

**Décla
ration de
Perfor
mance 2023
Extra-
Financière.**

Stratégie durable et responsable #weBuildforLife

Chez GA Smart Building, nous sommes convaincus depuis toujours que le monde a besoin de meilleurs immeubles, mieux conçus, mieux construits et mieux opérés.

Le secteur de l'immobilier et de la construction consomme 50 % de la matière première disponible en Europe et est responsable à lui seul de plus de 25 % des émissions de CO₂ et de 45 % de l'énergie consommée en France. Il reste néanmoins indispensable aux activités humaines. Il est donc de notre responsabilité d'agir et d'accélérer dans la lutte contre le changement climatique et l'effondrement du vivant en proposant une offre de qualité qui répond aux besoins de tous.tes.

C'est pourquoi, en tant que leader de la construction hors-site en France, nous avons souhaité nous engager à avoir un impact positif sur l'environnement, la ville et la vie. Nous avons adopté depuis plusieurs années une stratégie durable et responsable baptisée #weBuildforLife qui correspond aux valeurs que nous défendons et répond aux grands défis environnementaux, sociaux et sociétaux auxquels nous devons faire face. Notre Déclaration de Performance Extra-Financière reflète notre engagement envers une croissance responsable et durable, plaçant les valeurs humaines au cœur de notre réussite. Elle présente l'ensemble des actions qui sont menées quotidiennement et collectivement pour répondre à nos trois grandes ambitions sociale, sociétale et environnementale.

Depuis 2022, nous avons décidé d'aligner tous nos projets à l'ensemble des critères de la taxonomie européenne. Penser très en amont des projets adaptés, performants et résilients est une des clés pour proposer des immeubles confortables et durables intégrant les enjeux du monde de demain.

En 2023, nous avons mis beaucoup d'énergie pour être toujours plus exemplaires en termes de performance environnementale, aller toujours plus loin et dépasser les attentes réglementaires. Nous avons obtenu la certification ISO 14001 pour notre système de management environnemental, marquant ainsi notre engagement à respecter les normes internationales les plus exigeantes en matière de protection de l'environnement.

De plus, nous avons entrepris des mesures ambitieuses de décarbonation de l'entreprise et de ses projets, contribuant toujours plus activement à la réduction des émissions de CO₂.

Enfin, nous avons mis en place une politique d'achats responsables, engageant ainsi toute notre chaîne de valeur dans une démarche de développement durable.

En tant qu'entreprise ancrée dans son époque et consciente de son rôle dans la société, nous plaçons les ambitions sociales au cœur de notre stratégie durable.

Nous visons à créer un environnement de travail inclusif et équitable, favorisant le développement personnel et professionnel de chacun.e. Nous nous efforçons de maintenir des normes élevées en matière de santé, de sécurité et de bien-être au travail, tout en promouvant la diversité, l'égalité des chances et le respect des droits de l'homme.

Tous nos projets s'inscrivent dans cette stratégie durable et responsable, pour construire ensemble un monde plus durable.

Nous construisons pour la vie.



Elodie Le Breton
Directrice Stratégie Durable
de GA Smart Building

01

- Contexte**
- p. 8 → Organisation et métiers de GA Smart Building
 - p. 10 → Modèle d'affaires
 - p. 12 → Les grands défis du secteur

02

- GA Smart Building, un acteur atypique et engagé de l'immobilier et de la construction**
- p. 24 → Le choix du hors-site
 - p. 24 • Faire connaître les bénéfices de la construction hors-site, en France pour révolutionner le secteur
 - p. 27 • L'innovation au cœur du modèle

03

- Ambition 1 - Être exemplaires en termes de performance environnementale**
- p. 37 → Aller vers la neutralité carbone et intégrer la dimension environnementale dans toutes les activités du Groupe par :
 - p. 37 • La gestion vertueuse des sites, chantiers et bureaux
 - p. 41 • La mise en œuvre et le suivi de la stratégie Climat du Groupe
 - p. 48 → Développer des projets exemplaires visant à aller au-delà des exigences de la réglementation, notamment grâce :
 - p. 52 • Taxonomie européenne

04

- Ambition 2 - Agir en entrepreneurs.es responsables**
- p. 61 → Achats responsables
 - p. 61 • Signature de la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables (RFAR)
 - p. 61 • Création de la Charte CARE
 - p. 62 • Évaluation des partenaires stratégiques
 - p. 64 → Éthique des affaires
 - p. 64 → Engagement sociétal
 - p. 64 • #1 Imaginer la ville de demain, humaine et durable
 - p. 66 • #2 Lutter contre la précarité
 - p. 66 • #3 Soutenir toutes les formes de handicap

05

- Ambition 3 - Donner envie et créer l'adhésion pour garantir les conditions d'engagement des collaborateurs.rices**
- p. 71 → Modèle d'actionnariat
 - p. 71 → Politique RH
 - p. 72 → Diversité et Égalité des chances
 - p. 76 → GA, Great Place to Work®
 - p. 80 → Fédérer les collaborateurs.rices
 - Mettre la santé et la sécurité au cœur de la stratégie

Con tex te.

- p.8 Organisation et métiers de GA Smart Building
- p.10 Le modèle d'affaires
- p.12 Les grands défis du secteur

Organisation et métiers de GA Smart Building

À la fois promoteur, concepteur, constructeur, industriel et gestionnaire, GA Smart Building est un Groupe intégré sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier et de la construction.

GA Smart Building est une entreprise atypique aussi bien du fait de son positionnement d'acteur global intégré, de son modèle constructif hors-site que de son profil actionnarial.

En 2017, le Groupe a, sur ce dernier point, procédé à une opération de structuration de son capital au terme de laquelle les collaborateurs.rices sont devenus.es actionnaires majoritaires de GA Smart Building. Quelle que soit leur position dans l'entreprise, les collaborateurs.rices ont pu faire l'acquisition d'actions, dans des conditions de stricte égalité. En 2023, le Groupe compte ainsi **338 actionnaires (dont 226 actionnaires salariés.es et personnes assimilées) individuels.les** (contre 328 en 2022), salariés.es ou anciens.nes salariés.es y compris ayants droit, qui détiennent collectivement 60 % du capital.

En 2022, GA Smart Building a renforcé son positionnement sur le marché de l'immobilier résidentiel et son expertise sur les projets mixtes, multiproduits. L'objectif est de développer des programmes de logements collectifs neufs, en accession, en locatif, en résidentiel géré et d'intervenir aussi sur des transformations de bureaux en logements. En septembre 2022, le Groupe a lancé Rooj by GA, la 1^{ère} marque de logements bas carbone, construits hors-site.

Le modèle d'affaires de GA présenté est transcrit dans la chaîne de valeur opérationnelle qui comporte quatre activités principales.

L'expertise de l'entreprise s'articule autour de pôles complémentaires qui intègrent tous les métiers de l'immobilier, de la promotion à l'exploitation, en passant par la conception, la construction et l'innovation.

Les métiers de GA Smart Building

Investir et développer

Pôle Immobilier Résidentiel Tertiaire

Pôle Commercial & Développement

Construire

Pôle Construction
GA Entreprise
GA Rénovation

Pôle Industrie
Usines
(Prega, Equilab, Paquet Fontaine)
Ossabois

Concevoir

Pôle Ingénierie

Pôle Architecture et Design

Opérer

GA Services

- Le **pôle Commercial & Développement** assure la prospection de nouvelles opérations pour le Groupe et est responsable du développement des parts de marché en France.
- Les équipes du **pôle Immobilier** développent des projets immobiliers résidentiels ou tertiaires inclusifs et adaptés aux paysages et à l'urbanisme, de même qu'à l'évolution des modes de vie et de travail.
- Le **pôle Ingénierie** assure l'avancée et le développement des technologies en concevant des solutions constructives toujours plus innovantes faisant écho aux transitions, digitale et environnementale, que le secteur traverse.
- Ces technologies sont ensuite fabriquées dans les 8 usines françaises du Groupe, constituant le **pôle Industrie**, qui permettent aux ouvrières.ères de travailler dans des conditions de sécurité optimales. Cette approche constructive hors-site permet de réduire les nuisances des chantiers pour les riverains et réaliser des bâtiments performants, en respectant au plus près ses engagements en termes de délais et de prix tout en assurant à ses clients une parfaite qualité d'exécution.
- Le **pôle Construction** a la charge de la réalisation des projets : il conçoit ces derniers avec l'appui du pôle Ingénierie, produit les études de prix, établit les offres commerciales, s'entoure de partenaires et réalise les chantiers en tant qu'entreprise générale avec ses équipes et le pôle Industrie du Groupe, jusqu'à la livraison des bâtiments.
- **GA Services** peut ensuite prendre le relais en tant que Property Manager pour assurer la gestion locative, technique ou administrative des bâtiments pour le compte de ses clients.

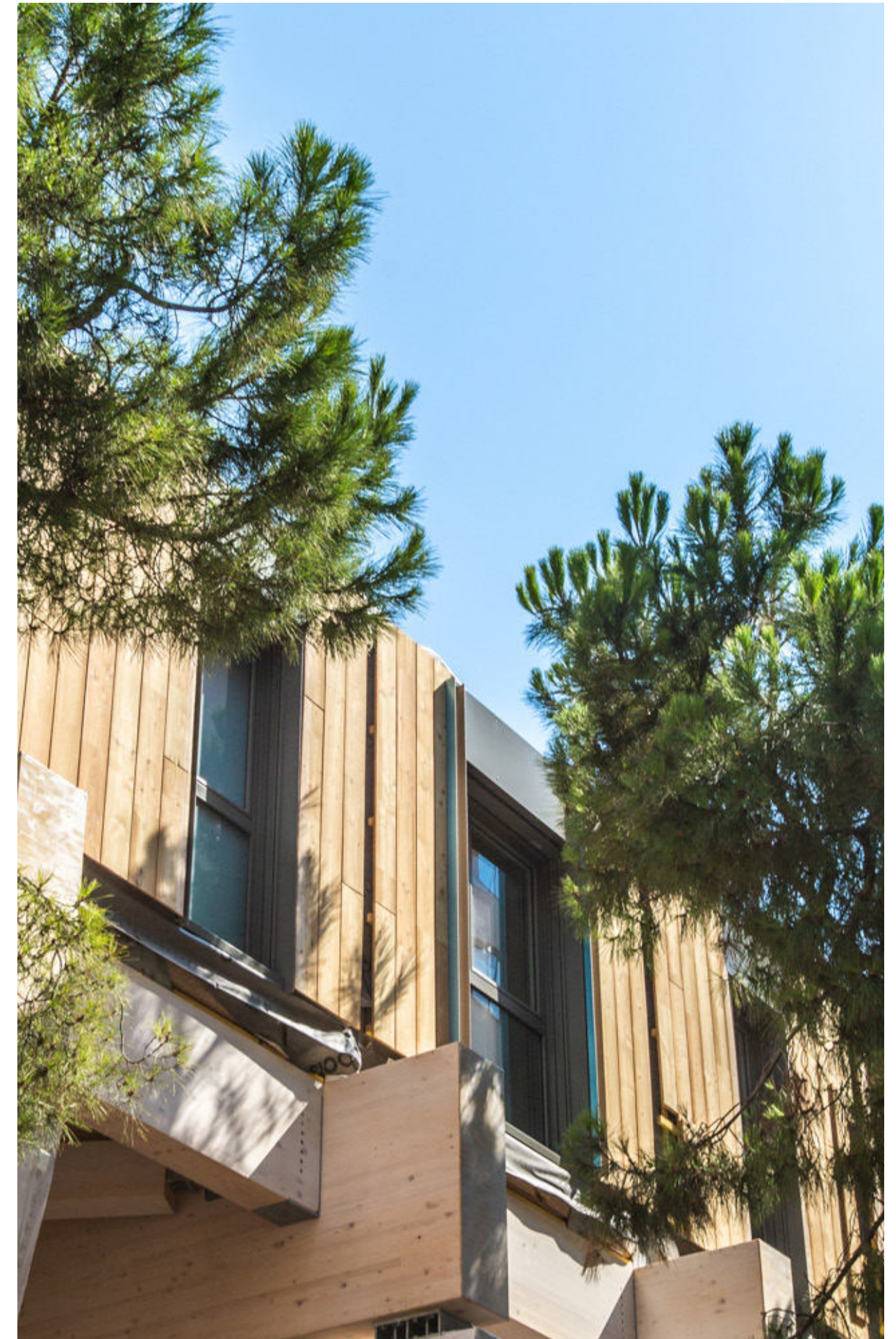
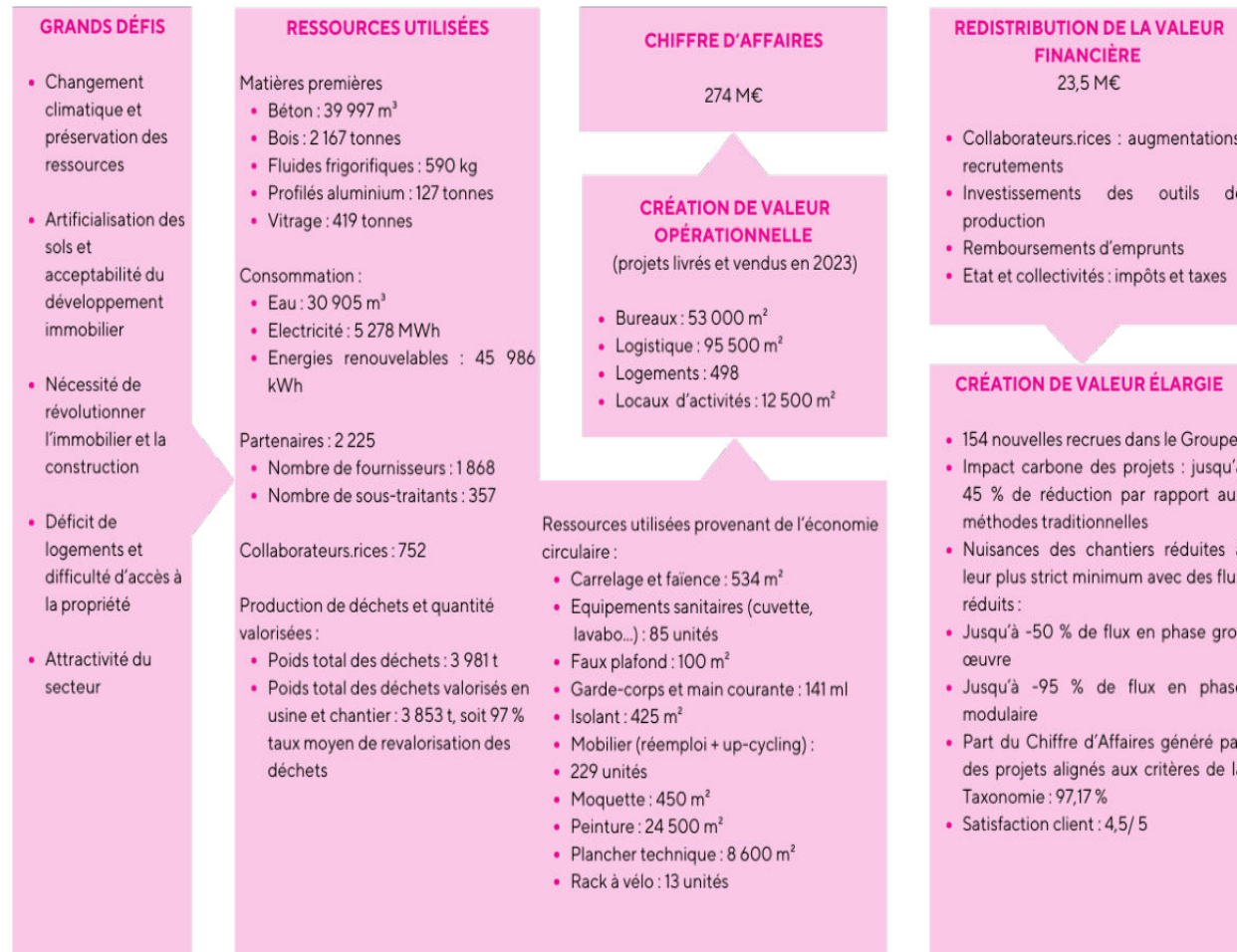


Le modèle d'affaires

Chaque métier est concerné par les grands défis du secteur et participe à la création de valeur financière et extra-financière de GA Smart Building.

Le modèle d'affaires présente les ressources que GA Smart Building a utilisées en 2023 pour ses opérations, grâce auxquelles le Groupe a créé de la valeur à la fois financière et extra-financière. Il décrit également la façon dont les flux financiers sont redistribués aux parties prenantes du Groupe (collaborateurs.rices via les salaires, fournisseurs et sous-traitants via les achats, collectivités via les impôts et les taxes...).

Pour aller plus loin, le schéma présente également la valeur extra-financière que le Groupe crée. Au-delà des emplois qui sont générés par les activités du Groupe, ses métiers ont un impact sur l'environnement et sur la société du fait de la réalisation d'espaces de vie et de travail qui procurent du bien-être à leurs usagers et génèrent de la performance pour les entreprises qui les occupent.



→ Bâtiment provisoire en bois pour la Sûreté publique de la principauté de Monaco

Les grands défis du secteur

GA Smart Building intervient sur les marchés de l'immobilier et de la construction, un secteur qui fait face à de nombreux défis tant sociaux, sociétaux qu'environnementaux qui n'ont pas cessé de s'amplifier ces dernières années.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a permis d'accélérer la prise de conscience sur le changement climatique. Cette crise majeure nécessite une mobilisation sans précédent du secteur et en cache une autre, plus grave encore et plus ignorée, celle de l'effondrement du vivant. Face au secteur qui doit se mettre en action, l'opinion publique compte de plus en plus et impose de réfléchir à l'artificialisation des sols et plus largement à l'acceptabilité sociale des projets.

Dans ce contexte, alors qu'il n'y a jamais eu besoin d'autant de compétences, la main d'œuvre se raréfie et il est difficile d'attirer et de fidéliser les jeunes. L'ensemble plaide pour une révolution d'un secteur qui n'a quasiment pas évolué depuis plusieurs décennies et qui, pire, ne cesse de perdre en productivité tandis que les coûts augmentent et que la qualité se détériore.



Défi n°1 : Changement climatique et préservation des ressources

Vagues de chaleur mortelles, précipitations extrêmes, sécheresses, ressources en eau de plus en plus rares, agriculture sous tension, forêts toujours plus menacées par le feu, littoraux doucement grignotés, offre énergétique mise à mal, dégradation des infrastructures et des bâtiments, fonte de la cryosphère, changement du comportement de nombreuses espèces...

Le 6^{ème} rapport d'évaluation du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) paru en 2023 est formel : ces risques augmentent, et ce pour un même niveau de réchauffement par rapport au 5^{ème} rapport d'évaluation de 2014. **Les risques climatiques et non climatiques vont s'aggraver et se multiplier**, ce qui rendra leur gestion plus complexe et difficile.

Dans ce dernier rapport, le GIEC rappelle que les émissions de gaz à effet de serre dues aux activités humaines ont réchauffé le climat à un rythme sans précédent : la température de la surface du globe s'est élevée d'1,1 °C par rapport à la période préindustrielle. Quels que soient les scénarios d'émission, le GIEC estime que le réchauffement de la planète atteindra 1,5 °C dès le début des années 2030. Limiter ce réchauffement à 1,5 °C et 2 °C ne sera possible qu'en accélérant et en approfondissant dès maintenant la baisse des émissions pour :

- ramener les émissions mondiales nettes de CO₂ à zéro,
- réduire fortement les autres émissions de gaz à effet de serre.

Le secteur du bâtiment, qui représente plus de 25 % des émissions de GES, porte une lourde responsabilité et doit impérativement participer tout à la fois à la limitation du réchauffement climatique et à l'adaptation au changement climatique.

Les défis environnementaux auxquels sont confrontés les acteurs de l'immobilier et de la construction incluent désormais également la question de la gestion de l'eau, qui est devenue de plus en plus préoccupante. Les vagues de chaleur mortelles, les précipitations extrêmes et les sécheresses exacerbées par le changement climatique ont un impact direct sur la disponibilité et la qualité des ressources en eau. La rareté croissante de l'eau menace non seulement les écosystèmes naturels, mais elle met également sous tension l'agriculture, les infrastructures et les communautés locales dépendantes de ces ressources.

En outre, la gestion durable de l'eau devient un enjeu crucial pour les activités de construction et d'exploitation immobilière. La réduction de la consommation d'eau, la gestion efficace des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi que la préservation des bassins hydrographiques locaux deviennent des impératifs pour atténuer les effets néfastes sur l'environnement et assurer la résilience des bâtiments et des infrastructures face aux événements climatiques extrêmes.

Afin de relever ces défis, GA Smart Building doit intégrer des pratiques de gestion de l'eau durables dans ses processus de conception, de construction et de gestion immobilière. Cela pourrait impliquer l'utilisation de technologies innovantes pour la collecte, le stockage et la réutilisation des eaux pluviales, ainsi que l'adoption de normes de construction visant à réduire la consommation d'eau potable. De plus, la sensibilisation des parties prenantes et des communautés locales à l'importance de la conservation de l'eau et à l'adoption de comportements responsables en matière de consommation d'eau est essentielle pour favoriser un changement durable dans les pratiques et les mentalités.

La **préservation de la biodiversité** est elle aussi au cœur des défis environnementaux sans précédents auxquels le monde est confronté. En effet, tandis que le climat se réchauffe à un rythme sans précédent, la biodiversité s'appauvrit plus que jamais dans l'histoire de l'humanité. D'après l'IPBES (Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques), l'artificialisation des sols et l'étalement urbain sont une des causes principales de l'extinction de masse que nous vivons. Le secteur doit impérativement traiter tous les sujets environnementaux de façon systémique en intégrant la biodiversité dans ses enjeux principaux.

La pression politique et réglementaire s'accroît sur les acteurs de l'immobilier et du bâtiment, ainsi que sur le profil environnemental des projets immobiliers. C'est une bonne chose, mais ce n'est ni suffisant, ni assez rapide.

- Le gouvernement déploie la **Stratégie Nationale Bas-Carbone**. Adoptée pour la première fois en 2015 et révisée en 2019, la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour conduire la politique d'atténuation du changement climatique. Elle a pour objectif de réduire de 28 % la consommation énergétique à horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, trois leviers ont été identifiés : la construction de bâtiments neufs performants, la massification de la rénovation énergétique et la maîtrise des consommations énergétiques.

Le secteur résidentiel-tertiaire, qui est le plus gros consommateur d'énergie (45 % de l'énergie finale) a un rôle essentiel à jouer.

- **La Réglementation Environnementale 2020** (RE2020) est (enfin) entrée en vigueur en 2022. Elle a pour priorité de réduire l'impact sur le climat des bâtiments neufs en obligeant les acteurs du bâtiment à procéder à une Analyse du Cycle de Vie (ACV) dynamique et en fixant des orientations stratégiques pour atteindre la neutralité carbone en 2050. Elle prend en compte les émissions de la construction à la démolition et leurs impacts sur un horizon temporel défini. La RE2020 vise également la sobriété énergétique et la décarbonation de l'énergie. Plusieurs indicateurs sont utilisés afin d'estimer les impacts sur le climat des gaz à effet de serre (GES) liés aux consommations énergétiques des bâtiments. Il s'agit également pour les bâtiments d'être mieux adaptés aux conditions météorologiques, avec une capacité de résistance accrue contre les vagues de chaleur qui seront plus fréquentes et intenses du fait du réchauffement climatique.



- S'agissant des bâtiments tertiaires existants, le **décret tertiaire**, entré en vigueur en 2019, précise les modalités de la loi ELAN, parue en 2018. Au travers de 4 leviers d'actions (l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, l'installation d'équipements plus performants ou de dispositifs de contrôle et de gestion des équipements, les modalités d'exploitation des équipements et l'accompagnement des occupants du bâtiment à

adapter leur comportement), son ambition est de réduire significativement les émissions de GES des bâtiments tertiaires de 1 000 m² ou plus. Chaque entité qui possède ou loue un bâtiment de ce type doit s'engager à réduire sa consommation d'énergie d'au moins 40 % d'ici l'année 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, sur la base de l'année de référence qu'elle aura déterminée. Ces objectifs sont assortis d'un engagement de moyens, puisque les propriétaires et locataires sont tenus de déclarer chaque année les caractéristiques de l'immeuble et les consommations. Ces derniers doivent en outre transmettre le plan d'action de rénovation énergétique. La date de transmission des données avait été décalée d'un an en raison de la Covid-19 mais la crise énergétique de l'hiver 2022-2023 a fait la démonstration de l'urgence à améliorer la performance des bâtiments existants.

- **Le décret BACS pour « Building Automation & Control System »** détermine les moyens permettant d'atteindre les objectifs de réduction de consommation fixés par le décret tertiaire. Cette norme impose de mettre en place un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments, d'ici le 1er janvier 2025 à minima. Elle concerne tous les bâtiments tertiaires non résidentiels, pour lesquels le système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non à un système de ventilation, a une puissance nominale supérieure à 290 kW. Pour les installations d'une puissance nominale supérieure à 70 kW, cette exigence devra être respectée d'ici le 1^{er} janvier 2027.
- En parallèle, depuis la publication de la **loi anti-gaspillage et économie circulaire** en juillet 2021, les acteurs du BTP doivent faire figurer dans leur devis de travaux les « mentions déchets » en associant les coûts de gestion et remplir un bordereau de dépôt lorsque les déchets sont déposés aux gestionnaires de collecte. Un plan de prévention et d'éco-conception doit également être élaboré en vue de réduire l'usage des ressources non renouvelables, d'accroître l'utilisation de matières recyclées et de renforcer la recyclabilité des produits. Ces mesures ont pour but de limiter la production de déchets générés chaque année, qui représentent près de 46 millions de tonnes. Les acteurs du bâtiment doivent ainsi s'efforcer de limiter au maximum les déchets de production et de chantiers non seulement pour être conformes à la loi mais également dans une éventuelle démarche d'« entreprise à impact ».
- En réponse aux enjeux climatiques, la **taxonomie européenne** est effective depuis janvier 2022.

Ce règlement européen a vocation à faire une classification des activités durables en Europe pour permettre d'orienter les investissements vers des activités « vertes ». Chaque secteur de l'économie répond à une classification différente. 6 objectifs environnementaux ont été définis (atténuation du réchauffement climatique, protection contre les effets du réchauffement climatique, protection/gestion des réserves d'eau douce, développement d'une économie circulaire, prévention/contrôle de la pollution, protection/restauration de la biodiversité et des écosystèmes) et toutes les entreprises de plus de 500 salariés.es doivent contribuer de manière substantielle (CS) à 1 ou 2 des objectifs et pour le moment ne pas causer de préjudice important (DNSH / Do No Significant Harm) aux autres. Elles devront en effet pouvoir justifier la part de leur chiffre d'affaires considérée comme « vert » afin de guider les investisseurs vers des activités « vertueuses ».

- Sur le point spécifique de l'eau, le gouvernement français a mis en place un plan d'action ambitieux pour faire face aux défis liés à la gestion de l'eau. Axé sur la préservation des ressources en eau, la lutte contre la pollution et l'adaptation aux changements climatiques, ce plan vise à garantir une gestion durable et équitable de l'eau pour les générations actuelles et futures.
- Dans le cadre de ce plan, plusieurs mesures ont été déployées. Tout d'abord, des investissements significatifs sont réalisés dans les infrastructures hydrauliques pour améliorer la distribution et la qualité de l'eau potable, ainsi que pour renforcer la protection contre les inondations et les sécheresses.
- Parallèlement, des programmes de préservation des écosystèmes aquatiques sont mis en œuvre afin de restaurer les cours d'eau, les zones humides et les bassins versants. Ces initiatives visent à préserver la biodiversité aquatique et à maintenir la qualité des habitats naturels.
- En matière de gouvernance, le plan eau encourage la coopération entre les différents acteurs, y compris les autorités locales, les entreprises, les organisations de la société civile et les citoyens, pour une gestion intégrée et participative des ressources en eau. Des incitations financières sont également prévues pour encourager les pratiques agricoles et industrielles respectueuses de l'environnement et de la ressource en eau.

- Enfin, une dimension importante du plan eau concerne la sensibilisation et l'éducation du public sur les enjeux liés à l'eau, ainsi que sur les gestes simples permettant de préserver cette ressource vitale. Des campagnes de communication et des programmes éducatifs sont ainsi déployés pour encourager les comportements responsables et durables en matière de consommation et de gestion de l'eau.

Défi n°2 : Artificialisation des sols et acceptabilité du développement immobilier

L'objectif « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN) en 2050 fixé dans le cadre du « plan biodiversité » de 2018 a été confirmé par le vote solennel en première lecture du projet de loi Climat et Résilience à l'Assemblée Nationale.

Afin d'y parvenir, le projet de loi fixe un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 années. Pour la première tranche, à horizon 2030, le rythme de l'artificialisation est traduit par un objectif de réduction d'au moins 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée sur les dix années précédentes. Cet objectif d'absence d'artificialisation nette est désormais inscrit à l'article L.101-2 6° bis du code de l'urbanisme et le nouvel article L.101-2-1 du code de l'urbanisme précise que l'atteinte de cet objectif résulte d'un équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers et la renaturation des sols artificialisés. Point important, cet article consacre, pour la première fois, une définition de l'artificialisation, définie comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

L'artificialisation nette des sols est, quant à elle, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée », la renaturation consistant « en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ».



Le secteur de la construction joue un rôle déterminant dans les variations temporelles des flux d'artificialisation et peut agir sur la construction en surface de plancher, le renouvellement urbain, la densité du bâti et la désartificialisation. Selon l'ADEME, « *L'objectif de zéro artificialisation nette bouscule les acteurs de l'aménagement et les collectivités dans l'appréhension des fonctions écologiques du sol et la gestion des dynamiques d'occupation du sol. Sans gager du niveau d'ambition et de déclinaison opérationnelle qui aboutira au sein du projet de loi Climat et Résilience, le ZAN marque d'ores et déjà une évolution importante de la notion « traditionnelle » de consommation d'espace vers celle, plus ambitieuse, d'artificialisation. Cette dernière invite à poser le regard sur des préoccupations plus complexes par leur caractère scientifique ou technique : les caractéristiques pédologiques de sols et leurs multifonctionnalités, la désartificialisation, le génie écologique... ».*

Les promoteurs doivent donc apprendre à concilier le développement économique avec l'objectif de zéro artificialisation nette des sols, et cela passe notamment par la rénovation de l'existant, la surélévation d'immeubles, la densification en général pour reconstruire la ville sur la ville, mais également le diagnostic des espaces et leur renaturation. Cela peut aussi passer par le développement de foncières gérés par des ZAC ou dans le diffus via la co-construction avec les collectivités et les associations...

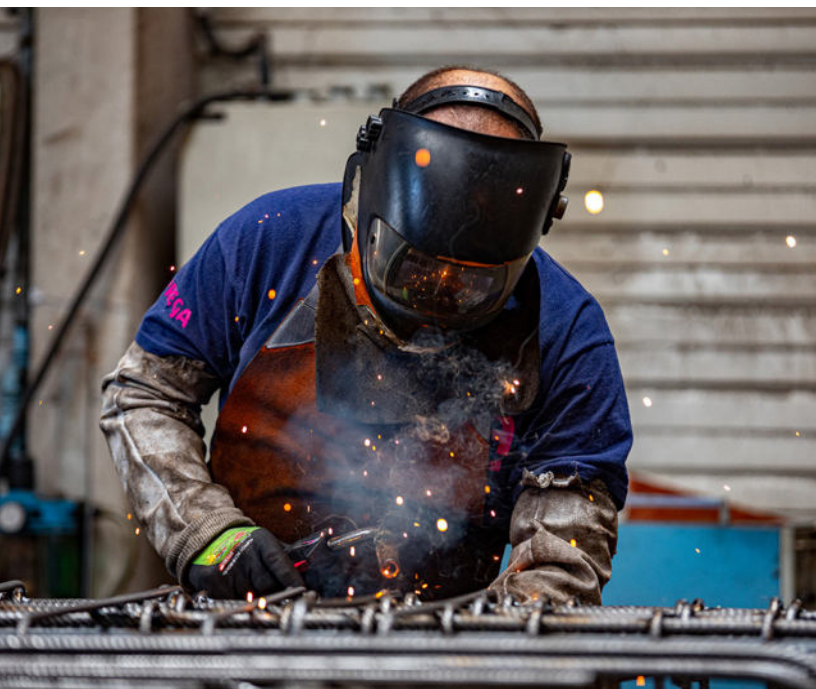
S'ajoute en effet la question de plus en plus prégnante de l'acceptabilité sociale du développement immobilier. Dans un contexte où un nombre grandissant de projets immobiliers sont contestés, retardés et parfois rejetés par la population ou par des municipalités qui jugent le manque d'appui des citoyens, cette dernière devient un élément incontournable à intégrer lors de la planification et le développement d'un nouveau projet pour les promoteurs immobiliers.

En sus de mieux construire et de construire différemment, les promoteurs immobiliers doivent donc comprendre les conditions d'acceptabilité sociale de leur projet et les considérer comme un risque à gérer par une meilleure communication, voire par une démarche de dialogue, de concertation ou de consultation publique. En tant qu'acteurs clés de la ville, les promoteurs immobiliers doivent s'engager dans une démarche de plus en plus responsable.

Défi n°3 : Nécessité de révolutionner l'immobilier et la construction

L'immobilier n'a toujours pas fait sa révolution. Or, dans un contexte où la productivité sur le chantier se dégrade de jour en jour, où la qualité est de plus en plus médiocre, où les bâtiments se complexifient et où la main d'œuvre qualifiée disparaît, le constat est clair, la révolution industrielle de l'immobilier devient une nécessité.

Il existe un problème de productivité majeur dans le secteur de la construction. Là où elle progresse dans les autres secteurs, elle s'effondre dans le nôtre. Tandis qu'une Renault 5 coûtait 14 SMIC en 1980 et qu'une Renault Clio coûte 10 SMIC en 2015, un appartement en banlieue coûtait 5 années de salaire en 1980 et 9 en 2015. Il n'y a quasiment pas d'investissements en innovation ou en R&D et pourtant le prix au m² de l'immobilier ne fait qu'augmenter. Le coût de la construction a augmenté et en même temps il faut plus d'heures pour construire un logement qu'avant, pour une qualité loin de la sortie d'usine d'un véhicule qui lui est devenu beaucoup plus sophistiqué et qui répond à beaucoup plus de normes que dans le bâtiment.



Les chantiers congestionnent les villes qui sont toujours plus denses. Les emprises de chantiers neutralisent les trottoirs, les stationnements, les chaussées, et les véhicules des ouvriers ou les camions de livraisons stationnent dans les rues et créent des embouteillages. Tout cela se fait au détriment de la qualité de vie des riverains, de l'air et génère en plus des émissions carbone.

La faible digitalisation de la construction contribue en outre à la baisse de productivité. Le Building Information Modeling (BIM) ne peut pas tout. Il faut apprendre à travailler autrement, en mode collaboratif et accepter la standardisation qui jusque-là était mal considérée par le monde du bâtiment.

Nul n'est besoin de rappeler que le secteur du bâtiment et de la construction génère un quart des émissions de GES et des millions de tonnes de déchets chaque année.

Il est plus que temps pour notre secteur de se réveiller.

L'émergence d'une nouvelle industrie : celle de la construction hors-site et de l'industrialisation de la construction, constitue l'une des réponses. Il s'agit de ne plus construire sur site mais en usine et d'acheminer les éléments sur chantier pour les assembler. Il est important de faire le choix du ou des bons modes constructifs pour chaque projet, tout en ayant une utilisation intelligente et frugale de chaque matériau pour chaque endroit.

En outre, il est important que la structuration de la filière hors-site réponde à l'impératif de souveraineté nationale.

Défi n°4 : Déficit de logements et difficulté d'accès à la propriété

La crise du logement s'aggrave et le logement subit un choc très violent. La crise du logement en France, qui n'a rien de nouveau, mais qui nourrissait de plus en plus de préoccupations depuis la pandémie liée à la Covid-19, réunit désormais toutes les conditions pour une « tempête parfaite » : faible croissance du PIB, inflation, taux d'intérêt élevés, baisse de la production de prêts immobiliers, ralentissement des transactions, hausse du coût de construction, baisse des autorisations délivrées aux promoteurs (seulement 186 200 en 2023, un chiffre historiquement bas, seulement comparable à celui de l'année 2020 avec 186 400 autorisations). En conséquence, le marché de la construction neuve décroche de 23 % entre 2022 et 2023. Les ventes aux investisseurs particuliers ont été divisées par 2 en 2023 et sont inférieures de plus de 70 % à leur niveau de 2017.

Les ventes totales de logements collectifs neufs présentent une baisse à deux chiffres pour la deuxième année consécutive (-26 %). Les réservations nettes au détail baissent quant à elles de 38,4% sur un an.

Du côté du mal-logement d'abord. Le 28^{ème} rapport annuel sur L'État du mal-logement en France 2023 publié par la Fondation Abbé Pierre fait le constat que la facture logement, liée à trois décennies de hausse des prix à l'achat et à la location, est encore alourdie par l'inflation dans tous les domaines et par des dépenses énergétiques devenues insoutenables pour de nombreux ménages modestes qui doivent régulièrement choisir entre se chauffer, manger et se soigner convenablement, payer leur loyer. Par ailleurs, jusqu'à présent le sexe a rarement été considéré comme un facteur déclenchant ou aggravant du mal-logement. Pourtant, face au logement, être un homme ou une femme, ou appartenir à une minorité sexuelle, affecte considérablement les risques de subir diverses dimensions du mal-logement et bouleverse la manière même de vivre ce mal-logement.

Concernant l'accession à la propriété maintenant. Chaque année en France, il y a un besoin de 370 000 logements neufs, dont 120 000 logements sociaux et 250 000 logements en accession.



- **Les prix des logements anciens** en France métropolitaine baissent sur un an à -1,8 % au 3^e trimestre. Les prix diminuent de 1,6 % pour les maisons et de 2 % pour les appartements¹.
 - S'agissant des **logements neufs**, sur l'année 2023, 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7 %) et 19 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020). Au troisième trimestre 2023, sur un an, le nombre de réservations baisse très fortement (-40 %). Sur un an, les mises en ventes sont en fort repli (-32,9 %). L'encours de logements neufs proposés à la vente augmente de 16,7 % sur un an. Le niveau de l'encours s'établit à 131 400 logements, un niveau historiquement haut².
 - **L'inflation annuelle** s'établit ainsi à +4,9 % après +5,2 % en 2022 et +1,6 % en 2021³.
 - Selon la Banque de France, sur un an, l'**encours de crédit à l'habitat** reste en croissance légèrement positive. Par rapport à janvier 2023, l'encours de crédits à l'habitat aux ménages progresse de 0,8 %, une hausse supérieure à la moyenne de la zone euro (+0,5 %). La production de crédits à l'habitat s'établit, quant à elle, à 9,7 Mds€, dont 7,6 Mds€ hors renégociations.
 - **Les taux**, eux, ont augmenté. L'Observatoire Crédit Logement/CSA indique que le taux moyen des crédits accordés par le secteur privé était de 2,22 % au quatrième trimestre 2022. Un niveau bien supérieur à celui de la même période en 2021 (1,05 %) et même 2020 (1,17 %).
 - Le volume de **transactions de logements anciens** en cumul en 2023 en France (hors Mayotte) atteint 885 000 transactions à fin novembre 2023. La baisse annuelle s'amplifie de mois en mois et dépasse désormais les 20 %, à -21,1 %. Il faut remonter à début 2013 pour constater une baisse annuelle aussi conséquente et à avril 2017 pour retrouver des volumes sous les 900 000 transactions⁴.
- Les constats sur le logement sont édifiants toutefois bien connus.

1 source : Insee

2 source : Insee

3 source : Notaire de France

4 source : Notaire de France

L'ensemble de ces indicateurs, qui virent tous au rouge foncé et participent à une moindre production de logements, s'accompagne d'une prise de conscience environnementale jusqu'ici inédite. D'ailleurs, les Français ne s'y trompent pas : la recherche de logements écoresponsables est citée par 44 % des 1 000 personnes interrogées par la société de conseil CBRE⁵. Cette quête d'appartements et maisons bas carbone compose ainsi le podium des critères clés, derrière la présence d'un espace extérieur (58 %) et le prix du bien (48 %). La crise énergétique qui a marqué tous les ménages durant l'hiver 2022-2023, a achevé de mettre en lumière l'importance de la classe énergétique des logements évaluée par le Diagnostic de Performance Energétique.

Défi n°5 : Attractivité du secteur

Comme de nombreux autres secteurs, celui de l'immobilier et du BTP peine à recruter. La main d'œuvre qualifiée est en train de partir à la retraite et les jeunes n'ont pas envie d'entrer dans un secteur avec une faible productivité, qui produit des bâtiments de mauvaise qualité et dont les conditions de travail peuvent s'avérer difficile. Selon la Fondation Palladio, « trois dirigeants sur quatre annoncent leur intention de recruter de nouveaux collaborateurs.rices au cours des trois prochaines années. Optimisme partagé par les étudiants.es, une des cibles de la filière, dont 90 % se disent confiants quant au rebond de l'activité et la poursuite des recrutements. Pour autant, les dirigeants se disent confrontés à toujours plus de difficultés de recrutement. Plus de trois quarts d'entre eux (76 %) peinent à trouver les bons candidats, ce qui place la filière parmi les secteurs économiques les plus affectés par cette tension. La moitié des dirigeants.es regrette un manque de candidatures ou une inadéquation entre les candidats.es et les profils recherchés ».

Cette difficulté de recrutement s'explique aussi par les importants risques auxquels sont exposés les femmes et hommes y travaillant. Les accidents du travail, les maladies

professionnelles mais aussi les accidents de trajet sont fréquents sur les chantiers de construction. Ils entraînent des conséquences humaines qui peuvent être graves, voire fatales. En 2018, selon l'Assurance Maladie, tous secteurs confondus, la part d'accidents du travail et des maladies professionnelles sont de respectivement 14 % et 15 %. Le nombre de travailleurs décédés durant leurs activités professionnelles se situe à 2 157, un nombre trop important qui témoigne de la dangerosité du secteur.

Il existe pourtant des solutions.

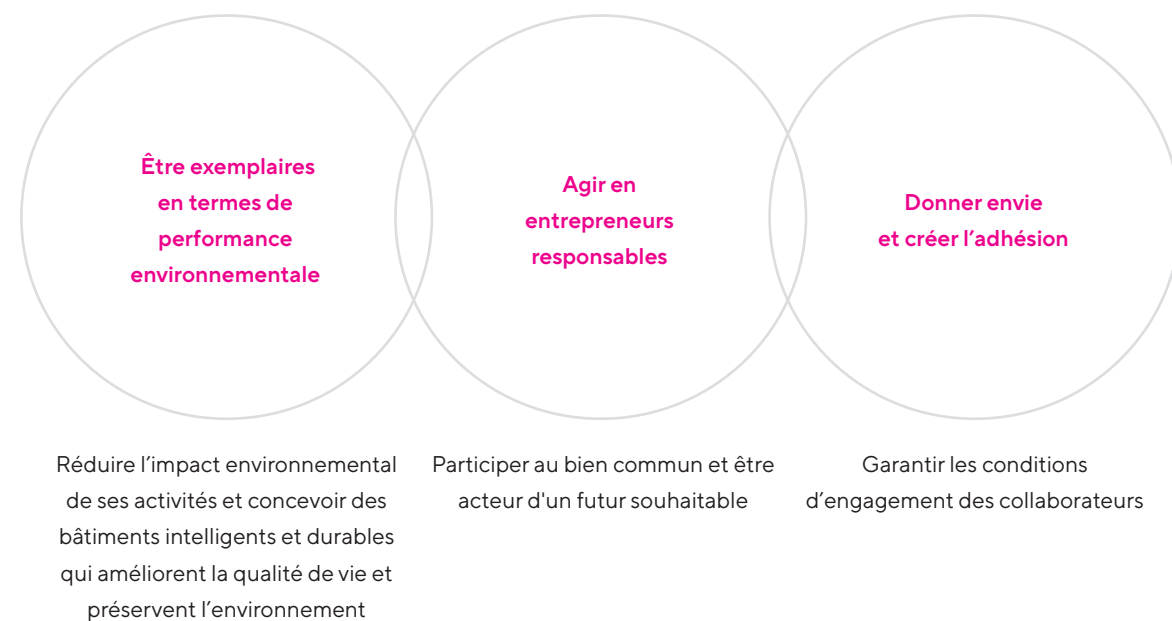
Notamment, passer de la construction dite traditionnelle à la construction hors-site, qui consiste à produire en usine les éléments de structure, de façade et de confort avant de les acheminer pour les assembler sur site, en est une. En effet, ce mode de construction permet d'offrir une plus grande sécurité et de meilleures conditions de travail aux collaborateurs.rices.

Le Lean-management est une autre des solutions, elle est même parfaitement complémentaire à la construction industrialisée hors-site. Cette méthode, malgré la rigueur qu'elle impose, la démarche permanente d'amélioration induite ainsi que son optimisation des tâches, est utilisée depuis longtemps dans l'industrie. Mais elle n'a pas toujours été suivie dans le monde du bâtiment. Elle a pourtant de nombreux bénéfices. Elle oblige la construction et les sous-traitants à entrer dans le détail de chaque tâche et à prévoir leur enchaînement avec finesse comme une succession de micro-séquences. Elle permet également d'identifier les points bloquants, de trouver des solutions de manière collaborative et d'éviter par la suite de répéter des erreurs sur des enchaînements de tâches qui ont déjà été réalisés.

⁵ source : Etude sur les désirs des Français publiée le 4 avril 2023



Pour répondre à ces défis, la **stratégie durable et responsable** de GA Smart Building repose sur un **modèle d'acteur atypique et engagé** et se fixe **3 grandes ambitions majeures**.



Le choix du hors-site : un modèle atypique et engagé



→ Résidence de logements à ossature bois Wood | Like au sein de l'éco-quartier de l'Île de la Marne à Noisy-le-Grand

GA Smart Buil ding.

**GA Smart Building,
un acteur atypique et engagé
de l'immobilier et de la construction**

- p. 24 **Le choix du hors-site**
- p. 24 · Faire connaître les bénéfices de la construction hors-site en France pour révolutionner le secteur
- p. 27 · L'innovation au cœur du modèle

Le choix du hors-site

Faire connaître les bénéfices de la construction hors-site, en France pour révolutionner le secteur

Une construction qui doit faire sa révolution, une ville toujours plus dense, une empreinte carbone qui doit se réduire toujours plus dans un contexte où le changement climatique est de plus en plus prégnant, avec en face le besoin d'offrir toujours plus de confort aux occupants : le hors-site apparaît alors comme l'une des réponses aux grands défis du secteur de l'immobilier. Un choix que le Groupe a fait depuis sa création il y a 150 ans.

GA Smart Building, spécialiste du hors-site en France

La singularité historique de GA Smart Building réside dans la volonté de développer des solutions et procédés techniques dans une approche constructive hors-site qui a été mise au point avec la fabrication en usine des composants de structure et de façade des bâtiments ainsi que de leurs équipements, avec la modélisation 3D en Full BIM du projet pour anticiper et rationaliser sa fabrication. L'ensemble est produit dans les 9 usines françaises du Groupe avant d'être acheminé puis assemblé sur chantier. Ce procédé industriel parfaitement maîtrisé permet de minimiser les nuisances des chantiers pour les riverains et d'être vertueux d'un point de vue environnemental. C'est aussi la garantie d'une parfaite qualité d'exécution et du respect des engagements, en termes de délais et de prix.



Modélisation 3D FullBIM
de la conception à l'exploitation



Production en usine
des éléments de structure,
de façade et équipements



Assemblage sur site

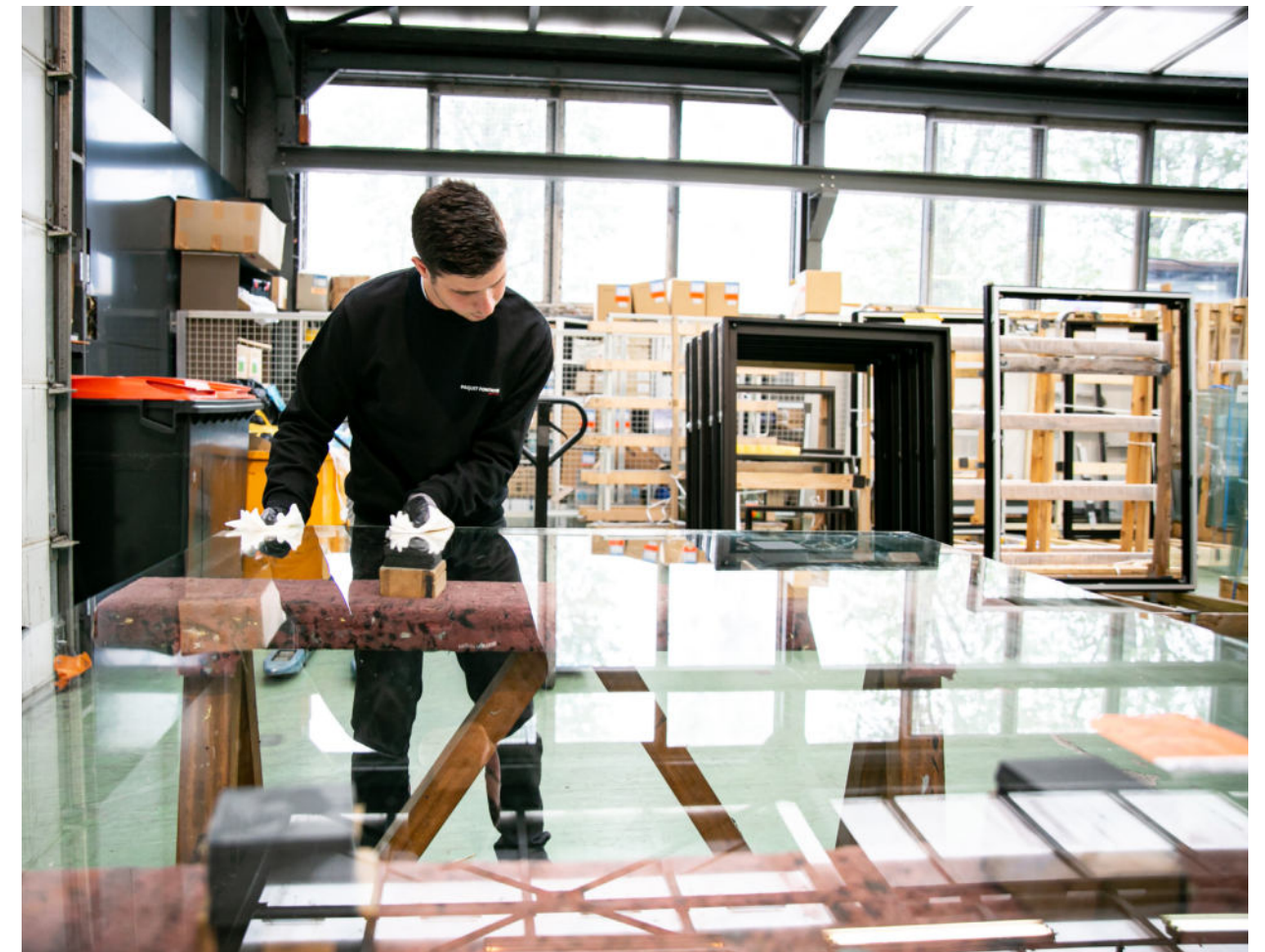
Début 2022, GA Smart Building a pris un nouvel engagement fort en déployant sa démarche d'industrialisation de l'acte de construire au logement en renforçant son positionnement sur le marché de l'immobilier résidentiel et son expertise sur les projets mixtes, multiproduits. Véritable révolution sur ces marchés, GA parie sur sa capacité de conception, d'optimisation, d'amélioration de l'unité de vie de l'habitat de demain afin de rendre le logement plus frugal, plus sain et surtout moins consommateur de matière première.

Dès septembre 2022, le Groupe a dévoilé Rooj by GA, la 1^{ère} marque de logements bas carbone, construits hors-site et à destination du grand public.

Plus que jamais plébiscité, le hors-site permet d'adresser des réponses aux nombreux enjeux auxquels doit faire face le secteur de l'immobilier et de la construction. En effet que ce soit en termes de raréfaction de la main d'œuvre qualifiée, de problèmes de qualité que l'on constate notamment au travers de l'explosion des litiges et des sinistres sur les chantiers et plus généralement de la baisse de productivité du secteur, la construction hors-site est la solution d'avenir.

Face à ces problématiques, l'approche industrielle de la construction par GA présente de nombreux bénéfices :

- Une utilisation de la matière maîtrisée :
 - Utiliser le bois, développer les bétons bas carbone, recourir à des matériaux biosourcés
 - Favoriser le réemploi de matériaux
 - Valoriser jusqu'à 100 % de nos déchets d'usines
- Des délais de réalisation réduits :
 - De 20 à 30 %, et jusqu'à 60 % en modulaire bois, par rapport à un chantier classique
 - Livraison des immeubles d'habitation en seulement 12 à 18 mois
- La nuisance des chantiers réduite à son plus strict minimum :
 - Réduction des flux :
 - › Jusqu'à -50 % de flux en phase gros œuvre
 - › Jusqu'à -95 % de flux en phase modulaire
 - › Réduction du nombre d'effectifs
 - › Réduction du transport des hommes et des marchandises : par exemple, 18 fois moins de transports par camions grâce à la fabrication de modules sanitaires en usines
 - Des chantiers plus courts :
 - › Moins carbonés
 - › À l'emprise réduite, avec moins de bruit et de poussière
- La durée de vie du bâtiment optimisée
 - Réduction des coûts d'exploitation liés à la consommation d'énergie, aux défauts et aux réparations : des charges de maintenance divisées par deux
 - Flexibilité et évolutivité du bâtiment aux modes de vie et réversibilité dans le temps



- L'impact carbone des projets minimisé : jusqu'à 45 % de réduction par rapport aux méthodes traditionnelles grâce au modulaire bois
- Les conditions de travail et de sécurité sont optimales pour les salariés
- Une parfaite qualité d'exécution garantie

Le Groupe, dans le cadre de la commercialisation des logements Rooj by GA s'engage par ailleurs à produire des logements bas carbone construits hors-site :

- avec des délais garantis et divisés par 2 par rapport à des programmes construits de manière traditionnelle,
- un impact environnemental et une consommation d'énergie réduits de 50 %, répondant ainsi aux exigences de la RE2030,
- une qualité industrielle et un excellent niveau de finitions avec un engagement 0 réserve à la livraison.

En 2023, le pôle immobilier résidentiel de GA Smart Building a remporté 10 opérations correspondant à 1 425 logements qui seront commercialisés à partir de 2024.

GA Smart Building a pour ambition de faire bouger les lignes de l'industrie de l'immobilier et de la construction et de faire encore progresser le hors-site en conjuguant qualité, rapidité d'exécution des ouvrages et optimisation de l'impact environnemental (développement de nouvelles solutions constructives bas carbone, choix des matériaux, optimisation de leur utilisation, réemploi...).

grandparis aménagement

Certains donneurs d'ordres, architectes et collectivités ont bien compris les bénéfices de la construction hors-site et commencent à s'y intéresser. C'est notamment le cas de Grand Paris Aménagement qui a lancé Appel à Manifestation d'Intérêt pour le référencement de ses futurs partenaires opérateurs immobiliers en Ile de France. L'objectif était d'identifier les meilleurs acteurs selon 16 priorités et enjeux pour construire une ville sobre, inclusive et résiliente.

GA a été classé 3^{ème} sur 174 promoteurs candidats. Cette initiative donne aux équipes de GA l'opportunité de relever le niveau d'exigences de notre industrie et de mieux répondre aux défis de notre temps.

Portée par la Fondation Palladio, l'Université de la Ville de Demain (UVD), un mouvement qui vise à construire un mode inédit de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous, a réfléchi en 2022 à 10 actions collectives :

1. Systématiser le recours à la géothermie de surface
2. Faire de Bercy-Charenton le tout premier « quartier à haute qualité temporelle »
3. Massifier le Championnat de France des économies d'énergie
4. Transformer les tours pour faire de La Défense le premier quartier d'affaires post-carbone
5. Créer l'accréditation professionnelle de l'immobilier durable
6. Démultiplier les pensions de famille en cœur de ville
7. Réserver une partie du parc immobilier aux acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS)
8. Multiplier les immeubles « low-tech »
9. Amplifier le mouvement « Unisson(s) », vers une architecture du bas carbone et du vivant
10. S'engager sur un volume annuel de construction hors-site décarbonée

GA Smart Building soutient l'action collective portée par Grand Paris Aménagement, Stephan de Fay et Société du Grand Paris, pour développer la filière hors-site.

Le Président de la République Emmanuel Macron a lui-même marqué son intérêt pour la construction hors-site à l'occasion des 24h du bâtiment en novembre 2022. Il avait en effet considéré que la construction hors-site, comme la digitalisation étaient tous deux en cours, pour « industrialiser dans le bon sens » le secteur (baisse des coûts, massification des volumes construits...).

Pionnier de la construction hors-site en France, le Groupe n'a jamais douté qu'elle deviendrait la solution pour faire bouger les lignes de l'industrie immobilière. Si elle permet déjà de raccourcir les délais, de réduire les nuisances pour les riverains et la circulation en ville, d'optimiser la gestion des déchets et d'avoir une qualité sortie d'usine, GA veut aller encore plus loin. Pour cela les équipes travaillent en permanence à l'optimisation continue des procédés, développent la construction bois, la construction modulaire en bois, la construction mixte bois béton acier... et partagent ces innovations pour faire évoluer le secteur dans son ensemble.



Partager la vision du Groupe pour embarquer le secteur

Les équipes participent à la promotion de la construction hors-site en partageant la vision du Groupe :

- lors de conférences, tables rondes, interviews presse,
- durant 5 salons incontournables (SIMI, MIPIM, Sibca, Forum International Bois Construction, H Expo),
- sur les réseaux sociaux et notamment le compte LinkedIn de GA qui compte plus de 22 000 abonnés.es,
- durant des visites d'usines et de chantiers dédiées aux journalistes, aménageurs, élus, clients...

Convaincu des bénéfices de la construction hors-site et face à la disparition de main d'œuvre qualifiée, le Groupe soutient depuis 2019 le Campus HORS-SITE lancé à l'initiative de Pascal Chazal, CEO du Campus et du magazine éponyme, qui propose deux formations inter et intra entreprise pour comprendre, identifier, connaître et cerner les enjeux de la construction. Les formations gratuites sont sous forme de « blended learning » (modules hybrides alternants le distanciel et le présentiel) et intègrent les enjeux technologiques et digitaux pour sensibiliser l'ensemble des acteurs du bâtiment aux attentes de la prochaine Réglementation Environnementale 2020. Considéré comme un investissement innovant par l'État, le Campus HORS-SITE est lauréat du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) n°3 régionalisé.

En septembre 2020 en partenariat avec le CESI École d'Ingénieurs, le Campus a développé un Mastère Spécialisé® « Management de projets de construction » option « Construction industrialisée, modulaire et hors-site » à Nantes, pour accompagner la stratégie bas carbone du gouvernement et participer à la montée en compétences des acteurs du bâtiment.

En 2022, GA a signé un nouveau partenariat avec l'ESTP Paris (Ecole Spéciale des Travaux Publics, du bâtiment et de l'industrie). Cette alliance consiste à promouvoir les métiers du Groupe GA et son secteur, en participant à des forums, des rencontres avec les étudiants.es, des tables rondes mais également à partager des offres de stages et de recrutement aux élèves de l'école. Ce partenariat est stratégique pour GA puisque l'ESTP Paris est l'école qui forme le plus grand nombre de professionnels du secteur de la construction, de l'aménagement, de l'immobilier et de l'efficacité énergétique. Plus de 1 000 élèves sont diplômés chaque année, toutes formations confondues.

Le Groupe est par ailleurs adhérent à l'association des acteurs de la filière hors site France dont le groupe 3F, la Société des Grands Projets et Grand Paris Aménagement, avec le soutien du Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA), sont les fondateurs. Cette association, d'envergure nationale, aura notamment pour missions de sensibiliser et former, de développer des outils et des référentiels communs, d'accompagner la montée en compétence des acteurs du secteur et d'encourager l'évolution des cadres réglementaires liés à cette pratique de l'acte de construire et de réhabiliter déjà maîtrisée, mais insuffisamment mobilisée. GA est membre du conseil d'administration de cette association.

Au-delà de l'association, un groupement de 9 maîtres d'ouvrages publics (Grand Paris Aménagement, I3F, la Société du Grand Paris, CDC Habitat, Adoma, la RATP, SNCF Immobilier, ADP, Epamarne, EPF IDF) et le Conseil national de l'Ordre des Architectes se sont engagés à ce que « d'ici 2031, au minimum 50 % des programmes immobiliers de construction neuve en maîtrise d'ouvrage aient recours à la construction hors-site ». L'objectif de cette démarche est de créer une demande de hors site lisible, notamment pour construire la filière. Concrètement, cet engagement correspond à minima à une surface construite en hors site de 5 millions de m² d'ici 2031, soit 9 % de la construction neuve en France contre 1 % aujourd'hui.

L'innovation au cœur du modèle

Recherche & Développement au service de l'innovation

Le service R&D existe depuis plus de 30 ans chez GA. Il a pour objectif la recherche et le développement de solutions technologiques innovantes, compétitives, intégrées et hors site conjuguant performance énergétique, environnementale et confort des utilisateurs.

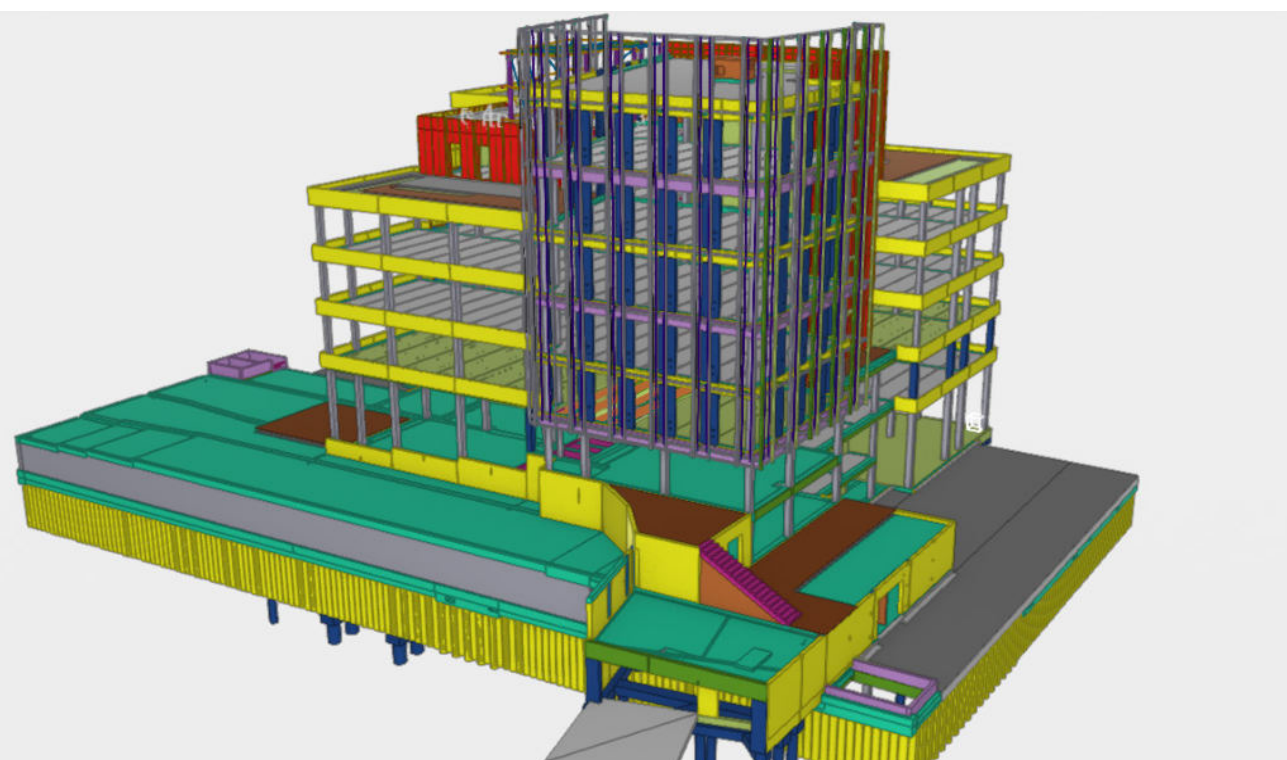
En raison de la richesse des produits et thématiques adressées dans le Groupe, la R&D est organisée de manière collaborative et transverse. Une Direction de la R&D définie et anime une stratégie globale. Elle s'appuie sur l'ensemble des experts R&D présents dans chaque entité afin de mener les différents projets. Ces derniers peuvent être regroupés en 4 grands domaines :

- La structure
- L'enveloppe du bâti
- Les équipements et systèmes énergétiques
- La Data

Dans cette démarche collaborative, les ingénieurs, es R&D du Groupe, poursuivent l'optimisation des procédés constructifs et inventent les équipements et les technologies permettant de répondre au mieux aux exigences des clients.

Chaque année, le Groupe consacre une part importante de son chiffre d'affaires à la recherche et au développement de nouveaux procédés. **En 2023, elle s'est élevée à 2,7 M €.**

→ Niwa, le nouveau siège social de GA Smart Building



Les principaux sujets adressés en 2023 ont permis au Groupe de travailler sur les enjeux du moment que sont la construction bas carbone, la recherche de la performance énergétique, la digitalisation ainsi que l'industrialisation.

Bas carbone et industrialisation

Construire bas carbone est un axe stratégique du Groupe et de la R&D GA. Afin de diminuer notre empreinte environnementale, des travaux sont menés pour réduire l'impact carbone de nos produits.

GA a pu finaliser le développement de la première dalle mixte préfabriquée bois-béton Atom Wood. En 2023 les dalles ont été produites et posées sur le nouveau siège social du Groupe ainsi que sur le laboratoire R&D SAS. Après l'ATEX (Appréciation Technique d'Expérimentation) obtenu en 2022, les démarches ont été lancées en 2023 afin d'obtenir un Avis Technique.

Le Groupe continue de faire évoluer ses bétons en mettant au point des formulations bas carbone compatibles avec le processus de préfabrication de nos usines PREGA. Une veille technologique permet également de se questionner sur les solutions de demain qui pourraient avoir un impact sur l'optimisation carbone de nos produits.

Des travaux ont été initiés avec Ossaboïs, Omega et Equilab afin d'optimiser l'intégration des Façades à Ossatures Bois (FOB) sur les projets tertiaires du Groupe. Connexions bois béton, intégration des modules de traitement d'air décentralisés LEAF, maximisation du hors-site, sont autant de sujets qui doivent nous permettre d'optimiser l'industrialisation de ce produit. GA aborde également le marché du logement avec sa

nouvelle entité GAIR. Afin de répondre aux enjeux actuels, nous travaillons sur l'élaboration d'un module 3D, hors-site, bas carbone et intégré adapté aux contraintes de la 3^{ème} et 4^{ème} famille en logement.

Equipements

Le Groupe se différencie également sur la maîtrise des équipements énergétiques qu'il développe, fabrique, installe et pilote. Ces sujets sont portés par l'entité Equilab. La maîtrise de ces systèmes, de leurs consommations et de leurs optimisations énergétiques est au cœur des enjeux environnementaux actuels. L'année 2023 marque la fin du développement de la nouvelle gamme d'équipement de Leaf. La phase de qualification et d'industrialisation a permis d'installer ces produits sur les nouveaux projets dont le nouveau siège social du Groupe à Toulouse. Des travaux d'optimisation des intégrations sont encore à poursuivre et alimenteront les sujets 2024. Ils permettront entre autres de développer les intégrations de ces équipements sur les Façades à Ossatures Bois. La R&D a débuté en 2023 entre Ossaboïs et Equilab, avec l'obtention d'une subvention et des premières expérimentations ont été faites sur le laboratoire de R&D Smart Active System (SAS) ainsi que sur une première opération commerciale. Afin de répondre aux enjeux de la rénovation, la R&D Equilab a lancé le développement d'un nouveau Leaf Autonome. Ce dernier offrira une solution « d'upgrade » des anciennes générations de Leaf installées avant 2013 sur des bâtiments construits par le Groupe. Il proposera un produit facile à installer, minimisant la durée d'intervention et intégrant les dernières technologies GA (Double Flux, Pompe à chaleur réversible, Free Cooling, carte de pilotage dernière génération, intégration design...). Les premiers équipements devront voir le jour en 2025.

DATA, Systèmes et Performance Energétique

Smart Active System (SAS) : la R&D GA au service d'une offre globale adaptée aux meilleurs standards de performance et de confort des projets tertiaires. GA se différencie sur sa capacité à développer des produits intégrés, performants et hors-site. Le projet Smart Active System (SAS) initié en 2022 en est la preuve. Il doit permettre le développement d'une solution maîtrisée et optimisée entre le couplage d'une dalle Active (Atom Active PREGA) alimentée par une production géothermique, d'un module de traitement d'air décentralisé Leaf Active (Equilab), le tout piloté par une GTB Galaxy Pilot intelligente (Equilab).

Le projet a été Lauréat du concours d'innovation PIA4-SEPAC opéré par l'ADEME, dans le cadre du plan d'investissements France 2030.

En lien avec différents partenaires de recherche dont le CSTB, le projet va permettre de développer les modèles thermiques, fluidiques et acoustiques du système. Afin d'être au plus proche du besoin de confort de l'utilisateur, et ce malgré le caractère inertiel des dalles, nous développons un module prédictif à base d'algorithmes de machine Learning. Il permettra d'apprendre du comportement des utilisateurs, du bâtiment, de la météo et proposera une optimisation des consignes du système.

Afin de tester et de calibrer les différents modèles, un laboratoire R&D intégrant les différentes briques a été construit en 2023 sur le site d'Equilab à Toulouse.

Véritable showroom des solutions GA, ce bâtiment intègre également les dernières technologies du Groupe : Façade Ossature Bois, béton bas carbone, Leaf toutes gammes, Dalle Atom Wood, BIM exploitation...

Le BIM au cœur du modèle intégré du Groupe

GA Smart Building investit pour assurer la transition numérique de ses projets. En temps qu'industriel de la construction, GA Smart Building réalise l'ensemble de ses projets neufs BIM depuis 2014. La maquette BIM est produite dès la conception du projet, puis est utilisée lors de la construction et enfin en phase d'exploitation du bâtiment.

Avec le FullBIM, GA Smart Building développe une maquette numérique 3D, véritable avatar numérique de chacun de ses futurs bâtiments. De l'insert dans le béton et/ou le bois structurel jusqu'au cloisonnement, en passant par les lots techniques, chaque composant est modélisé en BIM. La modélisation BIM de la structure, de l'enveloppe et de l'ensemble des réseaux du bâtiment permet aux équipes de visualiser le projet dans son intégralité. Ainsi, les éventuels problèmes de synthèse qui pourraient avoir lieu sur le chantier sont résolus en amont, les délais sont réduits et le SAV du Groupe est plus performant.

La maquette numérique du bâtiment permet également à GA de simuler des données techniques comme l'acoustique, la thermique, l'ensoleillement ou les consommations.

Taux d'hygrométrie, taux d'occupation..., la data intégrée dans la plateforme BIM donne un état des lieux du bâtiment en temps réel.

À l'issue du chantier, à la remise du Dossier des Ouvrages Exécutés, GA livre la maquette BIM à son client. Il dispose ainsi de l'ensemble des informations relatives au bâtiment et à son fonctionnement.

En phase de BIM exploitation, la maquette numérique 3D vit, elle continue d'évoluer tout au long du projet et même au-delà.

Le fait de concevoir en BIM pour construire hors-site et de fabriquer les différents éléments en atelier, permet d'optimiser la maintenance des bâtiments, d'assurer une meilleure évolutivité de ceux-ci, de les rendre aussi plus facilement démontables et réversibles, et enfin de leur offrir une meilleure fin de vie le moment venu.

Le BIM (Building Information Modeling) révolutionne le secteur de l'immobilier et du bâtiment. Tous les acteurs sont concernés par cette transition numérique. C'est pourquoi GA Smart Building et l'INSA Toulouse se sont associés pour réaliser un MOOC (Massive Open Online Course) – outil de formation en ligne, gratuit et accessible à tous.tes –, sur le BIM afin d'aider les acteurs de l'immobilier et du bâtiment à aborder cette transition numérique incontournable.

Le MOOCBIM a déjà formé plus de 11 000 apprenants. L'intégralité des vidéos est en ligne sur la chaîne YouTube de GA Smart Building dans une playlist dédiée. Depuis 2018, cette dernière a été la plus visionnée de la chaîne et a généré 6 000 vues.

Les bénéfices du BIM pour GA et son modèle industriel

GA Smart Building a une manière de fabriquer unique en France liée à l'utilisation d'outils innovant comme le BIM. GA exploite toutes les capacités de cet outil grâce à son processus industriel. Pour cela il faut déployer des outils et des processus puisque GA est l'unique client pour le bâtiment. L'entreprise doit se placer comme un éditeur de logiciel et ce temps accordé par nos équipes au développement est financé par le plan de financement R&D (CIR).

Le BIM au service du hors-site

GA a remporté le Tekla BIM Awards 2022 France pour Up Gardens, le nouveau siège social du Groupe Up à Gennevilliers, dans la catégorie des projets Commerciaux.

Le BIM a permis de relever plusieurs défis :

- un site contraint avec un planning très serré
- la connexion de tous les outils de production
- la communication instantanée de l'avancement des études et de la fabrication des produits aux équipes travaux

Chez GA, les équipes travaillent de manière intégrée, en effet la maquette BIM est au centre de quatre entités qui doivent s'accorder : le bureau d'études, le bureau des méthodes, les usines et le chantier. C'est donc un outil que le Groupe met au service de son processus industriel et qui prend tout son sens puisqu'il est mis à disposition de la performance. En premier lieu, c'est le bureau d'études qui produit la maquette puis édite un planning avec les phases de fabrication et de pose des modules sur le chantier, tout ça coordonné par le bureau des méthodes, qui sera par la suite intégré à la maquette BIM. Cela permet donc d'ordonner la fabrication en usine et la pose sur le chantier. Ensuite, le BIM 4D ajoute à cela la donnée temps, qui est très précieuse. Ainsi, cela permet de programmer simplement la production des éléments. En fait, le BIM 4D vient ordonner de manière automatique et en temps réel les phasages d'étude, de fabrication et de pose des éléments de préfabrifications. Les gains pour GA sont multiples, avant tout l'agilité puisque chaque entité a une vision très claire de son planning et du planning des autres pôles ce qui permet de piloter de manière plus fine les phases de production. Également, d'être moins sensible aux aléas liés à son processus de fabrication en les réduisant de manière drastique, en réduisant le risque d'erreur, et en réduisant le besoin en espace de stockage. En bref, le Groupe constate un gain en termes de coût et de temps homme.

Le BIM au service de la décarbonation

En 2022, GA est allé encore plus loin puisque l'entreprise a mis le BIM au service de la décarbonation de ses constructions. En effet, en phase de conception des bâtiments, le BIM permet de mesurer continuellement le poids carbone du projet. La phase de conception est nourrie par la maquette BIM. En effet, aujourd'hui les équipes sont capables de savoir de quoi est constitué un bâtiment grâce à la maquette BIM et cela permet d'avoir une mesure plus précise du poids carbone de ses produits/matériaux. Si l'on étudie la déconstruction d'un projet, GA livre une maquette DOE BIM (Dossier Ouvrage Exécution BIM) avec de nombreuses informations pertinentes : le bâtiment est classé et représenté. Donc cela permet d'être beaucoup plus précis et agile dans la seconde vie du bâtiment et participe à la durabilité de celui-ci. Par exemple, pour le projet AEW Courbevoie 2019 construction, qui a été déconstruit en 2021, les équipes ont pu quantifier la quantité de matière produite par la déconstruction, grâce à la maquette BIM qui avait été réalisé lors de la construction du bâtiment.



→ Le siège social de UP Gardens

Scan 3D

Le scan 3D est un outil permettant d'appréhender l'existant d'un bâtiment de manière précise et fine ce qui améliore le travail de conception dans le cadre de projet de rénovation. Cela nécessite des machines et des formations pour les équipes. En 2022, GA a fait un benchmark des outils en comparant divers critères comme le coût, la rapidité et la précision, pour trouver le plus adapté. Le bon outil a finalement été trouvé fin 2022 et est en location depuis 2023. Le scan 3D est mis au service du processus industriel notamment de la mixité des matériaux. Par exemple, il permet le contrôle de la structure béton pour accueillir la FOB (Façade à Ossature Bois), qui nécessite une structure béton porteuse positionnée de manière très précise. Ces informations données par le scan 3D permettent le positionnement au millimètre près pour valider la position des attaches entre la FOB et la structure béton et si besoin de corriger ces positionnements. Par ailleurs, des tests ont été réalisés sur le nouveau siège social du Groupe.

Une logique d'amélioration continue

GA est toujours dans une logique d'amélioration continue. Les équipes travaillent au développement d'un outil de conception : **Tekla structure**, pour la partie Béton Préfabriqué. Il s'agit du développement de programme plug-in qui permet de modéliser les produits complexes en préfabriqué. Cet outil apporte un gain de temps considérable (au minimum 40 %) dans les études, permet également une amélioration en termes de qualité puisque moins d'erreurs sont faites grâce au programme qui a la capacité de vérifier la conformité des éléments modélisés et donc enfin, permet un gain de précision.

- Très bonne collaboration avec les équipes promotion et construction.
- Fiabilité et rigueur dans la communication du suivi et la réalisation des travaux.
- Qualité des interlocuteurs et excellence du relationnel, ce qui rend les choses plus faciles.

La satisfaction clients comme preuve des bénéfices du modèle

GA Smart Building fait de la qualité de l'expérience client un enjeu stratégique majeur et veille à la pérennité des relations avec ses clients et partenaires. Le modèle intégré du Groupe et son approche constructive hors-site présente de nombreux atouts dans le suivi des projets et la réalisation des ouvrages. Des bénéfices qui se mesurent dans le cadre du « 5 Star Program », mis en place en 2020. GA Smart Building a mené un travail pour mettre en place des indicateurs de suivi de la relation client. Un indicateur de performance clé « Satisfaction clients » fait désormais partie des 5 indicateurs de performance du Groupe suivi par la Direction. Depuis fin 2020, le Groupe a mis en place son programme « 5 Star Program » dont l'objectif est double :

- mesurer la qualité relationnelle de GA avec ses clients et partenaires, l'Happiness Index,
- mesurer la qualité d'usage des bâtiments conçus par GA, l'UX Index.

L'Happiness Index se traduit par l'envoi de questionnaires selon 4 moments clés définis sur l'ensemble d'un projet. L'ensemble des résultats permettront d'obtenir une note sur 5. Le Groupe estime qu'il est performant si la note ne descend pas en dessous de 4. Chaque retour est partagé rapidement aux opérationnels pour qu'ils puissent corriger un éventuel problème, puis au Comité de Direction une fois par mois et pendant les REX des projets à la suite de la livraison.

En 2023, 7 programmes ont été interrogés et comptabilisent 12 réponses pour une moyenne de 4,5/5.

Les retours des clients traduisent le savoir-faire et le savoir-être du Groupe :



→ Niwa, siège social de GA Smart Building à Toulouse



→ L'Hôtel Logistique des Ardoines à Vitry-sur-Seine

Ambition 1.

Être exemplaires en termes de performance environnementale

- p. 37** Aller vers la neutralité carbone et intégrer la dimension environnementale dans toutes les activités du Groupe par :
- p. 37 • La gestion vertueuse des sites, chantiers et bureaux
 - p. 41 • La mise en œuvre et le suivi de la Stratégie Climat du Groupe
 - p. 41 • Quelques exemples d'actions en cours
- p. 48** Développer des projets exemplaires visant à aller au-delà des exigences de la réglementation, notamment grâce :
- p. 52 • Taxonomie européenne

Afin d'accroître son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation du vivant, le Groupe a mis en œuvre une politique environnementale volontariste et exemplaire. Le travail de réflexion et de rédaction a été mené tout le long de l'année 2022 et a été publié le 13 janvier 2023. Cette politique s'articule autour de deux grands axes :

- Aller vers la neutralité carbone et intégrer la dimension environnementale dans l'ensemble de ses activités
- Développer des projets exemplaires visant à aller au-delà des exigences de la réglementation

Le Groupe a également obtenu la certification ISO 14001 qui marque une avancée significative soulignant son engagement envers la durabilité environnementale conforme aux normes internationales établies par l'ISO.

Elle témoigne également de l'engagement stratégique du Groupe en faveur d'une gestion environnementale durable. En suivant les directives de la norme ISO 14001, le Groupe affirme son engagement à protéger l'environnement, à réduire ses impacts écologiques et à respecter les réglementations environnementales dans toutes ses opérations et sites de production.

Cette certification illustre ainsi la volonté du Groupe de s'inscrire dans une démarche proactive et responsable en matière de préservation de l'environnement.



→ Synapses, 1^{ère} tour en 100 % modulaire bois à Courbevoie, seuil 2028 de la RE2020

Aller vers la neutralité carbone et intégrer la dimension environnementale dans toutes les activités du Groupe par :

La gestion vertueuse des sites, chantiers et bureaux

Gestion raisonnée de l'énergie

A la suite des annonces gouvernementales et dans l'ambition d'être exemplaire en termes de performance environnementale, le Groupe a publié fin 2022, un plan de sobriété énergétique qui a été déployé dans les bureaux, sur les chantiers et dans les usines. A court terme, cela consiste, par exemple, à baisser le chauffage en hiver à 19°C et à mettre la climatisation à partir de 26°C dans les bureaux l'été. Cela a donné lieu à une campagne d'écogestes pour informer et sensibiliser les collaborateurs.rices.



En 2023, d'importants travaux de rénovation énergétique ont été entrepris au sein des usines, témoignant de l'engagement envers des pratiques plus durables. L'usine Equilab et GAE Matériel/Métallerie a pris des mesures significatives en modifiant le système d'éclairage, en remplaçant les sources traditionnelles par des LED, moins énergivores. Un système de maîtrise d'énergie a également été mis en place, comprenant des détecteurs de présence pour l'extinction automatique des lumières. Certains équipements, tels que les extracteurs en toiture, suivent un principe d'horloge pour être éteints la nuit, tout comme l'aérotherme qui se coupe les week-ends et les soirs afin de limiter la consommation énergétique. Une attention particulière est portée à l'éclairage extérieur, où des spots à basse consommation sont utilisés, intégrant une gestion automatique du temps d'éclairage.

Également, dans le souci de favoriser une transition vers des moyens de transport plus respectueux de l'environnement, des investissements ont été réalisés dans des engins électriques tels qu'un chariot élévateur, deux gerbeurs électriques et une nacelle électrique, visant à remplacer progressivement les engins fonctionnant au GNR arrivant en fin de vie. Un projet d'installation de panneaux photovoltaïques en collaboration avec OMEGA est en cours, concentré initialement sur la résistance de la toiture. Ce projet, inscrit dans le plan d'investissement à trois ans, vise à finaliser une première zone en 2024, incluant également des travaux d'isolation et d'étanchéité pour une rénovation complète.

Enfin, les nouveaux dortoirs et bungalows de chantier, créés à GAE Matériel/Métallerie ont été conçus en mettant l'accent sur une isolation thermique et phonique optimale, tout en intégrant des améliorations ergonomiques et esthétiques, démontrant ainsi notre engagement envers des installations industrielles plus durables.

L'usine PREGA Normandie a également installé des éclairages LED dans 4 halls de production sur 6 (les fournitures sont acquises, il reste plus qu'à installer). La démarche a été déployée dans l'usine PREGA Colmar et finira d'être déployée courant 2024 à PREGA Labège.

L'usine PREGA Normandie a réalisé plusieurs autres actions afin de diminuer sa consommation énergétique. L'usine a notamment installé un compresseur à variation de vitesse qui permet une diminution significative de la consommation d'énergie. Des investissements ont aussi été réalisés pour acheter des postes à souder avec une carte électronique à la place d'un transformateur, permettant ainsi la diminution de la consommation de 3.75kw/H. L'usine a également réalisé une étude pour une future mise en place d'un parc photovoltaïque.

L'usine de PREGA Labège a remplacé le compresseur d'air pour un modèle plus récent et économe, permettant d'en diviser par deux la consommation énergétique.

L'usine entreprend par ailleurs des initiatives significatives en matière de durabilité. En effet, dès l'année 2024, elle abandonnera le chauffage au fioul, optant plutôt pour des pompes à chaleur fraîchement réceptionnées qui seront installées avant l'été.

Une transition vers l'éclairage LED a déjà été achevée dans l'ensemble de l'usine, marquant un engagement envers l'efficacité énergétique. En 2023, trois des quatre façades ont été rénovées, mais le projet de rénovation de la façade principale, prévu pour 2024, est en attente d'approbation du permis de construire. Ces mesures démontrent l'engagement progressif de l'usine envers des pratiques plus respectueuses de l'environnement, avec une attention particulière portée à la modernisation des infrastructures tout en respectant les normes réglementaires.

En 2022, de nombreuses actions ont été mise en place chez Ossabois permettant une diminution de 14,09 % de consommation en MWh (toutes énergies confondues et global sites). En 2023, Ossabois a poursuivi ses actions pour réduire et maîtriser ses consommations énergétiques. L'entreprise poursuit les communications (NEOSCREEN) et les sensibilisations en lien avec le plan de sobriété énergétique. Ils insistent notamment durant les intégrations et plus spécifiquement avec le personnel de bureau à qui il est expliqué les bonnes pratiques quant à l'utilisation de leurs outils/les mises en veille/ arrêts des outils informatiques.

Les sites du 42 ont bénéficié d'un accompagnement du département avec le dispositif EDEL 42 (Energie durable dans les entreprises de la Loire) pour dresser un bilan des différents gisements d'économie d'énergie potentiels associés à l'activité industrielle et des bureaux du siège. Ils ont également sollicité un accompagnement pour optimiser leur contrat de fourniture de l'électricité sur les différents sites via ECO. Les préconisations ont été partagées au site du 88. Des audits sur site ont été réalisés dans le courant du premier trimestre 2023.

L'analyse des différentes courbes de charge des sites, ont permis d'identifier des leviers pour réduire les pertes et optimiser les régulations des chauffages.

- Réduction pression de fonctionnement des compresseurs
- Mise en place d'un audit des fuites du réseau d'air tous les 2 mois
- Programmation en automatique du fonctionnement des compresseurs pendant les phases de production
- Régulation automatique du chauffage et de la climatisation dans les bureaux à Balbigny
- Suppression d'un PLD raccordement direct siège Balbigny à l'atelier de production
- Modification des contrats existants pour calibrer la puissance à Balbigny
- Quelques chiffres
 - › Les actions ci-dessous ont permis d'économiser :
 - 6558 € sur 2023 suite optimisation de contrat
 - 24 861 € pour donner suite à une réduction de

- notre consommation à périmètre équivalent de 34507 kWh
 - › Ossabois a également engagé sur 2023 des études pour réduire son coût énergétique.
 - Renégociation des contrats à changement des prestataires ENGIE à EDF 2024-2025 gain 211 000 €/an
 - Reprise de l'isolation de la toiture de Balbigny à baisse consommation estimée à 11.6 MWh à 3425 €
 - Mise en place panneau photovoltaïque sur Balbigny 52.48 kWh à avril 2024 Autoconsommation estimée à 32 % à 13 640 kg de CO₂ économisé
- Enfin des actions de sensibilisation ont été menées auprès des collaborateurs.rices et un.e ambassadeur.rice énergie a été désigné dans chaque usine.

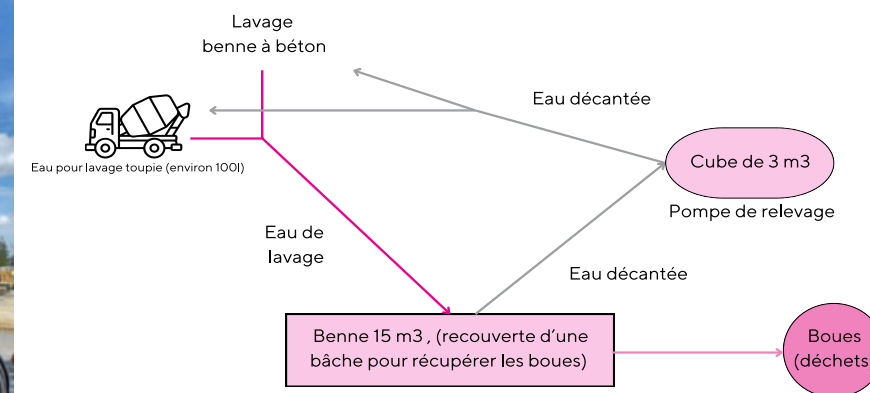
Gestion raisonnée de l'eau

En 2022, les différentes entités du Groupe ont poursuivi une politique de gestion raisonnée de l'eau et l'enjeu pour 2023 a été de mettre au point un plan d'action global au niveau du Groupe dont la première action est de fiabiliser la récolte de donnée.



Pour optimiser l'usage de l'eau, l'usine de PREGA Normandie a mis plusieurs actions en place, telles que l'utilisation de l'eau recyclée pour le lavage des toupies, la mise en place d'une station de traitement des eaux (maîtrise des matières en suspension MES et du pH) ou encore le nettoyage de l'ensemble des réseaux d'eau pluviales pour éliminer les polluants dans les réseaux. Cette dernière action permettra à terme de capter les eaux de pluie pour les réutiliser dans les process de production. Enfin, une étude de faisabilité d'utilisation de l'eau recyclée pour le lavage sous centrale et l'eau de gâchage du Béton Prêt à l'Emploi a été réalisée. Le déploiement a eu lieu courant 2023. En effet, il reste des optimisations à faire (capacité de stockage insuffisante, débit des pompes, système de secours par pose d'électrovanne en BYPASS), l'usine va poursuivre l'utilisation de l'eau

recyclé. Un premier objectif pour 2024 est de ventiler les consommations par pôle de consommation dans l'objectif secondaire de cibler les réductions possibles. Le suivi régulier des consommations d'eau de ville et d'eau de pluie a par exemple permis à l'usine d'Equilab/GAE Matériel/Métallerie d'identifier une fuite d'eau et de la réparer. Plusieurs initiatives ont été prises sur les chantiers. Par



Description : Mise en place d'un circuit fermé pour l'eau de lavage des bennes et des toupies à béton - 13/10/2023 - Chantier DISNEY

Valorisation des déchets et développement de l'économie circulaire

Le secteur du BTP a un impact majeur dans la production des déchets en France. Ce sont environ 46 millions de tonnes de déchets qui sont produites chaque année par le secteur du bâtiment.

À la suite de la loi AGEC publiée le 10 février 2020, deux dispositions impactent le secteur du bâtiment, notamment la mise en place d'une filière de **Responsabilité Elargie Producteur (REP)** pour les déchets du bâtiment. L'objectif est d'organiser au mieux la reprise des déchets. Le principe est simple : le producteur de matériaux doit prendre en charge la gestion des futurs déchets issus des produits fabriqués. La reprise des déchets ne sera gratuite qu'à condition que les déchets soient triés en 7 flux (métal, plastique, verre, bois, fraction minérale, plâtre et papier) et que ce tri respecte le cahier des charges établi par la structure de collecte pour faciliter le recyclage.

Cette REP s'appuie sur le principe du pollueur-payeur. Les acteurs du bâtiment devront élaborer un plan d'actions, de prévention et d'éco-conception tous les 5 ans, verser des cotisations aux éco-organismes agréés par l'État pour bénéficier gratuitement des collectes de déchets et soutenir les réseaux de réemploi, de réutilisation et de réparation. Ainsi, à la suite de l'obligation réglementaire,

exemple, sur le chantier de rénovation de Gravity à Paris, une cuve de récupération des eaux pluviales a été installée pour l'alimentation des toilettes et l'arrosage des jardinières. En 2023, une bonne pratique a été observée sur le chantier de Merlin II, avec la mise en place d'un circuit fermé pour l'eau de lavage des bennes et des toupies à béton.

les usines du Groupe concernées par la REP ont adhéré à Valobat en décembre 2022, marquant ainsi une transition significative vers une gestion plus attentive des déchets. Les chantiers peuvent être bénéficiaires de la reprise gratuite des déchets concernés par la REP PMCB depuis début 2024.

Dans l'usine d'Equilab/GAE Matériel Métallerie, un accent particulier a été mis sur la vérification continue du bon fonctionnement du système, reflétant un changement d'approche vers une surveillance accrue. L'effort de tri des déchets s'est intensifié, avec une attention particulière portée à la tenue des zones de bennes. Les bacs sont désormais positionnés de manière stratégique, les zones sont bien entretenues, et des marquages précis ont été apposés sur les bennes, conformément aux directives. Une réorganisation de la zone a été entreprise pour détailler clairement les éléments jetés, accompagnée d'une signalétique précise pour guider le personnel. De plus, Des actions de sensibilisation ont été menées via des panneaux de communication et des courriels avec des photos, ciblant spécifiquement les responsables en cas d'anomalie de tri. Le tri des déchets a également été étendu aux bureaux, avec des poubelles distinctes pour le papier et les déchets industriels banals (DIB). Cette approche reflète l'engagement des sites envers une gestion responsable des déchets à tous les niveaux de l'entreprise.

L'objectif global est de réduire les déchets, en mettant l'accent sur la diminution des chutes d'acier grâce à l'utilisation de machines récentes optimisant les découpes. De plus, des états ont été réutilisés pour fabriquer les pieds de table de la cuisine du nouveau siège social du Groupe, une action de réemploi que l'on peut souligner. Toujours dans une perspective de emploi, GAE Matériel Métallerie explore la création d'un bureau avec deux dortoirs en utilisant des meubles en fin de vie, notamment le bureau du chef d'atelier serrurerie. Les bungalows obsolètes sont réaffectés sur les chantiers pour d'autres applications, comme des buanderies ou des postes de garde de vigile.

Par ailleurs, une initiative visant à réduire le suremballage a été mise en place, marquée par la transition vers une machine à café automatique unique à l'atelier. Cette mesure non seulement optimise l'efficacité, mais contribue également à la réduction des déchets superflus. Ces actions témoignent de l'engagement de l'entreprise envers la durabilité, tant dans la gestion des ressources que dans la promotion d'une culture écologique au sein de l'ensemble de ses opérations.

Le modèle du Groupe permet d'avoir un taux moyen de revalorisation de 97% des déchets d'usines et de chantiers.

De son côté, l'usine de Paquet Fontaine a mis en place :

- La récupération des déchets de bois non traité par les salariés.es pour se chauffer
- Le tri des matériaux selon les 7 flux
- L'arrêt des cartouches de café en aluminium pour passer au café en grains
- L'utilisation d'aluminium recyclé
- La collecte des copeaux d'aluminium par des prestataires locaux spécialisés

De plus, des études approfondies des opérations ont été menées avec pour objectif de limiter les chutes de matières aluminium, notamment par la mise en place d'un logiciel calculant de manière précise les quantités d'aluminium nécessaires à l'approvisionnement.

Du côté des usines un partenariat a été noué avec MAEWA, une entreprise qui fournit des chiffons propres et récupère ceux qui sont souillés, pour les laver et les remettre dans le circuit.

En complément, les boîtes de calage, qui permettent de protéger les éléments de préfabriqués envoyés sur chantier, le bois ou encore les renforts en acier utilisés pendant le transport de modules 3D, sont systématiquement renvoyés en usines pour être de nouveau utilisés.

Par ailleurs, le pôle SSE a réfléchi en 2022 à la création d'une vingtaine de pictogrammes de couleur, pour favoriser un tri parfait des déchets dans les bureaux et harmoniser, dans les usines et sur les chantiers. Ils seront déployés courant 2024, accompagnés d'une campagne de communication pour sensibiliser au tri. Pour 2024, les bureaux réfléchissent à des solutions de compost. Enfin, 4 cendriers ont été installés début 2024 à Niwa pour tester la solution de recyclage des déchets sans eau de l'entreprise Tchao mégots.

Préservation de la biodiversité

GA Smart Building est en train de mettre en place une stratégie biodiversité sur ses sites et ses chantiers. Dans ce cadre, le Groupe a rencontré des spécialistes de la biodiversité, afin de mieux appréhender le sujet. En 2024, un diagnostic des impacts et dépendances à la biodiversité sera réalisé afin d'établir un plan d'actions sur les années à venir.



Dans les usines du Groupe, quelques actions ont d'ores et déjà été réalisées pour préserver la biodiversité. Par exemple, Ossabois a planté des arbres sur le site de son siège social aux abords du réfectoire d'Ossabois en 2023.

Le nouveau siège social du Groupe prétend au Label BiodiverCity. Ce dernier vise à promouvoir des constructions et des aménagements écologiques qui améliorent le cadre de vie. Il vise à intégrer la question de la biodiversité et du vivant dans l'acte de construire au niveau du programme, du projet, du système de management des opérations, de la gestion et de l'entretien. Pour cela une analyse a été réalisée par un écologue. Cette décision s'inscrit dans une démarche visant à favoriser la biodiversité locale dès la conception du site. Un référent biodiversité a été désigné dès la livraison du site pour veiller à la mise en œuvre des mesures adéquates.

Une étude Faune Flore datant de 2020 a permis de recenser les différents enjeux liés aux habitats, à la faune et à la flore du site, et a proposé des recommandations tout au long des phases de conception, de réalisation et d'exploitation, dans le cadre de la séquence ERC. Le cahier des charges des preneurs a été révisé pour inclure l'utilisation d'un plan d'entretien 100 % écologique, avec un recours au Zéro phyto. Les éléments mentionnés dans la Notice Paysagère et dans le programme environnemental, qui mettent l'accent sur le bien-être des usagers à travers la biophilie et la valorisation de la biodiversité, sont pris en compte. Un comité d'entreprise a été mis en place pour animer les activités d'entreprise. Des jardinières en façade, des chemins arborés en pleine terre et des noues végétalisées ont été aménagés. La palette végétale comprend des arbres fruitiers, des arbustes à fruits et des plantes médicinales, avec des arbres fruitiers accessibles aux usagers et un jardin japonais mettant en avant des fruits et plantes médicinales.

La mise en œuvre et le suivi de la Stratégie Climat du Groupe

Dans le cadre du déploiement de la Stratégie Climat, le Groupe GA s'engage à réduire d'ici 2030 de 55 % ses émissions de GES sur les scopes 1 et 2 et de 30 % sur le scope 3 par rapport à l'année de référence de 2019.

Afin d'accompagner au mieux les opérationnels, les dans la mise en place des actions de réduction, le Groupe a accueilli début 2023 un Responsable Stratégie Climat qui a rejoint l'équipe Energie Environnement. Avec l'aide de cette nouvelle recrue, GA souhaite réaliser chaque année un bilan carbone sur les scopes 1, 2 et 3 et certifier à terme sa trajectoire de réduction. Par ailleurs, le Responsable Stratégie Climat a pour mission d'accompagner les opérationnels dans le déploiement concret de leurs actions : assistance technique, recherche de financement, classification et priorisation des actions...

Le défi n°1 du secteur de l'immobilier et de la construction est le changement climatique.

Pour répondre à ce défi, le Groupe GA s'est fixé des objectifs ambitieux de réduction de ses émissions d'ici 2030 :

- Réduction de 55 % des émissions liées aux scopes 1 et 2 (année de référence : 2019)
- Réduction de 30 % des émissions liées au scope 3 (année de référence : 2019)

Pour parvenir à suivre et atteindre ces objectifs, le Groupe s'est donné les moyens humains et techniques :

Un responsable dédié au pilotage de la Stratégie Climat

Début 2023, le Groupe a engagé un Responsable Stratégie Climat. Le rôle de ce collaborateur est de piloter et manager les émissions GES au sein de toutes les entités du Groupe : réalisation d'un Bilan GES annuellement, suivi de la trajectoire, management du Plan d'Action Climat avec l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

« Je suis très fier de la confiance accordée par le Groupe. Peu d'entreprises ont la démarche de piloter et maîtriser en interne leurs émissions de GES, cela montre l'ambition et la volonté portée par GA Smart Building de réduire son empreinte environnementale »

Thibault OCTAVE, Responsable Stratégie Climat

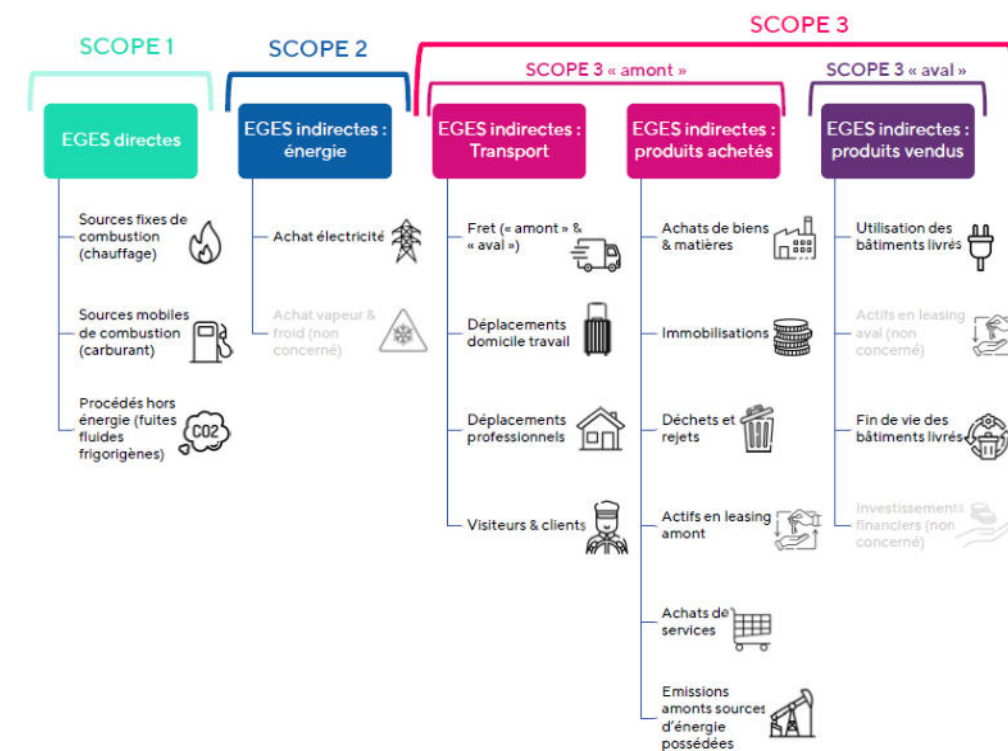


La maîtrise et le suivi de la comptabilité carbone :

L'étape incompressible pour le pilotage de sa politique de réduction des émissions est la réalisation du bilan GES. Le Groupe s'est fixé pour objectif de calculer son bilan tous les ans (la réglementation l'impose uniquement tous les 4 ans). Grâce à la formation à la méthode Bilan Carbone® suivi par le Responsable Stratégie Climat, le Groupe peut maîtriser en interne le calcul de son empreinte carbone.

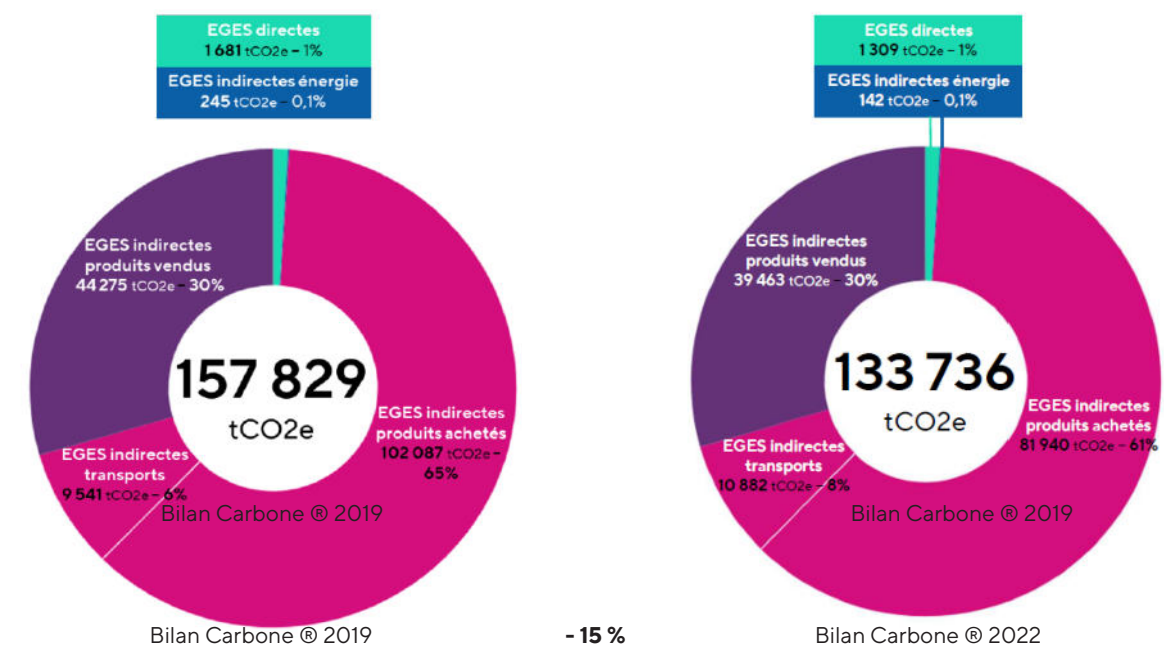
Afin d'avoir une photographie la plus exacte possible de ses émissions de GES, le Groupe prend en compte l'ensemble des postes d'émissions et scope du Bilan Carbone®.

Schéma représentant les postes d'émissions comptabilisés dans le Bilan Carbone® du Groupe GA



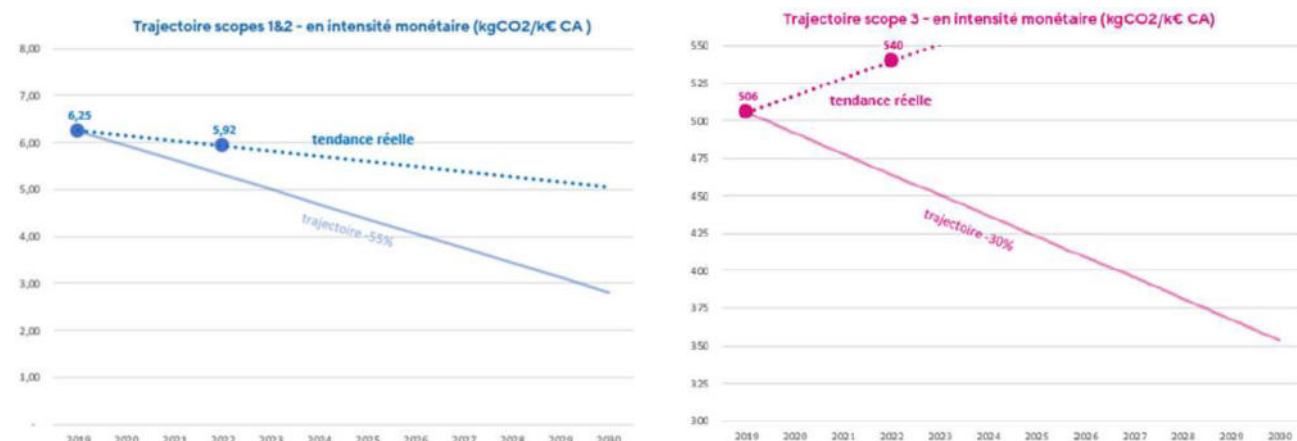
Le premier Bilan Carbone® a été réalisé en 2019 par un bureau d'étude externe. Fin 2023, le Groupe a réalisé son Bilan Carbone 2022® en interne.

La trajectoire climat du Groupe GA

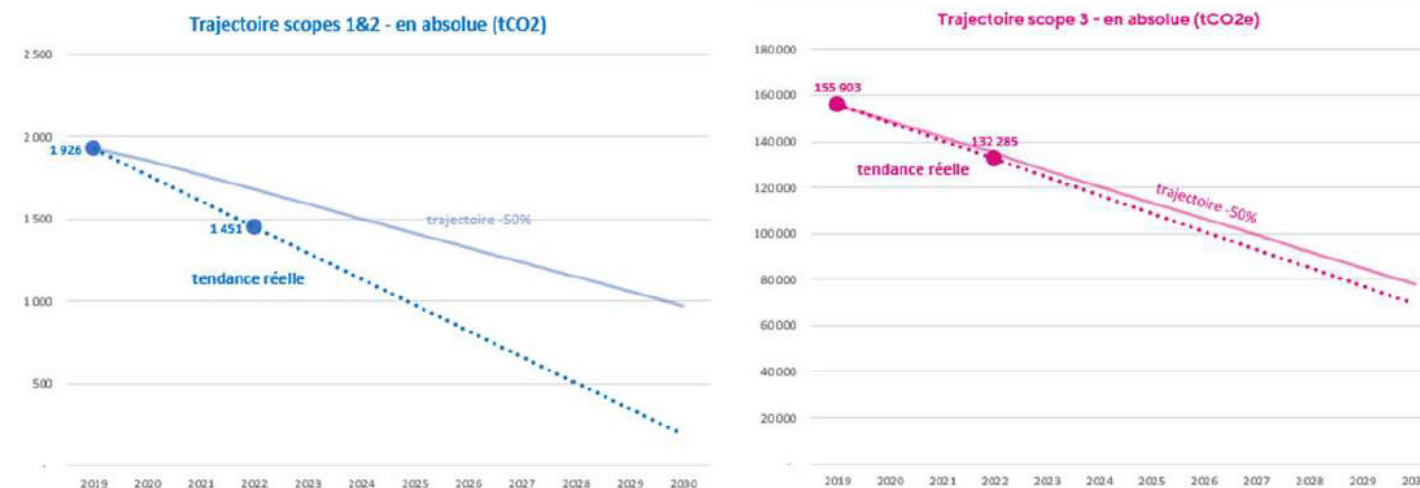


Synthèse des résultats des 2 derniers Bilan Carbone ® du groupe GA

La représentation ci-dessus montre l'évolution des émissions de GES du Groupe GA, en tCO2e absolue. Pour prendre en compte l'évolution structurelle de la société, le Groupe a mis en place 2 indicateurs de suivi de sa trajectoire carbone en intensité (kgCO2e total / k€ Chiffre d'Affaires total) : un pour la trajectoire « -55 % scopes 1&2 », et 1 pour la trajectoire « -30 % scope 3 »



Les courbes de tendances ci-dessous montrent que GA n'est pas en phase sur les objectifs fixés en intensité. Cela s'explique par le fait que le chiffre d'affaires de GA a baissé plus significativement que les émissions de GES. Pour s'assurer que le Groupe ait tout de même sur une trajectoire bas carbone, c'est à dire une réduction de 50 % de ses émissions d'ici 2023, une trajectoire en tCO2e absolue a été définie :



Ces deux dernières courbes montrent parfaitement que le Groupe GA est sur une trajectoire bas carbone, en étant sur une tendance de réduction de 50 % de ses émissions.

Un Plan d'Actions Climat ambitieux : CAP2030

Pour atteindre ses objectifs de réduction fixé à 2030, GA a établi un plan d'actions ambitieux, décliné en 6 piliers :

1. Développer des solutions décarbonées

Concevoir des bâtiments bas carbone et développer l'architecture frugale, développer nos gammes de produits bas carbone, repousser les limites de la construction hors-site. (Cf. Partie Développer des solutions exemplaires)

2. Préserver et gérer les ressources

Diminuer les déchets et les consommations en eau et énergie, être responsable dans les achats internes, développer l'économie circulaire de la construction, favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans les usines.

3. Maîtriser et fiabiliser la comptabilité carbone

Réaliser des analyses de cycle de vie sur l'ensemble des opérations, faciliter et fiabiliser le bilan GES et le réaliser tous les ans en interne.



Fiabiliser nos données carbone



Décarboner la mobilité du Groupe



Maîtriser et préserver les ressources



Développer des solutions décarbonées



Diversifier nos activités bas carbone



Développer les compétences et viser l'exemplarité environnementale

4. Décarboner les transports et la mobilité du Groupe

Décarboner le transport des marchandises (transports multimodaux, veille sur les transports "verts") et décarboner la mobilité interne (favoriser l'utilisation de transports bas carbone, électrifier le parc véhicule GA).

5. Diversifier les activités bas carbone

Développer l'activité de rénovation bas carbone, développer l'activité sur la performance énergétique des bâtiments livrés, augmenter les puits de carbone dans et en dehors des chaînes de valeur du Groupe.

6. Développer les compétences et viser l'exemplarité environnementale

Valoriser les réalisations bas carbone, être proactif sur les réglementations environnementales, fédérer l'ensemble des parties prenantes à la stratégie climat.

Quelques exemples d'actions en cours :

Continuer à sensibiliser au changement climatique au travers des Fresques

Les Fresques sont de précieux outils de sensibilisation aux enjeux du changement climatique, au numérique et à la biodiversité.

En 2023, GA a continué de sensibiliser ses collaborateurs.rices à la Fresque du climat puisque 73 personnes ont eu la chance de participer à un atelier. **Depuis 2022, cela fait donc 176 collaborateurs.rices sensibilisés.ées.**

L'objectif est d'atteindre un taux de sensibilisation de 100 % des collaborateurs.rices d'ici 2030. Actuellement, tous les nouveaux collaborateurs.rices sont formés.es lors des journées d'intégration organisées deux fois par an.



La mobilité, un levier d'action interne important

En accord avec le Plan Climat CAP 2030 et avec le plan stratégique du Groupe, tout un plan d'actions a été déployé pour promouvoir les mobilités douces et alternatives. Le responsables Stratégie Climat et la référente mobilité ont d'ailleurs organisé une étude pour mieux connaître les habitudes des salariés.es, au total, 280 personnes ont répondu.

Le service Achats a poursuivi en 2023 ses efforts en matière de décarbonation du parc automobile, en vue de passer à l'horizon 2027 l'intégralité de la flotte de véhicule de fonction en électrique. Pour faciliter la transition de la thermique à l'électrique, le Groupe a installé des bornes de recharge sur le nouveau siège social et étudie l'installation de bornes sur les autres sites. Des solutions sont à l'étude pour le rechargement à domicile et sur le réseau national. Néanmoins, la voiture individuelle est encore le moyen de transport privilégié des français alors qu'elle en est le plus polluant. Cette prise de conscience collective doit toucher l'ensemble des collaborateurs.rices du Groupe, y compris ceux.elles qui disposent d'un véhicule de fonction. Afin de limiter le recours à la voiture individuelle, une prime est proposée en remplacement de la voiture de fonction aux salariés éligibles à cette dernière. Elle est perçue de manière mensuelle, avec le versement de la paye. Elle est soumise à impôts sur le revenu et à charges sociales. En 2023, 13 collaborateurs.rices éligibles à une voiture de fonction, ont fait le choix de la prime de compensation (contre 6 en 2022).

En outre, un dispositif d'attribution de vélos de fonction, classiques ou à assistance électrique a été déployé en 2023.

Enfin, les collaborateurs.rices éligibles peuvent également bénéficier d'un forfait mobilité durable.

Un accord collectif sur la mobilité durable a été signé en mai 2022, à la suite de la collaboration sur le sujet entre plusieurs équipes du Groupe (services Achats, RH et EE). A travers cet accord le Groupe s'engage à :

- Faire évoluer les comportements pour moins et mieux se déplacer en accompagnant les collaborateurs.rices vers le changement de manière continue, accessible et pédagogique
- Faire de la « mobilité durable » un outil au service de l'amélioration de la qualité de vie au travail et renforcer ainsi l'attractivité de la marque « GA »

- Faire des choix qui prennent en compte l'impact environnemental des déplacements entre le lieu de résidence habituel et le lieu de travail et des déplacements professionnels et promouvoir des solutions de mobilité actives, partagées et plus respectueuses de l'environnement afin de réduire les émissions de CO₂.

En 2023, 62 personnes ont bénéficié du forfait mobilité durable (contre 42 en 2022).

Pour atteindre ces engagements, plusieurs actions ont été menées au cours de l'année 2023.

- Dans un premier temps, pour faire évoluer les habitudes de déplacement, GA a déployé une application de « court-voiturage », via KAROS. Il s'agit d'une plateforme proposant du covoiturage pour les trajets domicile-travail : simple, rapide et sans contraintes, entre salarié GA mais également avec la possibilité de réaliser des trajets avec des personnes externes à l'entreprise. Pour convaincre les collaborateurs.rices, la référente mobilité a organisé au mois de mai un petit déjeuner de sensibilisation et d'information avec une animatrice KAROS dans le but de faire connaître l'application et promouvoir son utilisation. Par la suite, plusieurs défis ont été organisés pour motiver l'usage de l'application, cela a été un vrai succès puisque cela a permis de convaincre plusieurs personnes.

Le Groupe est globalement satisfait de ce lancement puisque en 8 mois, ce sont près de 600 trajets réalisés, 90 utilisateurs (sur 250 personnes ciblées) et surtout, de nombreux retours positifs de la part de nos collaborateurs.rices.

- Dans le but de promouvoir les solutions de mobilité respectueuses de l'environnement, le Groupe a entrepris diverses initiatives visant à encourager les collaborateurs.rices à adopter des modes de déplacement plus durables. En mai, une collaboration fructueuse avec l'ESAT (Établissement et service d'aide par le travail) Elisa à Pechbonnieu a donné lieu à un atelier de réparation de vélos. Cette opportunité a permis à nos collaborateurs.rices de faire réviser leurs vélos en prévision des beaux jours, tout en favorisant les rencontres avec les travailleurs de l'ESAT.

Le succès de cet événement s'est reflété dans la participation active, où certains ont bénéficié d'enseignements pratiques sur la réparation et l'entretien des vélos, renforçant ainsi les liens et créant une atmosphère conviviale. Cette expérience a également contribué à sensibiliser nos équipes aux enjeux des ESAT, soulignant l'importance d'accompagner les personnes en situation de handicap et en réinsertion. Il est essentiel de trouver un équilibre entre les compétences professionnelles et la prise en compte des situations de handicap, comme en témoigne le retour d'expérience positif reçu de l'ESAT.

- Pour aller plus loin, la référente mobilité durable du Groupe a organisé une balade à vélo avec les collaborateurs.rices volontaires de l'ancien siège social au nouveau siège social. L'idée de cette balade était de montrer les différentes pistes cyclables, les accès au futur siège grâce aux transports en commun et les commerces de proximité. Une fois arrivé sur le chantier, les participants.es ont partagé un moment convivial autour d'un repas, puis ont pu visiter le siège social en travaux à l'époque.
- De plus, à l'occasion de la semaine européenne de la mobilité qui a lieu la troisième semaine de septembre, un défi a été organisé pour pousser les collaborateurs.rices à adopter les mobilités alternatives telles que le vélo, la marche, les transports en commun, le co-voiturage ou encore le train pour les grands déplacements. Pour motiver les collaborateurs.rices, l'objet du défi était de réaliser un don à l'association France Nature Environnement avec l'idée qu'un euro sera reversé par kilomètre réalisé avec une mobilité douce. Finalement, 2800 km ont été réalisés à vélo.

Cet événement a rassemblé près de 60 participants sur tous nos sites.

Action de réduction des émissions dans les usines

L'usine Equilab a réalisé des travaux conséquents afin de réduire sa consommation d'énergie. Un entrepôt de stockage a été construit sur le site de l'usine dans le but de limiter le transfert de matière première par camion et donc de limiter les émissions de CO₂. De plus, les systèmes de tests des Modules de Traitement d'Air ont été recentralisés, ce qui permet de réduire la consommation d'énergie dans la mesure où ils travaillent à température constante. Enfin, Equilab a mis en place INFOR, un nouvel outil qui permet de bénéficier d'une gestion assistée par ordinateur pour la fabrication, les projets et sur le suivi des activités SAV. A la clé : un meilleur suivi des stocks et une optimisation

de la qualité de fabrication. A l'avenir, ce logiciel ERP permettra de calculer l'empreinte carbone et l'origine des intrants dans le but de limiter les composants venant de loin et d'ainsi favoriser les partenariats avec des entreprises locales. Nos usines PREGA ont lancé un vaste programme de relamping, en remplaçant l'ensemble des lumières halogènes vieillissantes par des lumières LED dernières générations. L'usine Paquet Fontaine à L'Aigle a lancé de gros travaux d'isolation et est en cours de remplacement de son ancienne chaudière fioul par une pompe à chaleur (travaux en cours début 2024). Le remplacement de cette chaudière permettra de réduire nos émissions de GES d'environ 40 tCO₂e, soit près de 3 % des émissions de notre scope 1.

Action de réduction des émissions de la direction des systèmes d'informations

Avant même l'arrivée du Responsable Stratégie Climat, un audit carbone pointu de la Direction des Systèmes d'Informations a été réalisé par Green Metrics, un bureau spécialisé dans ce domaine. Un plan d'actions a été créé et quelques actions flashs ont été entreprises. Parmi celles-ci, l'éco-conception des sites internet a été priorisée, avec des efforts significatifs déployés sur des plateformes telles que ga.fr, ossabois.fr et rooj.fr. De plus, des solutions innovantes ont été étudiées pour le reconditionnement du matériel informatique, ainsi que pour prolonger la durée de vie des équipements ou adopter des pratiques plus sobres dans leur attribution. Ces premières mesures ne représentent que le début d'un engagement plus profond et plus large pour réduire l'empreinte carbone de la DSI et contribuer à une transition vers des pratiques plus durables.



→ Balade en vélo d'Agua, l'ancien siège social de GA, vers le chantier du nouveau siège social du Groupe

Développer des projets exemplaires visant à aller au-delà des exigences de la réglementation, notamment grâce :

Continuer à réduire l'impact des projets du Groupe est essentiel et intégrer l'adaptation au changement climatique dans son approche l'est tout autant.

Au développement de compétences et de solutions décarbonées :

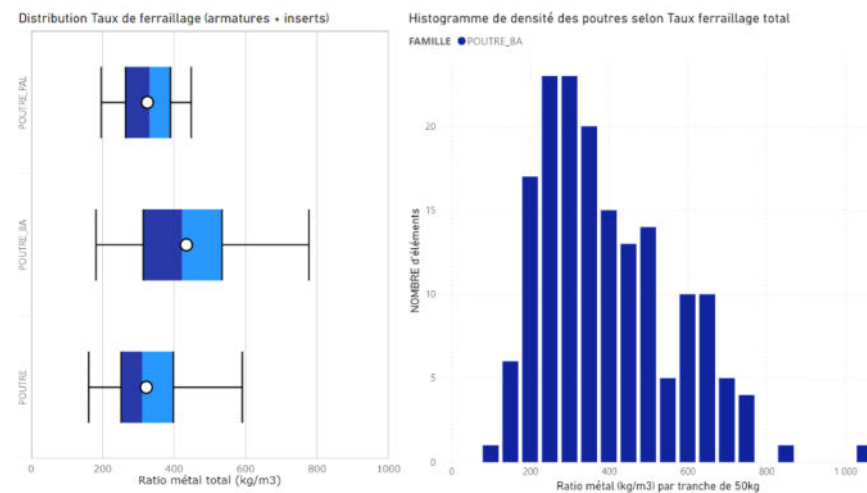
Continuer à faire monter en compétences les collaborateurs.rices et parties-prenantes externes

Les projets immobiliers tertiaires sont soumis depuis juillet 2022 à la RE2020. Afin d'embarquer les concepteurs.rices dans l'application de celle-ci, la cellule Energie Environnement du Groupe a déployé une formation interne. En plus de présenter ce qu'implique la **RE2020** dans les projets, l'équipe a aussi travaillé sur des facteurs de compatibilité à la RE2020 (ratio vitrage, infrastructure, compacité, sobriété...).

Dès 2019, GA a été en mesure de réaliser une **Analyse du Cycle de Vie (ACV)** de ses projets afin de simuler leur impact carbone et de mieux les décarboner. Par cette analyse, l'équipe Energie Environnement a guidé les opérationnels dans l'utilisation de la bonne matière au bon endroit dans des quantités optimisées. En 2022, dans une logique de montée en compétences constante, l'équipe Energie Environnement s'est autoformée sur la réalisation de l'ACV des bâtiments et de ses 26 indicateurs.

En 2022 et 2023, les ingénieurs ACV ont piloté, avec l'appui de bureau d'études et vérificateurs agréés indépendants, la réalisation des fiches environnementales individuelles (FDES) de la nouvelle génération de modules de traitement d'air Leaf (FDES publiées sur INIES en mars 2024) et ont développé un configurateur de FDES pour tous les produits préfabriqués par les usines bétons PREGA. Ce configurateur, opérationnel depuis décembre 2023, permet désormais de générer des FDES officielles et adaptées à chaque opération et à chaque produit spécifique (planchers, voiles, poutres, poteaux, volées d'escaliers...).

L'équipe Energie Environnement poursuit sa dynamique de création d'outils internes performants exploitant données des maquettes BIM. En 2023 elle a créé des outils pour connecter la maquette structure du BE Omega, conçue avec le logiciel TEKLA, à des outils modernes de Data Visualisation type Power BI. Avant même que les produits préfa soient fabriqués, il est ainsi possible de décortiquer la structure complète, chaque famille de produit et chaque élément individuel de la maquette, et visualiser simplement leur contenu (volumes de béton, inserts métalliques, taux de ferrailage). Pour 2024, l'équipe prévoit de poursuivre le travail en intégrant le calcul automatisé du poids carbone dans cet outils.



Volume de béton par typologie de produit – analyse statistique du taux de ferrailage au sein d'une même famille d'élément (exemple des poutres).

Des études ACV comparatives poussées ont par ailleurs été menées sur le lot CVC, qui est très carboné (en partie du fait de la masse importante de métal dans les réseaux et équipements) et pour lequel les alternatives « bas carbone » sont peu nombreuses. D'une part, cette étude a confirmé que notre solution Smart Active System offre bien un gain carbone jusqu'à -70 % par rapport aux solutions CVC concurrentes équivalentes. D'autre part l'équipe a ainsi identifié précisément les éléments sur lesquels elle doit porter attention pour décarboner ce lot technique (éviter les réseaux dits « 4 tubes », matériaux alternatifs bas carbone pour la distribution hydraulique, impact fort des gaines de ventilation double-flux centralisée, impact du surdimensionnement thermique généralement constaté...).

Paquet Fontaine, en collaboration avec le SNFA (Syndicat National de la construction des Fenêtres, façades et Activités associées), œuvre à la création de Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire (FDES) personnalisables pour les fenêtres qu'ils conçoivent et produisent, en utilisant l'aluminium fourni par Schuco. L'usine prévoit des retours d'ici 2024. En parallèle, des discussions ont été engagées avec les fournisseurs de Paquet Fontaine concernant l'origine des billettes d'aluminium, dans le but d'évaluer l'impact environnemental de leurs réalisations.

A terme, l'objectif est de mettre à disposition des parties prenantes internes et externes un guide pratique d'aide à la conception d'un bâtiment bas carbone.

La création d'outils internes tels que des bases de données de produits bas carbone et biosourcés ou des simulateurs de calcul ACV en phase commerciale / préconception sont en cours et doivent aboutir fin 2023, afin d'être plus efficaces pour valoriser toutes les solutions bas carbonées disponibles.

Bâtiment positif

L'atelier de réflexion autour du bâtiment positif, est parti de la nécessité de mieux comprendre les rapports du GIEC puis d'étudier comment cela peut se traduire dans les projets GA. Pour cela, il a fallu structurer des groupes de travail et étoffer les compétences des membres. A la suite de ça, un comité de pilotage a été monté rassemblant divers métiers (design, ingénierie, promotion, etc) l'idée étant d'avoir un.e représentant.e de chaque entité du Groupe pour réfléchir aux différentes thématiques du bâtiment positif. Les objectifs de ce projet sont :

- Faire la démonstration d'une **construction décarbonée** (pour être durable et finançable), **sobre** mais néanmoins **désirable**
- **Réversible**, évolutif et adaptable à son contexte et au marché (fluidité sur le marché)

- **Sur-mesure**, adapté à son **contexte** (bioclimatisme, énergie verte, circuits courts...) et **co-conçu** avec le « territoire » (concertation, acceptabilité du projet, place du vert et du vide)
- Durable car **réparable, frugal** en consommation énergétique
- Proposant une **mixité d'usages** (attractivité, complémentarité, mutualisation, intensification, chronotopie)
- **Inclusif** (qualité d'usages, vieillissement de la population)
- En s'appuyant sur **le déjà-là** (friche urbaine, industrielle, réemploi et économie circulaire, artificialisation limitée)
- Favoriser la **biodiversité** en lui donnant de la place et en réduisant la consommation de matière

L'objectif était de regarder comment rendre les programmes immobiliers développés par le Groupe plus vertueux que ce que nous sommes actuellement capable de faire, cela a permis d'étudier les forces et les pistes de progrès du Groupe. Ainsi, plusieurs groupes de travail sont nés : conception bioclimatique, matériaux bio et géo sourcés, réversibilité des bureaux, surélévation des logements, anticipation du changement climatique, optimisation du cycle de l'eau, qualité de l'air, préservation de la biodiversité. En 2023, l'atelier le plus abouti était celui sur les matériaux bio et géo sourcés. A terme, le comité de pilotage souhaite créer un guide de programmation Bâtiment Positif regroupant des recommandations globales, niveaux de performances et options à adapter à chaque projet.

Développer des solutions exemplaires

Au-delà du développement de compétences en interne, le Groupe a investi dans le développement et la mise au point de solution décarbonées.

GA Smart Building a fourni des efforts importants dans la recherche d'un approvisionnement en **Béton Prêt à l'Emploi (BPE) décarboné à base de ciment CEM III**.

L'utilisation de ce type de ciment permet de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport au BPE « standard » à base de CEM I. Le CEM I, qui est le ciment le plus carboné, a totalement été supprimé des usines et des chantiers, il a été remplacé, à minima, par le CEM II.

Le nouveau siège social du Groupe est une référence démontrant cette transition, en effet 60 % des bétons ont été réalisés en CEM III/B et 40% en CEM II/B, l'utilisation de ces deux solutions a permis d'économiser 232 tonnes de CO₂eq.

La R&D en interne sur les liants décarbonés a également permis de déployer l'utilisation de ciment de type CEM III dans les trois usines PreGA, sans que cela ne vienne perturber le processus de fabrication. Chaque usine est désormais dotée d'un silo permettant d'accueillir cette nouvelle technologie. Nous continuons encore nos recherches pour optimiser son impact carbone. La technologie des ciments de type CEM III n'étant compatible qu'avec des bétons armés, nous ne pouvons pas l'utiliser sur nos produits précontraints.

Nous travaillons actuellement sur d'autres liants décarbonés qui, eux, seront compatibles avec cette application avec un objectif de décarbonation de 30 %. Ces technologies ne sont pas à base de laitier de hauts fourneaux ce qui permettra également de ne pas être dépendant des solutions cimentaires à base de laitier. Afin 2023, nous étions sur le point de finaliser le développement de formulations en ciment CEM IV, qui offre l'avantage d'être compatible avec les éléments précontraints, en particulier les planchers, jusque-là limité à l'usage de CEM II/A.

Mathieu Pellerano a fini sa thèse sur le sujet de la « transition environnementale des bétons de préfabrication », qu'il a soutenu en août 2023. Il a réalisé des recherches pour un béton ayant la performance de 100 kg de CO₂ équivalent par m³. Dans le prolongement de ces recherches, trois matrices cimentaires ont été testées.

En fin d'année une note interne sur l'évolution des bétons chez GA a été diffusé à tous les responsables. Elle regroupe l'ensemble des évolutions mises en place au niveau des chantiers et des usines et fait un état d'avancement des différentes actions en cours.

Exemple sur PREGA Labège : métro ligne C, connexion ligne B et C entre Ramonville et Labège, parti sous terrain sous le canal du Midi, lot 2 que fait BESSAC, béton très bas carbone début octobre 2023 et fin en juin 2024.

Le Groupe travaille en parallèle au développement de **solutions mixtes**.

La Façade à Ossature Bois (FOB), développée par Ossabois, participe à la décarbonation d'un projet. Elle a notamment été mise en place sur le nouveau siège du Groupe à Toulouse et sur le chantier des Gradins au sein du

village des Athlètes à Saint-Denis.

La production industrielle du **plancher mixte bois / béton Atom Wood** a également démarrée, un premier déploiement a été réalisé sur le nouveau siège social du Groupe. Un nouveau moule et un nouveau silo ont ainsi été mis en place dans l'usine PREGA Alsace. A noter qu'une partie du moule Atom Wood a bénéficié de financements de la Région. Pour autant, les travaux de recherche et d'expérimentation se poursuivent pour encore améliorer la performance de la solution.



La **dalle active**, un plancher béton à la sous-face active, qui permet de chauffer ou de rafraîchir une pièce et ainsi d'assurer un confort thermique idéal, a été déployée sur le nouveau siège du Groupe à Toulouse et sur le chantier des Gradins au sein du village des Athlètes à Saint-Denis.

Le **Smart Activ System**, qui combine les Modules de Traitement d'Air (MTA) nouvelle génération, la dalle active, la géothermie et un pilotage prédictif, a prouvé qu'il était vertueux sur la partie ventilation. L'objectif en 2023 sera de prouver qu'il est plus vertueux à tous les niveaux.

Plus généralement, GA Smart Building s'est engagé à référencer chacun de ses produits avec une **Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire (FDES)** permettant d'affiner le profil environnemental de ses produits sur les phases de construction, d'exploitation et de fin de vie. Les informations contenues dans la FDES sont par exemple : l'environnement, l'épuisement et la consommation des ressources, l'énergie, l'eau, la pollution, l'ozone, l'acidification des sols, l'air, les déchets, les transports...

Un bureau externe, ESTEANA, a pour mission d'accompagner le Groupe dans la mesure des données, la mise en place d'un configurateur notamment pour les produits industriels PREGA à terme Paquet Fontaine, et l'entrée des FDES sur le fichier national. Celles-ci seront

validées par un tiers afin de confirmer leur véracité.

Opérationnel depuis décembre 2023, le configurateur permet de générer des FDES pour chacun des produits de préfabrication béton. Il permet de calculer précisément l'impact carbone des produits en spécifiant les formulations des bétons, la provenance des matériaux et les distances de livraisons.

Cela s'applique également aux Modules de Traitement d'Air (MTA). Une famille de FDES permet de calculer précisément l'impact carbone du système de chauffage / refroidissement / ventilation décentralisé et de le valoriser vis à vis des autres solutions proposées sur le marché.

Equilab, spécialisé dans la construction de Modules de Traitement d'Air (MTA), qui utilisent du fluide frigorigène afin de chauffer ou de refroidir l'air, utilise désormais du R513, avec un GWP (Global Warming Potential) nettement inférieur à celui du gaz utilisé précédemment. Ce changement représente une réduction de moitié de l'impact environnemental. La FDES du MTA Leaf permet de valoriser le fait que, sur toute sa durée de vie, il n'y a aucune perte de gaz. En parallèle, en prévision de la transition vers un gaz légèrement inflammable, une évaluation a été conduite par SOCOTEC dans le cadre d'un audit de la zone ATEX. Cette démarche vise à anticiper d'éventuels travaux futurs liés à l'utilisation d'un gaz légèrement inflammable (1234YF) qui répondraux futures exigences de la réglementation européenne (F-GAZ) avec un impact GES drastiquement réduit, prévu pour débiter en février 2024. L'objectif est de garantir une mise en œuvre sûre et conforme aux normes, minimisant les risques associés à ce changement.



Réduire l'empreinte carbone grâce au réemploi de matériaux

Le Groupe déploie une démarche de réemploi sur ses chantiers afin de réduire leur impact carbone.

Le nouveau siège social du Groupe à Toulouse a été l'un des 58 projets retenus pour recevoir le soutien du programme Européen LIFE Waste2Build. Il intègre notamment les premiers modules sanitaires produits par Ossabois avec des matériaux de réemploi : vasques, isolants, carrelages, faïence... et les mobiliers de bases vie étaient constituées de matériaux de réemploi.

GA Smart Building a signé dans le même temps la charte d'engagement en faveur de l'économie circulaire dans le BTP. Impulsée par Toulouse Métropole, cette charte rassemble les maîtres d'ouvrage du territoire engagés dans une dynamique en faveur de l'économie circulaire, pour accélérer la transition du secteur de la construction.

Le Groupe est adhérent à l'association Circolab et le Responsable Stratégie Climat est évaluateur du label. Ce label permet de donner un cadre à la démarche systématique de réemploi mise en œuvre sur chacun des chantiers du Groupe dans le cadre de notre feuille de route bas carbone.

Taxonomie européenne

La Taxonomie représente la branche des Sciences Naturelles qui a pour objet l'étude de la diversité du monde vivant et la classification des espèces.

Dans le cadre du plan d'actions pour une finance durable, la Commission Européenne a fait usage de ce mot pour désigner la classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement, ou ne causant pas de préjudice, à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

De ce fait, elle permet l'évaluation de la durabilité de 90 activités économiques, représentant plus de 93 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'Union Européenne.

- Activités éligibles

Les activités de promotion immobilière, de construction de nouveaux bâtiments et de rénovation de bâtiments existants de GA Smart Building sont éligibles à la taxonomie (sections 7.1 et 7.2) et représentent **86,6% du chiffre d'affaires du Groupe**. L'activité d'administration d'immeubles et autres biens immobiliers, de GA Services, est éligible aux critères de la taxonomie (7.7) quand celle d'Equilab est elle éligible (7.3 et 7.5), pour les travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation. Leur alignement respectif sera étudié sur leur activité 2024.

Les activités des filiales PREGA, Paquet Fontaine et Ossabois ne font quant à elles pas partie des activités éligibles à la taxonomie.

- Alignement

En 2022, GA avait pris la décision de viser l'alignement de l'ensemble des projets réalisés par ses activités de promotion, construction et rénovation, aux critères de la taxonomie. Ce point a été intégré dans la politique environnementale et partagé à tous les collaborateurs. rices tout début 2023. La sensibilisation et formation sur le sujet a continué en 2023 afin d'intégrer le plus en amont possible chaque critère dans les projets.

C'est ainsi qu'en 2023, 97,2 % du chiffre d'affaires de ces activités est aligné aux critères de la taxonomie européenne et peuvent ainsi être considéré comme durables.

- Moyens mis en oeuvre pour assurer la transition environnementale de GA Smart Building

Concernant les moyens mis en oeuvre pour assurer la transition environnementale de GA Smart Building vers des activités alignées aux critères de la Taxonomie, le Groupe a analysé ses investissements (CAPEX) et dépenses d'exploitation (OPEX).

En 2023, le Groupe a ainsi investi **9M€** dans des activités générant du chiffre d'affaires durable et **2,3M€** dans l'achat de production issues d'activités économiques alignées sur la taxonomie ou dans la rénovation individuelle de bâtiments. **30M€** sont quant à eux inclus dans un plan d'investissement de cinq ans minimums visant à rendre l'activité durable. Les CAPEX alignés représentent ainsi **11,3M€ soit 77%** du montant total des CAPEX.

Concernant les OPEX, le Groupe a investi **213,8M€** dans des activités générant du chiffre d'affaires durables et des achat de production issues d'activités économiques alignées sur la Taxonomie ou dans la rénovation individuelle de bâtiments.

Les OPEX alignés représentent ainsi **79%** du montant total des OPEX.

Zoom sur les projets exemplaires

Stellantis : GTB, FOB, Smart Active Aystem, sobre techniquement.



Le futur grEE Campus de Stellantis situé en bord de Seine, à Poissy, près de Saint-Germain-en-Laye et imaginé par l'agence d'architecture Patriarche, est un ensemble immobilier de 40 000 m² comprenant 8 bâtiments tertiaires. Conçus pour être extrêmement performants d'un point de vue environnemental et résilients au changement climatique, les bâtiments disposeront d'une excellente performance thermique grâce aux choix architecturaux et aux technologies du Groupe.

En effet, dans ce projet, la sobriété architecturale s'exprime de nombreuses manières : optimisation des volumes, densification des espaces (flex-office), réduction des quantités de matière (absence de faux-plafond et de plancher technique, peu de cloisonnement, hauteur d'étage réduite), rationalisation des vitrages (<35 %). De même, l'essentiel des bâtiments (notamment les bureaux) sont conçus avec les technologies les plus vertueuses disponibles à ce jour : façades à ossature bois, protections solaires extérieures motorisées, menuiseries bois/alu double-vitrage haute performance, ventilation double-flux décentralisée très basse consommation avec régulation de la qualité d'air et free-cooling, planchers thermoactifs en béton bas carbone avec pilotage prédictif, éclairage LED gradable, toitures photovoltaïques, multicapteurs communicants, GTB dernière génération avec module de prédictions de consommation... Outre la labellisation E+C- au niveau E3C1 qui caractérise l'efficacité énergétique très élevée et les efforts de réduction des émissions de CO₂ induites par les matériaux de construction, l'exigence va plus loin sur le volet carbone avec un engagement contractuel de « neutralité carbone exploitation » sur le périmètre des bureaux qui représente plus de 80 % de la surface utile de l'opération. A travers cet engagement, il est garanti que les bâtiments seront réellement « à énergie positive » pour leur usage principal de bureaux. Enfin, des

études techniques expertes ont démontrées la résilience des bâtiments au changement climatique, en particulier leur capacité à maintenir un confort intérieur acceptable en cas de canicules prolongées basées sur des scénarios « du pire » à +4°C (horizon 2040~2070), avec un recours réduit aux dispositifs de rafraîchissement. Cette performance thermique est notamment atteinte grâce à l'efficacité de l'enveloppe architecturale d'une part, et les procédés techniques hors-site développées par GA d'autre part, tels que la dalle active, la ventilation free-cooling décentralisée et le pilotage thermique prédictif.

Le nouveau siège social du Groupe à Toulouse a été imaginé pour être un projet manifeste d'un immobilier décarboné. Il intègre une importante composante bois, avec une structure bois et des façades à ossature bois, a recours au réemploi, à des matériaux biosourcés, tels que le liège, et moins carbonés, avec notamment des bétons bas carbone, ou encore les premiers modules sanitaires produits par Ossabois avec des matériaux de réemploi : WC, vasques, isolants, carrelages, faïence...

Il a été pensé dans une démarche en deux séquences :

1. Adapter l'immeuble au climat de demain
2. Tout en continuant d'atténuer son impact carbone



Afin d'adapter l'immeuble au changement climatique, une analyse des risques climatiques a été réalisée avec The Climate Company : risque de vagues de chaleur, confort thermique... Des solutions d'adaptation pour favoriser la résilience climatique du bâtiment sur les 20 prochaines années ont ainsi pu être identifiées et mises en oeuvre.

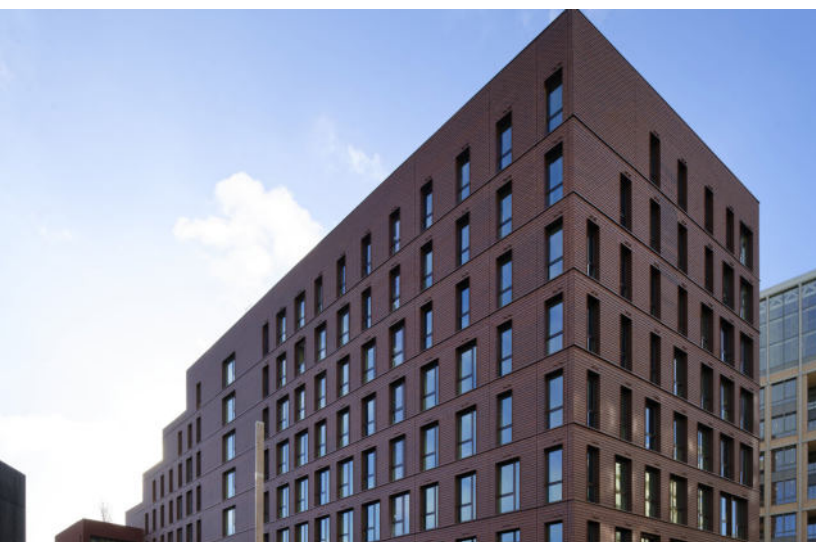
Les bureaux du Groupe sont conformes à la RE2020 alors que le PC a été déposé et la conception réalisée avant même que le RE2020 soit publiée.

De plus, ces derniers atteignent un niveau de performance énergétique conforme à celui qui est attendu en 2050 par le décret tertiaire et approcheront la neutralité carbone en exploitation (émissions CO₂ liées aux consommations énergétiques divisées par plus de 10 par rapport à la moyenne des bâtiments tertiaires existants).

L'ensemble immobilier vise par ailleurs de nombreux labels et certifications : HQE Bâtiment Durable niveau Excellent, démarche E+C- niveau E3C1, BEPOS Effinergie 2017, OsmoZ, R2S, BiodiverCity, Accessibilité et est pilote du label Circolab.

GA Smart Building s'implique par ailleurs dans la réalisation des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 et dans son héritage. En premier lieu au travers de la construction d'un immeuble réversible logements – bureaux nommé **Les Gradins, au cœur du Village des Athlètes** qui connaîtra au moins deux vies :

- 1^{ère} vie : durant les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, il accueillera 408 athlètes et leur staff. Le bâtiment, alors véritable résidence, sera composé de 204 chambres et de 110 salles de bains et comprendra des espaces communs.
- 2^{ème} vie : après les Jeux Olympiques et Paralympiques, en novembre 2024 : le bâtiment entamera une phase de réversibilité et sera aménagé en plateaux de bureaux.



→ Les Gradins à Saint-Ouen, un immeuble réversible logements/bureaux

Sur Les Gradins, comme sur **Up Gardens**, le nouveau **siège social du Groupe Up à Gennevilliers**, une démarche d'économie circulaire a été déployée à partir de la récupération de 8 800 m² de faux planchers au sein de la tour miroir à Courbevoie et 15 300 m² de la tour Cristal à Paris 15^{ème}. Ces deux gisements ont permis de couvrir 100 % des besoins des deux chantiers.



→ GARDENS, nouveau siège social du Groupe UP à Gennevilliers

De la même manière, les deux chantiers ont permis d'expérimenter le transport fluvial : les 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 c'est plus de 50 % de réduction d'émissions de CO₂ par rapport au transport routier, de quoi réduire encore l'empreinte carbone du Groupe.

Plus spécifiquement sur Up Gardens, la démarche bas carbone a été poussée jusqu'à l'utilisation de matériaux bas carbone, tels que les moquettes, et de matériaux issus de l'économie circulaire, tels que les peintures recyclées. Ce projet livré début 2023 fait l'objet de plusieurs certifications et labels : HQE BD niveau Excellent, E+C- niveau E2C1, BREEAM Very Good et Wiredscore niveau Gold.

Au-delà, le Groupe s'implique dans les JOP 2024 et leur héritage avec la réalisation de la **Cité Universelle à Paris**, qui accueillera un pôle sportif constitué d'une salle de sport multi-usages de 3 000 m² au sol. Parmi les 1 000 places assises, 20 % seront accessibles aux personnes en situation de handicap. Soit 10 fois plus que la norme. Lieu d'entraînement du club de sports adaptés CAP SAAA, cette salle entièrement modulable recevra des compétitions nationales et internationales, et s'inscrit dans l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024.

De son côté, **1pulsion**, le 1^{er} immeuble tertiaire de **Grand Matabiau Quais d'Oc**, 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 avec notamment 2 200 m² d'espaces végétalisés et extérieurs. Les éléments de structure et de façades sont produits au



→ La Cité Universelle à Paris, emblématique de l'accessibilité universelle

sein de PREGA Labège, à seulement 15 km du chantier. Ainsi, la moitié des transports sont détournés par Labège au lieu de pénétrer en centre-ville de Toulouse, ce qui participera à la décongestion de la ville. 1pulsion porte des ambitions environnementales fortes. Il prend en compte les meilleures normes et avancées en la matière et vise les labels et certifications Breeam Very Good, BiodiverCity, R2S et HQE Excellent. Il s'inscrit dans la démarche E+C-, niveau E2C1 lors de la mise en service, avec la particularité de pouvoir passer E3C1 grâce aux mesures conservatoires mises en œuvre lors du raccordement au réseau de chaleur

connecté dans quelques années. Un mix énergétique de 30 % EnR sera garanti dès la mise en service de l'opération.

Une étude a été menée en phase chantier avec le concours d'Artelia. Celle-ci met en exergue une économie de près de **22 % d'émission de CO₂** en phase chantier sur le projet d'1pulsion. Cette économie substantielle s'explique par la diminution drastique de flux camions et voitures, notamment en phase CVC/sanitaires.



→ 1pulsion à Toulouse, 1^{er} immeuble tertiaire de Grand Matabiau Quais d'Oc



→ IDEMIA à Vitry, usine de fabrication de cartes bancaires

La future usine de fabrication de cartes bancaires pour IDEMIA à Vitry, projet conforme à la taxonomie européenne, est aussi certifié BREEAM avec notamment 78% des recommandations de l'écologie prises en compte ce qui favorise entre autres la petite faune locale.

GA Smart Building a remporté en 2023, avec Pitch Immo, le site Ségoffin, à Courbevoie, dans le cadre de l'Appel à Projets Urbains Innovants mixtes et bas carbone « Empreintes ». Baptisé **Synapses**, l'ensemble dessiné par l'Atelier(s) Alfonso Femia, qui développera un total de 8 000 m², sera la **1^{ère} tour 100 % modulaire bois en France**, avec une hauteur de 49 mètres. Synapses porte de fortes ambitions environnementales.

Le groupement, à l'aide du bureau d'études Elioth a poussé très loin la recherche d'exemplarité environnementale dans la phase de conception : confort

bioclimatique, intégration de modules de traitement de l'air hors-site, utilisation de matériaux bio sourcés, réemploi de matériaux à hauteur de 30 %, végétalisation de 3 250 m² d'espaces malgré les contraintes du site... Grâce à l'ensemble de ces démarches, Synapses sera aligné avec la RE2020, au seuil 2028.

GA Smart Building et Grand Paris Aménagement ont lancé en co-promotion, 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, le **1^{er} démonstrateur de 60 logements familiaux en accession en 100 % hors-site bois à Saint-Cyr-l'École**. Les enjeux sont multiples : augmenter significativement le niveau de qualité et de finition grâce à la construction hors-site, optimiser la conception et la réalisation pour trouver un équilibre financier et répondre à de fortes ambitions de qualité d'usage, paysagère et environnementale, sans sacrifier la qualité architecturale. Ce véritable démonstrateur de la construction de logements hors-site en bois porte naturellement de fortes ambitions environnementales. Il vise le label biosourcé niveau 3, sera certifié NF HQE et répondra au seuil 2028 de la RE2020. Le volet de la qualité d'usage a quant à lui notamment été traité en répondant à de fortes exigences en matière de qualité de l'air avec le label Intairieur.

GA Smart Building va participer à la **réhabilitation de l'ancienne friche militaire des casernes Beaumont-Chauveau à Tours en réalisant plus de 200 logements Rooj by GA construits hors-site et bas carbone**. En accord avec la démarche engagée par Devillers & Associés, coordinateur de la ZAC et maître d'œuvre, le projet porte de fortes ambitions environnementales et travaillera en particulier sur la gestion de l'eau, le réemploi des matériaux et l'efficacité énergétique. L'ensemble immobilier dessiné par les architectes Devillers et Associés (D&A), OSLO Architectes et Atelier RVL, atteindra le seuil 2028 de la RE2020.



→ Synapses, 1^{ère} tour en 100 % modulaire bois à Courbevoie, seuil 2028 de la RE2020



→ 1^{er} démonstrateur de 60 logements familiaux en accession en 100 % hors-site bois à Saint-Cyr-l'École



→ Réhabilitation de l'ancienne friche militaire des casernes Beaumont-Chauveau à Tours

Ambition 2.

Agir en entrepreneurs.es responsables

- p. 61 Achats responsables**
 - p. 61 · Signature de la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables (RFAR)
 - p. 61 · Création de la Charte CARE
 - p. 62 · Évaluation des partenaires stratégiques
- p. 64 Éthique des affaires**
- p. 64 Engagement sociétal**
 - p. 64 · #1 Imaginer la ville de demain, humaine et durable
 - p. 66 · #2 Lutter contre la précarité
 - p. 66 · #3 Soutenir toutes les formes de handicap

GA Smart Building veut être un exemple d'entreprise positive et s'attache à relever ce challenge au quotidien, collectivement et individuellement avec plus de 750 collaborateurs. Ses engagements sont engagés.es et majoritairement actionnaires. Sa 1^{ère} mission au sein de la société est de participer au bien commun et d'être acteur d'un futur souhaitable.

Cela passe par une politique d'achats responsables, un point d'attention tout particulier sur l'éthique des affaires et un engagement sociétal couvrant à la fois la construction de la ville de demain humaine et durable, la lutte contre la précarité et le soutien à toutes les formes de handicap.



Achats responsables

Signature de la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables (RFAR)

Pour rappel, après avoir participé à l'élaboration de la plateforme VIACO, une solution de préqualification collaborative et innovante sur des critères d'éthique des affaires et de développement durable, GA Smart Building a franchi une nouvelle étape en 2021 en signant en décembre la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables (Charte RFAR). Par le biais de ses 10 engagements pour des achats responsables, la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables participe à la construction d'une relation équilibrée, loyale et durable entre les acheteurs privés et publics et leurs fournisseurs, dans la connaissance et le respect des droits et devoirs respectifs de chaque partie.

Les 10 engagements de la Charte RFAR :

- Assurer une relation financière responsable vis-à-vis des fournisseurs
- Entretenir une relation respectueuse avec l'ensemble des fournisseurs, favorable au développement de relations collaboratives
- Identifier et gérer les situations de dépendances réciproques avec les fournisseurs
- Impliquer les organisations signataires dans leur filière
- Apprécier l'ensemble des coûts et impacts du cycle de vie
- Intégrer les problématiques de responsabilité environnementale et sociétale
- Veiller à la responsabilité territoriale de son organisation
- Le professionnalisme et l'éthique de la fonction achats
- Une fonction Achats chargée de piloter globalement la relation fournisseurs
- Une fonction de médiateur « relations fournisseurs », chargé de fluidifier les rapports internes et externes à l'entreprise

Afin de respecter l'esprit de cette charte, GA Smart Building souhaite impliquer en premier lieu ses sous-traitants partenaires et s'engager à leurs côtés à respecter la réglementation en vigueur et les engagements contractuels, promouvoir des relations partenariales et équilibrées, établir un dialogue constructif et prévenir les conflits en privilégiant les résolutions à l'amiable en cas de divergence d'intérêt ou d'opinion, adopter une démarche de progrès commune, notamment en matière de RSE, veiller à la transparence dans la relation d'affaires et rester intègre en toute circonstance.

Création de la Charte CARE

En 2023, GA a souhaité aller plus loin en créant sa propre Charte Achats Responsables et Engagés.

Pour mettre au point notre Charte pour des Achats Responsables et Engagés, le Groupe a :

- Evalué en premier lieu la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au sein de la stratégie d'entreprise de ses partenaires, sous-traitants et fournisseurs
- Défini nos ambitions pour répondre à ces enjeux
- Mis au point CARE, notre Charte des Achats Responsables et Engagés
- La Charte Achats Responsables et Engagés CARE s'articule autour de 4 piliers :
 - La préservation du climat, de la biodiversité et des ressources
 - La protection de la santé et de la sécurité
 - L'éthique
 - Le respect des normes du travail

Nous demandons à nos sous-traitants partenaires de signer cette charte afin qu'ils puissent conserver leur statut de partenaire. Nous envisageons de demander également à certains fournisseurs stratégiques, ceux en contrat cadre et les agences d'intérim de bien vouloir s'engager et de la signer à leur tour.

Pour aller encore plus loin dans la mise en œuvre de notre stratégie durable et responsable #weBuildforLife, nous avons organisé une journée avec nos sous-traitants partenaires afin de les embarquer avec nous dans notre démarche RSE. Vendredi 10 novembre, le service achat a convié au sein d'Agua, le siège social de l'époque, les sous-traitants stratégiques, en présence de Kader Guettou, Directeur Général du Pôle Entreprise, d'Armand Gourgeon, Directeur des Achats et d'Elodie Le Breton, Directrice de la Stratégie durable du Groupe.

Au programme de cette journée spéciale :

- Réalisation d'une Fresque du Climat
- Rappel des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux auxquels le secteur est confronté
- Présentation et signature de la Charte pour des Achats Responsables et Engagés (CARE)
- Visite du chantier du futur siège social de GA Smart Building à Toulouse, un projet manifeste d'un immobilier décarboné et opération exemplaire en termes de construction hors-site

L'objectif du Groupe était de continuer à embarquer son écosystème dans sa démarche RSE et de s'assurer que tous ensemble ils intègrent au quotidien les enjeux environnementaux, de sécurité, d'éthique et sociaux dans leurs entreprises.

L'adhésion des sous-traitants de GA Smart Building, et plus largement des partenaires stratégiques, à la Charte CARE les engage fortement ! Ils s'obligent en effet à respecter et mettre en œuvre, mais aussi à faire respecter et mettre

en œuvre par leurs propres fournisseurs et sous-traitants, l'ensemble des principes exposés sur les différents enjeux, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou sociétaux. Cet événement marque ainsi le point de départ d'une aventure commune pour un monde plus durable !

Début 2024, en collaboration avec le service stratégie durable, le service achats a entamé la rédaction d'une politique achat responsables et engagés.



Évaluation des partenaires stratégiques

La fonction Achats est au cœur du fonctionnement de l'entreprise et constitue un levier efficace pour décliner la politique de responsabilité environnementale, sociale et sociétale. L'ambition de GA Smart Building est de bâtir une relation de confiance avec ses sous-traitants, fournisseurs et partenaires afin de les encourager à adhérer à sa stratégie durable et participer ensemble au bien commun.

Dans le cadre de sa démarche qualité, l'entreprise a pris l'habitude d'évaluer le travail de ses sous-traitants à l'issue de chaque chantier. Ces évaluations permettent de statuer sur le renouvellement ou l'exclusion d'un sous-traitant en tant que « Partenaire GA ». Cette distinction a pour but de concrétiser les bonnes relations du parcours global d'un sous-traitant, tant sur la partie commerciale que sur la qualité et le respect des délais en phase exécution.

Les critères d'évaluation sont les suivants :

- Le niveau d'exigence élevé, traduit par une note moyenne supérieure à 3,1 sur 4
- Le fait d'avoir effectué plusieurs chantiers avec GA Entreprise
- La disponibilité pour accompagner GA Entreprise en phase commerciale

La notation est classée en cinq catégories : analyse marché, phase commerce, phase exécution, vie de chantier, fin de chantier.

Les notes vont de 1 (Inacceptable), 2 (Insuffisant), 3 (Conforme) à 4 (Très Bon). Si une entreprise a une note inférieure à 2, elle est susceptible d'intégrer la liste grise et ne sera plus consultée.

Lorsque la note est inférieure à 2/4, un courrier de sensibilisation est systématiquement envoyé aux sous-traitants. Ce courrier a pour but de comprendre les raisons de ce retour défavorable et d'y apporter des améliorations.

Pour aller plus loin dans la démarche d'achat responsable, le Groupe a construit une évaluation RSE des partenaires stratégiques. Fin 2022, les équipes ont entamé une réflexion autour d'un questionnaire à envoyer aux fournisseurs et sous-traitants stratégiques dans le but d'interroger leur maturité d'un point de vue RSE. En 2023, les équipes ont défini les partenaires cibles, rédigé le questionnaire, et l'ont envoyé début mars 2023.

Dans un souci de simplification, la procédure d'évaluation RSE des tiers a évolué début 2024. En effet, dans le cadre de la charte CARE et plus précisément de la démarche Conformité (loi Sapin 2) et stratégie durable du Groupe, des procédures d'évaluation des partenaires commerciaux existants et potentiels, qu'ils soient clients, fournisseurs

ou sous-traitants doivent être mis en place. Le Groupe a décidé d'utiliser les services du tiers de confiance VIACO, filiale d'Attestation Légale, avec qui GA a coconstruit la solution de préqualification. Cette solution a pour objectif d'éviter l'inflation des questionnaires reçus par les partenaires du Groupe tout en sécurisant leur conformité vis-à-vis de la loi Sapin 2 (lutte anticorruption), en valorisant l'engagement de GA dans la prévention des risques environnementaux et humains. Fin 2023, le service stratégie durable a participé à un atelier d'amélioration de la plateforme VIACO dans le but d'aller plus loin dans les questions posées liés à la RSE.

Les résultats de ces évaluations permettront la mise en place d'un programme visant à améliorer l'impact social et environnemental de ces partenaires. Bien que ce projet n'ait pas été réalisé en 2023, il reste à l'avant-plan des priorités du Groupe pour les prochaines années. Les résultats attendus de ce projet joueront un rôle déterminant dans la création et la mise en œuvre d'un programme dédié à l'amélioration de l'impact social et environnemental des partenaires de GA Smart Building. Cette initiative illustre son engagement continu envers la durabilité et la responsabilité sociale, soulignant son intention de renforcer ses pratiques commerciales pour un impact positif à long terme. Ce projet revêt une importance stratégique pour le développement de nos relations commerciales responsables et pour l'élaboration de normes éthiques au sein de notre réseau de partenaires.

Pour mesurer la progression de la politique achats responsables, le Groupe a choisi l'indicateur de performance suivant : **% de partenaires stratégiques signataires de la charte CARE, actuellement seuls les partenaires ont été invité à signer la Charte CARE, et 95% d'entre eux l'ont signé (23/24 partenaires).**

GA Smart Building privilégie les partenariats locaux lorsque le Groupe opère en dehors des grandes villes (Paris, Toulouse). La stratégie d'approvisionnement de l'entreprise repose sur une étroite collaboration avec des fournisseurs et des sous-traitants locaux, soulignant son engagement envers le renforcement des liens au sein de sa communauté économique. Le Groupe considère ses partenaires comme des acteurs clés dans la construction d'une chaîne d'approvisionnement durable et efficace. Pour faciliter cette collaboration, il utilise l'outil « Bâisseurs de relations » afin de trouver des partenaires locaux. Cet outil permet d'explorer des zones géographiques que GA ne connaissait peut-être pas initialement, tout en effectuant un premier tri en faveur des personnes inscrites sur la plateforme Attestation légale. Cette approche renforce son engagement envers les fournisseurs locaux et garantit la conformité et la qualité tout au long de sa chaîne d'approvisionnement.

Éthique des affaires

Sur le volet éthique, l'objectif est d'agir de manière responsable et exemplaire. Pour s'en assurer, le Groupe s'attache à garantir qu'il n'y ait aucune infraction au code éthique qui a été édité en 2018. Cette charte éthique qui définit la politique d'éthique des affaires, pilotée par la Direction Administrative et Financière est remise à chaque salarié.e du Groupe et de ses filiales à son arrivée dans l'entreprise.

Dans un souci d'amélioration continue, le Groupe a revu fin 2023 son programme de conformité à la loi Sapin II. Un programme solide contient 8 mesures à mettre en œuvre :



A cette occasion, le Groupe a complété son code éthique en allant plus loin dans les engagements notamment en incluant des sujets plus larges d'éthique comme la discrimination. De plus, ça a été l'occasion de redéfinir les responsabilités de chacun.e.

En 2024, la cartographie des risques sera revue et étoffée dans le but de mieux identifier, analyser et hiérarchiser les risques auxquels est exposée GA Smart Building. Ensuite, un plan d'actions sera mis en place pour mieux se prémunir des risques.

L'année 2023, n'a vu aucune infraction au code éthique, ni aucune alerte interne reçue concernant directement GA Smart Building.

Engagement sociétal

En 2021, GA Smart Building a structuré une Politique Mécénat pour servir de cadre de référence, de suivi et de valorisation pour répondre à une sollicitation grandissante de la part de ses collaborateurs.rices et de ses partenaires. Cette Politique Mécénat a été bâtie en cohérence avec la stratégie durable et responsable #weBuildforLife du Groupe et son déploiement s'est poursuivie en 2023.

Les actions de mécénat sont organisées autour de 3 axes prioritaires.

#1 Imaginer la ville de demain, humaine et durable

GA a la volonté d'œuvrer pour moderniser le bâtiment et faire bouger les lignes du secteur, pour que la ville soit la plus humaine, vivable, durable, inclusive et créatrice de valeur possible.

Fonds Cré'Atlantique

Le Groupe est un soutien du Fonds Cré'Atlantique, une initiative visant à renforcer les liens au sein des quartiers et entre eux à Bordeaux. Il s'engage à intervenir de manière sensible et méthodique pour mettre en lumière les lieux et les talents. Lancé en 2016 par l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et le Groupe Bernard, ce fonds vise à démocratiser l'accès à l'art et à soutenir la création sous toutes ses formes dans une région en développement. Le Fonds Cré'Atlantique accompagne une diversité de projets, allant de petites initiatives artisanales bénéficiant à des associations pour promouvoir les savoir-faire en ébénisterie, céramique ou facture d'instruments, à de grandes installations dans l'espace public, toujours dans l'optique d'encourager les talents et de mettre en valeur le territoire.

Mécénat Piste des Géants

La Piste des Géants, sur laquelle le siège social du Groupe a atterri, va accueillir une véritable forêt urbaine de 1 014 arbres ! Le Groupe est heureux de soutenir la Mission mécénat portée par la mairie de Toulouse et Toulouse Métropole en contribuant à la plantation et l'entretien de ces arbres.



Fondation Palladio

Sous l'égide de la Fondation de France, la Fondation Palladio réunit les acteurs de l'industrie immobilière soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques. Les pouvoirs publics, associations, chercheurs, médias et entreprises s'y retrouvent pour inventer ensemble la ville de demain.

GA Smart Building a signé la charte de l'université de la Ville de demain pour créer une ville durable, bas carbone, plus juste, plus sûre et plus inclusive. Cette charte est une démarche collective rassemblant ceux qui gouvernent, conçoivent, financent et construisent la ville, ceux qui en parlent et ceux qui la vivent. Elle les engage à s'unir pour faire face aux enjeux sociaux, environnementaux, économiques ou sanitaires, et à coopérer pour faire émerger des solutions pour la ville de demain, grand enjeu d'intérêt général du 21^{ème} siècle.

En 2023, la Fondation Palladio, soutenue notamment par GA Smart Building, a :

- Accompagné 180 jeunes
- Rassemblé plus de 180 décideurs lors du 3^{ème} Sommet de l'UVD (Université de la Ville de Demain) auquel Sébastien Matty a participé
- 12 cycles de l'institution Palladio : 330 jeunes dirigeants accompagnés pour penser la ville de demain
- Publication du 7^{ème} Panorama, de l'immobilier et de la ville

GA Smart Building s'est impliqué dans :

- L'Université de la Ville de Demain : Sophie MEYNET, Directrice Générale Immobilier Résidentiel, a participé au 3^{ème} sommet de l'UVD
- Frederic CELDRAN, ancien Directeur Général Promotion Immobilier d'Entreprise, était présent au Colloque de l'Institut Palladio et à Soirée annuelle de la Fondation Palladio
- GA Smart Building s'est engagé dans les actions collectives suivantes :
 - « Faire de La Défense l'avant-garde de la coopération publique-privée pour transformer l'espace public (fonds de dotation...) »
 - « Massifier les serious games sur la ville de demain dans les collèges et les lycées de France »
 - « Opérer la révolution industrielle du bâtiment à travers une association de filière de la construction et de la rénovation hors site bas carbone »
 - « Créer la première IBA en France à Saint-Dizier »
 - « Agir pour l'Ukraine : Créer une plateforme pour la reconstruction décarbonée de l'Ukraine, développer le réseau de villes partenaires France-Ukraine, monter une délégation UVD pour un voyage sur site »
 - « Permettre une péréquation d'attractivité et de risques pour faire émerger les marchés immobiliers dans les villes moyennes »

INSA Toulouse

Dans le cadre de son partenariat avec l'INSA Toulouse, le Groupe a renforcé en 2021 son soutien et son engagement solidaire en accompagnant le Centre Gaston Berger avec sa Chaire Berger Capelle, qui favorise les diversités, l'ouverture sociale et l'inclusion de tous les publics. En 2023, GA a contribué à la Chaire à hauteur de 10 000 €. La fondation a initié deux programmes auquel GA participe. L'un d'eux, baptisé « Mentorat de Genre », porte sur l'égalité homme/femme et la place des femmes dans l'entreprise. Il proposera un accompagnement spécifique aux étudiantes qui souhaitent s'engager dans ces actions. Il devrait commencer à être déployé à l'automne 2023 avec une ou deux collaboratrices de GA participantes. En 2023, le Groupe a participé à hauteur de 3 000€ au développement du projet « Mentorat de Genre ».

Ossabois, reconnu « Employeur Citoyen »

En 2022, Ossabois, filiale du Groupe, a reçu le Prix de l'Employeur Citoyen remis par le SDIS 42 (Service Départemental d'Incendie et de secours) en reconnaissance de son soutien à l'activité des centres des secours. Les collaborateurs.rices ont ainsi plus de flexibilité pour réaliser des formations et s'engager. Lors des grands incendies qui ont eu lieu durant l'été 2022, Ossabois a libéré ses salariés.es sapeurs-pompiers volontaires pour participer au combat contre les feux.



#2 Lutter contre la précarité

GA soutient des associations qui œuvrent pour l'accompagnement et/ou l'hébergement de personnes en difficultés morales ou financières.

L'une des particularités du Groupe GA est d'employer des salariés.es appartenant à toutes catégories socio-professionnelles, qui ne sont pas exempts du risque de connaître un jour une situation d'exclusion ou de précarité.

Ce risque est accentué par la dégradation du tissu économique en France ces dernières années.

Le Groupe se rapproche régulièrement d'organismes qui œuvrent pour la réinsertion professionnelle de personnes éloignées de l'emploi, en reconversion...

Il recrute également de nombreux.es alternants.es, dans les métiers de production, d'ingénierie, sur chantiers, dans les services supports... dont un bon nombre se voit proposer un contrat à durée indéterminée à la suite de leur alternance.

Collecte solidaire

GA fait partie du Cœur des Entreprises, un collectif d'entreprises du territoire toulousain qui, avec l'aide de leurs équipes, se sont groupées pour lutter ensemble contre la précarité et les fragilités sur l'Occitanie Ouest. Elles mutualisent leurs moyens pour accompagner les associations dans la réalisation de projets au bénéfice des plus démunis. Le Cœur des Entreprises agit comme un catalyseur de solidarité territoriale en donnant à tous, la possibilité de s'engager, en participant ensemble à des actions.

Dans ce cadre, GA a participé, en décembre, à une collecte de boîtes pour les plus démunis à destination du Secours Populaire. Au total, le Cœur des Entreprises a pu collecter 840 boîtes de Noël.

#3 Soutenir toutes les formes de handicap

Le handicap est un sujet important en faveur duquel le Groupe GA a à cœur de s'impliquer.

En effet, l'inclusion de personnes en situation de handicap dans le secteur du BTP, notamment sur les chantiers, et, pour GA, dans ses usines, reste un sujet difficile, même s'il a favorablement évolué ces dernières années.

De plus, les chiffres sont éloquentes : aujourd'hui en France, environ 12 millions de personnes (sur 67,3 millions) sont touchées par un handicap ou une perte d'autonomie. Parmi elles, 4,3 millions sont âgées de 20 à 59 ans, soit environ un adulte en âge de travailler sur sept.

Enfin, au cours d'une vie, 1 personne sur 2, risque d'être confrontée de manière ponctuelle ou définitive à une situation de handicap.

Le handicap est donc un sujet d'intérêt général. Le Groupe GA a ainsi vu comme une évidence la nécessité de s'engager pour améliorer la situation des personnes en situation de handicap.

C'est pour cela que le Groupe, dans le cadre de sa démarche « Bâtiment Positif », cherche dans la conception de ses projets à aller vers plus de sobriété, de durabilité, mais aussi d'inclusion. Ainsi, La Cité Universelle à Paris (75), lauréate de l'appel à projets innovants Réinventer. Paris 2 lancé par la mairie de Paris, et dont le permis de construire a été déposé en 2022 et obtenu en 2023, a été pensée comme un ensemble immobilier intrinsèquement accessible, à tous et à toutes les formes de handicap et sera le premier bâtiment neuf certifié par le triple AAA du Label d'accessibilité LA, délivré par CERTIVEA. Ce label constitue l'exigence la plus aboutie en termes d'accessibilité et le Groupe le déploie sur d'autres projets en Promotion.



Handitech

GA est adhérent à la Handitech, écosystème de start-up, entreprises, écoles, institutions, associations, investisseurs... qui développent des technologies innovantes au profit des personnes en situation de handicap.

L'objectif de la Handitech est de promouvoir les valeurs d'une Tech pour tous et d'accélérer la promotion et l'utilisation des technologies inclusives.

INSA Toulouse

La Fondation INSA Toulouse, dont le Groupe GA est mécène est fortement engagée dans la question du handicap.

Cet engagement se fait notamment au travers du Programme INS'ACCOMPAGNE, ayant pour objectif de mettre à disposition du temps des élèves ingénieurs.es en support à un Centre de Réorientation Professionnelle

et de coopérer sur le plan scientifique et technique à la formation de personnes en réorientation professionnelle en situation de handicap à la suite d'un accident. Cette année, 2 étudiants.es ont pris part à ce programme dans le cadre de leur stage de 4^{ème} année.

De plus, GA soutient le programme « être ingénieur & handimanager », dispensé par le Centre Gaston Berger. En 2023, ce programme a été internalisé au sein de l'INSA et GA a participé à ce projet. Les étudiants.es de l'INSA ont reçu leur label handimanagement, un label qui vise à favoriser l'intégration professionnelle des personnes en situation de handicap et qui donne la possibilité à chacun de devenir un.e acteur.rice engagé.e.

Ambition 3.

Donner envie et créer l'adhésion pour garantir les conditions d'engagement des collaborateurs.rices

- p. 71 **Modèle d'actionnariat**
- p. 71 **Politique RH**
- p. 72 **Diversité et égalité des chances**
- p. 76 **GA, Great Place to Work®**
- p. 80 **Mettre la santé et la sécurité au coeur de la stratégie**

Le Groupe revendique sa différence. GA est une entreprise de près de 150 ans, atypique au travers de son positionnement d'acteur global intégré, de son modèle industriel mais aussi de son profil actionnarial. Elle a pour ambition de nourrir des relations basées sur la confiance, la simplicité, la solidarité et le respect des engagements, et est animée par le goût du challenge et la soif de progrès. L'intégration au capital des collaborateurs.rices participe à leur engagement et donne un sens particulier à leurs actions.

Cependant, pour toute entreprise les risques liés à la gestion du capital humain sont importants : perte d'attractivité si les projets, les compétences ou les rétributions ne sont pas au niveau attendu, difficulté à attirer les meilleurs talents pour les postes clés de management ou d'expertise ou encore à recruter la main d'œuvre qualifiée. Ainsi ne pas prendre en compte cet enjeu « donner envie et créer l'adhésion » peut conduire à des manques de talents et compétences moteurs, à un manque d'engagement des collaborateurs.rices ou encore à des tensions sociales pouvant aller jusqu'à des conflits ou

grèves si le dialogue social fait défaut. GA Smart Building sait que les talents qui composent le Groupe sont un outil stratégique qui garantit à long terme sa pérennité, sa compétitivité et sa capacité d'adaptation et d'innovation.

L'attractivité et la compétitivité du Groupe est centrale dans sa performance à long terme.

Elle est mesurée par :

- Le pourcentage de cooptations, indicateur permettant de jauger la satisfaction et la confiance des collaborateurs.rices envers le Groupe. **En 2023, 17,17 % des contrats en CDI proviennent d'une cooptation** contre 7,4 % en 2022). L'objectif est d'atteindre 15 % le plus tôt possible
- **le pourcentage de candidatures spontanées pour des postes en CDI, témoignant de la réputation et de l'attractivité du Groupe, est à 10,10 % en 2023** (contre 6,25 % en 2022). Sur cet indicateur, le Groupe vise 15 % et dépasse donc l'objectif fixé cette année,
- le **turn over subi qui s'établit à 7,07 %** (contre 9,34 % en 2022).



Modèle d'actionnariat

Un juste partage de la valeur créée par l'entreprise : la politique actionnariale particulière du Groupe lui a permis de développer une culture d'engagement et un sentiment d'appartenance.

Le Groupe a procédé en 2017 à une opération de structuration de son actionnariat afin de maîtriser son destin. Il était auparavant détenu à 60 % par PWREF I, aux côtés des salariés.es du Groupe qui possédaient les 40 % restants. Au terme de cette opération, les collaborateurs.rices de GA sont devenus.es actionnaires majoritaires à 60 % et le Groupe a accueilli un pool d'investisseurs, réunis par iXO Private Equity, à hauteur de 40 %.

Il s'agit d'un modèle d'actionnariat vertueux, qui permet d'associer au capital tous.les les collaborateurs.rices qui le souhaitent et ceci dans des conditions de stricte égalité quelle que soit leur position dans l'entreprise.

En 2023, 338 collaborateurs.rices étaient alors actionnaires du Groupe (contre 328 en 2022) **dont 226 actionnaires salariés et personnes assimilés.**

Politique RH

Formations et partage de compétences

Accompagner nos collaborateurs.rices dans leur évolution professionnelle, favoriser leur autonomie et développer leurs compétences constituent des engagements fondamentaux de GA Smart Building en tant qu'employeur. Pour concrétiser ces valeurs, le Groupe s'investit activement dans le partage quotidien des connaissances métiers et collabore avec les représentants du personnel pour élaborer un plan de formation global. La mise en place d'une gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences souligne notre volonté d'anticiper les évolutions du secteur du bâtiment, caractérisé par des transformations continues sur le plan technique et technologique. Chaque employé bénéficie d'un entretien annuel et professionnel avec son manager, permettant d'explorer ses objectifs de performance, ses ambitions professionnelles, ainsi que les formations nécessaires pour les atteindre. Dans un secteur en constante mutation, le Groupe reconnaît l'importance d'adopter une vision à long terme, garantissant ainsi notre capacité à anticiper et à nous adapter avec agilité aux changements à venir.

Le Groupe a également entrepris de faire-valoir les dispositifs gouvernementaux sur la formation-continue,

en sensibilisant et en encourageant les salariés.es à utiliser leurs droits CPF. En 2023, aucun salarié n'a utilisé ses droits pendant son temps de travail (contre 8 en 2022). Néanmoins, il existe aussi le CPF autonome, hors temps de travail et pour lequel un.e salarié.e n'a pas à informer l'employeur. Donc, il se peut qu'en 2023, des salariés.es aient mobilisé leur CPF pour financer des formations réalisées hors temps de travail.

En 2023, grâce au dispositif de formation mis en place :

- **411 employés.es ont suivi au moins une formation dans l'année** (contre 407 en 2022)
- **871 actions de formation ont eu lieu** (contre 973 en 2022)
- **Soit 9 493 heures de formations réalisées sur l'année** (contre 11 382 heures en 2022)

Par ailleurs, le Groupe propose à ses collaborateurs.rices en usines de travailler dans différents entités. cela leur permet de découvrir de nouveaux métiers, de monter en compétences et de fédérer les équipes.

Mobilités internes

Dans cet environnement attentif au développement personnel et aux enjeux organisationnels, les mobilités internes sont encouragées. En 2023, il y a eu **80 mobilités internes pour GA** (contre 90 en 2022) **et 8 pour Ossabois** (contre 14 en 2023). Elles permettent à chaque collaborateurs.rices de progresser, d'élargir ses compétences et sphères d'action et à l'entreprise de s'assurer de la meilleure organisation interne.

Promotions internes

GA a à cœur de faire évoluer ses collaborateurs.rices car ils.elles le méritent. **L'année 2023 s'est clôturée avec près de 71 promus.es.** Le Groupe leur souhaite une belle réussite dans leurs nouvelles missions et félicite l'ensemble de ses collaborateurs.rices pour leur engagement sans faille et leur résilience encore plus marquée dans le cadre des crises actuelles et des défis auxquels le secteur doit faire face.

Afin de faciliter l'intégration des nouveaux.elles arrivants.es, le Groupe a organisé 2 journées d'intégration motivantes et stimulantes. Au programme : une Fresque du climat, un mot du président, Sébastien Matty, un échange privilégié avec les différents services, la visite des usines PREGA pour découvrir la préfabrication des bétons bas carbone et d'Equilab pour en apprendre plus sur les solutions de confort développées par le Groupe.

Diversité et égalité des chances

En 2022, le Groupe a publié sa Charte de la Diversité et Egalité des chances, avec la conviction que la diversité est source de richesse pour l'entreprise. Le Groupe souhaite valoriser les différences en mettant en commun la singularité des personnes pour mieux performer ensemble et garantir le bien-être au travail. Ainsi, promouvoir la diversité chez GA Smart Building c'est favoriser la mixité, le handicap, la diversité des parcours, l'intergénérationnalité et l'interculturalité. Afin d'appliquer la diversité au sein du Groupe, un Plan d'actions Diversité et Egalité des chances a été mis en place afin d'atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2027.

Les objectifs de la Charte sont :

- 100 % des collaborateurs sensibilisés à la diversité
- 100/100 à l'index Égalité femmes-hommes
- 6 % de taux d'emploi de personnes en situation de handicap
- 20 % de contrats d'alternance dans les services
- 20 % des prestations de service pour le fonctionnement du groupe réalisées par des EA et ESAT
- 20 % d'heures d'insertion professionnelle sur les opérations

En 2023, le groupe a accueilli 51 alternants.es, (contre 42 en 2022), soulignant l'importance qu'il accorde au développement de partenariats avec les écoles professionnelles.

Égalité femmes/hommes

En tant qu'acteur responsable, GA Smart Building est conscient que pour parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes, il convient de s'assurer que les pratiques et politiques d'embauche, les rémunérations, les conditions d'emploi et l'accès à la formation reposent uniquement sur les exigences relatives au travail, compétences et résultats, sans discrimination de genre. Par ailleurs le Groupe s'engage à prévenir tout harcèlement en laissant les espaces nécessaires à l'échange, l'accès à la médecine du travail et effectuée de la prévention sur ces questions. Enfin, le Groupe entend assurer des conditions de travail décentes et équitables pour tous prenant en compte le repos, la santé, la sécurité, la protection de la maternité et l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée et familiale.

Un des axes prioritaires de GA Smart Building est de faire la place aux femmes comme aux hommes et donner une chance à chacun de développer ses talents. Le Groupe a donc poursuivi en 2023 la stratégie d'égalité professionnelle déployée les années précédentes, encourageant la féminisation des effectifs, historiquement plus masculins dans le secteur du bâtiment.

En 2023, l'index de l'égalité hommes/femmes de GA était de 90/100, soit 2 points de moins qu'en 2022.

- Indicateur d'écart de rémunération : 35/40 (contre 37/40 en 2022) - Objectif : 40/40 en 2024
- Indicateur d'écart de taux d'augmentation individuelle : 20/20 - Objectif maintenir 20/20
- Indicateur d'écart de taux de promotion : 15/15 - Objectif maintenir 15/15
- Pourcentage de salariée ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité : 15/15 - Objectif maintenir 15/15
- Nombre de salariée du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations : 5/10 - Objectif : rechercher la parité parmi les plus hauts niveaux de responsabilités et de rémunération au sein de chaque entité du Groupe

L'index de l'égalité hommes/femmes d'Ossaboïs était de 50/60 en 2023, l'indicateur « écart de rémunération » n'a pas pu être calculé car l'effectif valide d'Ossaboïs représente moins de 40% de l'effectif total, ainsi, l'index n'a pas pu être consolidé.

Le Groupe mène une politique non discriminante depuis la recherche de candidats.es, en passant par la grille de salaires à l'embauche en fonction du niveau d'études, jusqu'à l'accompagnement à l'évolution de carrière et des projets familiaux.

Plusieurs initiatives ont été mises en œuvre par GA Smart Building en 2023 pour poursuivre son objectif d'égalité Femmes – Hommes et d'ouverture à la diversité.

En effet, la féminisation du secteur du bâtiment est l'un des enjeux du Groupe. C'est pourquoi le nombre annuel de jours enfant malade est doublé pour les familles monoparentales, ce qui représente un bel avantage lorsqu'on sait que les mères solos représentent plus de 80 % des familles monoparentales. Également, chez GA les mères et les pères disposent de jours de congés supplémentaires pour accompagner leur enfant de moins de 3 ans dans leur nouveau mode de garde. De plus, quels que soient leur statut et leur ancienneté, les salariés.es du Groupe disposent du maintien de salaire en congé maternité, paternité, d'accueil ou d'adoption.

Conscient du fait que l'inégal partage du temps parental et des tâches domestiques constitue le noyau dur de l'inégalité professionnelle, GA a pour ambition d'aider ses collaborateurs.rices à mieux concilier vie familiale et vie professionnelle. Le Groupe a ainsi publié en 2021 un Guide de la parentalité, conçu pour retrouver les dispositions légales et les avantages qu'il offre (places de parking réservées pour femmes enceintes, salle d'allaitement...). En 2022, GA a actualisé son Guide de la parentalité en proposant du télétravail supplémentaire pour les femmes enceintes afin leur permettre de vivre plus sereinement leur grossesse.

A l'occasion de la journée internationale des Droits des Femmes 2023, le Groupe a organisé une semaine de sensibilisation autour de l'Égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. A cette occasion le Groupe a mis à l'honneur le portrait de femmes de l'entreprise.

A l'occasion du mois des fiertés, le Groupe a proposé une sensibilisation sur la thématique LGBTQI+ à travers le déploiement de stickers au sol. La campagne intitulée « Piétinons les idées reçues », avait pour but de remettre en question les idées reçues, informer avec des chiffres clés et de sensibiliser. Également, nous avons reçu Sophie Nanteuil, autrice du livre « Histoire de coming out », un guide complet pour aider les parents et les proches de personnes LGBTQI+ à accompagner celles-ci pendant leur coming out, pour parler LGBTQI+. L'occasion notamment de rappeler la signification des différentes lettres de l'acronyme, d'informer sur les discriminations liées et surtout de partager des bonnes pratiques en entreprise. A la suite de ce café info RH, un lexique reprenant les différentes définitions et des recommandations de lectures ont été partagés aux collaborateurs du Groupe souhaitant s'informer sur ces sujets.



GA s'est engagé auprès du Cercle des Femmes de l'Immobilier en signant la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier.

Le Groupe s'est ainsi engagé sur 6 objectifs :

- Évaluer les managers sur des critères de « Performance Parité » dans leurs objectifs annuels
- Éviter les biais cognitifs lors des recrutements à travers des formations des salarié.e.s à l'égalité professionnelle et aux biais cognitifs et sexistes
- Accompagner les femmes et les hommes dans leur équilibre vie privée/vie professionnelle :
- En prenant en compte les cycles différenciés liés à la maternité (conserver les potentiels au-delà de 35 ans)
 - En encourageant la prise des congés paternité
 - En aidant à concilier temps de vie professionnelle et de privée (horaires, flexibilité...)
- Sur l'ensemble des recrutements et à toutes les étapes du recrutement (sourcing, tri, entretien, sélection finale) favoriser un environnement mixte et ouvert de recrutement (présence des femmes et des hommes dans le process, etc.)
- Fixer la rémunération objectivement, sans tenir compte du genre du collaborateur.rice
- S'impliquer dans la transparence : Publier l'index Pénicaud

Handicap

Dans sa Charte Diversité, GA aborde aussi le sujet du handicap, en ayant conscience qu'il s'agit d'un sujet encore méconnu notamment sur les droits des salariés.es

Le Groupe organise régulièrement des « cafés Info RH » :

- Afin de sensibiliser les salarié.e.s, notamment à travers des chiffres clés et de les informer sur leurs droits
- De sensibiliser les « actifs aidants » sur leurs droits pour les aider à concilier leur vie professionnelle et leur engagement auprès de la personne qu'ils aident

L'arrivée en mai 2023 d'Alexandre, le nouveau RRH référent handicap, marque le début d'une phase de pilotage intensifié de la politique handicap au sein du Groupe. Pour sensibiliser davantage les équipes, des déplacements sur des chantiers à Paris ont été réalisés en septembre 2023, offrant ainsi une opportunité à Alexandre de se présenter et d'aborder divers sujets notamment celui du handicap. Dans le cadre des campagnes d'entretien annuel et professionnel, des interventions ciblées ont été menées, impliquant des rencontres individuelles notamment sur le site de PREGA Normandie. Ces entretiens personnalisés visent à créer un espace d'échange privilégié, permettant à chaque collaborateur.rice de s'exprimer sur ses besoins spécifiques et à Alexandre de présenter la politique handicap du Groupe.

D'ailleurs, l'usine de PREGA Normandie travaille en partenariat avec HANYJOB, qui emploie des personnes en situation de handicap et délègue ces collaborateurs.rices pour des missions tel que l'entretien d'espace vert et le nettoyage des locaux.

Parallèlement, en décembre 2023, le service RH a lancé les newsletters sur le thème du handicap, une initiative qui se poursuit de manière mensuelle tout au long de 2024. Ces bulletins jouent un rôle crucial dans la communication accessible sur le handicap. Au-delà de la simple sensibilisation, ces publications abordent des sujets spécifiques liés aux différentes facettes du handicap, présentent les démarches et accompagnements disponibles, tout en mettant en avant les avantages offerts par le Groupe en fonction du sujet. Cette approche vise à informer et éduquer, tout en encourageant une compréhension approfondie des enjeux liés au handicap au sein de la communauté professionnelle. Ces newsletters ont également pour dessein de briser les préjugés et de désamorcer certaines situations. En mettant en lumière notamment les handicaps dits « invisibles », le Groupe cherche à sensibiliser la communauté professionnelle à la diversité des expériences liées au handicap. Cette

approche permet de limiter les stéréotypes souvent associés aux situations de handicap et crée un espace propice à la compréhension mutuelle. Pour une meilleure diffusion sur les sites de production, une impression systématique de ces newsletters se met doucement en place.



Dans un second temps, ces newsletters proposeront également des conseils et bonnes pratiques lorsque l'on travaille au côté d'un.e collègue en situation de handicap. En fournissant des conseils et des orientations, GA vise à favoriser un environnement de travail où chacun se sent soutenu.e et compris.e. En somme, ces publications ont pour but de continuer à créer une culture inclusive, où la sensibilisation va de pair avec des actions concrètes pour promouvoir une meilleure compréhension et solidarité au sein du Groupe.

Courant 2024, le service RH prévoit d'orienter ces newsletters sur des thèmes particuliers, visant à explorer de manière approfondie des sujets liés au handicap. Ces communications permettront d'approfondir la sensibilisation en abordant des aspects spécifiques, tels que la dépression, la bipolarité, et d'autres handicaps invisibles. Cette approche thématique offrira une compréhension plus nuancée et approfondie des questions liées au handicap.

Parallèlement, le second semestre de 2024 sera marqué par le projet de mise en place d'une série de portraits mettant en lumière des collaborateurs en situation

de handicap au sein de notre entreprise. Ces portraits offriront des témoignages personnels, mettant en avant les réussites, les défis surmontés, et les compétences des collègues. En partageant ces histoires inspirantes, l'objectif est de favoriser une culture d'appréciation et d'acceptation au sein du Groupe. Ce projet reflète l'engagement continu de l'entreprise à créer un environnement de travail inclusif, où la diversité est célébrée et respectée.

En bref, en tant que référent handicap, Alexandre a élaboré un plan d'actions et de sensibilisation à long terme. Ce plan se concentre sur des événements clés tout au long de l'année. Par exemple, en septembre 2024, il prévoit de mettre en œuvre des initiatives spéciales en l'honneur de la Journée de la Surdité et de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), des petits déjeuners sur site avec l'intervention d'ESAT et d'EA pour parler de leurs offres de service ou encore la participation avec l'événement national duoday. Ces moments significatifs seront l'occasion de sensibiliser les équipes à la diversité des expériences liées au handicap, contribuant ainsi à promouvoir une culture inclusive au sein de l'entreprise. En outre, des projets comme la participation à des événements significatifs tels que l'Adaptacup sera un élément essentiel du plan d'actions. Cette participation active démontre l'engagement de GA envers l'inclusion et son soutien à des initiatives favorisant la diversité et l'égalité. Un autre point fort du plan sera lors de la tenue d'un forum des métiers spécifiques du Groupe à Niwa, au cours duquel une section dédiée au handicap pourrait être intégrée. Le service RH prévoit d'y faire intervenir des acteurs clés tels que l'AGEFIPH et CAP EMPLOI. Cette collaboration servira à accroître la visibilité de ces organismes au sein de l'entreprise, tout en permettant à ces derniers de mieux comprendre les méthodes de travail du Groupe. Cette synergie contribuera à renforcer le réseau d'inclusion, promouvant ainsi une culture d'entreprise respectueuse et ouverte.

GA propose à ses salarié.es ayant une RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleur.euse handicapé.e) :

- De financer pour leur domicile les mêmes équipements dont ils.elles bénéficient sur leur lieu de travail, afin d'améliorer leur confort
- Un jour de congé offert pour leur permettre de réaliser les démarches liées à leur handicap,
- Aux collaborateur.rice.s de plus de 45 ans, un jour de congé payé supplémentaire offert
- Pour les actifs aidant, d'obtenir un jour de télétravail supplémentaire
- De télétravailler le vendredi alors qu'il s'agit d'un jour de présentiel obligatoire
- De participer à l'élaboration du programme « Handi Manager » développé par la Direction des Ressources Humaines pour sensibiliser plus avant les managers au handicap

Enfin, pour permettre de piloter cette politique handicap, plusieurs objectifs ont été posés :

- Pour 2024, identifier des collaborateurs.rices déjà en poste, présentant une situation de handicap non déclarées, à entreprendre les démarches
- Objectif de baisse de la contribution DOETH (Déclaration obligatoire d'emplois des travailleurs handicapés) en 2025 (pour l'année 2024) et objectif d'être à 0 € pour 2026
- Atteindre un taux d'emploi RQTH au sein du Groupe supérieur à 6% d'ici 2026

GA, Great Place to Work®

En 2022, le Groupe a été certifié Great Place To Work®, le classement qui rassemble les entreprises où il fait bon travailler. GA devient ainsi l'une des rares entreprises du secteur de l'immobilier et du bâtiment en France à recevoir cette certification reconnue mondialement. Avec 87 % de participation à l'enquête, GA obtient une analyse très fine et représentative du climat de l'entreprise. Cette certification lui a été décernée à la suite d'un plan d'actions mis en place pour poursuivre les travaux d'amélioration de la qualité de vie au travail, fondé sur trois leviers :

La stratégie d'entreprise et les valeurs

Le plan stratégique #weBuildforLife a été revu pour une période de 3 ans. Il a été simplifié pour le rendre accessible à tous.tes, quelles que soient les catégories socio-professionnelles des salarié.es (ouvriers.ières à cadres), expliqué lors d'une réunion plénière et décliné dans tous les services, avec la collaboration de tous.tes. Des points d'avancement à tous.tes les collaborateurs.rices sont organisés trimestriellement en format Café Projet et un suivi rigoureux des KPI Groupe est effectué par le Comité de Direction.

Les valeurs ont également redéfini et répondent à un acronyme qui prend tout son sens : le PACTE B (Passion – Audace – Confiance – Talent – Engagement – Bienveillance).

Intégration et Appartenance

Le parcours d'intégration a lui aussi évolué vers une version encore plus structurée et partiellement phy-gitale, afin d'embarquer les nouveaux entrants dès leur arrivée et les familiariser très vite avec l'organisation du Groupe. Ils sont invités également à des moments de rencontre et de convivialité au sein de notre siège pour favoriser les échanges et les rencontres.

Pour développer le sentiment d'appartenance, de nombreuses actions de communication interne sont également déployées, comme :

- l'organisation de deux réunions plénières d'information Groupe, en juin et décembre ;
- la diffusion de vidéos d'actualités tous les mois ;
- la diffusion d'articles dans l'intranet (en cours de remplacement par un réseau social d'entreprise) ;
- la célébration des réussites commerciales ou opérationnelles et organisation de nombreux événements conviviaux ;
- l'organisation de petits-déjeuners d'échanges mensuels entre le Président du Groupe et les services ;
- l'organisation de déjeuners d'échanges entre les membres du Comité de Direction et les collaborateurs.rices de tous horizons.

L'Expérience collaborateur.rice

Le Groupe cherche à proposer la meilleure expérience possible à ses collaborateurs.rices, dès leur arrivée. Ces personnes sont nos meilleurs.es ambassadeurs.rices. Leur parcours est suivi avec beaucoup d'attention via des entretiens personnalisés quelques semaines après l'embauche, des entretiens annuels et l'envoi de questionnaires satisfaction.

Le Groupe GA est très soucieux de l'ambiance de travail au sein de l'entreprise, où les relations humaines sont simples et spontanées. La convivialité, le travail en équipe est une réalité au quotidien. Les collaborateurs.rices apprécient l'atmosphère positive au travail, l'entraide et la bienveillance entre collègues. Le Groupe a à cœur de conserver cet état d'esprit et y veille quotidiennement.

Le Groupe propose des métiers qui ont du sens. Chaque entité regroupe des collaborateurs.rices qui sont animés par la culture de la qualité du travail bien fait et du

respect des engagements. Ils sont fiers de contribuer à la construction de bâtiments intelligents et durables et motivés par le projet innovant et responsable du Groupe afin de répondre aux exigences climatiques et environnementales.

L'entreprise offre des perspectives à nos collaborateurs.rices : l'entreprise existe depuis plus de 150 ans et a accéléré ces dernières années sa croissance. Les ambitions de développement, la diversité des entités, de ses métiers, des projets ouvrent un important champ des possibles. Les collaborateurs.rices ont de nombreuses opportunités pour entreprendre, pour évoluer, pour être force de proposition et acteur.rice de leur développement.

Le nouveau siège dans lequel GA Smart Building a emménagé début 2024, est d'ailleurs une illustration de son engagement d'être une entreprise à impact positif que ses collaborateurs.rices partagent et incarnent au quotidien. Pour beaucoup cet engagement est leur raison de faire partie de l'aventure. Les équipes toulousaines vivent dans ce bâtiment une expérience humaine unique et inédite.



Fédérer les collaborateurs.rices

Le Groupe apporte beaucoup d'importance à la cohésion des collaborateurs.rices, cela passe par de nombreux moments de convivialités tout au long de l'année. En janvier, les différents sites ont eu l'occasion de partager la traditionnelle galette des rois. Début février, à l'occasion de la chandeleur, s'est tenue une animation crêpes avec la présence d'un Foodtruck devant le siège social. Au moins de mars, à l'occasion du 08 mars et de la journée internationale des droits des femmes, un petit déjeuner a été organisé, l'occasion pour la DRH du Groupe de présenter l'index égalité homme/femme de l'année et de présenter les enjeux. Une semaine de la QVT a également eu lieu, pour l'occasion une table de ping-pong était installée à Agua et des fruits étaient à disposition des collaborateurs.rices. Au cours de l'année, plusieurs pots sont organisés notamment pour célébrer la signature de nouveaux projets. Enfin, des fêtes de fin d'années ont été organisées sur les différents sites du Groupe afin de faire le bilan de l'année passée, de dresser les perspectives des années à venir et de passer un moment fédérateur de convivialité et de détente ensemble.



PREGA Colmar a marqué l'année avec divers événements visant à renforcer le lien au sein de l'équipe. Les festivités ont débuté avec un repas de Noël rassemblant l'ensemble des employés.es, créant ainsi une atmosphère chaleureuse et conviviale. De plus, la traditionnelle galette des rois a été partagée, offrant un moment festif et de partage.

Chez GAE Matériel Métallerie, des événements internes ont été organisés, allant des départs à la retraite aux célébrations de naissances, agrémentés de petites grillades lors de réceptions de travaux par exemple. Sur le plan de la communication interne, plusieurs initiatives ont été prises, notamment l'utilisation de panneaux d'affichage et d'écrans pour diffuser des informations dynamiques sur les projets en cours et les événements à venir. En parallèle, des améliorations notables ont été apportées aux conditions de travail au sein des ateliers de GAE Matériel Métallerie, avec la création de bureaux en mezzanine. Cette démarche vise à optimiser l'espace de travail et à favoriser un environnement propice à la productivité.

Pour Equilab, février 2023 a été marqué par une célébration significative : l'atteinte du trophée sécurité pour 3 ans sans accident. Cette réalisation a été honorée lors d'un repas en présence de membres du CODIR, soulignant l'engagement en matière de Santé, Sécurité, et Environnement (SSE).

PREGA Normandie a également organisé divers moments de cohésion comme un BBQ suivi d'une après-midi karting en juillet avant l'arrêt de production estival.

Du côté d'Ossabois, en 2023 un repas de Noël a été organisé par le CSE, dans toutes les unités de production, l'ensemble des intérimaires étaient également conviés à ce moment de partage, moment placé sous le signe du fameux « pull de Noël », un post LinkedIn est paru à cette occasion. La galette des rois a également été organisée par le service RH pour toutes les entités d'Ossabois.

GA et le Sport

Convaincu que la santé passe notamment par le sport, le Groupe soutient ses salariés.es sportifs.ves :

- Tournoi sportif à l'usine Equilab/GAE Matériel Métallerie de Labège 2023 : les collaborateurs.rices se sont retrouvés.es lors d'une soirée pour un tournoi de foot, basket, volley, et pétanque.
- A l'approche des congés d'été, Ossabois a organisé, un OSSAFOOT, qui s'est transformé en « OSSAJEUX » du fait d'une météo capricieuse dans la Loire, l'UP88 a quant à elle pu profiter d'un « OSSAPETANQUE » avec des grillades.



Art At Work

De l'art au bureau ! Depuis de nombreuses années, GA Smart Building met l'art au cœur de ses bureaux, de ses projets et de ses participations lors de salons.

En 2023, le Groupe a proposé que les œuvres de Nathalie Rothkoff, Bernard Reyboz et Seth constituent une exploration captivante de l'art au sein des bureaux parisiens, chacun apportant sa perspective unique.



→ Sculpture de Seth

L'œuvre de Nathalie Rothkoff, artiste peintre, y a notamment présenté ses œuvres exceptionnelles à l'occasion de l'exposition éphémère « Texture ».

Nathalie Rothkoff se distingue par son approche artistique novatrice, utilisant une grille comme base pour ses créations. À travers un processus méticuleux, elle applique des couches de peinture de manière répétitive, créant ainsi un entrelacement de lignes verticales et des superpositions de couleurs. Le résultat est une collection d'œuvres qui jouent habilement avec la lumière, les couleurs et la perception, invitant les spectateurs à plonger dans un monde artistique unique.

Cette exposition offre une opportunité exceptionnelle de découvrir le travail artistique de Nathalie Rothkoff au sein des bureaux parisiens de GA, où l'art devient une source d'inspiration et de réflexion. En parallèle, engagement du Groupe envers l'art local se poursuit avec la présence de l'œuvre emblématique de Seth, « After School », qui orne désormais les espaces grâce à la collaboration fructueuse avec rentingART. L'esthétique reconnaissable de Seth, axée sur la représentation de l'enfance à travers des personnages de dessins animés, témoigne de son titre de « globe painter » avec des créations colorées disséminées à travers le monde, ajoutant une dimension vibrante à notre environnement de travail.

En parallèle, l'art a pris vie sur le chantier du siège social de GA à Toulouse Montaudran grâce aux talents des artistes Reso (Cédric Lascours), Ocre et Debza, qui ont créé une œuvre captivante ornant les palissades de construction. Cette installation offre une escapade artistique à tous ceux qui passent le long de la rocade toulousaine ou à proximité de Toulouse Montaudran. L'engagement de GA envers la promotion de l'art local et le soutien au développement de ce quartier émergent se manifeste à travers cette œuvre, témoignant de sa préoccupation à contribuer à l'épanouissement artistique de la communauté.



Mettre la santé et la sécurité au cœur de la stratégie

Du fait de la nature de ses métiers, le secteur du bâtiment est particulièrement à risque en matière de sécurité : accidents, problèmes de santé, troubles musculosquelettiques, risques psycho-sociaux, ... Ces troubles entraînent des conséquences directes sur la santé des salariés.es, leur engagement et plus généralement la productivité de l'entreprise.

Afin de soutenir l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle, des accords ont été signés (accord sur le télétravail et accord sur le droit à la déconnexion ont été signés en 2019, puis un avenant à l'accord sur le télétravail a été signé en 2022). Cet équilibre est évalué par l'ensemble des collaborateurs.rices lors de l'entretien annuel ainsi que leur charge de travail, ces retours sont suivis par les Ressources Humaines et un point est proposé au manager en cas de situation préoccupante afin d'anticiper les risques de surcharge de travail.

Garantir la santé et la sécurité de l'ensemble de ses collaborateurs.rices dans les usines, sur les chantiers et l'ensemble des sites du Groupe, est pour GA Smart Building une priorité absolue.

En 2022, GA Smart Building a renforcé sa feuille de route en s'engageant à accroître les actions de communication et de formation sur les sujets Santé, Sécurité, et Environnement (SSE), visant à améliorer de 5 % le Taux de Fréquence des Accidents du Travail avec Arrêt (TF2) d'année en année.



Le principal objectif est d'améliorer l'accueil SSE des équipes de production, en passant par la sensibilisation des salariés sur tous les aspects de l'accueil, grâce à une sensibilisation et un accueil axés sur la qualité, la sécurité environnementale, incluant les Equipements de Protection Individuelle (EPI) obligatoires, les règles spécifiques au site, les plans de prévention par usine, et une sensibilisation aux permis de feu le cas échéant, conformément à la procédure qualité sur l'accueil.

Naturellement, la remontée des incidents, accidents et situations dangereuses à la Direction est encouragée.

En 2023, le TF2 s'élève à 30,46 (contre 24,5 en 2022). Le Groupe calcule également **le taux de gravité des accidents du travail, qui est de 0,59** (contre 1 en 2022), démontrant une évolution positive, avec l'objectif de rester inférieur à 1,5. En 2024, une attention particulière sera portée au Taux de Gravité des Salariés (TG1) en raison de la difficulté à obtenir des informations sur les intérimaires.

En 2023, la Direction SSE du groupe a poursuivi ses actions de sensibilisation envers les salariés.es, les intérimaires et les entreprises sous-traitantes, couvrant des thèmes tels que l'incendie, les risques électriques et la sécurité sur les chantiers partagés. En 2024, un projet est en cours pour regrouper et consolider les quarts de sécurité du groupe GA et d'Ossabois, afin d'uniformiser les supports de sensibilisation, impliquer les managers, et permettre aux managers de définir les questions de sécurité en cas d'absence des animateurs.

Depuis 2023, un système a été mis en place pour que les responsables sur chantiers remontent des situations dangereuses ou presque accidentelles, dans le but d'impliquer davantage les salariés.es. De plus, une démarche de sensibilisation sur les addictions (drogues, alcool, etc.) a été entreprise depuis début 2023, commençant par les managers et se déployant ensuite auprès de tous les acteurs du Groupe par le biais d'une campagne anonyme. Cette démarche a été réalisée en collaboration avec France Addiction et la médecine du travail sur certains sites.

GA met en place un large processus de formation dans des domaines variés : formations Sauveteurs Secouristes du Travail, habilitations électriques, Sécurité Routière au Travail, travail sur écran, prévention des conduites addictives, sensibilisation aux TMS (Troubles Musculosquelettiques), ... ou encore des quarts d'heure Santé Sécurité sur différents thèmes en usines : tri des déchets, se protéger des nuisances sonores, rangement de son espace de travail pour une meilleure sécurité.

En 2022, Ossabois a marqué un an sans accident avec arrêt dans son usine de Noiretable. La filiale a également reçu des subventions de la CARSAT (caisse d'assurance retraite et de la santé au travail) pour poursuivre son investissement dans la prévention des risques. La même année Ossabois a signé un accord sur la Qualité de Vie au Travail (QVT) pour le droit à la déconnexion. En 2023, la collaboration est toujours active avec la CARSAT du Rhône pour œuvrer aux actions définies au plan de prévention contractualisé fin 2022. Installation d'un groupe d'aspiration externalisé en 2023 sur le site de Noiretable afin d'améliorer la qualité de l'air et limiter les poussières de bois dans l'atelier du 42.

Côté EQUILAB, l'atelier a été complètement rénové, avec une réorganisation du travail visant à améliorer les conditions de travail des salariés.es : création d'un espace isolé phoniquement pour les machines bruyantes, rénovation du système de récupération de fumée de brasage pour diminuer l'exposition aux gaz toxiques, ajout de WC hommes/femmes à proximité des postes de travail...

Enfin, pour le bien-être de tous, le Groupe investit dans du matériel adapté : fournitures de bouchons moulés sur-mesure et de lunettes de sécurité adaptées à la vue des compagnons.nes en usines et sur les chantiers ou encore des étais plus légers sur les chantiers. GA prend soin de ses collaborateurs.rices et travaille pour améliorer la santé globale des travailleurs.euses.

Du côté de Paquet Fontaine, dans une initiative déployée entre 2022 et 2023, des délimitations au sol ont été soigneusement mises en place pour réguler le flux de circulation au sein de l'atelier. Cette mesure vise à optimiser la circulation du personnel et des ouvrages. Avec l'agrandissement prévu en 2024, une réévaluation approfondie des flux sera entreprise pour maintenir une efficacité maximale. Parallèlement, l'atelier est doté d'affichages fournis par l'INRS, visant à sensibiliser le personnel aux risques identifiés tels que les bruits, les chutes du personnel, et d'autres dangers potentiels. Ces affichages constituent un moyen essentiel de promouvoir une culture de sécurité, encourageant la vigilance et la prévention parmi les travailleurs.euses. Cette approche proactive s'inscrit dans une démarche globale de maintien d'un environnement de travail sûr et sain, soulignant l'importance accordée à la sécurité au sein de l'atelier. Dans le cadre des initiatives visant à améliorer les conditions de travail et à répondre aux normes en vigueur, plusieurs actions significatives ont été entreprises dans les différentes filiales. À PREGA Colmar, un nouveau système

d'aspiration des fumées de soudure a été mis en place au niveau d'un poste de soudage, renforçant ainsi les mesures de sécurité et de protection des travailleurs. De même, à PREGA Normandie, des efforts ont été déployés pour moderniser les installations, avec la construction d'un vestiaire pour femmes, l'agrandissement de la menuiserie et l'introduction d'une nouvelle machine équipée d'un système d'aspiration. De plus, un local dédié à l'allaitement et des espaces réservés aux personnes handicapées sont en cours de déploiement. Par ailleurs, des avancées ont été réalisées en matière de gestion énergétique, notamment avec la mise en place d'un système d'aspiration collective des fumées de soudage, accompagné d'une horloge programmable favorisant les économies d'énergie. En parallèle, la création d'un local d'adjuvant répondant aux normes NF BPE a été initiée, dans le but d'optimiser les processus de formulation du béton. Dans un autre registre, chez GAE Matériel/Métallerie, le confort et la sécurité des travailleurs.euses ont été renforcés par l'introduction d'un triporteur dans le cadre des activités liées à la santé, sécurité et environnement (SSE), offrant une alternative efficace aux engins plus lourds pour le transport d'outillage et facilitant la circulation sur le site. Ces initiatives témoignent de l'engagement constant de l'entreprise en faveur du bien-être des employés et de la conformité aux normes de qualité et de sécurité.

En 2024, une nouvelle Politique Santé, Sécurité, et Environnement (SSE) sera élaborée, signée et adoptée, démontrant l'engagement ferme de l'organisation envers la sécurité au travail et la préservation de l'environnement. Cette politique incarne les valeurs et les normes élevées que l'entreprise s'engage à maintenir en matière de SSE.

An ne xes

Tableau récapitulatif des KPI et indicateurs sur les 3 dernières années

INDICATEURS	RÉSULTAT 2021	RÉSULTAT 2022	RÉSULTAT 2023
Actionnariat salarié			
Nombre d'actionnaire individuels	336	328	338
Matières premières			
Béton (en m³)	18 610 m³	28 953 m³	39 997 m³
Bois (en m³)	3 800 m³	4 264 m³	2 400 m³
Fluides frigorigènes (en kg)	926 kg	569 kg	590 kg
Pofilés aluminium (en tonnes)	42,6 tonnes	111,65 tonnes	127,02 tonnes
Vitrage (en tonnes)	118 tonnes	302,24 tonnes	417 tonnes
Consommations de ressources			
Consommation d'eau (en m³)	/	57 841 m³	30 905 m³
Consommation d'électricité (en MWh)	6 919 MWh	7 335 MWh	5 278 MWh
Dont consommation d'énergie renouvelable (en kWh) (Production Agua)	64 353 kWh	62 172 kWh	45 986 kWh
Achats responsables			
Nombre de partenaires	2 307	2 213	2 225
Nombre de fournisseuses	2 012	1 931	1 868
Nombre de sous-traitants	295	282	357
% de partenaires stratégiques signataires de notre charte CARE	/	/	95 %
Déchets			
Poids total des déchets	3 877 t	6 000 t	3 981 t
Dont poids total des déchets valorisés	2 776 t	5 829 t	3 853 t
Dont poids total de déchets dangereux	23 522 kg	10 147 kg	100 837 kg
% de déchets dangereux valorisés	55 %	100 %	91 %
% de déchets recyclés	/	97,15 %	92 %
% de déchets revalorisés	72 %	98,31 %	97 %
Finance & éthique des affaires			
Chiffre d'affaires	200 M€	245 M€	295 M€
Redistribution financière	39 M€	22 M€	23,5 M€
Nombre d'alerte, infraction, au code éthique	0	0	0
Taxonomie Européenne			
Alignement des projets à la taxonomie	/	95 %	97 %

Satisfaction client	4,6/5	4,3/5	4,49/5
R&D			
Montant investit en R&D	2,2 M	1,4 M	2,7 M
Nombre de personnes sensibilisées à la fresque du climat	/	103	65
Ressources Humaines			
Nombre de collaborateurs.rices en CDI permanent	714	742	752
% de personnes en situation de handicap dans l'entreprise	2,91 % GA	3,76 % GA	3,9 % Ossabois 2,50 % GA
% de cooptation	10,94 %	7,4 %	17,17 %
% de candidature spontanée au post de CDI	14,06 %	5,22 %	10,10 %
Turn-over subi (en %)	8,28 %	9,34 %	7,07 %
Nombre de mobilités internes	98	94	98
Nombre de promus.es	100	87	80
Nombre d'alternants.es	30	42	63
Index égalités H/F (GA)	89	92	90
Index égalités H/F (Ossabois)	82	84	50/60
Nombre d'employés ayant subi au moins une formation dans l'année	331	407	411
Nombre d'actions de formation	712	973	871
Heures de formations réalisées sur l'année	6 308	11 382	9 493
Sécurité (SSE)			
Taux de fréquence 2 TF2	28,8	24,5	30,46
Taux de gravité 2 (TG2)	1,1	1	0,59

Mise en place de la démarche chez GA

Afin d'être en mesure de publier la part du CA aligné à la taxonomie européenne, GA Smart Building a étudié chaque critère et leur incidence sur la conception et la réalisation de ses projets.

Pour les constructions de bâtiments neufs (7.1) :

OBJECTIFS	CRITÈRES TECHNIQUES DE SÉLECTION
1. ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE « DNSH »	<ul style="list-style-type: none"> → CEP conforme à la réglementation en cours Bureau RE2020 Logistique/Activité chauffée RT2012 jusqu'à 2024 > RE2020 Logement RE2020 → Certificat de performance énergétique → Confirmer que le bâtiment n'est pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles
2. ADAPTATION U CHANGEMENT CLIMATIQUE « Contribution substantielle »	<ul style="list-style-type: none"> → Evaluation du niveau de risques climatiques (température, hydrologique, vent...) lié au changement climatique du site → Evaluation du niveau de résilience du bâtiment dans son environnement et de l'impact du bâtiment sur son environnement → Mise en place des solutions d'adaptation
3. EAU <i>Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines</i> « Ne pas causer de préjudices importants »	<ul style="list-style-type: none"> → Débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine < 6 l/mn → Débit des douches < 8/mn → Toilettes avec un volume d'eau par chasse max de 6 litres, et volume moyen par chasse < 3,5 litres → Urinoirs utilisant au maximum 2 litres/cuvette/heure. Le volume par chasse < 1 litre
4. ECONOMIE CIRCULAIRE <i>Transition vers une économie circulaire</i> « Ne pas causer de préjudices importants »	<ul style="list-style-type: none"> → Valorisation des déchets de construction à hauteur de 70% → La conception des bâtiments et les techniques de construction favorisent la circULARITÉ, et démontrent en quoi leur conception est plus économique en ressources, adaptable, flexible et démontable pour permettre la réutilisation et le recyclage

5. POLLUTION <i>Prévention de la pollution</i> « Ne pas causer de préjudices importants »	<ul style="list-style-type: none"> → Emission de moins de de 0,06mg/m³ de formaldéhyde pour les produits en contact avec des occupants → Emission de moins de 0,001mg/m³ de produits polluants classés cancérigènes de catégorie 1A et 1B pour les produits en contact avec des occupants → Des mesures sont adoptées pour réduire le bruit, la poussière et les émissions de polluants au cours des travaux de construction ou de maintenance → Analyse de risques si le site est potentiellement contaminé (zone de friche)
6. BIODIVERSITÉ <i>Protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes</i> « Ne pas causer de préjudices importants »	<ul style="list-style-type: none"> → Le projet ne doit pas être érigé sur une des zones suivantes : Terres arables et terres de culture, dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élever, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union Focus sur la notion de Terre Arable : Les terres arables sont les terres cultivées ou cultivables, qui dans ce dernier cas doivent être en jachère depuis moins de 5 ans. Terrains vierges de haute valeur reconnue pour la hor et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne ou la liste rouge de l'UICN Terres répondant à la définition de la forêt → Si le projet est situé au sein ou à proximité (environ 400m) d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité, par exemple : Le Réseau Natura 2000 de zones protégées, Les sites du patrimoine mondial de l'UNESCO Les domaines clés de la biodiversité et autres zones protégées, ... Une évaluation appropriée doit être effectuée et le cas échéant des mesures d'atténuation seront mises en œuvre → Si le projet est soumis à une étude d'impact ou étude ICPE, cette étude est réalisée conformément à la réglementation

Pour les rénovations de projets existants (7.2) :

OBJECTIFS	CRITÈRES TECHNIQUES DE SÉLECTION
1. ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE « DNSH »	→ Confirmer que le bâtiment n'est pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles
2. ADAPTATION U CHANGEMENT CLIMATIQUE « Contribution substantielle »	→ Evaluation du niveau de risques climatiques (température, hydrologique, vent...) lié au changement climatique du site → Evaluation du niveau de résilience du bâtiment dans son environnement et de l'impact du bâtiment sur son environnement → Mise en place des solutions d'adaptation
3. EAU <i>Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines</i> « Ne pas causer de préjudices importants »	→ Débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine < 6 l/mn → Débit des douches < 8/mn → Toilettes avec un volume d'eau par chasse max de 6 litres, et volume moyen par chasse < 3,5 litres → Urinoirs utilisant au maximum 2 litres/cuvette/heure. Le volume par chasse < 1 litre
4. ECONOMIE CIRCULAIRE <i>Transition vers une économie circulaire</i> « Ne pas causer de préjudices importants »	→ Valorisation des déchets de construction à hauteur de 70% → La conception des bâtiments et les techniques de construction favorisent la circularité , et démontrent en quoi leur conception est plus économe en ressources, adaptable, flexible et démontable pour permettre la réutilisation et le recyclage
5. POLLUTION <i>Prévention de la pollution</i> « Ne pas causer de préjudices importants »	→ Emission de moins de de 0,06mg/m³ de formaldéhyde pour les produits en contact avec des occupants → Emission de moins de 0,001mg/m³ de produits polluants classés cancérigènes de catégorie 1A et 1B pour les produits en contact avec des occupants → Des mesures sont adoptées pour réduire le bruit , la poussière et les émissions de polluants au cours des travaux de construction ou de maintenance → Analyse de risques si le site est potentiellement contaminé (zone de friche)

Société ASGARD SA
Exercice clos le 31 décembre 2023
Date de délivrance de l'avis de vérification : 10 juin 2024

AVIS DE VERIFICATION DE LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRAFINANCIERE DE ASGARD-GA SMART BUILDING

A l'Assemblée Générale

DS Avocats, sis 6 rue Duret, 75116 PARIS, en sa qualité d'organisme tiers indépendant de tierce partie, accrédité par le COFRAC Inspection sous le n°3-1915 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), vous présente son rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sa note méthodologique (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion du Groupe GA SMART BUILDING, dont la société-mère est ASGARD SA (ci-après « l'Entité ») en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

RESPONSABILITE DE L'ENTITE

Il appartient au conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

INDEPENDANCE ET CONTROLE QUALITE

Notre indépendance est définie par textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession d'avocats, ainsi que les dispositions prévues dans la norme ISO 17029. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

RESPONSABILITE DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

NATURE ET ETENDUE DES TRAVAUX

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivant du Code de commerce, selon le fascicule documentaire Afnor FD X 30-02, et selon la doctrine professionnelle.

Conformément à notre programme de vérification transmis à l'Entité, nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale, sociétale et environnementale et nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant les indicateurs clés de performance ;
- nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;

- nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risque et politiques présentés ;
- nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs des risques ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons mis en œuvre, pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1 :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-après : GA SAS, GA Entreprises, GA Promotion et couvrent entre 20% et 70% des données environnementales consolidées et 43 % des effectifs du Groupe.
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1 ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans la Déclaration ne peut être totalement éliminé.

MOYENS ET RESSOURCES

Nos travaux ont mobilisé les compétences de deux personnes et se sont déroulés entre le 22 avril 2024 et le 31 mai 2024 sur une durée totale d'intervention sur 3 semaines.

Nous avons mené 10 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions de la recherche et du développement, de l'ingénierie, des achats, des ressources humaines, Energie-Environnement, Santé-sécurité-Environnement, direction administrative et financière, responsable taxonomie.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, conformément aux dispositions du Code de commerce et au regard des Lignes directrices sur l'information non financière (méthodologie pour la communication d'informations non financières) de la Commission européenne et des préconisations du guide Afnor FD X30-024, nous formulons les commentaires suivants :

- Résultat de ces politiques, incluant des indicateurs de performance : l'indicateur UX Index, visant à apprécier la qualité d'usage des bâtiments conçus n'est pas déployé. L'opportunité de son maintien se pose.

Paris, le 10 juin 2024

 VOCATS
Responsable Qualité

- Nombre d'alerte signalée à la charte de conduite (nombre annuel)
- Partenaires et sous-traitants signataires de la charte Achats Responsables (%)

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- Questionnaire envoyé aux fournisseurs et sous-traitants stratégiques sur le niveau de maturité RSE
- Démarches collectives en vue de répondre aux défis du secteur (Fondation Palladio, Université de la ville de demain, INSA Toulouse.)

ANNEXE 1 – LISTE DES INFORMATIONS CONSIDEREES COMME LES PLUS IMPORTANTES

Informations sociales

Informations quantitatives incluant les indicateurs clefs de performances

- Modèle d'actionariat – salarié (nombre de salariés associés/ N-1)
- Mobilité interne (nombre / N-1)
- Promotion interne (nombre de promotions internes)
- Le pourcentage de cooptation (%)
- Le pourcentage de candidature spontanée (%)
- Le turnover subi (%)
- Index égalité hommes/femmes (rapport/100)
- Indicateur TF2, taux de fréquence des accidents du travail (rapport / nombre d'heures travaillées)
- Formation et partage des compétences (nombre de formations et d'heures de formation / N-1)

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- Guide de la parentalité – équilibre vie professionnelle et vie personnelle
- Journée internationale des Droits des Femmes 2023 : une semaine de sensibilisation autour de l'Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes.
- Campagne intitulée « Piétinons les idées reçues » : sensibilisation sur la thématique LGBTQI+
- Doublement du nombre annuel de jours enfant malade pour les familles monoparentales
- Charte Diversité et recrutement d'un RRH référent Handicap

Informations environnementales

Informations quantitatives incluant les indicateurs clefs de performances

- Montant investi en R&D (montant annuel investi)
- Happiness index, mesure de la satisfaction client et du modèle d'affaire (note sur 5)
- Taux moyen de revalorisation des déchets d'usine et de chantier (%)
- Nombre de personnes bénéficiant du forfait mobilité durable (nombre / nombre N-1)
- Nombre de collaborateurs sensibilisés à la Fresque du Climat (nombre depuis 2022)
- Activités générant du chiffre d'affaires durable, aligné au sens de la taxonomie (montant annuel en M€ - pourcentage du montant total des CAPEX)

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- Stratégie bas-carbone : développement de la marque Rooj by GA, marque de logements bas carbone, construits hors-site et à destination du grand public, développement de solutions de construction bas carbone et d'équipement de performance énergétique, présence d'un responsable stratégie-climat, réalisation d'un Bilan GES annuellement, accord collectif sur la mobilité durable,
- Optimisation du BIM au service du hors site : Tekla BIM Awards 2022 France pour Up Gardens, le nouveau siège social du Groupe Up à Gennevilliers,
- Certification ISO 14001
- Plan de sobriété énergétique déployé dans les bureaux, sur les chantiers et dans les usines.

Informations sociétales

Informations quantitatives incluant les indicateurs clefs de performances