été fabriquée avec un béton composé en partie de granulats de béton recyclés. Avec 46 millions de tonnes de déchets produits chaque année, les chantiers du bâtiment constituent en effet un important gisement de matières premières encore trop peu exploité. Les filières sont peu structurées faute de débouchés suffisants et les coûts restent peu compétitifs.

Acteur majeur du logement, 3F soutient ces filières depuis plusieurs années en généralisant progressivement, et à différentes échelles, le recours au réemploi sur l'ensemble de ses chantiers franciliens. Revêtements des sols, luminaires, interrupteurs, boîtes aux lettres, appareils sanitaires, miroirs, serrurerie, portes de distribution... **À Aubervilliers, plus de 650 000 euros ont été consacrés au réemploi soit 5,6% du montant total de l'opération.**

Outre l'aspect financier, ce recours massif au réemploi a eu un impact méthodologique. La chaîne de validation des matériaux et des équipements de la future résidence a dû être entièrement revue : *« Dans ce cas précis, nous avons dû valider par mail, au fil de l'eau, sur la base de description et de photo. Il fallait être réactifs et flexibles car nous dépendions des stocks et non plus d'une production sur mesure »,* se rappelle le responsable projet d'Immobilière 3F.

Le bien-être des habitants avant tout

« Le recours au réemploi, poursuit-il, nous a également permis de proposer des prestations de qualité supérieures comparées au neuf. Je pense notamment aux portes de distribution des logements, en bois massif, ou aux dalles sur plots installés sur les loggias privatives ». Le réemploi contribuerait donc à la qualité des logements et d'une certaine manière au bien-être des futurs habitants ? *« Il faut garder à l'esprit qu'on construit d'abord pour eux, répond Florian Drouet. Pour qu'ils se sentent bien chez eux. C'est aussi un facteur de durabilité en soi. Si on est bien chez soi, on prend soin de son logement ! »*

L'attention accordée à la conception des espaces communs et au parcours depuis la rue participe à l'émergence de ce sentiment. Tout comme **l'isolation phonique de la résidence qui a été traitée avec soin, notamment la façade donnant sur l'avenue du Président Roosevelt, très passante.** Les loggias et les balcons ont été positionnés côté cour pour limiter l'exposition au bruit et aux gaz d'échappement. Loin d'être uniquement décoratifs, les moucharabiés de la façade offrent une zone d'intimité sur les espaces extérieurs, qui viennent ainsi prolonger les pièces de vie !

« N'oublions pas **le confort thermique, indissociable du bien-être des locataires**. Les matériaux pour l'isolation des bâtiments ont été choisis pour assurer les meilleurs confort d'hiver et d'été possibles. La circulation de l'air a été pensée pour que le bâtiment respire mieux et pour faciliter l'arrivée d'air frais la nuit en cas de forte chaleur », précise le responsable de projet.

RE 2020 seuil 2025 : des logements à la pointe de l'environnement

La réflexion menée autour du confort thermique a également été guidée par la réglementation environnementale 2020. Cette réglementation, dont les normes évoluent tous les trois ans, vise à réduire progressivement l'énorme impact carbone du secteur du Bâtiment (de la conception à la démolition en passant par l'exploitation) qui représente aujourd'hui 23 % des émissions de CO2 en France ([source ADEME](#)).

« Nous avons choisi, dès la conception du projet, en 2021, d'**aller au-delà des normes qui nous étaient imposées en respectant le seuil 2025 de la RE 2020** », souligne Florian Drouet. Ce choix, certes vertueux, a mis à l'épreuve les méthodes de construction classiques. Sur le chantier, les maîtres-mots deviennent : adaptation et créativité. **Le recours à un béton bas carbone en est une parfaite illustration.** « Ses propriétés de mise en œuvre sont très différentes d'un béton classique. Nous ne pouvions pas le couler avec des températures extérieures sous les 5 degrés Celsius. En hiver, cela peut vite devenir compliqué... explique Mehdi Jaouher, directeur territorial chez Bouygues Bâtiment Île-de-France Habitat Social. Nous avons donc mis en place un système innovant à faible consommation, pour réchauffer l'air ambiant autour de du béton fraîchement coulé »¹.

Le choix de la structure des bâtiments, en poteau-dalle, avec peu de murs porteurs et une majorité de cloisons amovibles, a permis de pousser la décarbonation un cran plus loin. **Elle facilite un éventuel changement d'usage (de logements en bureaux par exemple) des locaux.** Enfin, la façade de la résidence a été fabriquée hors-site, avec à la clé moins de perte de matière et un meilleur bilan carbone pour le chantier.

Changer d'échelle pour construire autrement

Six mois après la livraison, les retours d'expériences sont très positifs et surtout riches d'enseignements. « Le projet de la ZAC Port Chemin Vert associe de nombreux savoir-faire autour du hors site, du réemploi, de la modularité des logements ou encore de la RE 2020 seuil 2025. Aujourd'hui, nous devons partager nos retours d'expérience en interne, chez 3F, et avec nos différents partenaires, pour **faire évoluer nos méthodes de travail et continuer de réinventer la manière dont 3F conçoit ses logements** », estime Florian Drouet.

Une démarche engagée par 3F au fil d'expérimentations menées, ces dernières années, dans le cadre notamment de **3F Climat**. Lancé en 2021, ce label interne pose un cadre exigeant pour concevoir des bâtiments décarbonés, qui s'adaptent au changement climatique et à l'évolution de nos modes de vie. **Avec plus de 4 000 logements labellisés en 4 ans**, dont ceux d'Aubervilliers, **l'heure est désormais au bilan et, lorsque cela est pertinent, au changement d'échelle**

¹ Extrait de l'entretien paru dans Batiactu, publié le 19 mai 2025.