COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 25 septembre 2025

GA Smart Building et Immobilière 3F participent, aux côtés de la SPLA-IN Noisy Est, à la transformation urbaine du nouveau pôle gare de Noisy-Champs, avec un projet hors-site d'envergure

Signature de la promesse du lot A1.1 du nouveau pôle gare de Noisy-le-Grand – Sibca 2025

GA Smart Building et Immobilière 3F ont signé la promesse de vente du lot A1.1, marquant le lancement du premier projet hors-site d'ampleur du nouveau Quartier Noisy Pole Gare.

Ce projet est réalisé dans le cadre du traité de concession confié par la Métropole du Grand Paris à la SPLA-IN Noisy Est, filiale d'EpaMarne.

Le programme mixte, de plus de 16 000 m^2, associe logements familiaux et commerces, afin de donner au nouveau quartier Noisy Pôle Gare un rayonnement métropolitain.

Un projet stratégique pour la nouvelle centralité métropolitaine

Situé à l'interface de Noisy-le-Grand (93) et de Champs-sur-Marne (77), le lot A1.1 occupe une position clé dans le futur quartier Noisy Pôle Gare, au sein d'un territoire

métropolitain en pleine mutation. Cette opération s'inscrit à la croisée de deux dynamiques urbaines : la ZAC Noisy Pôle Gare, portée par la SPLA-IN Noisy Est, et la ZAC des Hauts de Nesles, aménagée par EpaMarne.

À proximité immédiate du RER A, et desservi à terme par les lignes 15 et 16 du Grand Paris Express, le site bénéficiera d'une accessibilité multimodale exceptionnelle. Le projet repose sur les emprises de l'ancien hôtel Formule 1, du centre commercial du Champy et du boulevard Champy-Nesles, tous appelés à être démolis ou reconfigurés.

Cette opération participera à créer de nouvelles continuités urbaines, sociales et paysagères de ce quartier fragmenté, pour accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité métropolitaine.

Une programmation mixte adaptée aux besoins des habitants et du territoire

Le projet prévoit la réalisation de 180 logements, pour moitié en accession libre, portés par GA Smart Building et en location libre intermédiaire (LLI), portés par Immobilière 3F. La typologie, équilibrée entre petits et grands logements, répond à la diversité des parcours résidentiels et aux besoins concrets du territoire.

Un socle commercial actif de plus de 4 500 m^2 accueillera et relocalisera des commerces déjà présents dans le secteur.

Une architecture bioclimatique, végétalisée et résiliente

Pensée dans une démarche bioclimatique exigeante, l'implantation des bâtiments maximise l'ensoleillement hivernal, tout en assurant une protection solaire en été, garantissant ainsi confort thermique, sobriété énergétique et résilience face au changement climatique.

Choix des matériaux et des modes constructifs, ventilation naturelle grâce à une majorité de logements traversants ou à double orientation, création d'un jardin suspendu en toiture, véritable poumon vert et trait d'union entre la nature et la ville..., tout est mis en œuvre pour contribuer à la régulation microclimatique, tout en offrant un cadre de vie agréable.

Une opération hors-site d'envergure

Le projet du lot A1.1 est le fruit d'une collaboration entre deux maîtres d'ouvrage fortement investis dans la transition du secteur de l'immobilier et de la construction. Tous deux membres actifs de l'Association Filière Hors-Site France, GA Smart Building et

Immobilière 3F partagent une ambition commune : inscrire cette opération dans une démarche hors-site structurante, au service de la qualité, de l'efficacité et de la performance environnementale. Le projet bénéficiera ainsi d'une organisation rigoureuse, de délais optimisés, d'une qualité d'exécution élevée et d'une réduction significative des nuisances sur site.

Des engagements environnementaux forts

Comme l'ensemble des projets développés par GA Smart Building et Immobilière 3F, ce projet de transformation du nouveau pôle gare de Noisy-le-Grand porte de fortes ambitions environnementales. Il vise le seuil 2025 de la réglementation RE2020, le niveau 1 du label Bâtiment Biosourcé et sera certifié NF Habitat HQE Excellent.

Le lancement de la commercialisation du projet est prévu pour fin septembre 2026, après une désignation des architectes courant novembre 2025.

« En tant qu'aménageur, notre rôle est aussi de pratiquer la couture urbaine, en reconnectant les espaces et en recréant des continuités pour redonner cohérence et vitalité à des quartiers fragmentés. Avec GA Smart Building et I3F, nous portons aux côtés de la ville de Noisy-le-Grand, de la Métropole du Grand Paris et de l'EPT Grand Paris Grand Est, un projet qui illustre pleinement cette mission : transformer un site stratégique en nouvelle centralité métropolitaine, alliant mixité des usages, ambition environnementale et qualité architecturale. Cette opération, l'une des plus importantes en construction hors site de l'Est parisien, marque une étape concrète avec le lancement du premier programme de logements locatifs intermédiaires au pied du futur métro. Ce sont près de 1 300 logements qui verront le jour, offrant à tous l'accès à un cadre de vie durable. » affirme **Jean-Baptiste Rey**, directeur général adjoint d'EpaMarne-EpaFrance, directeur général de la SPLA-IN Noisy Est.

« Nous sommes fiers de participer, aux côtés d'Immobilière 3F, à cette opération stratégique portée par la SPLA-IN Noisy Est qui dessine la future centralité métropolitaine de Noisy Pôle Gare. Ce type d'opération, mêlant socle actif, mixité résidentielle et contraintes urbaines fortes, appelle des réponses constructives innovantes. Le hors-site n'est pas un simple choix technique : c'est une manière d'anticiper, de fiabiliser et d'élever le niveau d'exigence sur tous les plans – qualité, délais, impact environnemental. » indique **Sophie Meynet**, Directrice Générale Immobilier Résidentiel de GA Smart Building

« Construire des logements abordables et adaptés aux besoins des habitants, tout en anticipant les défis environnementaux et urbains, est au cœur des priorités d'Immobilière 3F. Nous sommes fiers de développer cette opération aux côtés de GA Smart Building, laquelle incarne pleinement notre volonté de contribuer activement au projet

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 25 septembre 2025

métropolitain porté par la SPLA-IN Noisy Est et EpaMarne, au sein des communes de Noisy-le-Grand et de Champs-sur-Marne. » complète **Nazir Safla**, Directeur du développement Ile-de-France d'Immobilière 3F

A propos de la SPLA-IN Noisy Est

La SPLA-IN Noisy Est est une société publique locale d'aménagement d'intérêt national, créée en 2017 en partenariat avec la Métropole du Grand Paris, l'EPT Grand Paris Grand Est, la ville de Noisy-le-Grand et EpaMarne. Filiale d'EpaMarne, elle a pour mission de piloter et réaliser les projets d'aménagement urbain et de développement immobilier sur le territoire de l'Est parisien, notamment ceux du pôle gare Noisy-Champs. La SPLA-IN Noisy Est permet un mode d'intervention plus agile, en étroite collaboration avec les collectivités.
En savoir plus : https://www.epamarne-epafrance.fr/projet/spla-in-noisy-est/

À propos de GA Smart Building

Acteur engagé de l'immobilier et de la construction, GA Smart Building est un promoteur constructeur bas carbone français, pionnier de la construction et de la rénovation hors-site en France.
Le Groupe s'appuie sur un modèle intégré lui permettant de proposer une offre globale, à même d'imaginer, concevoir, réaliser et exploiter des bâtiments intelligents et durables. La singularité historique de GA réside dans le procédé constructif hors-site qui a été mis au point avec la fabrication en usine des composants de structures et de façades des bâtiments, ainsi que de leurs équipements. L'ensemble est produit dans ses 10 usines implantées en France : trois usines Prega de préfabrication béton bas carbone, trois usines Ossabois de construction bois, une usine Equilab de production d'éléments de confort, une usine Paquet Fontaine de production de façades menuisées et une de métallerie-menuiserie.
Cette approche industrielle de la construction et de la rénovation qui émerge à travers le monde permet de garantir un haut niveau de qualité, de construire plus vite, et de réduire l'impact environnemental.
Elle joue un rôle clé dans la stratégie durable ambitieuse du Groupe, dont la trajectoire climat a été reconnue par la *Science Based Targest initiative* (SBTi). Par ailleurs, la performance en matière de responsabilité sociétale du Groupe a reçu la médaille platine délivrée par EcoVadis, qui place GA dans le top 1 % des entreprises évaluées dans le monde.
Depuis 2017, 60 % du capital est détenu par les collaborateurs. Leur présence dans le capital de l'entreprise donne un sens particulier à son action et lui permet de maîtriser son destin.
En 2022, le Groupe a lancé *Rooj by GA*, première marque de logements bas carbone construits hors-site en France.
En savoir plus : ga.fr

À propos de Immobilière 3F

3F (groupe Action Logement), au travers de ses sociétés, gère plus de 300 000 logements sociaux, foyers et commerces en France. Sa mission : rendre possible des solutions de logement et d'hébergement adaptées aux différents revenus des locataires avec un fort accent sur le logement des salariés. Grâce

aux partenariats étroits mis en place avec les collectivités territoriales et au savoir-faire de ses équipes, 3F maîtrise une large palette de solutions de logement. Réinventant en permanence son offre, 3F construit des projets novateurs, à la pointe sur le plan environnemental, et réhabilite les bâtiments de son parc. Enfin, 3F place plus que jamais la qualité de service aux locataires au cœur de son engagement.
Engagé pour le climat, 3F a adopté une stratégie globale pour réduire l'empreinte carbone et proposer un haut niveau de service en qualité d'usage. Dans ce cadre, 3F ambitionne de développer une maîtrise d'ouvrage directe responsable, hautement qualitative et anticipant notamment la réglementation environnementale.
En 2021, 3F a initié sa démarche 3F Climat ; destinée à adresser une réponse structurée aux habitants et à l'ensemble des partenaires en matière de qualité du logement et de prise en compte de l'environnement. Elle se décline en trois axes : sobriété carbone, santé et bien-être, habitabilité et services.
Engagée dans la démarche de construction hors-site avec une première livraison en 2019, 3F vise d'ici 2031 d'avoir 50% de sa production en maitrise d'ouvrage directe intégrant de la construction hors-site.
En savoir plus : groupe3f.fr

Contacts presse

- SPLA-IN Noisy Est : Marie Bertrand – m.bertrand@epa-marnelavallee.fr - 06 63 27 14 57
- GA Smart Building : Amandine Guillaume – a.guillaume@ga.fr – 07 62 73 20 96
- 3F : contact-presse@groupe3f.fr – 06 66 31 97 03