

GA

Smart

2025

Building

Sommaire.

01

Édito | 5

Sébastien Matty

02

GA Smart Building | 6

Un modèle unique vers un immobilier decarboné

- Le hors-site, qu'est-ce que c'est ?
- Une révolution écologique
- Une révolution industrielle
- Une révolution architecturale
- Vers un immobilier décarboné
- GA Immobilier Résidentiel

03

Projets et réalisations | 16

- L'immobilier résidentiel
- La rénovation
- Le tertiaire
- Les marchés publics

04

Annexes | 64

- Les chiffres clés
- Les dates clés
- Les prix et récompenses



Édito

La crise que traversent actuellement les filières de l'immobilier et de la construction, et les nombreux défis qu'elle engendre, commande de revoir notre façon de construire et de rénover la ville. Pour notre secteur, l'heure de la révolution industrielle est venue et la construction hors-site s'impose comme une solution incontournable.

Taux d'intérêt élevés, hausse du coût des matières premières, amplification des mouvements de protestation contre les projets de toute nature... La crise actuelle, qui touche les secteurs de l'immobilier et de la construction, est violente et ses conséquences se font sentir dans toutes les sphères de la société.

Il nous appartient de trouver des solutions pour transformer un modèle qui est à bout de souffle. Et je crois précisément que le contexte actuel constitue une opportunité pour notre secteur, celle de mettre en œuvre une révolution trop longtemps repoussée : celle du « hors-site ».

L'avènement du hors-site sera d'abord une **révolution écologique**, qui passera à l'échelle l'utilisation de matériaux plus vertueux, comme le bois ou les bétons bas carbone, et permettra la décongestion des villes et des quartiers apaisés.

Elle sera également une **révolution industrielle**, avec une extrême précision de réalisation, une réduction du volume de déchets, de matière, d'eau... Avec des chantiers qui durent moins longtemps, génèrent moins de poussières et nécessitent bien moins d'aller-retour de camions.

Il s'agira aussi d'une **révolution sociétale**, avec l'évolution des métiers vers plus de qualifications et vers la féminisation.

Cette révolution sera ensuite **économique**. Adopté massivement, le « hors-site » permettra de réduire les coûts de la construction et de la rénovation. L'impact sur la production et l'accès au logement sera considérable et déterminant pour désamorcer la « bombe sociale » que constitue la crise du logement en France.

Pionniers et champions de la construction et de la rénovation hors-site en France, chaque jour, avec 800 collaborateurs engagés et majoritairement actionnaires, nous mettons en œuvre notre stratégie durable et responsable et travaillons à avoir un impact positif.

Nous nous attachons à proposer des bâtiments positifs visant l'inclusion et la durabilité, recherchant la mixité et la mutualisation, pour limiter l'artificialisation des sols.

Optimisation continue de nos procédés, étude de la biodiversité et renforcement de celle-ci, approche biophilique, conception bioclimatique, choix de matériaux bio ou géo sourcés, optimisation de leur utilisation, réemploi, partenariats locaux... nous mettons tout en œuvre pour entrer dans l'ère de l'immobilier post carbone et participer au maintien du vivant, sans transiger sur le confort.

Et pour, avec le concours de tous les acteurs du secteur, disposer demain d'un patrimoine bâti qualitatif, écologique et accessible.

Sébastien Matty,
Président de GA Smart Building

GA Smart Building

Un modèle unique vers un immobilier décarboné

Depuis 150 ans, GA Smart Building invente et innove. Acteur engagé de l'immobilier et de la construction, GA Smart Building a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie : construire pour la vie et développer des projets qui ont un impact positif.

Le Groupe propose ainsi une offre globale et intégrée, allant de la promotion immobilière, en passant par la conception et la construction, jusqu'à la gestion de bâtiments intelligents et durables sur les marchés tertiaires et résidentiels.

La singularité historique de GA Smart Building réside dans son procédé constructif avec ses 9 usines françaises, qui font de lui le champion du hors-site en France.

Il y a 60 ans, GA Smart Building a fait le choix d'un mode constructif original, le hors-site. Fort d'un savoir-faire historique dans la construction et la rénovation industrialisées, GA Smart Building est aujourd'hui aux avant-postes d'une révolution qui touche l'ensemble du monde du bâtiment en France.

Désormais, GA Smart Building donne accès aux acteurs externes à sa plateforme hors-site composée par ses 9 usines qui travaillent en synergie pour proposer une approche optimisée, durable et à la pointe des nouvelles technologies de construction. Elle permettra à tous de bénéficier de ses capacités industrielles afin de déployer massivement le hors-site en France et d'accélérer la transformation du secteur.

Le hors-site, qu'est-ce que c'est ?

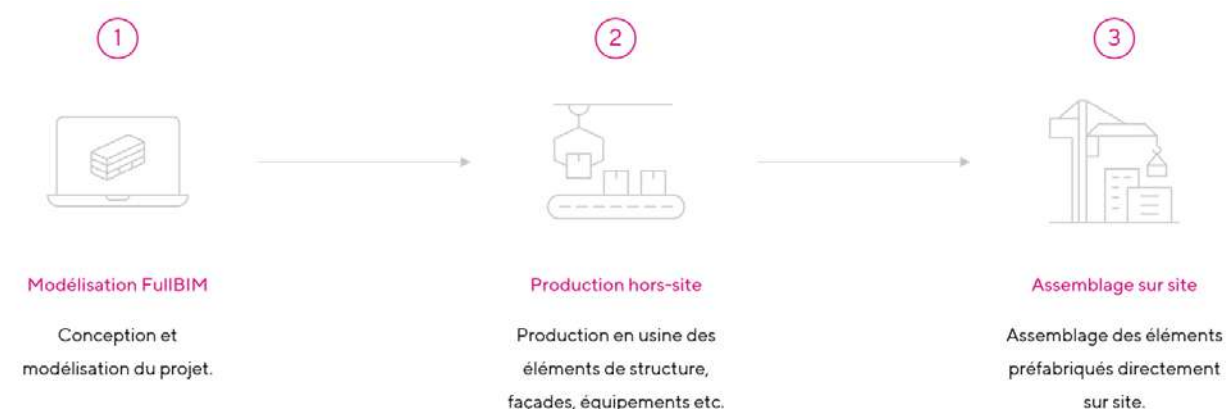
C'est le fait de déplacer l'acte de construire ou de rénover, depuis un chantier « sur site », vers une usine, c'est-à-dire « hors-site ». Concrètement, les éléments d'un bâtiment (poteau, façade, module de salle de bain, équipement de confort, etc.) sont dessinés en BIM (Building Information Modeling), fabriqués dans une usine, puis transportés sur le chantier où ils sont assemblés.

Omniprésent dans d'autres pays (80 % en Suède), le hors-site est encore embryonnaire en France en 2025. Face à la crise du logement, et surtout pour réussir la transition écologique du bâtiment, l'ensemble des acteurs du bâtiment font désormais le pari de ce mode constructif d'avenir.

Le gouvernement a encouragé la constitution d'une filière d'excellence, qui a conduit à la création d'une « association des acteurs du hors-site » à l'automne 2023, avec le soutien du Conseil National de l'Ordre des Architectes.

Les dix plus importants maîtres d'ouvrage publics se sont engagés à garantir 50 % de leur production de logement en « hors-site » d'ici 2031, l'équivalent de millions de mètres carrés.

GA Smart Building appelle de ses vœux une révolution industrielle du bâtiment et encourage toute la profession à basculer en hors-site.



Une révolution écologique

Les bénéfices environnementaux du hors-site sont multiples :

- Le choix de matériaux plus vertueux et l'optimisation de leur quantité : le hors-site permet notamment l'utilisation massive du bois, de bétons bas carbone ou d'autres matériaux à faible impact carbone
- La réduction des déchets : en usine comme sur chantier, on trie, on réemploie, on recycle et on réduit la consommation d'eau
- Des nuisances réduites à leur plus strict minimum qui permettent de décongestionner les villes :
 - Jusqu'à -50 % de flux en phase gros œuvre
 - Jusqu'à -50 % de flux en phase modulaire
 - 18 fois moins de transports par camions grâce à la fabrication de modules sanitaires en usine

En outre, l'industrialisation de la construction favorise :

- L'anticipation du démontage des matériaux, équipements, bâtiments
- L'évolutivité et la réversibilité des bâtiments
- La mise en oeuvre de réemploi et le réemploi futur de matériaux

Une révolution industrielle

Le hors-site participe du grand mouvement de réindustrialisation made in France.

Soumise aux normes de qualité industrielle, la production hors-site sera plus précise que la production « sur site », avec à la clé :

- une conformité parfaite à la conception et une extrême précision de réalisation
- la réduction des délais de réalisation, de 20 à 30 % et jusqu'à 60 % en modulaire bois

Une révolution architecturale

La construction ou la rénovation hors-site permet d'accorder un rôle primordial aux créateurs. Les architectes et designers intègrent les projets très en amont, avec l'idée assumée de produire des modèles de bâtiments susceptibles d'être produits en série.

Une ambition sous-tendue par une double logique. Économique, parce qu'il s'agit de déployer des solutions à grande échelle. Sociale, parce qu'elle permet de proposer des œuvres de qualité au plus grand nombre.

C'est cette double logique qui a fait, notamment, la beauté de Paris. Les immeubles haussmanniens sont standardisés à 90 %. Les fontaines Wallace et les colonnes Morris, qui sont considérées par le monde entier comme les emblèmes de l'esthétique parisienne, ont été fabriquées en usine, à l'époque de la seconde révolution industrielle.



©11h45

Vers un immobilier décarboné

L'industrie immobilière porte une lourde responsabilité et a un impact majeur sur la planète, la ville et la qualité de vie de tous : nous passons 90 % de notre temps dans des bâtiments, faisons face à une urbanisation galopante et le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie.

Conscient de l'impact de l'industrie immobilière sur l'environnement et alors que l'innovation est dans son ADN, le Groupe a ainsi placé la réduction de ses émissions de CO₂ au cœur de son action afin de participer à la neutralité carbone nationale.

GA Smart Building investit ainsi depuis de nombreuses années dans la construction durable avec :

- **l'optimisation de la performance énergétique et du pilotage de ses bâtiments**, notamment avec l'intelligence artificielle et le *machine learning*
- **la réduction de leur empreinte carbone**



Concrètement, les équipes innovent et réfléchissent au quotidien à l'amélioration de l'impact carbone de leurs activités :

- Dès 2015, livraison du premier bâtiment BEPOS (bâtiment à énergie positive) en France : l'ancien siège de GA, Agua à Toulouse.
- Participation dès le début aux expérimentations du Label E+C- qui préfiguraient la RE2020.
- En 2018, acquisition d'Ossabois afin de développer les processus de construction modulaire 100 % bois ou mixte bois / béton et bas carbone.
- En 2020, développement d'Atom Wood, un plancher mixte bois / béton hors-site qui a été lauréat de l'appel à innovations Programme d'investissements d'avenir (PIA) lancé par l'ADEME. Il a également reçu la mention « coup de coeur » par le Hub des Prescripteurs Bas Carbone, porté par l'Institut Français de la Performance du Bâtiment (IFPEB).
- Développement d'« Atom Concrete + », des dalles de bétons allégées en carbone par l'utilisation du liège.
- Développement de bétons ultra bas carbone.
- Création en 2023 du Lab Smart Active System pour mesurer les performances et améliorer en continu le Smart Active System, une combinaison de modules de traitement de l'air et de dalles actives. La solution permet d'hybrider les énergies locales, renouvelables et bas carbone à disposition pour tirer le meilleur potentiel coût/carbone de chaque source, tout en prenant en compte l'inertie du bâtiment, ses périodes d'inoccupation et en déployant un pilotage prédictif grâce à l'intelligence artificielle et au machine learning. Ce projet a été soutenu par le Plan d'Investissements France 2030 opéré par l'ADEME et est réalisé en partenariat avec le CSTB.
- En 2025, obtention de la médaille Platine EcoVadis, la plus haute distinction du classement mondial des entreprises évaluées pour leurs pratiques en matière de RSE et de développement durable. Cette reconnaissance place le Groupe dans le top 1 % des entreprises les plus performantes de son secteur.

L'immobilier résidentiel

GA Smart Building a lancé sa nouvelle marque grand public de logements, **Rooj by GA**, marquant ainsi une nouvelle étape de son développement en immobilier résidentiel.

En effet, face à la demande de logements sans cesse croissante et dans un objectif de diversification de ses activités, GA Smart Building, connu et reconnu dans le monde du tertiaire pour son expertise en construction hors-site, a pris la décision début 2022 de renforcer son positionnement sur le marché de l'immobilier résidentiel.

Après la nomination de Sophie Meynet, en tant que Directrice Générale Immobilier Résidentiel de GA Smart Building, et la constitution d'une équipe dédiée, le Groupe accélère et lance **Rooj by GA**, sa marque grand public destinée à commercialiser des logements en accession à la propriété, bas carbone et construits hors-site.

L'offre de logements en France reste dramatiquement insuffisante face à une population en constante augmentation. Afin de remédier à cette problématique majeure de l'ère contemporaine, il faudrait construire 500 000 logements par an durant 10 ans, ce qui permettrait de satisfaire les besoins annuels (400 000) et de combler le retard (100 000), tout en proposant des projets à haute performance environnementale permettant de répondre non seulement à l'urgence sociale mais aussi écologique. Le bâtiment, représentant à lui seul 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et générant 23 % des émissions de gaz à effet de serre, est un secteur à forts enjeux environnementaux.

Ces dernières années, avec une moyenne de 366 000 logements neufs construits par an, la filière peine à être au rendez-vous des enjeux sociaux et climatiques. La pénurie de main d'œuvre qualifiée ainsi que la hausse des taux d'endettement et l'augmentation du prix des matières premières, impactent significativement la qualité de livraison des opérations, le taux sinistralité sur chantier et les délais de construction. Dans ce contexte, construire différemment devient urgent et indispensable. Il est primordial de questionner les modes constructifs et les capacités de production françaises afin d'offrir plus rapidement et dans de meilleures conditions des logements de qualité aux performances environnementales inégalées.

La construction hors-site, ADN de GA Smart Building, est une réponse concrète et adaptée aux défis majeurs qui se présentent à nous. Véritable révolution de l'acte de construire du logement en France, elle a déjà fait ses preuves chez nos voisins européens. Elle permet de réduire l'utilisation de matière première par la mise en place d'un process de conception industrialisée grâce au BIM. Elle permet également de réduire drastiquement la durée des chantiers et d'en limiter les nuisances (on parle de construction en filière sèche). Pour finir, elle permet d'offrir un produit « fini en usine » mettant fin aux habituelles réserves de chantier !



↑ Intérieur d'une résidence imaginée par le pôle Architecture & Design de GA Smart Building

Grâce à l'approche constructive qui fait la caractéristique de GA Smart Building, « Rooj by GA » va proposer des logements bas carbone construits hors-site :

- Avec des délais de 17 mois en moyenne,
- Un impact environnemental et une consommation d'énergie réduits de 50 %, répondant ainsi aux exigences de la RE2020, seuil 2028 voire 2031,
- Une qualité de conception et industrielle, et un excellent niveau de finitions avec un objectif de 0 réserve à la livraison.

Nous sommes convaincus que l'industrialisation de la construction de logements est un vrai levier pour imaginer un habitat plus vertueux, ingénieux et confortable et permet d'apporter une réponse efficace au triple défi social, sociétal et environnemental auquel nous sommes collectivement confrontés.

Sébastien Matty, Président de GA Smart Building

Notre équipe en Immobilier Résidentiel développe des projets multiproduits complexes incluant : logements familiaux en accession à la propriété avec **Rooj by GA**, logements en bail réel solidaire, logements locatifs intermédiaires et sociaux, résidences gérées (programmes hôteliers, étudiants, seniors), mais aussi des commerces, de l'activité, des ateliers de production et des équipements de loisirs. Nous intervenons aussi bien sur des programmes neufs, de rénovation, que des transformations de bureaux en logements, associés ou non à des surélévations. Présents sur tout le territoire, nous appuyons notre développement sur les implantations historiques du Groupe : Île-de-France, Sud-Ouest, Rhône-Alpes, Normandie, Alsace et Côte d'Azur.

Sophie Meynet, Directrice Générale Immobilier Résidentiel de GA Smart Building



↓ 221 logements, ZAC Casernes Beaumont Chauveau, Tours (37) - D&A + Oslo + RVL



Projets & réalisations

L'activité de GA Smart Building en immobilier résidentiel et tertiaire, en rénovation et pour les marchés publics, s'étend à l'ensemble du territoire français.



© Potion Média

→ grEEn-campus Poissy de Stellantis - Patriarche

Le résidentiel.

GA Smart Building développe une nouvelle génération de logements, offrant qualité d'usage et sobriété environnementale. Chaque opération est pensée pour offrir des espaces confortables, lumineux et évolutifs, en s'appuyant sur une conception architecturale exigeante, des matériaux responsables et le mode industriel hors-site. Cette approche permet de répondre aux attentes des habitants comme aux enjeux des territoires, tout en garantissant une parfaite qualité d'exécution.

→ **221 logements**, Tours (37)
D&A, Oslo Architectes et atelier RVL



↓ **Résidence sociale étudiante et crèche Sophia-Antipolis**, Valbonne (06) - *Comte Wollenweider*



Sophia-Antipolis, Valbonne (06)

Au cœur du campus de Sophia-Antipolis, à Valbonne, GA Immobilier Résidentiel transforme un ancien hôtel en résidence sociale étudiante de 104 logements, complétée par une crèche, sur 3 100 m² de SDP. Cette première opération de réhabilitation pour le pôle illustre une démarche de recyclage immobilier qui donne une nouvelle vie à un bâtiment existant, avec une conception architecturale portée par Comte Wollenweider.

Le projet est développé en co-promotion avec Equilis France, aux côtés d'Unicil (bailleur social), d'Aref (gestionnaire) et de FTI – Foncière Transformation Immobilière, porteur du foncier, tous deux acteurs du Groupe Action Logement.

Les travaux débuteront en janvier 2026 pour une livraison prévue à la rentrée 2027.

Logements en accession et intermédiaires, Saint-Cyr-l'École (78)

À partir d'une ambition commune de développer la construction hors-site et de structurer la filière, pour réduire l'empreinte carbone du secteur et améliorer la qualité du bâti, Grand Paris Aménagement et GA Smart Building conçoivent et réalisent 71 logements familiaux à Saint-Cyr-l'École dans les Yvelines.

Les enjeux sont multiples :

- augmenter significativement le niveau de qualité et de finitions grâce à la construction hors-site,
- optimiser la conception et la réalisation pour trouver un équilibre financier,
- répondre à de fortes ambitions de qualité d'usage, paysagère et environnementale, sans sacrifier la qualité architecturale.

[illegible]



221 logements, Tours (37)

GA Smart Building réalise 221 logements Rooj by GA bas carbone construits hors-site, participant à la transformation de l'ancienne friche militaire de la ZAC Casernes Beaumont-Chauveau à Tours. Imaginés par D&A, Oslo Architectes et atelier RVL, le projet se distingue par son souci de préservation de la biodiversité urbaine. Il vise des objectifs environnementaux en ligne avec les exigences de la RE2020 (seuil 2025).

← **221 logements, Tours (37)**
D&A, Oslo Architectes et atelier RVL

185 logements, Besançon (25)

Situé dans le quartier Grette-Brulard-Polygone, à l'ouest de Besançon, le projet Rooj-Brulard s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain portée par l'aménageur Territoire 25.

L'ensemble immobilier de 185 logements, réalisé en trois phases, a été imaginé par les agences d'architecture JBMN et Nunc, ainsi que par Atelier MOABI pour les espaces paysagers.

185 logements, Besançon (25) →
JBMN, Nunc, Atelier MOABI



146 logements, Orsay (94)

Dans le cadre du développement de l'opération d'aménagement de Corbeville, portée par l'EPA Paris-Saclay, le Clos de Corbeville participe à la transformation d'un territoire stratégique.

GA Smart Building et Ogic co-développent la 1^{ère} tranche, avec Orma Architecture, Jean-Christophe Quinton et Atelier Stephane Fernandez : un programme résidentiel de 146 logements durables, dont 40 en accession libre, conçus dans une approche hors-site et bas carbone.

Le programme vise notamment le seuil RE2025 de la RE2020, la certification NF Habitat HQE – niveau 7 étoiles, le label BiodiverCity® Construction et promeut des mobilités douces à travers des cheminements piétons, pistes cyclables et stationnements vélos.



→ **146 logements, Orsay (94)**
Orma Architecture, Jean-Christophe Quinton et Atelier Stephane Fernandez



Programme mixte, Ivry-sur-Seine (94)

Aux portes de Paris, GA Smart Building et le Groupe Imestia s'associent pour réaliser l'Îlot Sagep 1, un programme immobilier innovant de 9 000 m², mêlant logements en co-living et activités économiques, dans le cadre du vaste projet de renouvellement urbain d'Ivry Confluences porté par la Sadev 94. Sa conception architecturale est portée par XDGA et il comprendra :

- 6 650 m² de logements en co-living, soit 227 chambres
- 2 300 m² d'activités économiques pour soutenir la vitalité du quartier
- Un parking en superstructure afin de répondre aux exigences de mobilité du site

← **Programme mixte, Ivry-sur-Seine (94)**
XDGA

92 logements en bois et béton bas carbone, Gennevilliers (92)

Situé dans la ZAC des Agnettes, aménagée par la Semag 92, ce projet de 6 500 m² imaginé par Fuso Architecte comprend 92 logements en accession.

50 % des logements sont traversants et 50 % sont double orientés, ce qui leur offrira un bon confort thermique. Emploi de matériaux biosourcés - notamment du bois -, ventilation naturelle, structure poteau-poutre, façade en mur à ossature bois préfabriquée en atelier, toitures végétalisées, appel à des énergies renouvelables, gestion de l'eau raisonnée... tout a été pensé pour offrir confort d'habitat, en été comme en hiver, et bilan carbone très performant. En outre, les plantations assureront les rôles de réserve de biodiversité, de régulation hygrothermique et de filtre pour assurer l'intimité des occupants.

L'immeuble atteindra le seuil 2028 de la RE2020.

↓ **92 logements en bois et béton bas carbone**, Gennevilliers (92) - *Fuso Architecte*



Hameaux d'accueil familial pour personnes âgées de Monsenior, Curciat-Dongalon (01) ↓
- *Alexandre Allemand*



Hameaux d'accueil familial pour personnes âgées de Monsenior, Curciat-Dongalon (01)

Ossabois a construit le 1^{er} hameau du concept inédit d'accueil familial pour personnes âgées développé par MonSenior, à Curciat-Dongalon, dans l'Ain.

Chaque hameau compte 3 maisons reliées par un jardin, chacune d'une surface moyenne de 173 m², accueillant trois personnes âgées au rez-de-chaussée et un accueillant ainsi que sa famille à l'étage. L'ensemble, dessiné par l'architecte Alexandre Allemand, est composé d'espaces communs et de chambres ouvertes sur la nature avec salles de douche individuelles. L'étage, d'une surface de 76 m², offre un espace privatif ouvert sur la pièce de vie du rez-de-chaussée.

Ossabois a conçu et réalisé ces maisons en ossature bois et modulaire 3D bois. Ce 1^{er} hameau a obtenu le label HS2, Haute Sécurité Santé, qui évalue l'adéquation d'un logement par rapport aux besoins de personnes âgées et/ou en situation de handicap, et a été soumis à la RE2020.

Un 2^{ème} programme a également été construit par Ossabois à Boz, toujours dans l'Ain et plusieurs autres sont à l'étude sur l'ensemble du territoire français.

La rénovation.

GA Smart Building est un acteur de référence de la rénovation de bâtiments en France.

Restructuration lourde, rénovation complète incluant la rénovation énergétique, rénovation hôtelière et transformation d'usage, aménagement intérieur et « Design and Build » : le Groupe donne aux immeubles existants une nouvelle vie, en anticipant les exigences énergétiques et environnementales.

→ **Paris Grands Boulevards pour Covivio**, Paris (75)
CALQ, Gensler, Sisto



Rénovation siège régional de Crédit Agricole 31, Toulouse (31) ↓
PPA Architectures, Scalene architectes et ABC Architecture



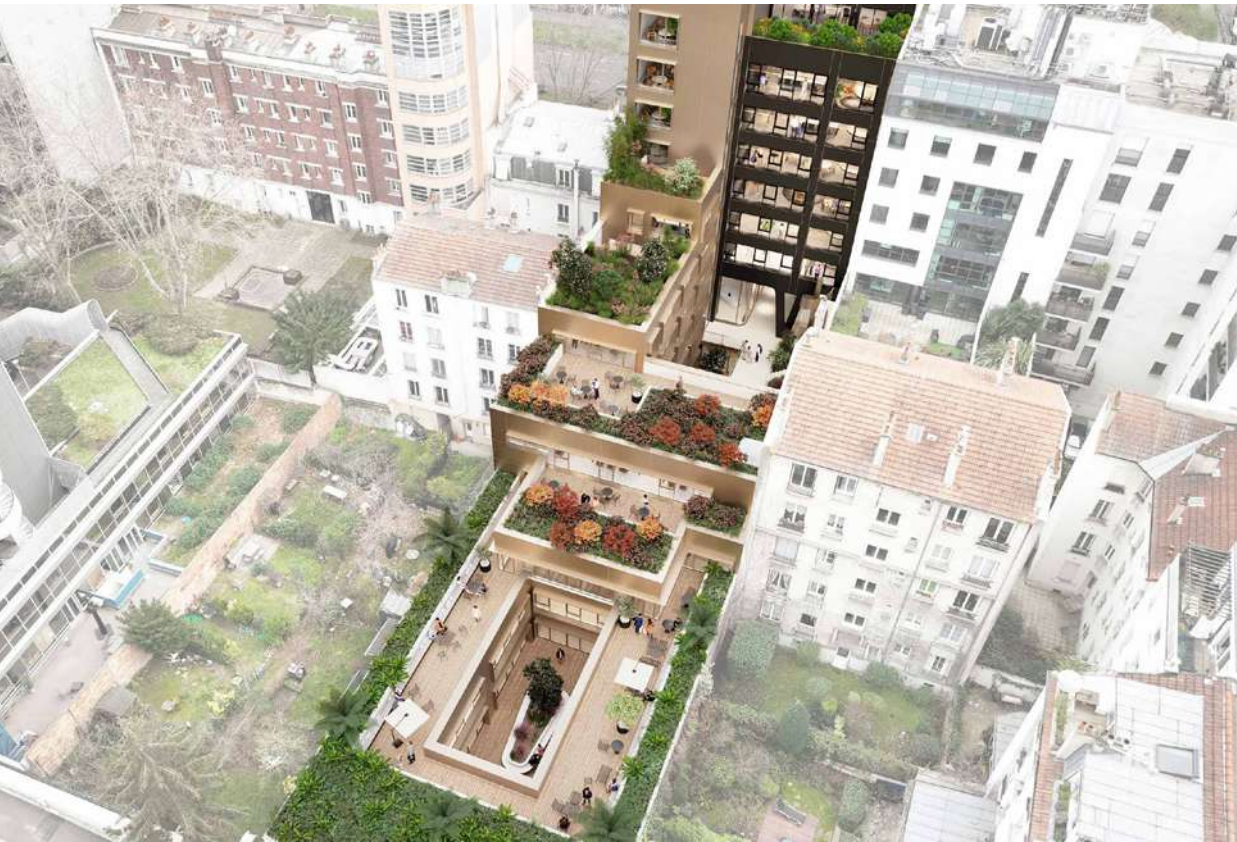
Siège social du Crédit Agricole, Toulouse (31)

Après « le Village by CA » et Abellio, GA Smart Building a rénové le siège social du Crédit Agricole 31. D’une superficie totale de 11 000 m² en R+7, il accueille 480 collaborateurs depuis novembre 2019. L’immeuble rénové, en collaboration avec PPA Architecture, Scalene architectes et ABC Architecture, propose un restaurant d’entreprise, une salle de sport, une « Place du village » prolongée d’une grande terrasse en bois en RDC, des terrasses en R+4 et un parking sur 3 niveaux de sous-sol.

Le projet immobilier a été conçu pour faciliter au quotidien la vie de ses utilisateurs et remplit plusieurs critères de la certification WELL. Une attention toute particulière a été apportée à l’acoustique avec la mise en place d’un faux-plafond lisse ultra performant et inédit. L’immeuble a reçu la Clé d’Argent au concours national des Clés d’Or 2021.

Restructuration lourde et surélévation d’un immeuble de bureaux, Boulogne-Billancourt (92)

GA Smart Building, en collaboration avec ARCHIBUILDING Architecture et Ingénierie, réalise pour Osesam la restructuration d’un immeuble de bureaux en béton de 7 étages. Le projet prévoit la restructuration complète du bâtiment, l’approfondissement et la surélévation de l’immeuble, ainsi que la refonte des façades porteuses pour créer des espaces de travail modernes et lumineux, parfaitement intégrés dans le paysage urbain de Boulogne-Billancourt. Les travaux ont débuté en août 2024 et la livraison est prévue pour le 1^{er} trimestre 2026.



↑ Restructuration lourde et surélévation d’un immeuble de bureaux, Boulogne-Billancourt (92)
- ARCHIBUILDING Architecture et Ingénierie

03. PROJETS & RÉALISATIONS

Rénovation du siège social du CNES, Paris (75)

En plein coeur de Paris, le long du Forum des Halles, GA Smart Building, en collaboration avec SK Associés Architectes, rénove le siège social de 9 200 m² en R+5 du CNES (Centre national d'études spatiales).

Ce projet comprend la modernisation de la façade, la rénovation complète des plateaux de bureaux de l'ensemble immobilier, ainsi que la création d'espaces communs et des services en RDC et R+1. Un rooftop sera aménagé pour devenir un espace de convivialité, offrant une vue panoramique sur la ville de Paris.

La rénovation du siège social du CNES lui permettra de répondre aux exigences du Décret Tertiaire horizon 2024 et HQE Bâtiment Durable.

Les travaux ont démarré en octobre 2024 et la livraison est prévue pour décembre 2025.



↑ **Rénovation du siège social du CNES, Paris (75)** – SK Associés Architectes



→ **Restructuration du site Paris Grands Boulevards pour Covivio, Paris (75)** – CALQ Gensler, Sisto

Restructuration du site Paris Grands Boulevards pour Covivio, Paris (75)

GA Smart Building réalise la restructuration du site Paris Grands Boulevards pour Covivio, une opération patrimoniale et technique de 9 200 m², articulant tous les enjeux d'une rénovation complexe parisienne et visant de hautes performances environnementales. Confiée à un groupement d'architectes de renom, CALQ pour la valorisation patrimoniale, Gensler pour l'architecture, et Sisto pour l'aménagement intérieur, l'opération vise plusieurs certifications de référence : HQE Bâtiment Durable, BREEAM, WiredScore, BiodiverCity et WELL.

L'opération prévoit la restauration de la façade d'origine, la restructuration intérieure, la recréation d'éléments architecturaux majeurs, la création d'un rooftop végétalisé et une décoration contemporaine alliant finitions haut de gamme et esprit industriel.

Le projet a été récompensé par le Prix spécial « Héritage & Renaissance » lors des Grands Prix SIMI 2024, saluant la qualité de sa démarche de transformation patrimoniale et environnementale.

↓ **22 boulevard de la Marquette**, Toulouse (31) - *Sight et PPA*



22 boulevard de la Marquette, Toulouse (31)

Au cœur du quartier d'affaires Compans Caffarelli à Toulouse, GA Smart Building a acquis auprès de Covivio un immeuble de 5 100 m² en R+4, dont il assure la rénovation intégrale aux côtés des cabinets d'architecture Sight et PPA.

L'intervention combine curage, restructuration et extension, en préservant les marqueurs architecturaux du bâtiment : béton brut, terre cuite, grilles métalliques, atrium et façade en brique rouge. La rénovation comprend également le remplacement des menuiseries, la création d'une mezzanine et l'aménagement de bureaux aux hauteurs généreuses.

L'opération respecte les critères de durabilité de la taxonomie européenne, le décret tertiaire BACS et la loi Climat & Résilience, et vise une certification BREEAM RFO Excellent.

George V, Paris (75)

GA Smart Building a réalisé une rénovation de prestige avec Allianz pour deux immeubles d'entreprise et de commerces au 16-18 avenue George V à Paris. Situés en plein cœur du triangle d'or parisien, près des Champs-Élysées et dans le périmètre des monuments historiques, les deux immeubles typiquement post-haussmanniens (mosaïques, bow-windows et garde-corps en fonte...) d'une surface totale de 6 300 m² ont été réhabilités pour les équipes de Givenchy, sur 7 étages dont un rez-de chaussée et un niveau de sous-sol.

Ils sont certifiés HQE® niveau Exceptionnel et BREEAM niveau Very Good, Well et WiredScore niveaux Gold et labellisés Effinergie Rénovation BBC.

↓ **George V**, Paris (75) - *Brunet Gratio Architectes, JTPM Architecture*



↓ Transformation d'un immeuble de bureaux en hôtel 4 étoiles, Paris (75) - Archipole



Transformation d'un immeuble de bureaux en hôtel 4 étoiles, Paris (75)

GA Smart Building a réalisé la transformation d'un immeuble de bureaux en hôtel 4 étoiles dans le 16^{ème} arrondissement de Paris pour Kerstone.

Imaginé par le cabinet d'architecture ARCHIPOLE, ce projet ambitieux visait à transformer un immeuble de bureaux en un hôtel 4 étoiles au design soigné, offrant ainsi une nouvelle vie à une structure historique, en plein cœur du 16^{ème} arrondissement de Paris, rue de l'Amiral-Hamelin.

Ce nouvel hôtel de 3 000 m² et 7 étages, dispose au total de 65 chambres, réparties en 9 chambres par étage et de 3 suites au dernier étage. Cette transformation comprend la création d'un sous-sol habité avec des installations modernes telles qu'une salle de petit-déjeuner, un espace fitness, un hammam, un sauna, une douche expérience et des locaux sociaux. Un patio de verdure en extérieur a également été aménagé pour offrir un cadre de détente unique.

L'hôtel 4 étoiles a ouvert pour les Jeux de Paris 2024 en juillet 2024, après seulement 14 mois de travaux.

Le tertiaire.

GA Smart Building développe de nouvelles solutions pour limiter l'empreinte carbone et énergétique de ses immeubles.

Pour cette nouvelle génération d'immeubles, il s'agit notamment de mettre au point une stratégie carbone visant à s'affranchir au maximum de la dépendance aux énergies fossiles, anticipant ainsi les exigences de la RE2020. Construction hors-site, optimisation continue des procédés du Groupe, étude de la biodiversité et renforcement de celle-ci, approche biophilique, conception bioclimatique, choix de matériaux bio ou géo-sourcés, optimisation de leur utilisation, réemploi, partenariats locaux, mise en place d'équipements ultra performants... **GA Smart Building met tout en œuvre pour s'adapter au changement climatique et participer au maintien du vivant, sans transiger sur le niveau de confort des usagers et l'esthétique de ses projets.**

→ **Niwa, le nouveau siège de GA Smart Building**, Toulouse (31)
Studio Montazami et Tezuka Architects



Niwa, nouveau siège de GA Smart Building, Toulouse (31)

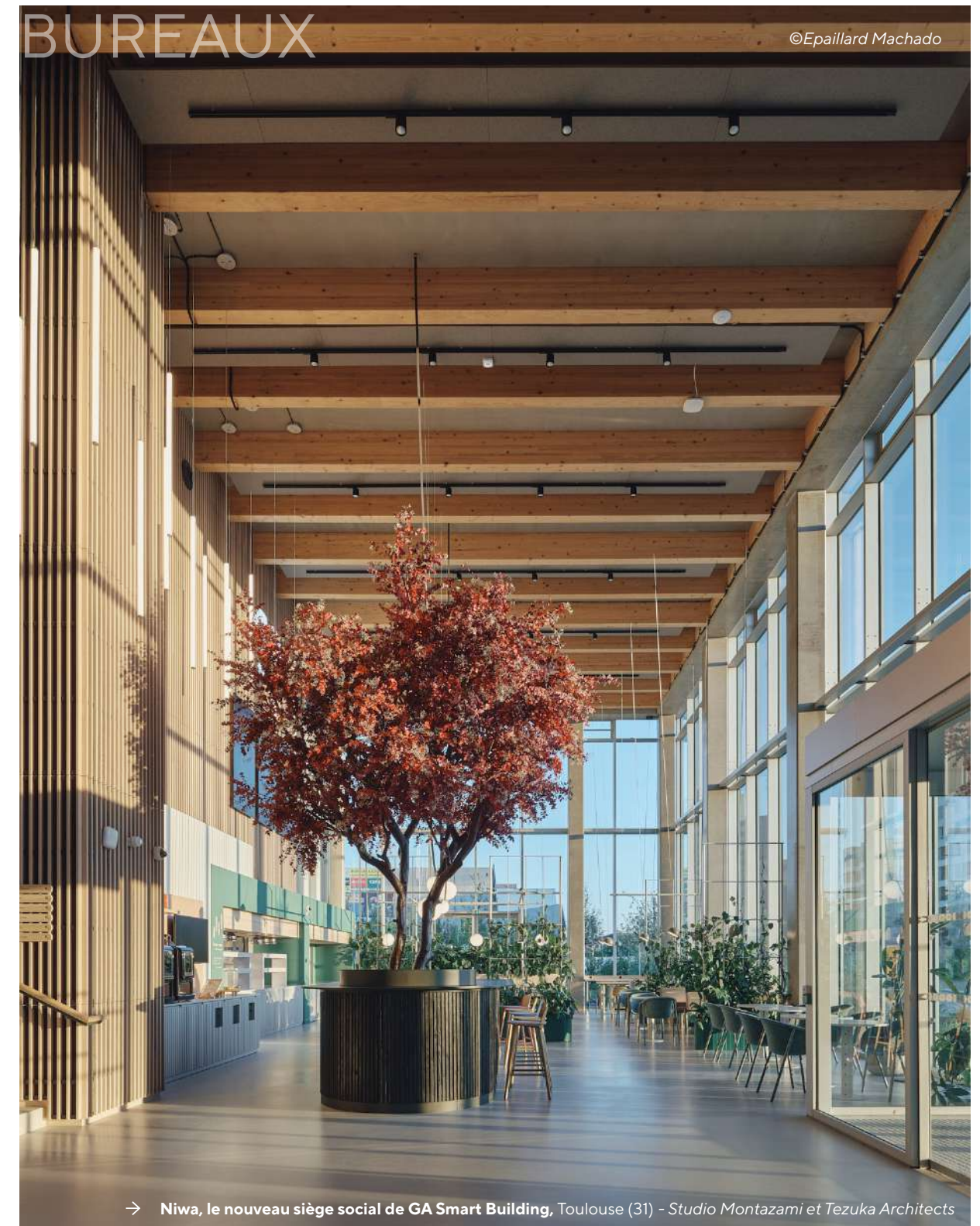
À proximité de la Halle de La Machine et au cœur du quartier urbain de Toulouse Aerospace développé par Oppidea, l'immeuble de 6 000 m² prend place sur la « Piste des Géants », berceau de l'aviation civile, au cœur d'un espace public mixte, véritable lieu de vie, de travail, de culture et de loisirs.

Le nouveau siège social de GA Smart Building préfigure une nouvelle manière de vivre le rapport à l'entreprise et au travail. Le socle du bâtiment a été pensé, à l'image d'un lobby d'hôtel, pour accueillir de nombreux services : un restaurant bio, une cuisine Do It Yourself, une conciergerie, un espace santé et fitness, un auditorium, une bibliothèque, un espace commercial, un bar... Innovant et convivial, cet espace vivant bénéficie d'animations et d'événements au quotidien.

L'immeuble accueille par ailleurs une véritable communauté, constituée des équipes de GA Smart Building et d'un nouvel écosystème de travailleurs au sein des espaces Now-Pop the Work, animés par Now Coworking. Dans la continuité d'Água – ancien siège – qui a été le premier bâtiment tertiaire de France à obtenir le label BEPOS Effinergie® et qui, six ans après sa livraison, continuait à produire plus d'énergie qu'il n'en consommait, le nouveau siège vise l'excellence

énergétique. Mais pas seulement, il est aussi un manifeste pour un immobilier bas carbone. Conception bioclimatique, construction hors-site, structure bois, réemploi et mise en place d'équipements ultraperformants, tout a été pensé pour s'adapter au changement climatique et entrer dans l'ère de l'immobilier post carbone sans transiger sur le niveau de confort des usagers. Avec ses lignes épurées et ses façades lisses et transparentes, le bâtiment est un signal architectural urbain, à même de dialoguer avec la Halle de La Machine et son univers artistique étonnant. Cette réalisation est le résultat de l'association inédite de deux agences d'architecture : Studio Montazami (française) et Tezuka Architects (japonaise).

Convaincues des bienfaits de l'approche biophilique sur le bien-être et la performance des occupants, les équipes ont travaillé pour ouvrir au maximum Niwa à la nature. Il s'enracine dans un îlot de biodiversité, dense et animé, qui laissera pénétrer la végétation « du dehors en dedans » jusque dans le lobby avant de grimper dans les étages.



→ Niwa, le nouveau siège social de GA Smart Building, Toulouse (31) – Studio Montazami et Tezuka Architects



Campus Grand Paris d'Airbus Defence and Space, Montigny-le-Bretonneux (78)

À Montigny-le-Bretonneux, GA Smart Building conçoit et réalise le Campus Grand Paris d'Airbus Defence and Space : un ensemble de 36 000 m² construit hors-site, pensé pour regrouper plus de 1 500 collaborateurs dans un environnement de travail fédérateur, durable et innovant.

Le futur Campus du leader européen de la Défense et de l'Espace a été imaginé par les architectes Bechu & Associés et Kardham Architecture, avec l'ambition de réunir les équipes franciliennes du groupe dans un environnement de travail fédérateur, durable et ouvert sur la nature.

Conception biophilique et résiliente, architecture sobre et raisonnée, valorisation des filières locales, économie circulaire avec des matériaux de réemploi, gestion et réutilisation des eaux de pluie, production d'énergie solaire grâce à des panneaux photovoltaïques, pilotage intelligent via l'IA : tout a été mis en œuvre pour limiter l'empreinte carbone du chantier comme de l'exploitation future.

Aligné sur les critères de la taxonomie européenne et conforme au seuil 2025 de la RE2020, le Campus Grand Paris Airbus vise les plus hautes certifications environnementales. GA Smart Building proposera également un contrat de performance énergétique garantissant la sobriété et la maîtrise des consommations sur la durée.

grEEn-campus de Stellantis, Poissy (78)

Le groupement de promoteurs-investisseurs composé de GA Smart Building, Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion, Equinox et Progama a été désigné lauréat de la consultation lancée par JLL pour le compte de Stellantis, acteur majeur de la mobilité issu de la fusion entre PSA et FCA (Fiat Chrysler Automobiles).

Situé en bord de Seine à Poissy (Yvelines), sur le site des anciens ateliers d'emboutissage et de ferrage attenants à l'usine Stellantis, le grEEn-campus Poissy est le premier campus tertiaire du groupe en France. Imaginé par l'agence Patriarche, ce programme ambitieux accueille 8 bâtiments tertiaires, un parking neuf de plus de 800 places et 20 000 m² d'espaces verts en pleine terre.

Pensé pour répondre aux objectifs du plan Dare Forward 2030 de Stellantis et concourir à la neutralité carbone d'ici 2038, le campus incarne une nouvelle génération de lieux de travail sobres, intelligents et résilients. Il intègre une conception bioclimatique, des matériaux bas carbone, des façades à ossature bois, des solutions innovantes comme le Smart Active System, et de vastes surfaces photovoltaïques en autoconsommation.

L'ensemble vise la labellisation E+C-, niveau E3C1, et bénéficie d'un contrat de performance énergétique pour garantir la neutralité carbone en exploitation. Grâce à son approche industrielle hors-site, GA Smart Building a permis une réalisation en un temps record de 21 mois, tout en assurant une qualité d'exécution optimale, avec une livraison au 1^{er} semestre 2025.



1pulsion, 1^{er} immeuble tertiaire de Grand Matabiau Quais d'Oc, Toulouse (31)

Suite à une consultation lancée par Espaces Ferroviaires, GA Smart Building, en groupement avec l'agence d'architecture Leclercq Associés, a remporté en 2021 un contrat de conception-construction pour 1pulsion, sur un foncier porté par le groupe SNCF. Ce projet, qui vient marquer la transformation du centre-ville toulousain, incarne le 1^{er} programme immobilier tertiaire de l'opération de renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc, qui mobilise l'État, la Région Occitanie, le Conseil Départemental de Haute-Garonne, le groupe SNCF, Tisséo, la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole.

L'ensemble de 13 000 m² est constitué de deux blocs de deux volumes distincts avec des teintes qui se démarquent. Son socle actif en rez-de-chaussée a été imaginé pour accueillir divers usages et être ouvert vers le quartier. 1pulsion préfigure les bureaux de demain en proposant une offre d'espaces de travail de grande qualité permettant flexibilité, optimisation de l'organisation et moments de détente et de convivialité et offre 2 200 m² d'espaces végétalisés et extérieurs.



↑ **1pulsion, 1^{er} immeuble tertiaire de Grand Matabiau Quais d'Oc, Toulouse (31)** - Leclercq Associés
©Les Yeux Carrés



→ **Les Gradins - Village des Athlètes, Saint-Ouen-sur-Seine (93)** - ECDM

©Salem Mostefaoui

Les Gradins - Village des Athlètes, Saint-Ouen-sur-Seine (93)

GA Smart Building a construit Les Gradins, un immeuble de bureaux réversible qui a hébergé du 26 juillet au 8 septembre 2024 les meilleurs athlètes du monde. Il prend place au sein du Secteur D du Village des Athlètes, sur lequel le groupement d'investisseurs composé de la Caisse des Dépôts, de la Caisse des Dépôts Habitat et d'Icade a été désigné lauréat au terme d'une consultation lancée par la SOLIDEO en mai 2019.

L'immeuble de 9 200 m², conçu par l'agence d'architecture ECDM, a été nommé Les Gradins en raison de l'épannelage en forme de gradins qui lui confère une identité forte et remarquable. Il signale ainsi l'entrée du site du Village des Athlètes avec ses terrasses qui se déploient du R+2 au R+7.

Le bâtiment a été pensé comme un bâtiment sobre et réversible. Il connaîtra en effet au moins deux vies :

- 1^{ère} vie – été 2024 : il a accueilli 408 athlètes et leur staff. Le bâtiment, alors véritable résidence, était composé de 211 chambres et de 110 salles de bains et comprenait des espaces communs.
- 2^{ème} vie – novembre 2024 : le bâtiment entamera une phase de réversibilité et sera aménagé en plateaux de bureaux.

La 1^{ère} version de l'immeuble a été livrée fin décembre 2023.

03. PROJETS & RÉALISATIONS

Immeuble de bureaux Astérie, Bordeaux (33)

L'immeuble de bureaux Astérie de 10 000 m², remporté suite à un concours lancé par l'EPA Euratlantique, se distingue par sa proximité à la gare Saint-Jean de Bordeaux, son architecture, sa divisibilité et sa forte ambition environnementale. Il a été imaginé par Baumschlager Eberle Architectes qui a fait le choix de revisiter le style traditionnel bordelais. Sa conception répond à une véritable ambition environnementale en termes de consommation énergétique et de poids carbone grâce à sa structure bois. L'immeuble sera, par ailleurs, raccordé au réseau de chauffage urbain, vertueux sur le plan énergétique. Astérie vise ainsi la certification BREEAM niveau « Excellent » et s'inscrit dans la démarche E+C-. L'immeuble est actuellement en cours de commercialisation.



↑ Immeuble de bureaux Astérie, Bordeaux (33) - Baumschlager Eberle Architectes

BUREAUX

→ GARDENS, nouveau siège social du Groupe Up, Gennevilliers (92) - origin by ATSP (Atelier Tom sheehan et Partenaires)



GARDENS, nouveau siège social du Groupe Up, Gennevilliers (92)

En co-promotion avec BNP Paribas immobilier promotion immobilier d'entreprise, GA Smart Building a réalisé l'immeuble GARDENS, nouveau siège social français du Groupe Up, à proximité immédiate de la gare RER C Les Grésillons à Gennevilliers, au pied de la future ligne 15 de métro et à une station de la ligne 14.

D'une surface de 15 400 m² et doté d'une capacité d'accueil de 1 400 collaborateurs, GARDENS se développe sur 7 niveaux. Il offre plus de 2 000 m² d'espaces extérieurs accessibles et végétalisés, en rooftop, terrasses et patio. L'architecture a été pensée par origin by ATSP (Atelier Tom Sheehan et Partenaires) et le volet paysager, particulièrement soigné, en partenariat avec la paysagiste Emeline Brossard.

Une partie de ses planchers, qui ont été fabriqués hors-site dans l'usine PREGA de Criquebeuf-sur-Seine à proximité de Rouen, ont remonté la Seine pour être débarqués au port de Gennevilliers. Le transport fluvial a permis de réduire de 51 % les émissions de CO₂ par rapport au transport routier. Par ailleurs, dans une démarche systématique d'économie circulaire, 100 % des besoins en faux plancher du bâtiment ont été couverts par du faux plancher de réemploi sourcé par le Groupe. Dans une logique de circuit court, GA Smart Building a confié la réalisation des travaux de plomberie, de climatisation et de ventilation à l'entreprise BALAS, voisin direct du chantier pour lequel il a réalisé son siège social en 2021.

Le nouveau siège social du Groupe Up a obtenu les certifications et labels HQE®, BREEAM®, Ready to Osmoz et WIRED SCORE. Après avoir été pré-loué dans sa totalité dans le cadre d'un BEFA d'une durée ferme de 10 ans en juillet 2020, l'ensemble immobilier a été cédé à Primonial Reim dans le cadre d'une VEFA en juin 2021. Les travaux se sont achevés au bout de 23 mois, pour un emménagement des équipes de Groupe Up au printemps 2023.



« Safran My Atlantis », Massy-Palaiseau (91)

L'opération « Safran My Atlantis », lancée par Safran Electronics & Defense (SED), vise à doter la filiale Safran Data Systems (SDS) d'un outil de production neuf et parfaitement adapté à ses besoins. Elle sera composée d'un immeuble de bureaux et de laboratoires, totalisant 17 500 m² et qui accueillera plusieurs équipes de SED et de Trusted 4D, correspondant à près de 800 personnes.

Imaginé par ECDM architectes, le bâtiment reprend les codes architecturaux existants du site de Safran, avec des lignes simples, un rythme horizontal marqué et des matériaux sobres : béton bas carbone clair, châssis aluminium et bois. Le projet mobilise les solutions industrielles hors-site du Groupe pour conjuguer performance environnementale et efficacité constructive.

Comme pour tous les projets de GA Smart Building, cette réalisation est conforme aux critères de durabilité de la taxonomie européenne et sa livraison est prévue pour la fin de l'année 2026.

NOW Living Spaces, Toulouse (31)

Situé à Saint-Martin-du-Touch, à proximité de Toulouse et à 500 m de la future station Airbus Saint-Martin de la 3^{ème} ligne de métro, NOW Living Spaces est un ensemble immobilier de 16 000 m² imaginé par Label Architecture et Sight.

Élaboré comme une respiration, il est composé de quatre bâtiments tertiaires conçus dans une approche biophilique qui postule que le contact de la nature a un effet bénéfique sur le bien-être et la productivité des occupants. Le premier immeuble de près de 5 000 m², pris à bail par le Groupe Alten, leader mondial de l'ingénierie et du Conseil en Technologies, et vendu à UNOFI, a été livré à l'été 2021. Il a reçu la Mention Spéciale « Santé et Confort » aux Green Solutions Awards 2021. En 2025, il est désigné « Pyramides d'Argent » dans la catégorie Immobilier d'Entreprise, décerné par la Fédération des Promoteurs Immobiliers - Toulouse Occitanie.



↑ **Now Living Spaces**, Toulouse (31) - Label Architecture et Sight

Un bâtiment temporaire, démontable et réutilisable, Monaco

Afin de simplifier la restructuration et la surélévation des locaux de la Sûreté publique de la principauté de Monaco, Ossaboïs a conçu et réalisé pour le groupement PROBAT un bâtiment provisoire, démontable, bas carbone, performant et réutilisable en plein centre de Monaco.

Le bâtiment comprend 126 modules totalisant 2 500 m² ainsi qu'un niveau de combles techniques réalisés en murs ossature bois. Posé sur des portiques en bois lamellé collé, l'ensemble compte 3 niveaux de bureaux. Au total, 5 mois seulement auront été nécessaires, les modules ayant été acheminés sur chantier avec une cadence de pose de 12 modules par jour durant 11 jours.

L'objectif était d'y installer la majorité des équipes de la Sûreté durant les travaux des locaux existants. Grâce à cette solution, la durée du chantier principal sera réduite à environ 2 ans. La construction modulaire en bois connaîtra ensuite une seconde vie et sera réutilisée par d'autres services avant d'être démontée et réemployée ailleurs.



↓ Irrigo, Bobigny (93) - Leclercq Associés



Irrigo, Bobigny (93)

Après la livraison de Luminem en 2017, GA et BNP Paribas Real Estate ont livré en 2022 l'immeuble Irrigo de 16 400 m² de bureaux et services, composé de 8 niveaux sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parking et agrémenté de services en rez-de-jardin.

Idéalement situé dans la ZAC Ecocité-Canal de l'Ourcq, Irrigo est desservi par la ligne de métro 5 (station Bobigny - Pantin - Raymond Queneau) et par un accès rapide au boulevard périphérique et aux autoroutes A3, A86 et A1. Imaginé par l'agence d'architecture Leclercq Associés, l'immeuble possède une identité architecturale affirmée, harmonieuse, contemporaine et esthétique grâce à une façade habillée d'une alliance audacieuse de béton, d'aluminium et de panneaux de verre. Il accueille par ailleurs des modules sanitaires fabriqués hors-site par Ossaboïs.

Irrigo porte de fortes ambitions environnementales, est certifié HQE® niveau Excellent et vBREEAM® niveau Excellent. En avance sur son temps, il s'est d'ailleurs inscrit dès sa conception dans la démarche E+C- niveau E2C1, qui préfigurait la RE2020. L'immeuble a été cédé en VEFA à DEA Capital Real Estate et Anacap Financial Partners (Anacap).



Campus Orange, Balma (31)

Près de Toulouse, une ancienne plateforme logistique a cédé la place à un campus avec une forte approche biophilique pour un lieu réconcilié avec la nature. Réalisé en co-promotion avec Pitch Promotion et avec les Agences LCR Architectes, CCD Architecture et Kardham, le Campus Orange de 19 000 m² rassemble dans un seul site les implantations toulousaines du major des télécoms. Il comprend quatre bâtiments de bureaux et un bâtiment réservé à la restauration, reliés entre eux par une avenue intérieure qui permet d'accéder à un espace de services et à un parking conçu en silo, avec une peau en bois. Il offre à ses usagers un parc paysager très vert et soigné, composé d'un plan d'eau et de jardins aménagés imaginés par la paysagiste Julie Poiriel.

Livré en avril 2021, le Campus Orange a obtenu la certification HQE® Niveau Excellent.

Hôtel Eklo, Marne-La-Vallée (77)

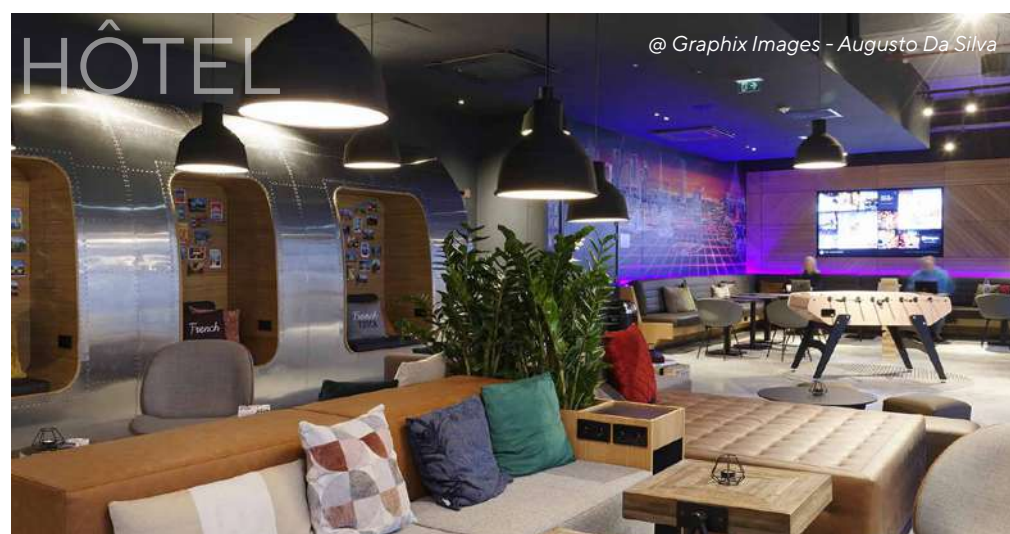
Le nouvel hôtel Eklo de 108 chambres à Marne-la-Vallée s'appuie sur le savoir-faire de la filiale Ossabois du Groupe en matière de construction modulaire bois. Livré début 2021 et situé à proximité de Disneyland® Paris, du Domaine Villages Nature® et du centre commercial Val d'Europe, l'hôtel, imaginé par l'agence d'architecture Patriarche, vise une clientèle internationale pour des séjours professionnels et de loisirs. Il a remporté le Grand Prix SIMI 2021 catégorie Immobilier de services aux entreprises et aux personnes.



↑ Hôtel Eklo, Serris (77) - Patriarche

Moxy Paris le 1^{er} hôtel réalisé par GA, Roissy Charles-de-Gaulle (95)

GA a réalisé un hôtel Moxy 3 étoiles de 292 chambres sur 8 000 m² en R+4, situé à proximité du Terminal 1 de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle pour le compte de Vastint Hospitality, filiale du groupe Interogo. Conçu par l'agence autrichienne d'architecture BWM, l'hôtel a ouvert ses portes au public à l'automne 2019, après 12 mois de travaux. Il a permis au groupe d'inaugurer un nouveau segment de marché et de concrétiser sa volonté de poursuivre sa diversification. Il est aussi le premier établissement de l'enseigne Moxy à ouvrir en France.



↑ **Moxy Paris le 1^{er} hôtel réalisé par GA**, Roissy Charles-de-Gaulle (95)- *BWM Architekten*



→ **Résidence MMV Étoile des Sybelles**, Corbier en Savoie (73)- *Hubert Architecture*

@ Trinum

Résidence MMV Étoile des Sybelles au Corbier, Savoie (73)

MMV Étoile des Sybelles est l'ensemble immobilier construit en 100 % modulaire bois le plus haut d'Europe (alt. 1 550 m). Financé par Maulin.ski et conçu par Hubert Architecture, l'immeuble de 8 étages développe une superficie de 10 000 m² et abrite 99 appartements et suites, un restaurant-bar, des salons et salles d'animation, des espaces de bien-être et de remise en forme et un autre espace aquatique. C'est la première fois dans une station de ski qu'un tel procédé est utilisé pour construire une résidence de tourisme, privilégiant un engagement environnemental fort grâce à cette technique de construction modulaire et l'utilisation d'un matériau biosourcé et renouvelable, le bois. À la clé, une économie de 30 % d'émissions de CO² par rapport à une construction classique. Ce mode constructif hors-site a permis de raccourcir significativement les délais, de construire uniquement « hors saison » et de s'affranchir de conditions climatiques pouvant se révéler contraignantes en montagne. La résidence a été livrée fin 2020.

Nouvelle usine de fabrication de cartes bancaires Idemia, Vitré (35)

GA Smart Building a été désigné à l'issue d'une consultation promoteur / investisseur pour la construction de la nouvelle usine d'Idemia pour laquelle un permis de construire avait été obtenu. Les équipes ont ensuite redéfini le programme en synergie avec Idemia avant de réaliser un projet clé en main avec Sight et d'obtenir un nouveau permis de construire.

L'usine de fabrication de cartes bancaires d'Idemia comprenait la construction d'un bâtiment mixte de bureaux et industrie de 8 300 m², dont 5 550 m² de halle industrielle et 2 750 m² de bureaux.

Un parking extérieur de 206 places, surplombé par des ombrières photovoltaïques, construites et exploitées par SEE YOU SUN, complète l'ensemble.

L'usine a été livrée en avril 2024.



↑ Nouvelle usine de fabrication de cartes bancaires Idemia, Vitré (35) - Sight

Bâtiment d'usine Genvia, Béziers (34)

GA Smart Building a réalisé les travaux de rénovation d'un bâtiment d'une usine biterroise dans le cadre de sa diversification d'activités liée à la production d'électrolyseurs. À l'issue des travaux de ce bâtiment de près de 2 000 m², propriété de l'équipementier Cameron, une société du groupe Schlumberger, la société Genvia, fruit d'un partenariat notamment entre le CEA, Schlumberger et l'AREC Occitanie, a installé sa ligne pilote de fabrication d'électrolyseurs haute température.



Agile Factory pour SLB, Béziers (34)

Sur le site de la Cameron à Béziers, historiquement dédié à la fabrication d'équipements pour l'industrie pétrolière et après la réussite du projet Genvia, GA Smart Building accompagne de nouveau SLB dans la conception et la construction de son nouveau site de production : l'Agile Factory, un projet industriel emblématique de la transition énergétique.

Conçu par Sight avec le bureau d'études EDEIS, le projet comprend un hall industriel de 6 200 m² équipé de deux ponts roulants de 63 tonnes, offrant une hauteur libre de 11 mètres et une portée de 40 mètres chacun. L'ensemble s'insère dans un site existant en exploitation, entre deux bâtiments opérationnels.

↓ **Ateliers de fabrication U6 d'Émile Henry**, Marcigny (71)
CDA Architectes, en collaboration avec Jean-François Gromaire (AMO Conception)



Ateliers de fabrication U6 d'Émile Henry, Marcigny (71)

Les nouveaux ateliers de fabrication d'Émile Henry (céramiste culinaire made in France depuis 1848) répondent aux exigences d'un process industriel complexe et d'une performance énergétique ambitieuse.

D'une surface de 6 700 m², les ateliers sont pensés avec une isolation thermique et des systèmes complexes de récupération de chaleur, optimisant ainsi les consommations, en plus des panneaux photovoltaïques installés en toiture.

De plus, une zone humide 4 fois supérieure aux surfaces humides étanchées par le bâtiment a été créée par GA Smart Building. En enrichissant le milieu préexistant, cette zone favorisera la biodiversité.

Les travaux ont démarré en mai 2022, pour une livraison au 1^{er} trimestre 2023.

Plateforme logistique, Saint-Méen-le-Grand (35)

En plein cœur du Parc d'Activités de Haute-Bretagne, GA Smart Building a réalisé une plateforme logistique de 12 100 m² vendue en 2022 au Groupe Garnier, acteur national de la supply-chain. Cette dernière avoisine une plateforme préexistante, également réalisée par GA Smart Building et exploitée par le Groupe Garnier depuis 2016, sur un terrain de plus de 88 000 m².

La plateforme est pourvue d'un embranchement fer abrité de 2 256 m² qui la rend idéalement accessible à la desserte des trains de marchandises. Ce bâtiment industriel de type BI2, est destiné à accueillir des activités relevant de la réglementation des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) suivant les rubriques soumises à Enregistrement (1510, 1530, 1532, 2662, 2663) et à Déclaration (2925). D'une hauteur libre de 10,35 m, ce bâtiment propose une surcharge admissible de stockage de 5 tonnes par m². L'entrepôt dispose de 9 quais de livraison équipés de niveleurs télescopiques, de sas d'étanchéité rétractable et de portes sectionnelles isolées.

↓ **Plateforme logistique**, Saint-Méen-le-Grand (35) - *Nicot Architecte*





Hôtel logistique des Ardoines, Vitry-sur-Seine (94)

Situé au cœur de la métropole et à proximité des grands axes de circulation, l'Hôtel Logistique des Ardoines à Vitry-sur-Seine, qui comprend 14 500 m² de logistique urbaine, 21 000 m² d'activités et commerces professionnels et 8 000 m² d'agriculture urbaine, répond aux nouveaux enjeux contemporains en garantissant une implantation stratégique, une qualité urbaine et architecturale, une mixité d'usages et une qualité écologique par la réactivation de la friche industrielle existante ou l'intégration d'un programme d'agriculture urbaine.

Le rôle de GA Smart Building a été de retravailler avec Sogaris et l'agence Chartier Dalix sur un projet initial issu d'un concours de maîtrise d'oeuvre. Grâce à son expérience dans la logistique à étages et son modèle constructif hors-site, le Groupe a été en mesure de proposer des évolutions intégrant des contraintes d'exploitation, constructives et notamment structurelles, réglementaires et environnementales.

L'hôtel logistique a été livré fin 2023.

Plateforme logistique du groupe Würth, Montélimar (26)

À Montélimar, GA Smart Building a réalisé la modernisation – en site occupé – de la plateforme logistique de 20 000 m² de Würth France et son extension de 5 600 m².

Le projet de modernisation de la plateforme logistique existante répondait aux enjeux d'intégration du process du groupe et de mécanisation. Il a également pris en compte les défis environnementaux qui se posent à nous dans un contexte de réchauffement climatique et de menaces sur le vivant, avec notamment une attention toute particulière portée sur la gestion de l'eau sur la parcelle.

L'extension, construite hors-site, a été livrée au dernier trimestre 2023 après seulement un an de travaux ; les travaux de modernisation de la partie existante ont été livrés au début de l'année 2024.



↑ Plateforme logistique du groupe Würth, Montélimar (26) - Sight

Les marchés publics.

GA Smart Building poursuit sa croissance grâce à une stratégie de diversification et fait bénéficier les donneurs d'ordre publics de son mode constructif hors-site pour la réalisation de leurs projets immobiliers, que ce soit en conception-réalisation ou en marché global de performance.

→ **Groupe scolaire Henri Wallon**, Gennevilliers (92)
Relief architecture, Triptyque





Groupe scolaire Henri Wallon, Gennevilliers (92)

À Gennevilliers, GA Smart Building accompagne la ville dans la transformation du groupe scolaire Henri Wallon, au cœur du quartier des Agnettes. Ce projet de transformation, imaginé par Relief architecture et Triptyque, conjugue rénovation, extension et renaturation pour redonner à l'école un cadre d'apprentissage fonctionnel, durable et en lien avec son environnement.

Le projet répond à une double ambition : valoriser l'existant à travers une réhabilitation soignée et créer des extensions cohérentes avec le tissu urbain environnant. Le programme inclut la réhabilitation de 34 classes, la création de 4 salles neuves, de deux bâtiments de circulation et d'une nouvelle demi-pension.

La rénovation du groupe scolaire s'inscrit dans une démarche exigeante qui associe sobriété carbone, économie circulaire et optimisation des modes constructifs. Elle repose notamment sur le réemploi, les matériaux bio-sourcés, la sobriété en eau et les performances environnementales visées : Bâtiments Durables Franciliens niveau Argent (62 %), E+C- niveau E3C1 et RE2020 seuil 2025.

La livraison est prévue pour 2027.

150 ANS D'EXISTENCE

3 M€ INVESTIS

en R&D chaque année

275 M€ CHIFFRE D'AFFAIRES

consolidé pour 2024 dont
39 M€ pour Ossaboïs

1 SIÈGE SOCIAL

à Toulouse & **4 agences**

800 COLLABORATEURS

dont **180 pour Ossaboïs**

800 CLIENTS

60 % DU CAPITAL DE GA

détenus par les **collaborateurs** actionnaires GA

9 USINES

dont **3 pour Ossaboïs**

Tertiaire.

- Un panorama de chantiers en cours de **1 000 à 90 000 m²**
- Jusqu'à **30 %** de gain de temps sur une opération
- **100 %** de nos opérations sont labellisées
- De **500 à 20 000 objets connectés** par opération
- Jusqu'à **1 million** de données traitées par seconde

Industrie.

- **Plus de 30 ans** d'expérience
- Jusqu'à **150 000 m²** de plateforme logistique livrée en une fois

Résidentiel géré et logements.

- **1 000 à 1 200** logements livrés par an
- **1 500 à 2 500 modules** de chambres étudiants, hôtels, internats livrés chaque année
- Jusqu'à **60 % de gain** de temps sur une opération

04. LES DATES CLÉS

1875.



Création de l'entreprise
par Auguste Guiraudie et
ses frères

1918.



GA participe activement au
travail de **reconstruction**
du territoire français

1936.



Les travaux d'endiguement
de la Garonne amènent le Groupe
GA dans le Sud-Ouest

→ **GA installe son siège à Toulouse**

1970.



Industrialisation des constructions
par l'assemblage mécanique de
composants de **structures et de**
façades fabriqués dans ses usines

1978.



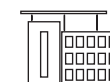
Implantation **aux États-Unis**

1988.



GA s'engage en faveur du
développement durable

2015.



Inauguration d'Agua
ancien siège de GA Smart
Building, 1^{er} bâtiment tertiaire
labellisé Bepos-Effinergie®
en France

2017.



Les salariés actionnaires deviennent
majoritaires à hauteur de **60 % du**
capital de l'entreprise

Lancement du **MOOC BIM** avec
l'INSA Toulouse qui formera plus
de 11 000 apprenants sur 3 sessions
en 3 ans

2018.



Acquisition à 100 %
de la société **Ossabois**

GA devient le **1^{er} industriel de**
l'immobilier et de la construction
à s'engager dans la **French Fab**,
étendard de l'industrie française en
mouvement et accélérateur de sa
transformation

2022.



GA renforce son positionnement
sur le marché de **l'immobilier**
résidentiel et lance Rooj by GA, la
première marque de logements bas
carbone construits hors-site

GA est « **éclaireur** » de la
communauté du Coq Vert, qui
regroupe les entreprises ayant déjà
entamé leur transition écologique et
énergétique

2024.



Inauguration de Niwa,
nouveau siège social de
GA Smart Building,
une réalisation emblématique
de la construction hors-site

04. PRIX & RÉCOMPENSES

BEST MANAGED COMPANIES, DELOITTE LCL GREENFLEX

2023, 2024 ET 2025
LABEL BEST MANAGED COMPANIES,
DÉCERNÉ PAR DELOITTE

2023
NIWA, NOUVEAU SIÈGE
DE GA SMART BUILDING,
CATÉGORIE TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE ET
BAS CARBONE

NUIT DE L'IMMO

2024
GREEN-CAMPUS POISSY
STELLANTIS PRIX DE BRONZE
DANS LA CATÉGORIE MEILLEURE
OPÉRATION IMMOBILIÈRE

1 TROPHEE DE LA CONSTRUCTION

2024
NIWA, NOUVEAU SIÈGE
SOCIAL DE GA SMART
BUILDING, DANS LA
CATÉGORIE CONSTRUCTION

SOMMET DE LA TRANSFORMATION DURABLE

2024
PRIX DE LA MEILLEURE
STRATÉGIE DE TRANSFORMATION
ÉNERGÉTIQUE

PYRAMIDE D'ARGENT

2024
NIWA, NOUVEAU SIÈGE SOCIAL
DE GA SMART BUILDING,
CATÉGORIE IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

2025
CAMPUS NOW LIVING SPACES
CATÉGORIE IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

5 TEKLA BIM AWARDS

2022
SIÈGE SOCIAL DU GROUPE UP,
GENNEVILLIERS.
GRAND PRIX NIVEAU FRANCE

2020
IMMEUBLE TERTIAIRE SAFRAN,
MALAKOFF.
PRIX DU MEILLEUR PROJET BIM

2018
PLATEFORME LOGISTIQUE ORY4
BRÉTIGNY-SUR-ORGE.
MENTION DU JURY

2016
CAMPUS THALES BORDEAUX.
GRAND PRIX, NIVEAU MONDIAL,
TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES

2014
SIÈGE SOCIAL AGUA, TOULOUSE

3 GRANDS PRIX SIMI

2024
HÔTEL LOGISTIQUE DES ARDOINES SOGARIS,
VITRY-SUR-SEINE.
LAURÉAT «LIGHT INDUSTRIAL»

2021
HÔTEL EKLO, MARNE-LA-VALLÉE.
GRAND PRIX DU SIMI IMMOBILIER DE SERVICES
AUX ENTREPRISES ET AUX PERSONNES

2015
ANCIEN SIÈGE SOCIAL AGUA,
TOULOUSE. LAURÉAT, CATÉGORIE
IMMEUBLE NEUF, MOINS DE 5 000 M²

2016
CAMPUS THALES
BORDEAUX.
PRIX CAMPUS

2 CLASSEMENTS DES PROMOTEURS, INNOVAPRESSE

le classement
des promoteurs

2025
GREEN-CAMPUS POISSY STELLANTIS
LAURÉAT DANS LA CATÉGORIE INNOVATION CONSTRUCTIVE

2024
NIWA, NOUVEAU SIÈGE,
LAURÉAT DANS LA CATÉGORIE INNOVATION IMMOBILIÈRE

2021
CAMPUS NOW LIVING SPACES, TOULOUSE
PRIX SMART BUILDING

4 GREEN SOLUTIONS AWARDS

2021
CAMPUS NOW LIVING SPACES,
TOULOUSE, MENTION « SANTÉ ET
CONFORT »

2018
CENTRE D'HÉBERGEMENT
D'URGENCE, IVRY-SUR-SEINE
MENTION PRIX DES ETUDIANTS

2018
CAMPUS TECHNOPÔLE,
GRENOBLE. LAURÉAT, CATÉGORIE
SMART BUILDING NIVEAU FRANCE

2016
SIÈGE SOCIAL AGUA, TOULOUSE.
LAURÉAT, CATÉGORIE SMART BUILDING
NIVEAU FRANCE ET MONDE

2 PRIX SIATI

2021
NIWA, NOUVEAU SIÈGE À TOULOUSE,
TROPHÉE ARGENT POUR L'OPÉRATION
DE PROMOTION IMMOBILIÈRE LA PLUS
INNOVANTE

2020
CITÉ UNIVERSELLE, PARIS
PRIX DE L'OPÉRATION DE PROMOTION
IMMOBILIÈRE LA PLUS INNOVANTE

1 CONCOURS DES CLÉS D'OR

2021
CRÉDIT AGRICOLE 31, TOULOUSE,
CLÉ D'OR RÉGIONALE ET
CLÉ D'ARGENT NATIONALE

1 TROPHEE BOIS ÎLE-DE-FRANCE

2018
PÔLE HÉBERGEMENT « LES HAMEAUX »,
CAMPUS PERNOD RICARD UNIVERSITY,
CLAIREFONTAINE,
MENTION SPÉCIALE DANS LA CATÉGORIE «
QUALITÉ ARCHITECTURALE ET BIODIVERSITÉ »

GA Smart Building a obtenu la
 médaille Platine EcoVadis 2025
(85/100), une distinction qui la
place dans le top 1 % des entreprises
mondiales les plus performantes
en RSE.

GA Smart Building est **éclaireur** au sein de
la **Communauté du Coq Vert**, fondée par
le Ministère de la Transition écologique,
l'ADEME et BPIFrance, qui regroupe les
entreprises ayant déjà entamé leur transition
écologique et énergétique.

Amandine Guillaume

a.guillaume@ga.fr

07 62 73 20 96

ga.fr

