

# Déclaration de Performance Extra- Financière.

Stratégie  
durable et  
responsable  
**#weBuildforLife**

## 01

### Edito

p. 4 #weBuildforLife

## 02

### GA Smart Building :

un groupe atypique  
et pionnier

p. 5

## 03

### Le modèle d'affaires

de GA Smart Building

p. 6

## 04

### Constat d'un monde en mutation

p. 9

## 05

### Les réponses de GA à ses enjeux :

la stratégie durable et responsable

p. 12

→ Synthèse

p. 14

→ Performance environnementale : bas  
carbone et sobriété énergétique

p. 26

→ Epuisement des ressources et  
consommation de matière

p. 33

→ L'exemplarité des chantiers : le modèle  
hors-site

p. 41

→ Bien-être, santé, satisfaction

p. 56

→ Capacité d'innovation et intégration du  
numérique

p. 65

→ Donner envie et créer l'adhésion

p. 76

→ Sécurité

p. 82

→ Achats responsables et éthique des  
affaires

## 06

### Annexes :

p. 91

→ Matrice de matérialité de GA

p. 93

→ Note méthodologique



**Sébastien Matty**

Président de GA Smart Building

L'année 2020 a été un séisme pour nous tous. La crise sanitaire a marqué les esprits et bouleversé nos vies professionnelles comme personnelles. Ses conséquences économiques se feront sans doute ressentir pendant plusieurs années.

Cependant, dans ce contexte inédit, une donnée semble immuable : l'impact de l'immobilier et de la construction sur la planète, la ville et la vie des gens reste majeur et notre responsabilité économique mais aussi environnementale, sociale et sociétale n'en est que plus grande.

Plus que jamais, nous devons accélérer sur nos enjeux et faire face à nos responsabilités. Plus que jamais nous voulons être un acteur engagé, développer des projets qui ont un impact positif et faire bouger les lignes de notre industrie pour construire ensemble un monde plus durable.

Le Groupe continue à être guidé par des valeurs entrepreneuriales fortes qui lui permettent de construire des relations basées sur la confiance, le courage, la simplicité et la solidarité ; parmi ces valeurs, le respect de ses engagements et la constante recherche d'excellence opérationnelle et technique.

Précurseur de la construction hors-site, nous sommes un groupe dynamique, animé par l'envie de challenger les statu quo, de contribuer à l'évolution de l'industrie par l'écoute et l'innovation. L'entreprise considère également que le partage de la valeur créée est un levier durable de sa réussite.

Devenir un exemple d'entreprise positive, dans tous les sens du terme, c'est le challenge que nous relevons, collectivement et individuellement.

## Un groupe atypique et pionnier

Acteur original de l'immobilier et du bâtiment depuis 140 ans, le Groupe intervient sur les marchés tertiaires et résidentiels et propose à ses clients une offre globale et intégrée de bâtiments intelligents et durables.

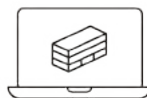
La singularité historique de GA Smart Building réside dans l'approche constructive hors-site qui a été mise au point avec la fabrication en usine des composants de structure et de façade des bâtiments ainsi que de leurs équipements. L'ensemble est produit dans les 8 usines françaises du Groupe avant d'être acheminé puis assemblé sur chantier. Ce process 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. Il a été complété en 2018 par l'intégration d'Ossabois, entreprise spécialisée dans la préfabrication et la construction modulaire bois.



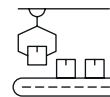
Cette acquisition répondait à plusieurs objectifs stratégiques :

- améliorer l'empreinte carbone des opérations grâce à la mixité bois/béton ;
- optimiser les délais de construction ;
- accélérer le développement sur le marché résidentiel.

## Modèle constructif



**Mosélisation 3D FullBIM**  
de la conception à l'exploitation



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



**Assemblage sur site**

GA Smart Building a pour ambition de conforter sa position de précurseur de la construction hors-site en conjuguant qualité, rapidité d'exécution des ouvrages et impact environnemental optimisé. Cette stratégie implique une approche globale et la maîtrise d'un outil industriel performant.

Depuis 2015, le Groupe poursuit une stratégie de diversification en développant son offre sur les marchés de l'hôtellerie, du commerce et du résidentiel.

## Le modèle d'affaires

À la fois investisseur, promoteur, concepteur, constructeur, entreprise générale, 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 industriel 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 sont devenus actionnaires majoritaires de GA Smart Building. Quelle que soit leur position dans l'entreprise, les collaborateurs ont pu faire l'acquisition d'actions, dans des conditions de stricte égalité. Le Groupe compte ainsi 332 actionnaires individuels, salariés ou anciens salariés y compris ayants droit, qui détiennent collectivement 60 % du capital.

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. Cette organisation agile favorise les synergies au sein du Groupe mais assure également un niveau de souplesse et d'excellence qui permet à GA Smart Building de livrer des ouvrages de qualité constante et de garantir la maîtrise des délais et des prix.



## Les métiers de GA Smart Building

### Investir et développer

Pôle Promotion

Pôle Commercial &  
Développement

### Concevoir

Pôle Ingénierie

### Construire

Pôle Construction

GA Entreprise

GA Rénovation

Pôle Industrie

Usines

(Prega, Equilab, Paquet Fontaine)

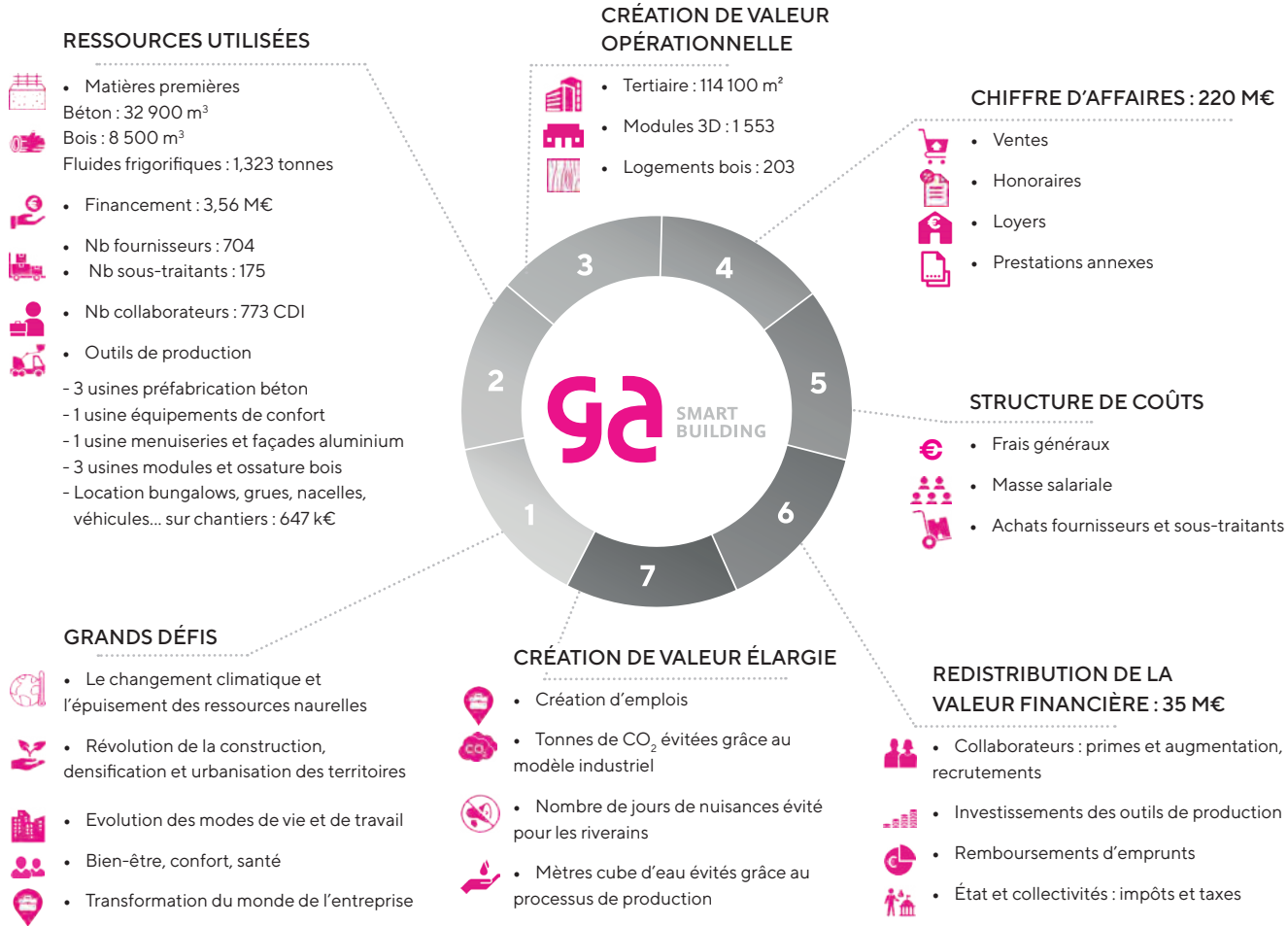
Ossabois

### 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 **Promotion** développent des projets immobiliers 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 du Groupe, constituant le pôle **Industrie**, qui permettent aux ouvriers 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** est en charge de la réalisation des affaires : il conçoit ces dernières avec l'appui du pôle Ingénierie, réalise les études de prix, établit les offres commerciales, s'entoure de partenaires et pilote les chantiers en tant qu'entreprise générale 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 ainsi concerné par les grands défis du secteur et participe à la création de valeur financière et extra-financière de GA Smart Building.

Le schéma présente les ressources que GA Smart Building a utilisées en 2020 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 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 de par 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.



## Constat d'un monde en mutation

Résilience est le maître mot pour se prémunir des impacts que peut avoir une crise économique et sociale comme celle engendrée par la crise sanitaire de la COVID-19. Cette crise nous oblige à prendre des mesures pour réagir afin de la surmonter sans perdre de vue les opportunités possibles.

Les grands défis auxquels le bâtiment et l'immobilier sont confrontés se sont amplifiés :

- Changement climatique et l'épuisement des ressources naturelles.
- Révolution de la construction, densification et urbanisation des territoires.
- Evolution des modes de vie et de travail.
- Bien-être, confort, santé.
- Transformation du monde de l'entreprise.

Risque omniprésent pour toutes les parties prenantes et de ce fait, réel levier de rebond pour les entreprises, le réchauffement climatique reste un important défi à relever. **Demain, les entreprises les plus sollicitées par les clients, les investisseurs, les candidats à l'embauche... seront celles qui auront fait face à leur responsabilité sociétale** et qui auront saisi l'opportunité de se montrer transparentes sur leurs émissions, qui auront établi leur trajectoire de réduction, visé sur le long terme la neutralité carbone et qui auront su investir en conséquence.

La RE2020 qui s'imposera en France début 2022, donnera les lignes directrices du bâtiment de demain, le bâtiment décarboné. Sans attendre la parution des textes officiels, le Groupe a choisi de s'intégrer dans cette démarche vertueuse, en choisissant notamment de faire de son nouveau siège un





bâtiment exemplaire intégrant ses dernières solutions pour limiter l’empreinte environnementale et énergétique de son cycle de vie. Conception bioclimatique, construction hors-site, structure bois, réemploi et mise en place d’équipements ultraperformants, tout a été pensé pour s’adapter au changement climatique et **entrer dans l’ère de l’immobilier post carbone** sans transiger sur le niveau de confort des usagers et l’esthétique du projet.

GA Smart Building est convaincu que la modernisation du secteur de la construction et de l’immobilier, grâce au **hors-site, est un levier incontournable** pour lutter contre la hausse des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments et de leurs chantiers. Ce modèle constructif respectueux de l’environnement, qui favorise le bien-être des salariés, garantie du respect des délais et de la qualité, est l’avenir du secteur.

La construction hors-site est également une solution rationnelle pour une meilleure gestion des ressources face à l’épuisement. Par exemple, via l’optimisation de la chaîne d’approvisionnement, la meilleure gestion des gisements comme la valorisation matière des déchets en vue de leur réemploi ou de leur recyclage... Avec le bâtiment digital, réelle cartographie des gisements potentiels formant le bâtiment que fournit le Groupe à la livraison de chaque opération, GA Smart Building participe à l’évolution du secteur vers la dynamique de bâtiment circulaire, un bâtiment représentant une banque de matériaux prêts à être de nouveau employés pour du ReUse, Upcycling, Recycling.

La ville de demain doit pouvoir se densifier, être plus inclusive, plus respectueuse de l’environnement. Les constructeurs et les aménageurs doivent réinventer les immeubles de demain, pour en faire de véritables **lieux de vie, de bien-être**. Suite aux confinements de l’année passée, plus que jamais le rapport de l’humain à son environnement bâti est crucial.

Le contact à la nature est capital pour le bien-être des personnes. L'accès direct aux espaces extérieurs et intérieurs intégrant la nature deviennent incontournables, voire même vitaux, pour garantir le bien-être et la santé des occupants.

Dans un contexte où le télétravail est une solution pour surmonter la crise, **les bureaux de demain doivent se réinventer**. Diversité des services proposés, modularité des espaces, complémentarité des usages... les bureaux sont avant tout un lieu de rencontre, d'échanges, de créativité... qui doivent être flexibles et offrir un cadre sécurisant pour l'entreprise comme pour ses salariés. Coliving, Coworking, Flex-office... l'immobilier tertiaire doit se montrer agile pour passer la crise.

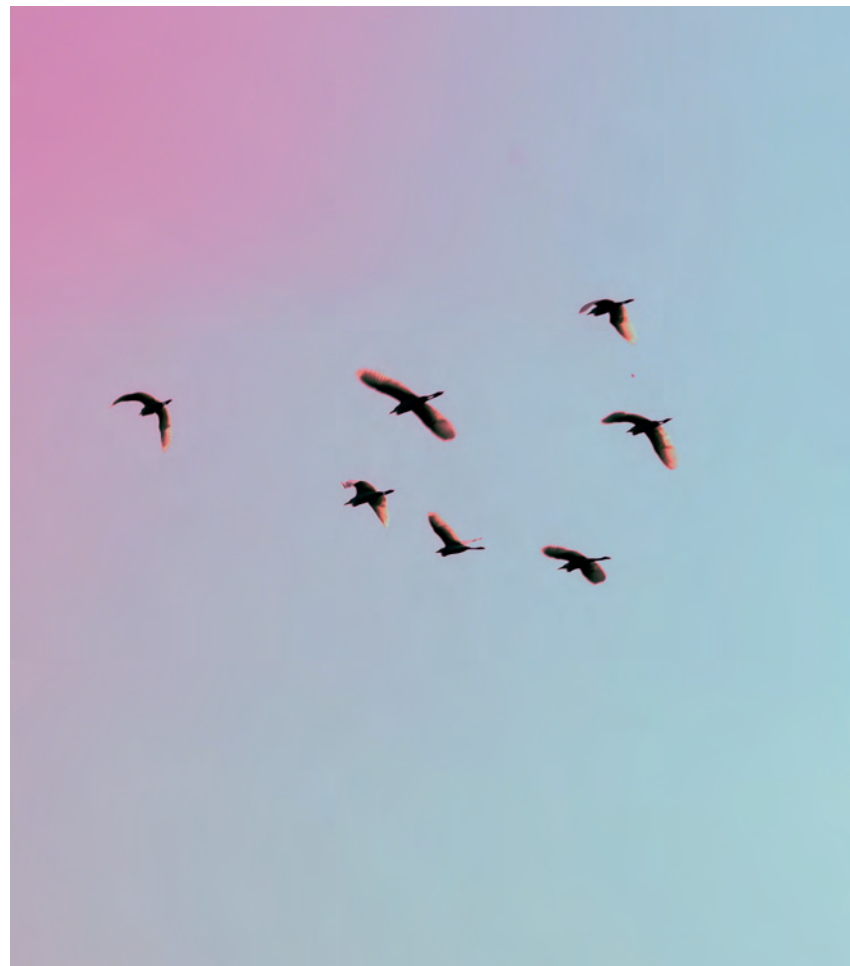
Le Groupe poursuit en 2020 ses objectifs d'impact positif sur l'environnement, la ville et la vie avec sa stratégie **#weBuildforLife** :

- **Conception positive** : Concevoir des bâtiments intelligents et durables qui améliorent la qualité de vie et préservent l'environnement
- **Construction positive** : Faire bouger les lignes de notre industrie et promouvoir la construction hors-site
- **Entreprise positive** : Agir en entrepreneurs responsables
- **Communauté positive** : Donner envie et créer l'adhésion

Les 8 enjeux matériels du groupe sont répartis de manière transverse dans chacun des quatre axes de sa stratégie durable.

Ses engagements se poursuivront en 2021 pour répondre à la quête de sens, de rationalisation, de responsabilité sociétale... de ses parties prenantes internes et externes.

L'entreprise de demain sera une entreprise qui saura faire face à la crise grâce à son agilité pour rebondir, à son expertise pour innover et à ses talents pour penser collectif, car **« seul on va plus vite, ensemble on va plus loin »**.



# Les 8 enjeux de la stratégie durable et responsable de GA Smart Building

Pour faire face à ses défis, GA Smart Building a structuré une stratégie durable et responsable articulée autour de 8 grands enjeux

# 1

## PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE : BAS CARBONE ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Réaliser des bâtiments exemplaires, tout au long de leur durée de vie, en termes de carbone et d'énergie.



### % de certifications environnementales

2018	83 % des bâtiments livrés
2019	100 % des bâtiments livrés
2020	100 % des permis de construire déposés et lancés en commercialisation

# 2

## ÉPUISEMENT DES RESSOURCES ET CONSOMMATION DE MATIÈRE

Réaliser des bâtiments exemplaires, tout au long de leur durée de vie, en termes de carbone et d'énergie.



### Indicateur en cours de définition

# 3

## L'EXEMPLARITÉ DES CHANTIERS : LE MODÈLE HORS-SITE

Promouvoir la construction hors-site et augmenter chaque année la part du modulaire dans le chiffre d'affaires, pour réduire l'impact des chantiers.



### % du CA réalisé en modulaire

2018	38,8 % du CA Ossaboïs
2019	81,5 % du CA Ossaboïs (x 2,1)
2020	62,2 % du CA Ossaboïs (11,2 % du CA Groupe)

# 4

## BIEN-ÊTRE, SANTÉ, SATISFACTION

Concevoir des bâtiments au service du bien-être des utilisateurs sans perdre de vue le voisinage, la collectivité et l'ensemble de la société en général.



### % de certifications bien-être

2019	50 % des bâtiments livrés
2020	67 % des permis de construire déposés et lancés en commercialisation



### % de projets paysagés ou favorisant la biodiversité

2019	100 % des bâtiments livrés
2020	100 % des permis de construire déposés et lancés en commercialisation



### % de clients récurrents

2018	31 % hors filiale Ossaboïs
2019	45 % hors filiale Ossaboïs
2020	44 % hors filiale Ossaboïs – 67 % pour le Groupe

## CAPACITÉ D'INNOVATION ET INTÉGRATION DU NUMÉRIQUE

Être toujours plus innovant en intégrant des technologies smart grâce à des partenariats stratégiques et une veille permanente et en faire la promotion.

### % des opérations en FullBIM

2019	100 %
2020	83 %

### Montant investi en R&D

2018	2,7 M€
2019	3,2 M€
2020	3,5 M€

### ETP investi en R&D

2020	7,1 équivalent temps plein
------	----------------------------

## DONNER ENVIE ET CRÉER L'ADHÉSION

Créer l'adhésion et l'engagement, renforcer sa communauté basée sur la confiance pour incarner une entreprise positive.

### Nombre de collaborateurs et ayants droit actionnaires

2018	324
2019	330
2020	332

### Turn-over subi

2018	7,37 %
2019	8,24 %
2020	5,43 %

### % de mobilités internes

2018	9,6 %
2019	8,5 %
2020	15,1 %

### Index égalité Homme-Femme

2019	75/100 GA - 85/100 Ossaboïs
2020	69/100 GA - 74/100 Ossaboïs

### % de cooptations

2019	11,3 %
2020	7,4 %

### % de candidatures spontanées

2020	24,1 %
------	--------

## SÉCURITÉ

Garantir la sécurité à l'ensemble de des collaborateurs dans les usines, les chantiers et sur l'ensemble des sites du Groupe.

### Taux de Fréquence 2 (TF2)

2018	38,4
2019	38
2020	39,5

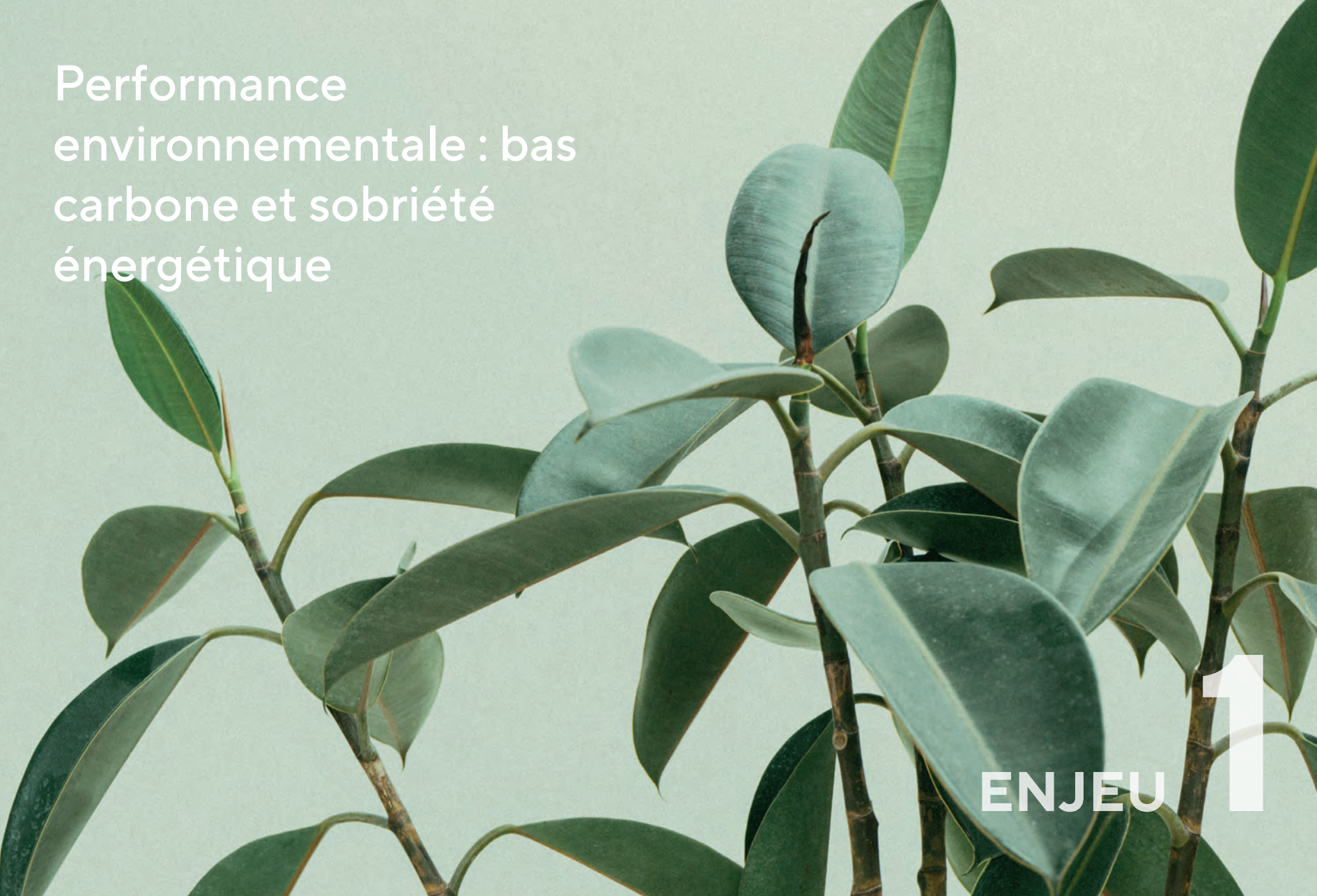
## ACHATS RESPONSABLES ET ÉTHIQUE DES AFFAIRES

Bâtir une relation de confiance avec ses sous-traitants, fournisseurs et partenaires afin de les encourager à adhérer à sa stratégie durable et participer au bien commun.

### Nombre d'infractions au code éthique / nombre de procédures lancées

2019	0 (0 infraction/0 procédure d'alerte lancée)
2020	0 (0 infraction/1 procédure d'alerte lancée)

Performance  
environnementale : bas  
carbone et sobriété  
énergétique



ENJEU

1

## AMBITION

# Réaliser des bâtiments exemplaires, tout au long de leur durée de vie, en termes de carbone et d'énergie.



### Feuille de route

**Levier 1 :** Viser l'exemplarité environnementale

**Levier 2 :** Développer des solutions bas-carbone

**Levier 3 :** Concevoir et réaliser des bâtiments sobres en énergie et en carbone

### Indicateur de performance

**% de certifications environnementales**

2018 : 83 % des bâtiments livrés

2019 : 100 % des bâtiments livrés

**2020 : 100 % des permis de construire déposés et commercialisés**

### Pour aller plus loin...

Vous vous demandez à quoi ressemblent les bureaux de demain ? N'attendez plus, et découvrez le projet Astérie à Bordeaux (33)

GA Smart Building est conscient des risques liés à l'impact des activités humaines sur le dérèglement climatique. Consommatrices d'énergie et souvent intensives, ces dernières génèrent des gaz qui altèrent l'effet de serre naturel, entraînant une augmentation de la température à l'échelle planétaire.

Ce réchauffement a des conséquences directes et indirectes qui peuvent se combiner entre elles : instabilité et intensification des températures et phénomènes climatiques, altération des environnements terrestres et marins, augmentation des pénuries alimentaires et d'accès à l'eau et leurs conflits inhérents, réduction de la biodiversité et augmentation des espèces invasives, risques sanitaires accrus, augmentation des phénomènes migratoires et coût économique croissant des crises sanitaires, agricoles et sociales.

Le Rapport d'évaluation mondiale 2019 de l'IPBES montre qu'un million d'espèces animales et végétales sont en danger d'extinction (sur 8 millions, dont 5,5 millions d'insectes) et que 75 % des environnements terrestres sont « sévèrement altérés » par les activités humaines (40 % pour les environnements marins)<sup>1</sup>.

## 2020 : l'accélération

L'année 2020 a été la plus chaude enregistrée en France depuis les premières mesures réalisées par Météo France en 1900. Malgré l'important ralentissement des activités humaines lors de deux confinements successifs instaurés pendant la pandémie de COVID-19, la baisse des émissions des Gaz à Effet de Serre (GES) a été modeste et surtout, la concentration en CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère n'a jamais été aussi forte.

<sup>1</sup> IPBES / Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques

Aussi, au moment du 5<sup>ème</sup> anniversaire de l'Accord de Paris sur le Climat et afin de s'aligner sur son objectif de contenir l'élévation de la température mondiale en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels, l'Union Européenne a revu à la hausse son plan cible. L'objectif désormais visé est de réduire les émissions de GES d'au moins 55 % d'ici 2030 par rapport au niveau de 1990 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Pour ce faire, l'UE pourra s'appuyer sur ces deux principaux leviers :

- augmenter la production d'énergies renouvelables ;
- promouvoir et accélérer l'efficacité énergétique, avec un accent particulier mis sur les bâtiments qui représentent environ 40 % de la consommation d'énergie. Le discours sur l'état de l'Union de septembre 2020 donne un objectif de réduction des émissions de 36 à 39 % pour 2030.





## Une réglementation qui se renforce et crée des opportunités

Afin d'atteindre ces objectifs de réduction de la consommation énergétique, le législateur français a prévu dans la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) plusieurs volets ayant un impact sur le Code de la construction et de l'habitation, donnant l'opportunité à GA Smart Building de s'inscrire dans une démarche active de réponse à ces standards attendus. Le Groupe s'assure de sa compétitivité, de son alignement sur la réglementation et de son attractivité en tant que marque employeur.

### Le décret tertiaire

Le décret de septembre 2019 qui s'applique à l'ensemble des bâtiments à usage tertiaire dont la surface dépasse les 1 000 m<sup>2</sup>, prévoit une réduction de la consommation énergétique de 40 % dès 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à une année de référence choisie. Pour répondre à cette exigence, les acteurs concernés, propriétaires comme occupants devront renseigner sur la plateforme OPERAT de l'ADEME leurs consommations et pourront suivre l'atteinte de leurs objectifs, pour lesquels les leviers d'actions sont multiples.



GA Smart Building peut s'appuyer sur :

- ses compétences en performance énergétique des bâtiments ;
- ses compétences en digitalisation des bâtiments pour en permettre la gestion active ;
- l'expertise d'un partenaire de premier plan en gestion des datas qui permettent un pilotage optimum de l'énergie et un accompagnement au comportement des occupants ;
- le savoir-faire et les outils déployés par GA Services en matière de property management.

Et, pour accompagner les occupants tertiaires dans la définition des plans d'amélioration à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs assignés ainsi que leur suivi et reporting, GA Smart Building peut s'appuyer sur :

- l'expertise du service Rénovation pour déployer des solutions innovantes, bas carbone, économes en énergie, dont le cœur de métier est de réhabiliter, réaménager les bâtiments et lutter contre l'obsolescence des actifs immobiliers.

Avec plus d'un milliard de m<sup>2</sup> et environ 15 % des consommations d'énergie finale en France<sup>2</sup>, les bâtiments tertiaires existants représentent pour GA Smart Building une opportunité de marché importante dans la mesure où le Groupe maîtrise toute la chaîne de valeur pour offrir à ses clients des solutions clés en main en termes de rénovation énergétique.

<sup>2</sup> [https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/costic-brochure-guideademe\\_d\\_2\\_col-8.pdf](https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/costic-brochure-guideademe_d_2_col-8.pdf) page 9



Cette réglementation environnementale des bâtiments neufs, également issue de la loi ELAN, rentrera en vigueur dès 2022. Des simulations sont lancées afin de déterminer les seuils et critères de cette réglementation qui vise à :

- améliorer la performance énergétique (isolation notamment) et réduire la consommation des bâtiments neufs en donnant la priorité à la sobriété énergétique et aux énergies renouvelables (fin des énergies fossiles en 2024) ;
- réduire l'impact carbone des bâtiments neufs sur tout leur cycle de vie, à ce titre le recours aux matériaux biosourcés et au bois devrait à terme se généraliser pour atteindre l'objectif de -30 % d'émissions de CO<sub>2</sub> en 2030 ;
- garantir aux occupants que les bâtiments sont adaptés pour résister aux conditions climatiques plus intenses liées au réchauffement climatique (canicules estivales).

GA Smart Building suit de près l'évolution de cette réglementation dont il a pressenti les attentes en intégrant une logique bas carbone depuis 2018. En tant qu'acteur intégré le Groupe travaille sur toute la chaîne de valeur de la construction. Il a par conséquent conscience en tant qu'industriel, de l'impact de l'extraction des matières premières, en tant que concepteur, de l'impact du choix constructif, en tant que constructeur, de l'impact environnemental des chantiers et enfin en tant que property manager des leviers énergétiques et carbone en phase d'exploitation. A même d'agir de manière responsable sur chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment, le Groupe est convaincu qu'il s'agit d'une opportunité majeure.

## Les opportunités européennes de relance « next generation UE » et du « Green Deal »

Pour faire face à la crise économique et sociale engendrée par la pandémie de COVID-19, les chefs d'états de l'UE ont décidé un plan de relance européen de 750 Mds d'euros en juillet 2020. Décliné par pays, le plan français s'élève à 100 Mds d'euros dont 40 Mds alimentés par l'UE. Il devra respecter une ligne de budget de 37 % alloués aux objectifs environnementaux européens de décarbonation, en s'alignant sur la taxonomie des activités durables. Ce plan vient en complément du « Green Deal » annoncé fin 2019 pour répondre aux enjeux climatiques visant à limiter l'érosion de la biodiversité et des ressources naturelles, soutenir l'innovation et les technologies respectueuses de l'environnement et développer des moyens de transport abordables et sains. GA Smart Building en innovant pour proposer des solutions de construction bas carbone et contributives à la gestion sobre des ressources, est éligible à intégrer ces programmes.



Face à ces enjeux sectoriels qui doivent être adressés afin de pérenniser son activité et répondre aux exigences réglementaires, GA Smart Building a engagé des actions en termes d'organisation. En ce sens, un pôle Ingénierie Environnementale a été créé avec des objectifs étoffés autour des missions historiques de l'ancien service de la Construction Durable. En plus des certifications et labels, les moyens et expertises sur l'analyse du cycle de vie (ACV) des produits ainsi que l'expertise béton ont été renforcés, avec notamment la nomination d'un nouveau directeur technique.



En rejoignant la Chaire Construction Durable de l'INSA en 2009 le Groupe a intégré de façon systématique une analyse de l'empreinte carbone sur le cycle complet de construction pour les opérations sous certification environnementale, et depuis sa Stratégie #weBuildforLife sur l'ensemble des opérations développées par le pôle Promotion de GA : de l'extraction des matières premières, en passant par la phase d'exploitation jusqu'à la fin de vie en pensant par anticipation réemploi et circularité des matériaux.

Pour ce faire, il s'est doté des moyens suivants :

- le Groupe a fait l'acquisition en 2020 d'un nouveau logiciel, One Click LCA permettant la réalisation des calculs d'ACV, qui interagit de manière efficace avec les outils numériques employés dans les différents services du Groupe (maquette numérique) ;
- éligible au Crédit Impôt-Recherche, le développement du plug-in que réalisent les équipes R&D BIM, facilite la réalisation d'ACV à partir de la maquette BIM (Building Information Modeling), en récupérant de manière automatique les données quantitatives des projets comme données d'entrée dans le logiciel One Click LCA.

L'étalonnage de l'offre décarbonée permet désormais au Groupe de proposer à ses clients une analyse comparative des options de conception non plus au travers du seul prisme du coût mais aussi au regard de l'impact carbone. Ce levier permet donc aux clients d'avoir les éléments décisionnels nécessaires pour devenir acteurs de leurs externalités.

Par ailleurs, en intégrant en 2020 un directeur technique au sein de l'équipe d'Ingénierie environnementale, le Groupe a renforcé son expertise béton pour répondre aux besoins de ses chantiers et usines, et élargir la gamme de produits béton pouvant être mis en œuvre en fonction des ambitions carbone des projets. Cet expert permet à GA Smart Building de monter en compétence, tant théorique que pratique, en détectant de nouveaux produits et technologies en béton préfabriqué (produits développés en interne) mais aussi en béton prêt à l'emploi (sourcing extérieur). C'est donc un moyen supplémentaire mis à disposition des opérationnels, facilitant la mise en application de ces nouvelles solutions, qu'elles soient développées en interne ou sourcées en externe.

La politique environnementale s'articule autour de trois leviers :

**Levier 1 :** Viser l'exemplarité environnementale

**Levier 2 :** Développer des solutions bas-carbone

**Levier 3 :** Concevoir et réaliser des bâtiments sobres en énergie et en carbone





Futur siège social de GA Smart Building à Toulouse - Architectes : Studio Montazami/Tezuka Achitects

## LEVIER 1

# Viser l'exemplarité environnementale

## Une démarche volontaire et pionnière

En créant immédiatement après le Grenelle de l'Environnement un service Construction Durable, GA Smart Building a pavé la voie d'une démarche vertueuse de performance environnementale. Depuis, cet engagement à proposer à ses clients des bâtiments économes en énergie s'est constamment renforcé :

- 2009 : signature de la chaire de Construction Durable de l'INSA ;
- décennie 2010 : montée en compétence sur les certifications et les labels environnementaux et maîtrise des outils d'ACV, y compris les FDES qui s'y rapportent ;
- 2015 : Agua, premier bâtiment tertiaire de France à recevoir le label BEPOS-Effinergie ;
- depuis 2015 : développement de la conception bioclimatique et des dernières technologies permettant de minimiser la consommation énergétique ;
- 2018 : acquisition d'Ossabois, construction modulaire bois.

Depuis 2018, l'impact carbone de ses activités est central dans les choix et actions du Groupe. En 2019 et 2020, en prenant part à l'expérimentation « Bâtiment à Énergie Positive et réduction carbone (E+/C-) » de l'ADEME, préparatoire à la RE2020, GA Smart Building s'est une nouvelle fois inscrit dans une logique proactive et pionnière vis-à-vis de la construction bas carbone.

En 2020, le pôle Promotion de GA a fait certifier l'intégralité de ses bâtiments tertiaires livrés en démarche HQE ou BREEAM, témoignant d'une qualité exemplaire en matière de construction durable. Afin d'être force de proposition et éviter d'être contraint d'observer un éventuel écart avec l'objectif fixé, la performance environnementale des projets de promotion du Groupe se mesure désormais via le pourcentage de permis de construire déposés par le pôle Promotion de GA, lancés en commercialisation, avec une certification environnementale. En 2020, la filiale de promotion du Groupe a ainsi déposé 4 permis de construire, dont 3 sont déjà en phase de commercialisation:

- l'opération UP à Gennevilliers (92) d'une surface de plancher de 15 500 m<sup>2</sup> vise la double certification HQE Bâtiment Durable niveau Excellent et la certification BREEAM niveau Very Good ;
- l'opération Astérie à Bordeaux (33) d'une surface de plancher de 10 000 m<sup>2</sup> vise la certification BREEAM niveau Very Good ;
- l'opération du futur siège du Groupe dans le quartier de Montaudran à Toulouse (31) d'une surface de plancher de 5 000 m<sup>2</sup> vise entre autres la certification HQE Bâtiment Durable niveau Excellent voire Exceptionnel.

**C'est ainsi que 100 % des permis de construction déposés par le pôle Promotion de GA et lancés en commercialisation en 2020 font l'objet d'une certification environnementale.**

## Premier bilan GES pour GA Smart Building en 2021

GA Smart Building réalisera son Bilan de Gaz à Effet de Serre en 2021. Cette démarche volontaire, se fera sur l'intégralité des émissions du Groupe (les 3 scopes), suivant la méthode du Bilan Carbone de l'ADEME.

Ce bilan visera deux objectifs :

- maîtriser et orienter les externalités propres au Groupe en définissant une Stratégie Climat avec un plan d'action associé : choix liés aux activités propres au groupe (politique de déplacements professionnels, choix de fournisseurs éco-responsables...) ;
- proposer des offres décarbonées innovantes à ses clients, leur permettant de devenir acteurs de leurs propres externalités.



## Développer des solutions bas carbone

### Concevoir, développer et fabriquer des produits innovants



GA Smart Building a une approche atypique et prospective de l'immobilier. Devancer les standards, anticiper les besoins de demain font partie de la culture d'entreprise. En choisissant de concevoir, développer et fabriquer des produits innovants en usine, le Groupe est convaincu d'avoir un champ d'expérimentation efficace pour proposer des produits dont l'empreinte environnementale est mieux maîtrisée.

2020 a été une année décisive pour le développement des produits GA :

- le Groupe a reçu la validation de sa demande de subvention de 2,7 M€ de l'ADEME concernant son plancher bois béton Atom Wood, qui a également reçu le prix coup de coeur du Hub des prescripteurs bas carbone ;
- 2020 a également vu naître les travaux d'optimisation de la dalle béton Atom Concrete, produit phare de la structure. C'est en 2021 qu'auront lieu les premiers essais de cette dalle optimisée, qui sera constituée en partie de liège afin de réduire le poids carbone total du produit.

### GA Smart Building se mobilise pour proposer des solutions béton décarbonées

GA Smart Building participe à plusieurs travaux de recherche.

D'une part, le Groupe a passé un **contrat avec le laboratoire Matériaux et Durabilité des Constructions (LMDC)** de Toulouse (31), laboratoire universitaire

de recherche dans le domaine de la science des matériaux et des structures de Génie Civil, afin de redoubler d'effort sur la transition environnementale des bétons de préfabrication autoplaçants. La volonté du Groupe au travers de ce partenariat est de **réduire de moitié l'empreinte carbone des bétons à l'horizon 2025**.

D'autre part, le Groupe a noué un **partenariat industriel avec LAFARGE, SIKA et ECOCEM pour tester de nouvelles formulations cimentaires dans ses usines**. S'associer avec les acteurs de la filière qui se mobilisent en faveur des solutions bas carbone est pour le Groupe un autre levier vers la transition environnementale de ses bétons de préfabrication. Concrètement, ce partenariat a permis une campagne d'essai de béton à base de laitier dans une des usines de GA Smart Building et au laboratoire SIKA.



Irrigo à Bobigny - Architecte : Leclerq Associés

## Optimisation des modules de traitement d'air

L'année 2020 marque aussi un tournant pour les modules de traitement d'air développés historiquement par le Groupe : les systèmes de traitement d'air « Leaf ». Les produits sont désormais dotés d'un **nouveau fluide frigorigène, au potentiel de réchauffement climatique 3 fois plus faible que le précédent modèle.**

Par ailleurs, le centre de recherche et d'essais du CTSB situé à Sophia Antipolis (06) a qualifié la performance de régulation de ces modules de traitement d'air (dernière gamme en date). C'est donc un essai concluant sur la performance énergétique des appareils qui a été signé par GA Smart Building et sa filiale Equilab. Le travail de Recherche Appliquée initiée par Equilab, en partenariat avec le CTSB, s'est conclu en octobre 2020 par un rapport créditant la gamme d'une régulation 2 fois supérieure à la valeur « par défaut » de la RT2012, réglementation en vigueur régissant les performances thermiques et énergétiques des bâtiments nouvellement construits. Le Groupe renouvelle à cette occasion son engagement à mesurer l'efficacité énergétique de ses projets.

## Sourcer et déployer des solutions innovantes

En 2020, un **effort important a été apporté pour la recherche d'un approvisionnement en Béton Prêt à l'Emploi (BPE) décarboné.** Utilisé sur les projets Safran à Malakoff (92) et Irrigo en bordure du canal de l'Ourcq à Bobigny (93), ce BPE à base de ciment CEM III a permis de diminuer significativement l'empreinte carbone de la structure habituellement coulée en Béton Prêt à l'Emploi « standard ». Cette expérimentation a fait l'objet de retours positifs de l'équipe travaux. Une nomenclature a été créée par le bureau d'études interne au Groupe, Omega, afin qu'il puisse le déployer à l'avenir sur tous les chantiers.



## Concevoir et réaliser des bâtiments sobres en énergie et en carbone

A l'image des produits de sa gamme, GA Smart Building tend vers la plus grande exigence dans la conception-réalisation de ses bâtiments afin d'en améliorer la sobriété énergétique et d'en limiter les émissions de GES. Pour ce faire, le Groupe intègre systématiquement la **conception bioclimatique**, c'est-à-dire l'optimisation du bâti en fonction de son environnement afin de le rendre le plus passif possible et ainsi limiter ses consommations énergétiques en chauffage, refroidissement ou éclairage.

A ce titre, les produits de façade développés dans les usines du Groupe, PREGA, ainsi que les menuiseries extérieures, de la filiale Paquet Fontaine, répondent d'ores et déjà à l'objectif de la future RE2020, à savoir un Bbio (Besoin Bioclimatique) amélioré de 30 % par rapport à celui de la RT2012.

Les modules de traitement d'air (surventilation, freecooling, précision de régulation, individualisation du pilotage) et dalles actives (transmission thermique par rayonnement, inertie lourde du béton) apportent des réponses efficaces au confort d'été. Aussi, comme précisé précédemment, les équipes ingénierie de GA Smart Building ont réalisé un travail important de réduction du poids carbone des produits en changeant les fluides frigorigènes des appareils, en introduisant des matériaux biosourcés dans les produits béton avec le plancher mixte bois/béton, la dalle intégrant du liège...

Enfin, en greffant un module d'**intelligence artificielle** au **logiciel de pilotage et monitoring des consommations d'énergie (Galaxy Pilot®)** des bâtiments qu'il

livre, le Groupe apporte un effort significatif à la phase d'usage. Développé en partenariat avec le CEA Tech, ce module optimise la consommation en limitant les pics et en privilégiant les énergies renouvelables pour alimenter le bâtiment.

### Un projet pilote pour une offre alternative décarbonée

En proposant une **offre commerciale décarbonée, c'est-à-dire centrée sur la dimension carbone et non seulement sur le coût**, le Groupe ambitionne de faire bouger les lignes du secteur, et permettre in fine à ses clients de mesurer l'impact de leurs choix en matière d'externalités à court et plus long terme. Cette approche, visant une double comptabilité avec d'un côté les coûts financiers, de l'autre les coûts CO<sub>2</sub> a pour objectif de valoriser les émissions de CO<sub>2</sub> économisées par rapport à un bâtiment réglementaire, sensibilité qui sera mise en valeur dans la future réglementation RE2020.





## Projet Astérie à Bordeaux (33)

C'est un projet ambitieux de par son ampleur et la modernité de ses usages avec ses 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 9 niveaux divisibles et 800 postes de travail. Au rez-de-chaussée, réversible pour penser durable, des services novateurs seront proposés avec un espace de coworking, des salles de réunion partagées, une conciergerie.

En matière d'accessibilité, à cinq minutes de la Gare Saint-Jean, Astérie s'ouvre sur un quartier qui fait la part belle aux mobilités douces (pistes cyclables protégées, voies piétonnes...) et intègre d'ailleurs 100 emplacements de vélos et des places de stationnement à proximité.

C'est un projet emblématique de l'ambition du Groupe d'avancer vers des **solutions toujours moins carbonées et en phase avec les attentes sociétales**. Le bâtiment a, à ce titre, été conçu avec une **structure bois** et des exigences élevées en termes de consommation énergétique. Il vise la certification BREEAM niveau « Very Good » et s'inscrit dans la démarche E+C-.



Épuisement  
des ressources et  
consommation  
de matière

ENJEU 2

## AMBITION

# Réaliser des bâtiments exemplaires, tout au long de leur durée de vie, en termes de carbone et d'énergie.



### Feuille de route

**Levier 1 :** Penser ReUse dans notre quotidien d'entreprise responsable

**Levier 2 :** Analyse et optimisation des approvisionnements : réemploi, recyclage et éco-conception

**Levier 3 :** Systématiser la réflexion circulaire sur les projets

### Indicateur de performance

En cours de définition

### Pour aller plus loin...

“ Rien ne se perd ! Découvrez comment adopter le réflexe circulaire en réemployant les fonds de cuve de béton

Pour subvenir aux besoins de l'humanité, il faudrait 1,6 Terre<sup>1</sup>. Avec une population mondiale estimée à plus de 10 milliards d'habitants en 2050, (re)penser des modes de production et de consommation plus sobres est incontournable. Le secteur de la construction et du bâtiment, répondant aux besoins des activités humaines de logement, déplacement et de travail est nécessairement impliqué dans la raréfaction des ressources. Par exemple, la consommation de sable sur la planète a été multipliée par 3 sur les 20 dernières années, avec une demande particulièrement soutenue en Asie où la Chine est le premier consommateur mondial. Le sable des mers utilisé pour le béton, en étant massivement exploité, met en péril les équilibres climatiques et la biodiversité des régions côtières productrices. Ainsi, avec 40 à 50 milliards de tonnes annuelles, le sable est la matière première la plus extraite au monde. Certains pays (Indonésie, Vietnam, Cambodge...) mettent d'ailleurs en place, face à la pénurie, des restrictions d'exportation de sable<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Comptes d'empreintes nationales 2020 Global Footprint Network

<sup>2</sup> Rapport de l'ONU de mai 2019



Enjeu 2 - Épuisement des ressources et consommation de matière

GA Smart Building est conscient de la finitude des ressources, la crise sanitaire de la COVID-19 lui a par ailleurs montré que les approvisionnements en matière première pouvaient se complexifier et cela a renforcé la volonté du Groupe de rechercher des solutions circulaires. Le réemploi est une opportunité à adresser pour le secteur, les « déchets » ou surplus industriels pouvant alors participer à une logique d'écologie industrielle à l'échelle territoriale. Pendant l'année 2020, le Groupe a poursuivi les démarches initiées précédemment pour en tirer des retours d'expérience. Dans le même temps, afin de monter en compétence sur cette thématique, le service Ingénierie environnementale a suivi des formations. Et en reconduisant pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive son engagement au sein de la communauté **CIRCOLAB**, GA Smart Building réaffirme sa volonté d'agir avec d'autres acteurs de l'immobilier engagés en faveur du **développement de l'économie circulaire pour trouver les meilleures solutions au réemploi de matériaux**.



En 2021, le Groupe prévoit de mettre en place un plan d'action sur la marche à suivre en matière de réemploi : pourcentage du montant des travaux, indicateurs de performance... En parallèle un cahier des charges définira, en termes techniques et administratifs, l'intégration d'éléments en réemploi dans les clauses de marchés.

## Penser ReUse dans notre quotidien d'entreprise responsable

GA Smart Building expérimente au quotidien de **nouvelles formes de surcyclage** en prolongeant ou en donnant une seconde vie à des produits ou matériaux.

Quelques exemples :

- En rationalisant ses sites de production et son siège, Ossabois a fait face à la nécessité de démanteler son ancien site de Chabreloche (63). A cette occasion, le stock résiduel de l'usine a été massivement réutilisé pour réaliser le réfectoire du nouveau site de Balbigny (42), ainsi que les matériaux et équipements issus de la déconstruction du site.
- Le Groupe mène une réflexion pour réemployer le mobilier de bureau du siège actuel dans son futur siège. Une étude de faisabilité concernant l'utilisation de matériaux et produits issus du réemploi est également en cours pendant la phase de conception technique du futur bâtiment.
- L'usine d'Ossabois située dans les Vosges, a conclu en 2019 un partenariat avec AITHEX Vosges, acteur de l'ESS visant à créer de l'emploi et de l'insertion locale par le travail. Cette association récupère des résidus de palettes et de MFP d'Ossabois et les valorise dans des productions de palettes et caisses d'emballage. Et lorsque les déchets ne sont pas réutilisables ils alimentent le broyeur et la chaudière à bois d'un ESAT local.



## Analyse et optimisation des approvisionnements : réemploi, recyclage et éco-conception



Afin d'instaurer une consommation responsable, GA Smart Building ambitionne d'intégrer un pourcentage de **réemploi de matériaux** ou d'**éco-conception dans ses constructions**. Pour

cela, le service Ingénierie environnementale poursuivra en 2021

un travail qualitatif de sélection de produits biosourcés ou mieux-disant écologiquement, en s'assurant d'un même niveau de qualité. De même, un travail de fond sur l'optimisation quantitative des commandes sera réalisé pour intégrer en amont du projet la notion de déchet et son usage ou recyclage dans les usines, comme par exemple lors de la conception des modules 3D chez Ossabois (ex : choix du conditionnement pour limiter les emballages et réduire au maximum le taux de perte, reprise par le fournisseur des chutes...). Ces actions conduiront à avoir une feuille de route dans les mois à venir.

C'est ainsi par exemple que les produits du Groupe disposent de matériaux issus d'un **approvisionnement vertueux**, comme le carrelage des modules sanitaires estampillé « cradle to cradle » ou encore l'isolant, de marque Echojaz, des box de réunion conçus à base de bouteilles plastiques recyclées.



## Systématiser la réflexion circulaire sur les projets

Le modèle d'affaire de GA Smart Building, allant de la conception des bâtiments en BIM en passant par la fabrication de modules en hors-site jusqu'à son activité de gestionnaire de bâtiments, permet d'envisager dans les prochaines années l'intégration du concept **BAMB, Building As Material Bank**. Inspirant et instructif pour le Groupe, ce projet européen de recherche et d'innovation<sup>3</sup> vise à concevoir des bâtiments en imaginant dès la conception leur **réversibilité**. Il explore les solutions techniques pour déconstruire et réutiliser les matériaux utilisés dont la traçabilité deviendra simplifiée au travers d'un « passeport ». Cette approche novatrice vise à penser « gisement de ressources » plutôt que « gestion des déchets » et à rendre le bâti plus résilient en s'adaptant plus facilement à un contexte évolutif.



Autour de cette vision prospective de son secteur d'activité, le Groupe s'organise dès à présent pour proposer du mobilier de bureau ou des revêtements issus du réemploi, pour mettre en œuvre une démarche d'économie circulaire dès que possible.

En 2020, avec Backacia, marketplace qui met en lien les demandeurs et les offreurs d'équipements du bâtiment, l'entité qui gère le SAV des bâtiments de GA Smart Building a mené une opération de réemploi de moquette d'un immeuble de bureaux à Marseille (13). Cette logique de circularité et de réemploi des matériaux est non seulement vertueuse d'un point de vue impact carbone, mais elle est potentiellement génératrice de revenus et le Groupe souhaite pouvoir la systématiser.

<sup>3</sup> <https://www.bamb2020.eu/about-bamb/>

Sans oublier qu'une attention particulière est portée sur l'approvisionnement des matières lors du sourcing de nouveaux matériaux et des produits de construction. C'est ainsi que sur les récentes opérations de construction du Groupe, une partie des surfaces de faux-plancher est réalisée par des dalles Mobius, issues du réemploi, améliorant ainsi le poids carbone des revêtements de sol. Sur le projet de bureaux pour Safran à Malakoff (92), plus d'un tiers de la surface de faux-plancher est issue du réemploi.

Parfaitement conscient que la logique de réemploi participe à une stratégie bas carbone globale de ses activités, également mise en œuvre dans le choix des matières premières qu'opère le Groupe, GA Smart Building vise en 2021 à définir les KPI de ce volet et à poursuivre cette démarche de progrès sur toute sa chaîne de valeur.



Safran à Malakoff - Architecte : Studios Architecture

## Bonne pratique pour le réemploi des fonds de cuve de béton

Lors de la production de béton dans les usines du Groupe, il peut y avoir des surplus de béton en fond de cuve, après avoir coulé les produits dans les moules de préfabrication. Afin de valoriser cet excédent, l'usine PREGA en Alsace réalise de gros blocs « légos » de béton qui sont revendus à des entreprises ou exploitations agricoles pour créer des silos, des clôtures... Un projet de mobilier extérieur (bancs, tables) à base de couches successives de fonds de cuve a été imaginé par le Design Studio du Groupe. L'usine PREGA en Normandie, quant à elle, « lave » les fonds de cuve et propose donc à la vente une catégorie de béton à base de granulats recyclés, employée pour faire des remblais par exemple.





# L'exemplarité des chantiers : le modèle hors-site



ENJEU 3

## AMBITION

# Promouvoir la construction hors-site et augmenter chaque année la part du modulaire dans le chiffre d'affaires, pour réduire l'impact des chantiers.

### Feuille de route

**Levier 1 :** La construction hors-site pour réduire les nuisances

**Levier 2 :** La réduction des délais, la maîtrise des coûts et la qualité par le hors-site

**Levier 3 :** Le hors-site comme vecteur de modernisation de la construction

### Indicateur de performance

#### % du CA réalisé en modulaire

2018 : 38,8 % du CA Ossaboïs

2019 : 81,5 % du CA Ossaboïs (x 2,1)

**2020 : 62,2 % du CA Ossaboïs (11,2 % du CA Groupe)**

### Pour aller plus loin...

Des modules qui montent jusqu'au ciel !  
« Etoile des Sybelles » du groupe savoyard Maulin.ski, la plus haute résidence hôtelière d'Europe en 100% modulaire bois



La recherche d'une plus grande efficacité énergétique des bâtiments et la réduction de leur poids carbone encadrées par une législation environnementale de plus en plus exigeante ont beaucoup fait évoluer le secteur du bâtiment ces dernières années. Les entreprises doivent donc s'adapter pour rester compétitives tandis que la main d'œuvre d'ouvriers du bâtiment qualifiés diminue. Le modèle de construction hors-site adresse finalement nombre de ces points.

En premier lieu, il permet d'intégrer plus facilement les contraintes liées à la réglementation environnementale sans perdre de vue l'efficacité économique (meilleure maîtrise du choix des matériaux, meilleure gestion des déchets en usine que sur un chantier, mise en place d'un écosystème industriel vertueux sur le territoire des usines...).

Ensuite, il permet de penser la construction de façon plus efficiente (le mode BIM permet de lier la maquette 3D aux outils de gestion technique du bâtiment pour un pilotage optimisé) mais aussi de façon réversible (modules démontables, recyclables, déplaçables...) ce qui anticipe l'évolution potentielle des bâtiments à moyen ou long terme.

Enfin, le modèle hors-site a prouvé son efficacité pendant le confinement du printemps 2020 lors de la pandémie de la COVID-19 : en maîtrisant pleinement les sites de production (en usine), la mise en place de mesures d'hygiène et sécurité est plus aisée pour l'entreprise et réduit les temps d'immobilisation des chantiers.

Bien connu en Asie du Sud-Est, au Japon et dans bon nombre de pays anglo-saxons (États-Unis, Grande-Bretagne), le modèle hors-site que développe GA Smart Building a donc de belles perspectives de développement en France. Selon une enquête du magazine HORS SITE en 2019, plus de 50 %

des constructions d'ici 2022 utiliseront des méthodes hors-site y compris modulaires.

Tout le monde s'accorde à dire que l'un des enjeux de la construction consiste à minimiser l'impact du chantier sur son environnement et son voisinage : les riverains, le quartier, la ville, la région... et leurs administrations. En plus d'améliorer le poids carbone de ses chantiers, GA Smart Building ne veut pas nuire à son image et préserver son personnel de chantier ; un chantier exemplaire est un chantier doux, un chantier où règne sérénité.



## La construction hors-site pour réduire les nuisances



GA Smart Building en choisissant le modèle de construction hors-site peut rationaliser un certain nombre d'actions pour améliorer son impact environnemental et sanitaire. Dans ses objectifs pour l'année 2021, GA Smart Building prévoit de réaliser le bilan carbone complet du Groupe, qui sera décliné par unité de production afin d'établir des axes de progrès spécifiques propres à chaque site. Des actions sont déjà en place sur les thématiques suivantes.

### Écosystèmes territoriaux vertueux et optimisation de la gestion des déchets

Un chantier, de par sa nature temporaire peut moins facilement qu'une usine mettre en place des partenariats locaux avec des fournisseurs ou des entreprises de l'économie sociale en vue d'une circularité des ressources et d'un emploi solidaire. Grâce au modèle hors-site que GA Smart Building applique, il est possible d'**optimiser les approvisionnements mais aussi gérer au mieux les déchets ou la seconde vie des matériaux**.

- Par exemple, dans les usines d'Ossabois, un partenariat a été mis en place avec le fournisseur ISOVER pour récupérer les chutes d'isolant qui est intégré dans les cloisons des modules de chambres ou de sanitaires. La laine de verre est ainsi récupérée et étant recyclable à 100 % et à l'infini<sup>1</sup>,

l'organisation de cette boucle permet aux résidus de se transformer en ressources et non en déchets.

- Un autre partenariat avec Gerflor, fournisseur de sols souples a également été conclu en vue de reprendre les chutes de revêtements qui sont utilisés lors de la conception des modules 3D.
- En 2020, GA a consolidé son « registre des déchets » à l'échelle du Groupe et poursuivra son travail d'analyse en 2021. Il permettra d'établir un plan d'action détaillé visant à réduire les déchets et en optimiser le réemploi et le recyclage. Un des objectifs visés, par exemple, est de fonctionner en boucle fermée sur l'approvisionnement en bois dans les usines de préfabrication béton PREGA. En effet, des coffrages de fabrication ou des bois de calage utilisés pour les livraisons peuvent servir plusieurs fois, moyennant de mettre en place une logistique de réemploi.

### Optimisation des consommations d'énergie

Le Groupe assure un suivi des consommations d'énergie de ses différents sites de production. Lorsque c'est nécessaire les mesures correctives adéquates sont engagées :

- Par exemple l'usine d'Ossabois de Balbigny (42) a fait l'objet d'une restructuration fin 2019 en vue d'améliorer sa performance énergétique : installation d'une chaudière gaz, isolation des murs...
- Quant à l'usine d'Ossabois dans les Vosges, suite à une analyse menée par l'équipe HSE, des mesures correctives ont été prises pour améliorer la régulation thermique de l'atelier afin d'obtenir des économies d'énergie tout en garantissant le confort pour les salariés du site.

<sup>1</sup> Site internet Isover

## Optimisation de l'utilisation de l'eau

GA Smart Building est conscient que l'eau est une ressource précieuse et que son utilisation doit être mesurée et sa pollution limitée. Les consommations d'eau dans les différents sites de production sont suivies et feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre du bilan carbone du Groupe qui sera mené en 2021. Ainsi les usines PREGA ont mis en place les actions suivantes :

- recyclage des eaux de laitances (résidus d'éléments fins de ciment et d'eau lors de la production de béton) ;
- utilisation d'eau recyclée dans la fabrication de béton ;
- bassin de décantation dans chaque usine et relevé de mesures de leurs effluents ;
- séparateur d'hydrocarbures et équipement de correction de PH afin de limiter l'impact sur les effluents dans l'usine de Normandie.



Enjeu 3 - L'exemplarité des chantiers : le modèle hors-site

## L'optimisation du transport : moins de pollution de l'air et de pollution sonore dans la ville et à proximité



En limitant le nombre de livraisons de matériel sur les chantiers (qui se situent en ville ou en périphérie de ville, donc en proximité d'habitations et de lieux de vie) et en les concentrant sur des sites industriels

où sont préfabriqués ses modules, le modèle de GA Smart Building permet aux riverains d'un chantier de subir moins de pollution de l'air ou de pollution sonore. En effet, les flux entrants de camions sur un chantier sont en moyenne divisés par 4, ce qui réduit l'encombrement du trafic dans la ville également.

Travaillant en moyenne à 20 km de leur lieu de travail<sup>2</sup>, les collaborateurs des unités de production hors-site de GA Smart Building génèrent eux aussi moins de CO<sub>2</sub> lié au transport que s'ils devaient se rendre sur un chantier plus éloigné de leur domicile.

Enfin, grâce à l'innovation réalisée par GA Smart Building avec son plancher mixte bois/béton, 40 % plus léger que du plancher béton préfabriqué traditionnel, le chargement des camions peut être mieux optimisé, plus complet, et par conséquent les rotations usine-chantier moins nombreuses.

Fin 2020, GA Smart Building a livré un hôtel de 108 chambres à Marne-La-Vallée (77). Concept novateur d'hôtellerie économique et lifestyle, ce premier hôtel Eklo en région parisienne n'en est pas moins un établissement de référence en matière de projet durable : construit en modules à ossature bois, il répond aux impératifs de confort, de performance environnementale et

<sup>2</sup> Statistiques issues de l'enquête mobilité du Groupe déployée en décembre 2020

d'efficacité économique. Grâce à l'approche constructive hors-site GA Smart Building qui réduit considérablement la durée du chantier et le savoir-faire de sa filiale Ossabois, les nuisances pour les riverains ont pu être limitées au maximum.



Enjeu 3 - L'exemplarité des chantiers : le modèle hors-site

## LEVIER 2

### La réduction des délais, la maîtrise des coûts et la qualité par le hors-site

En déplaçant une partie de la réalisation d'un bâtiment dans une unité de production « en dehors du chantier », GA Smart Building bénéficie du mix d'avantages de ce modèle : l'**optimisation coûts/délais/qualité**.

Le montage des modules se faisant à l'abri des intempéries, permet outre des conditions de travail plus sécurisées et qualitatives, une continuité de service plus grande, comme cela a pu être le cas lors du confinement du printemps 2020, où l'arrêt des usines n'a duré qu'un mois - le temps de mettre en place les conditions sanitaires appropriées. De plus, le chantier peut être lancé en parallèle de la production de modules hors-site qui seront livrés au moment de les mettre en place.

En industrialisant des processus de construction de modules, le temps passé en amont du projet par l'ingénierie sur la conception, la faisabilité technique, les solutions industrielles et les exigences réglementaires associées est mutualisé sur un grand nombre de projets et de réalisations. Et parce que le modèle qu'a choisi GA Smart Building de production hors-site est sans cesse optimisé en R&D pour répondre aux plus hautes attentes environnementales, la qualité des bâtiments qui y ont recours est au rendez-vous.

Tandis que la baisse de productivité dans la construction constatée est de -20 % depuis 20 ans<sup>3</sup> alors que les enjeux et les réglementations sur l'environnement augmentent, GA Smart Building réaffirme que son modèle hors-site permettra de réaliser des bâtiments durables, de qualité, à coût maîtrisé.

3 XERFI d'après les données de l'Observatoire Construction Tech de Batimat entre 1995 et 2018

## Le hors-site comme vecteur de modernisation de la construction

Délais plus courts, nuisances de chantiers atténuées, exigences environnementales dépassées, coûts maîtrisés, GA Smart Building a analysé et fait siennes les vertus du modèle de construction hors-site à travers le monde ces dernières années.

Avec la densification et l'urbanisation des territoires, le modèle qui consiste à délocaliser une grande partie des chantiers en amont dans des usines de production tend à s'imposer dans les grandes métropoles. Ce modèle qui vise l'économie dans les phases amonts notamment avec la conception BIM, permet d'investir plus massivement en R&D sur les sujets sensibles liés à la réduction carbone des constructions et répond également à la diminution de la main d'œuvre qualifiée du secteur du bâtiment. Le cabinet Mc Kinsey table sur 20 % de bâtiments construits hors-site d'ici 2030. A Singapour, ce modèle de construction est désormais une obligation. La ville de Croydon, près de Londres vient de battre le record de la tour la plus haute jamais réalisée en modulaire : 44 étages, 135 m de haut, 546 modules installés en 24 mois.

Le Groupe s'inscrit dans la dynamique d'évolution du secteur, de ses compétences et de ses pratiques. Il est à cet effet **mécène du « Campus Hors-Site »** pour la seconde année. Cette plateforme participative donne accès à de nombreuses ressources pédagogiques (études, rapports, modules de e-learning, vidéos...) et propose un catalogue de formations aux métiers spécifiques de la construction hors-site. C'est la première (et seule) école française de formation à la construction hors-site.

## Des sites industriels conformes aux attentes du marché

Dans une optique de modernisation de ses modes de production, GA Smart Building a investi et ouvert fin 2019 une nouvelle usine à Balbigny (42), qui remplace désormais le site de production de Chabreloche (63).

Fer de lance de son **offre modulaire à haute valeur ajoutée**, l'usine peut produire une vingtaine de modules par semaine, dans des conditions de travail optimales, pour des résidences hôtelières, étudiantes, des hôpitaux ou encore les bâtiments tertiaires du pôle Promotion de GA.

**Pour Ossabois, la part de chiffre d'affaires effectué en modulaire est de 62,2 %, ce qui représente 11,2 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.**

**En 2020, GA Smart Building a installé une nouvelle centrale à béton dans l'usine de PREGA en Normandie.** Elle permettra de quadrupler la production de béton et offre des perspectives intéressantes pour les prochaines années notamment en fourniture de béton prêt à l'emploi à des chantiers externes au Groupe. **PREGA produit tout type de bétons décarbonés afin de répondre aux normes environnementales, la RE 2020 en particulier.**



Nouvelle centrale à béton, PREGA en Normandie

## La résidence hôtelière « Etoile des Sybelles » du groupe savoyard Maulin.ski

Ce projet signé Ossabois démontre la résilience du modèle de construction hors-site puisque le Groupe a tenu les délais initialement prévus malgré le confinement inattendu lié à la COVID-19 au printemps 2020.

En mars 2020, les sites de fabrication d'Ossabois sont à l'arrêt comme le reste du pays. Un mois plus tard, instaurant les conditions sanitaires incontournables pour leur réouverture, les usines reprennent la production des modules destinés à la résidence hôtelière du Groupe Maulin.ski. Seulement 18 jours après la fin du confinement les premiers des 310 modules bois répartis sur 8 niveaux et 10 000 m<sup>2</sup> sont implantés au cœur de la station de ski du Corbier à 1 550 m d'altitude.

Ce modèle vertueux ne se résume pas à ce délai de réalisation serré malgré le contexte hors-norme, il intègre surtout une conception bas carbone avec l'emploi de matériaux biosourcés (construction modulaire en bois) et une logique de réduction des déchets grâce au réemploi des sols souples et isolants entrepris entre les fabricants et l'usine d'Ossabois. (cf plus haut ISOVER et Gerflor).





Bien-être, santé,  
satisfaction

ENJEU 4

# Concevoir des bâtiments au service du bien-être des utilisateurs sans perdre de vue le voisinage, la collectivité et l'ensemble de la société en général.



### Feuille de route

**Levier 1 :** La santé au service du bien-être

**Levier 2 :** La biophilie au service du bien-être

**Levier 3 :** L'accessibilité au service du bien-être

**Levier 4 :** « Building as a service »

**Levier 5 :** Quand le bien-être rejoint la satisfaction client

### Indicateurs de performance

#### % de certifications bien-être

2019 : 50 % des bâtiments livrés

**2020 : 67, % des permis de construire déposés et lancés en commercialisation**

#### % de projets paysagés ou favorisant la biodiversité

2019 : 100 % des bâtiments livrés

**2020 : 100 % des permis de construire déposés et lancés en commercialisation**

#### % de clients récurrents

2018 : 31 % hors filiale Ossabois

2019 : 45 % hors filiale Ossabois

**2020 : 44 % hors filiale Ossabois – 67 % pour le Groupe**

### Pour aller plus loin...

Flow key : Le renouvellement d'un produit historique de GA Smart Building pour intégrer design et écologie

La qualité de vie au travail est une composante de la performance des entreprises et ces dernières intègrent cet enjeu dans leur stratégie de responsabilité sociétale. Pour GA Smart Building, dont le cœur de métier est de concevoir des bâtiments en pensant à tous les usages et à tous les usagers, intégrer les sujets de bien-être et de santé dans sa stratégie durable est primordial pour satisfaire les attentes de ses clients. Nouveaux modes de travail, nouvelles attentes des salariés, impératif de maintenir son attractivité pour attirer les talents, prévention des risques sanitaires, l'entreprise est plus que jamais confrontée à une évolution des usages, auxquels les bâtiments doivent pouvoir s'adapter et répondre. Alors que la crise sanitaire liée à la pandémie mondiale de la COVID-19 a bouleversé le rapport au lieu de travail en poussant les entreprises à généraliser le télétravail, la réflexion sur les besoins du bureau de demain est encore plus prégnante. 6 « nouveaux télétravailleurs » sur 10, envisageaient ainsi de « demander à pratiquer le télétravail après le confinement de manière régulière ou ponctuelle » selon un sondage CSA pour Malakoff Humanis publié le 6 mai 2020. L'unité de lieu, de temps et d'action qu'était le « bureau d'hier » n'est plus et l'entreprise doit réinventer son mode de fonctionnement et ses espaces pour continuer à « faire corps » en mettant par ailleurs tous les moyens en œuvre pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs.



GA Smart Building est conscient de ces enjeux et dans une démarche active, propose depuis plusieurs années des solutions contemporaines : flexibilité des lieux et des usages, intégration des bâtiments dans leur environnement, accessibilité pour tous, confort d'utilisation par le biais du traitement d'air, de l'optimisation du confort visuel et thermique, et enfin le rapport favorisé à la nature. A ces dimensions s'ajoutent aujourd'hui celles que le virus de la COVID-19 a fait naître ou renforcé :

limiter les surfaces de contact, revoir les densités d'usagers par pièce, monitorer et améliorer la qualité de l'air afin de limiter les risques de diffusion virale.



Le pôle Promotion de GA Smart Building s'est fixé pour **objectif de certifier 100 % de ses opérations WELL, OsmoZ ou Ready to OsmoZ**, labels et certifications faisant référence à la mesure du bien-être et de la qualité de vie au travail. Le Groupe mesure sa performance via le pourcentage de permis de construire déposés en 2020, lancés en commercialisation, qui fait l'objet d'une certification bien-être. En 2020, le pôle Promotion de GA a déposé 4 permis de construire dont 3 sont en cours de commercialisation. Parmi ces dernières, 2 opérations feront l'objet d'un label bien-être :

- L'opération UP à Gennevilliers (92) d'une surface de plancher de 15 500 m<sup>2</sup> s'inscrit dans la démarche Ready To Osmoz, laissant libre le ou les futurs utilisateurs de poursuivre ou non la labellisation complète de l'immeuble.

→ L'opération du futur siège du Groupe dans le quartier de Montaudran à Toulouse (31) d'une surface de plancher de 5 000 m<sup>2</sup> vise le label Osmoz de manière complète, c'est-à-dire selon les trois leviers du référentiel : bâti/ aménagement des espaces/animation du lieu.

**C'est ainsi que 67 % des permis de construction déposés par le pôle Promotion de GA et lancés en commercialisation en 2020 font l'objet d'un label bien-être.**

Le Groupe travaille sur plusieurs leviers d'actions pour atteindre son ambition.



#### LEVIER 1

## La santé au service du bien-être

Avec la crise sanitaire apparue en 2020 et ses conséquences sur l'organisation du travail, la qualité de vie au travail et la prévention des risques se sont imposées comme des axes prioritaires pour les entreprises.

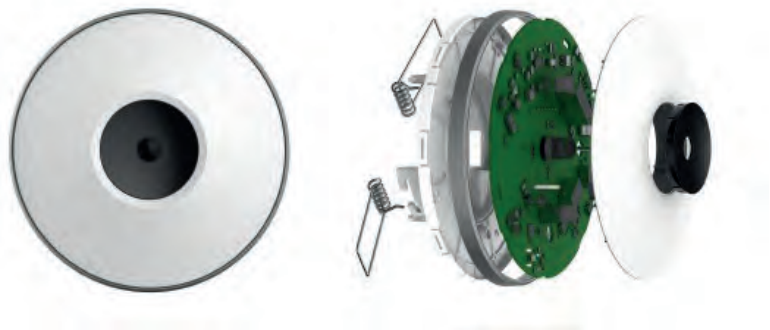
**La qualité de l'air intérieur (QAI) des bâtiments a des répercussions sur le bien-être et la santé des occupants.** Humidité, COV, poussières, CO<sub>2</sub>... une mauvaise qualité de l'air peut être à l'origine de troubles allant de la gêne olfactive ou l'irritation des yeux à des pathologies plus lourdes comme l'asthme ou les allergies. De plus, l'hygrométrie et la température ont un impact direct sur la prolifération des virus et sur l'état des muqueuses pour y faire face.

Admis par les autorités sanitaires, dont l'OMS, suite à de nombreuses études, il est établi que le virus de la COVID-19 a la capacité de se diffuser par aérosols (gouttelettes contenant le virus). Une étude réalisée pour Radio Canada a cherché à démontrer l'importance de la ventilation à cet égard. Ainsi, selon cette étude, le renouvellement de l'air à l'intérieur des bâtiments limite le risque de respirer ou d'inhaler ces particules, explique Caroline Duchaine, titulaire de la Chaire de recherche du Canada sur les bioaérosols à l'Université de Laval.

La conception du traitement de l'air dans les bâtiments est basée sur l'individualisation des appareils, modules de traitement de l'air, permettant d'une part une haute efficacité de filtration dans le terminal et d'autre part le maintien d'une ventilation optimale, dans l'ensemble du bâtiment, même en cas de maintenance ou d'entretien sur un des systèmes, ce que ne permet pas la plupart des conceptions centralisées de traitement de l'air.

Les modules de traitement de l'air que GA Smart Building installe dans ses bâtiments sont équipés de sondes CO<sub>2</sub> tous les 2,70 m de linéaire de façade qui permettent de collecter les informations sur le niveau de qualité de l'air. Aussi, ces modules de traitement d'air de dernière génération sont conçus avec prise d'air extérieur sur chaque trame de bureau, ils évitent par conséquent, le mélange entre air vicié et air neuf et peuvent assurer la ventilation à vitesse réduite en dehors des périodes d'occupation pour éviter la sédimentation des virus sur les filtres.

Le Design Studio de GA Smart Building a pu réaliser des analyses extrêmement fines de la QAI grâce à une autre typologie d'équipement, le capteur **Star Light**.



Toutes ces données recueillies en termes d'hygrométrie, température, niveau de CO<sub>2</sub>, luminosité, occupation des espaces au travers des différents équipements assurent une finesse de données d'entrée afin de piloter au mieux les bâtiments. Les flux d'usages des lieux et la qualité de l'air fourni peuvent être analysés jour par jour et heure par heure, permettant de déployer les mesures correctives. **Ces outils couplés à leur maîtrise par les équipes de GA Smart Building sont une opportunité pour le Groupe d'accompagner ses clients dans l'usage le plus sécurisé possible d'un point de vue sanitaire.**



## ILLUSTRATION

# Le projet du futur siège de GA Smart Building et son approche du bien-être et du confort

Le projet du futur siège de l'entreprise recherche l'exemplarité en tous domaines, tel un projet-pilote, comme le bâtiment Agua que le Groupe occupe depuis 7 ans. Il vise à éprouver et démontrer le bien-fondé de ses convictions à ses clients. Outre des performances énergétiques élevées, il sera conçu pour permettre aux salariés du Groupe de travailler dans les conditions de bien-être les plus élevées :

- plateaux conçus sans structure centrale, donc aucun obstacle visuel pour une vision à 360° ;
- lumière naturelle omniprésente ;
- modules de traitement de l'air « Leaf ».

Sans oublier la labellisation OsmoZ intégrale sur ce projet, exigences suivies sur les 3 leviers (bâti/aménagement des espaces/animation du lieu) pour objectiver les performances atteintes.



Futur siège social de GA Smart Building à Toulouse - Architectes : Studio Montazami/Tezuka Architects

## La biophilie au service du bien-être

La biophilie fait référence à une conception architecturale favorisant la reconnexion de l'Homme avec l'environnement naturel. Le fait de passer de grandes plages horaires quotidiennes en intérieur coupe trop souvent nos sociétés du lien avec la nature. Outre ses bénéfices sur la qualité de l'air et la réduction de la température, la conception biophilique des bâtiments est reconnue pour abaisser le niveau de stress, augmenter la créativité, favoriser les liens sociaux, et ainsi conserver un meilleur équilibre physique et émotionnel pour les usagers.

En choisissant des matériaux biosourcés, notamment le bois, autant que possible, GA Smart Building intègre des matériaux naturels dans ses conceptions. L'approche biophilique est, bien entendue, également déployée à l'extérieur des bâtiments.

**En 2020, 100 % des permis de construire déposés par le pôle Promotion de GA et lancés en commercialisation, vont être élaborés avec un paysagiste et/ou un écologue.**



## Le projet du futur siège de GA Smart Building et son approche biophilique

La nature sera omniprésente dans le futur bâtiment conçu par GA Smart Building :

- La présence d'éléments naturels à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment sans discontinuité : le bâtiment s'enracine dans un îlot de biodiversité dense et animé qui laissera pénétrer la végétation « du dehors en dedans » avec la colonisation d'une façade par de la végétation, deux grandes terrasses végétalisées, un mur végétal dans l'entrée du bâtiment.
- La présence d'un jardin, un lieu permettant la reconnexion avec l'espace naturel et les interactions sociales sous différentes formes : terrasse du restaurant d'entreprise pour déjeuner et se détendre, espaces de convivialité sportive avec des tables de ping-pong et un terrain de pétanque, espace planté d'essences aromatiques et d'arbres fruitiers pour le plaisir olfactif, gustatif et visuel...
- La présence de bois, matériaux naturel, vertueux et respectueux de l'environnement, est mise en œuvre de manière apparente dans la structure du bâtiment. Augmentant le bien-être des usagers grâce à son confort thermique, acoustique et son effet apaisant.



Futur siège social de GA Smart Building à Toulouse - Architectes : Studio Montazami/Tezuka Architects



## L'accessibilité au service du bien-être

L'accessibilité des bâtiments est un enjeu sur lequel GA Smart Building s'est engagé. Le projet de la Cité Universelle en est l'illustration. Pensé comme un **symbole de l'accessibilité universelle**, et imaginé sous l'impulsion de Ryadh Sallem, athlète de haut niveau, militant associatif, entrepreneur de l'Économie Sociale et Solidaire et Ambassadeur Paris 2024, ce bâtiment de 30 000 m<sup>2</sup> offre des conditions égalitaires d'accès, de participation et de confort à tous les publics. Véritable écosystème inclusif, il sera composé de 4 pôles :

- Le Pôle Sportif constitué d'une salle omnisports de près de 3 000 m<sup>2</sup>. Parmi les 1 000 places assises, 20 % seront accessibles aux personnes en situation de handicap. Soit 10 fois plus que la norme ;
- Le Pôle Santé répondra aux besoins des usagers quotidiens de la Cité Universelle ainsi qu'aux riverains ;
- le pôle Work'in accueillera un espace de coworking, 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux et le siège de l'association Handitech ;
- le pôle Hospitality offrira 100 chambres d'hôtel, toutes accessibles en fauteuil dont quelques chambres en mesure d'accueillir les personnes en situation de handicap lourd.

C'est cette très forte capacité d'innovation pour monter une opération de promotion immobilière que le jury de la 6<sup>ème</sup> édition du SIATI (Sommet de l'Immobilier, Aménagement des Territoires et Innovation) a reconnue. Constitué des professionnels réunis à l'occasion, le SIATI réunit chaque année plus de 600 décideurs de la chaîne de valeur de l'immobilier et de la fabrique de la ville.

Avec l'ambition de dresser la passerelle entre le public et le privé, le Sommet articule la rencontre des leaders de trois écosystèmes (immobilier, aménagement des territoires, innovation), renforce leurs liens, confronte leurs visions stratégiques et les encourage à partager leurs expertises.



Cité Universelle à Paris Porte de Pantin - Architectes : Baumschlager Eberle & Studio Montazami

ILLUSTRATION

## Le projet du futur siège de GA Smart Building et le label Accessibilité

Le futur bâtiment conçu par GA Smart Building vise la labélisation Accessibilité, délivrée par Certivéa.

L'accessibilité étant un enjeu sociétal fort et les bureaux de demain doivent intégrer cette composante pour offrir à leurs utilisateurs une qualité de vie optimale pour tous, inclusive.

Le nouveau siège de par sa conception, sera le reflet de la politique sociale du Groupe en faveur de la diversité et plus spécifiquement du handicap, mais aussi en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et de l'égalité des chances (places de parking réservées pour femmes enceintes, salle d'allaitement...).



Futur siège social de GA Smart Building à Toulouse - Architectes : Studio Montazami/Tezuka Architects

## « Building as a service »

### L'usager au cœur de la conception

Le concept de « building as a service » consiste à ne plus vendre uniquement un ouvrage mais plutôt ses usages présents et l'anticipation de ses usages futurs en l'ancrant dans un écosystème local. Flexibilité, réversibilité, adaptabilité, dans un monde en profonde mutation et dont les ressources se raréfient. Un bâtiment doit être pensé dans une forme de mixité d'usages et d'usagers afin de lui permettre d'être parfaitement intégré dans son quartier, son environnement et répondre ainsi aux besoins spécifiques de chacun. C'est ainsi que GA Smart Building a pensé le projet de la Cité Universelle à Paris : cet espace de plus de 30 000 m<sup>2</sup> imaginé comme une nouvelle entrée de ville à la Porte de Pantin et sera un lieu de rencontre, de partage, respectueux de la diversité et inscrit dans l'économie circulaire du quartier.

### Le bâti comme un outil technologique pilotable

Pour que le bien-être et le confort des usagers soit optimal, GA Smart Building peut s'appuyer sur une amélioration continue de sa GTB (Gestion Technique du Bâtiment) avec son système serviciel de smart building, Galaxy Pilot®, qui permet le pilotage du confort et de la performance environnementale et énergétique des bâtiments.

En 2020, le Groupe a réalisé un premier développement afin d'adapter son application Galaxy Pilot® au label Ready2Services (R2S), référentiel de la ville numérique et durable qui régit les principes cadres des bâtiments connectés.

En s'inscrivant dans une démarche de labellisation, le Groupe s'assure de valoriser ses projets auprès de ses clients.

Le Groupe a livré en juillet 2020 le premier bâtiment du Campus Now Living Spaces, un ensemble de 16 000 m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires, à Alten. Véritable écrin de verdure au cœur du complexe aéronautique, le campus a été conçu avec une forte approche biophilique et une accessibilité adaptée aux modes de transports bas carbone (places de parking pré-équipées de recharges électriques, espace pour les vélos avec casiers et douches...). Ce cadre de travail inspirant, n'en est pas moins conforme aux meilleurs standards, il vise ainsi le label R2S qui valorise la qualité de la connectivité de l'immeuble. L'opération a également été retenue comme site pilote de la future certification 4GRIDS permettant de qualifier la gestion énergétique d'un bâtiment.

### De la supervision des bâtiments à l'hypervision à distance

Et pour aller plus loin dans la GTB, GA Smart Building a poursuivi en 2020, le développement de Galaxy Pilot® pour faire évoluer ce système vers le pilotage à distance, dont l'utilité répond notamment aux modes de travail distanciels. Des fonctionnalités supplémentaires d'archivage des données et d'exploitation des résultats ont également été ajoutées.



## Le projet du futur siège de GA Smart Building conçu « as a service »

Pionnier du label OsmoZ (l'actuel siège a été opération pilote pour tester le label avant sa parution), le groupe ambitionne aujourd'hui au travers de son futur siège, de répondre sur l'intégralité des leviers du référentiel. L'occasion pour GA Smart Building de marquer sa vision du « **Building as a service** » où le **bien-être des occupants est absolument central de la conception à l'usage**. Il répondra ainsi aux attendus du label à travers :

- le bâti avec une conception et exploitation des espaces comme des outils au service des occupants ;
- l'aménagement et la gestion des espaces adaptés aux modes de travail et aux besoins des collaborateurs ;
- l'animation du lieu par les Ressources Humaines au service d'une meilleure qualité de vie au travail.

Le projet a été pensé de façon totalement intégré dans son quartier pour satisfaire les besoins de ses salariés et de ses futurs talents. Ils pourront donc bénéficier de l'attractivité du lieu en matière culturelle (Halle de La Machine, Musée de l'Aéronautique, futur cinéma UGC), de commerces de bouche et de services et, bien entendu, d'une accessibilité par tout type de mobilités (douces, transports en commun...).

L'immeuble accueille par ailleurs une véritable **communauté**, constituée des équipes de GA Smart Building et d'un **nouvel écosystème de travailleurs** au sein des espaces Now-Pop the Work, animés par Now Coworking, acteur expérimenté du coworking, à qui le Groupe ouvrira son siège pour dynamiser les espaces et les équipes.



Futur siège social de GA Smart Building à Toulouse - Architectes : Studio Montazami/Tezuka Architects



## Quand le bien-être rejoint la satisfaction client

GA Smart Building fait de la qualité de l'expérience client un enjeu stratégique majeur et veille à la pérennité des relations, notamment avec ses partenaires, fournisseurs, sous-traitants et clients. Cela s'exprime notamment par une attention d'écoute des besoins et d'adaptation permanente de son offre produits.

### Mesurer la satisfaction client

Le Groupe a mené un travail pour mettre en place des indicateurs de suivi de la relation client. Un indicateur de performance clé « Satisfaction client » fait désormais partie des 5 indicateurs de performance du Groupe suivi par la Direction. En 2020, le Groupe a poursuivi la mise en place de son programme « **5 Stars Program** » dont le double objectif est :

- de mesurer la satisfaction des parties prenantes d'un projet et la qualité relationnelle avec GA Smart Building à différentes étapes du projet, ce volet s'intitule le HAPPINESS INDEX et il a été jusqu'à présent soumis sur 14 projets, dont 4 ont permis l'agrégation de l'ensemble des réponses en 2020 – les données très positives ne sont pas suffisamment nombreuses pour servir d'indicateur pour le moment ;
- de mesurer la qualité d'usage des bâtiments GA Smart Building.

**L'ensemble permettra d'obtenir une note sur 5 sur l'ensemble d'un programme.**

La qualité de l'expérience client, valeur cardinale de GA Smart Building, se lit également au travers du **pourcentage de clients récurrents**. En 2020, il s'élève à **44 %** pour GA Smart Building (sensiblement identique à l'année précédente qui était à 45%) et à 70 % pour Ossabois, ce qui donne un chiffre consolidé de **67 %** pour le Groupe.



### Améliorer la lisibilité de son offre

Un travail de naming des produits par gamme et par référence pour en améliorer la compréhension et la lisibilité en termes d'expérience utilisateur a été réalisé par l'équipe du Design Studio en co-création avec l'équipe de communication et marketing. Le thème de la nature a été retenu. Il permet l'analogie entre les éléments constitutifs du bâti et les caractéristiques d'éléments naturels : ainsi Atom, l'élément constitutif de la matière sera le nom de la gamme de plancher - base des bâtiments - Leaf, la feuille, représente le principe d'échange des modules de traitement d'air... Ainsi référencés, un catalogue des produits valorisant leurs usages et fonctionnalités spécifiques a été déployé, tant en interne qu'auprès de prescripteurs (bureaux d'études, architectes) que de clients.

## Écoute des besoins utilisateurs

Plusieurs axes de travail sont développés pour améliorer l'expérience utilisateur et l'appropriation optimale des bâtiments et produits que GA Smart Building commercialise.

Pour la conception des bâtiments, GA Smart Building conçoit des projets en créant des « personas », profils-types des différents usagers. Ainsi leurs besoins et parcours sont imaginés et tracés afin de concevoir les projets pour maximiser l'expérience utilisateur.

GA Smart Building a mis en place un « **comité produit** » dont l'objectif est de développer ou d'améliorer, grâce à la R&D mais aussi en collectant au travers d'enquêtes les attentes des utilisateurs finaux, les produits les mieux adaptés aux besoins. Dans cette même logique d'appropriation, des configurateurs d'espaces ont été développés (sanitaires) ou sont en cours de développement (box).

En apportant une fonctionnalité supplémentaire à un équipement technique et en travaillant sur des matières plus nobles, on améliore le plaisir de son usage :

- Leaf panorama est ainsi le module de traitement de l'air sur lequel des coussins sont venus le transformer en espace informel où s'asseoir ;
- Leaf vertical a vu des tablettes apparaître, pour proposer des supports de présentation, d'écriture...



Cité Universelle à Paris Porte de Pantin - Architectes : Baumschlager, Eberle & Studio Montazani

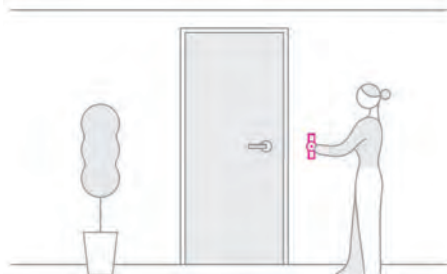
## Le renouveau d'un produit historique : la « Flow key »

La Flow Key a été repensée pour simplifier le quotidien des utilisateurs dans leur bureaux :

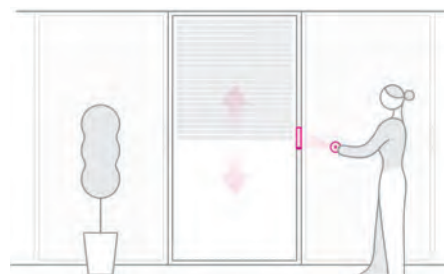
- accéder au bâtiment en toute sécurité ;
- un confort personnalisé en un seul geste.



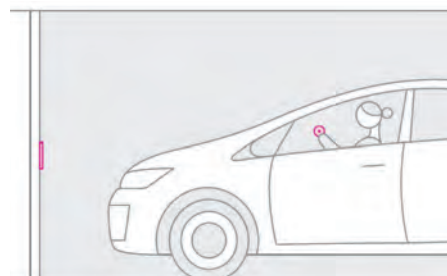
Un packaging réalisé avec du papier ensemencé. A déposer dans un pot rempli de terre, à recouvrir et arroser !



Ouvre les portes en approchant la Flow Key du contrôleur d'accès.



Gère les stores en pointant la Flow Key vers le store et en cliquant sur les flèches pour le faire monter ou descendre. Appuyer de nouveau permet de l'arrêter. Un appui long permet de régler l'orientation des lames.



Ouvre les garages et portails en cliquant sur le bouton central de la Flow Key.



Gère la lumière en pointant la Flow Key vers la lumière et en cliquant sur les pictos correspondants pour l'allumer ou l'éteindre. Un appui long permet de régler l'intensité.



Capacité d'innovation  
et intégration du  
numérique

ENJEU **5**



## AMBITION

Être toujours plus innovant en intégrant des technologies smart grâce à des partenariats stratégiques et une veille permanente et en faire la promotion.



### Feuille de route

**Levier 1 :** Transformer nos pratiques collaboratives avec la massification de l'usage des technologies numériques appliquées à nos métiers

**Levier 2 :** Développer des produits de construction et équipements performants et décarbonés, qui correspondent aux attentes de nos clients

**Levier 3 :** Transmettre et pérenniser nos savoirs aux talents d'aujourd'hui et de demain

### Indicateurs de performance

#### % des opérations en FullBIM

2019 : 100 %

**2020 : 83 %**

#### Montant investi en R&D

2018 : 2,7 M€

2019 : 3,2 M€

**2020 : 3,5 M€**

#### ETP investi en R&D

**2020 : 7,1 équivalent temps plein**

### Pour aller plus loin...

« Découvrez ou re(découvrez) le produit phare de l'offre décarbonée de GA Smart Building : le plancher bois-béton Atom Wood !

Rationalisation du bâti et des modes de construction, matériaux bas carbone, optimisation et pilotage de la consommation énergétique des bâtiments... Pour opérer la transition écologique, le secteur du bâtiment et ses entreprises ne peuvent pas aujourd'hui œuvrer sans l'appui des technologies numériques tant la ville durable et intelligente de demain repose sur ces outils.

GA Smart Building dans une position de challenger assumé, a toujours investi le domaine du numérique lui permettant de garder une longueur d'avance technologique. Malgré la crise sanitaire de 2020, le budget du groupe en recherche et développement n'a pas été revu à la baisse. En effet, sa vision est que ces investissements contribuent à long terme à la pérennité de son activité et à sa compétitivité. Aussi, GA Smart Building peut s'appuyer sur la méthode éprouvée d'expérimentation de son service d'ingénierie : développement d'un produit, suivi d'une période de tests sur un projet pilote, amélioration grâce au retour d'expérience, puis déploiement à grande échelle sur d'autres projets.

C'est d'ailleurs suivant cette méthodologie qu'est conçu le projet du futur siège qui tout à la fois permet au Groupe de tester des solutions et produits qu'il pourra proposer à ses clients, et en même temps faire évoluer ses outils, compétences et métiers, en particulier dans le domaine du numérique.



En 2020, GA Smart Building, acteur d'une construction positive, a poursuivi ses **investissements en innovation, recherche et développement** en allouant des ressources à hauteur de **3,54 M€**, soit une augmentation de 30 % rapport à l'année précédente. Ce n'est pas moins de 20 projets, déclarés pour le Crédit d'Impôt Recherche qui sont menés en parallèle. Malgré la crise sanitaire et l'impact sur le temps de travail subi en 2020 (2,5 ETP cumulés de perdus), c'est environ **7,1 ETP qui sont comptabilisés en R&D** pour le Groupe GA (hors Ossabois), contre environ 12,5 en 2019, soit des moyens humains équivalents depuis l'année passée.



## Transformer nos pratiques collaboratives avec la massification de l'usage des technologies numériques appliquée à nos métiers

Le service Recherche, Développement et Innovation accompagne les réalisations du Groupe en apportant son support et son expertise dans la résolution de problématiques techniques inhérentes à la fusion du modèle « FullGA » et des spécificités propres à chaque projet.

Elle couvre la mise en œuvre et l'intégration des produits GA, le recours au BIM (Building Information Modeling) de manière généralisée tout au long du process de construction, et le transfert technologique des innovations mises sur le marché lorsque cela est nécessaire.

**En 2020, 83 % des opérations livrées par le pôle Promotion de GA ont été conçues et réalisées en fullBIM soit 5 opérations sur 6.** Grâce à cette méthode de modélisation 3D du bâtiment, il est possible de quantifier avec précision les coûts de la conception à l'usage, d'optimiser les délais de construction, de simuler l'efficacité énergétique du bâtiment rendant le poids carbone mesurable.

En veille technologique et concurrentielle permanente, le service Recherche, Développement et Innovation peut sourcer les innovations utiles au développement et à l'amélioration continue des produits GA, avec pour objectif principal d'en limiter les impacts environnementaux et sociétaux.



Rémi Visière, Directeur R&D Innovation et Olivier Pellegrin, Responsable cellule BIM

## Le BIM reste le vecteur principal d'innovation au sein du groupe

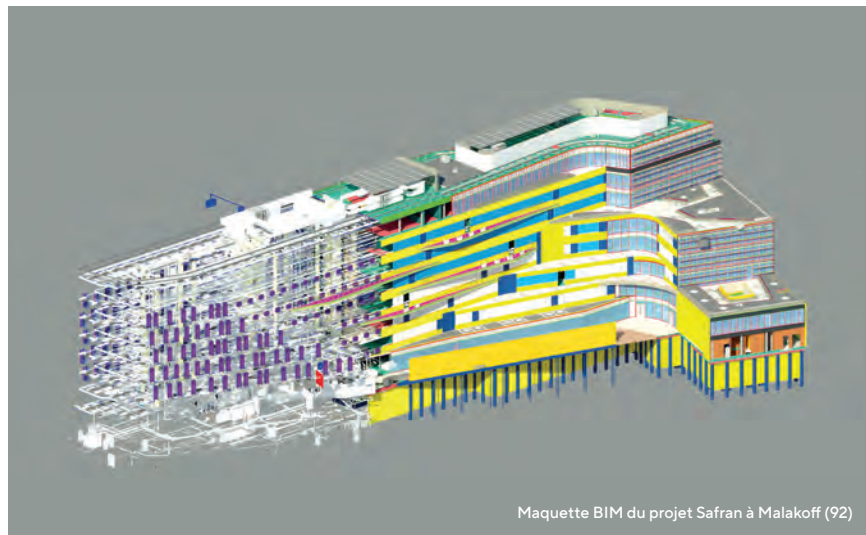
A ce titre en 2020 différents développements couplés articulés autour de la maquette BIM ont permis une intégration du numérique plus poussée dans les phases de conception et de construction des projets. Par exemple un plug-in permettant d'intégrer plus facilement les données numériques provenant des éléments du second-œuvre à la maquette BIM a été développé. Cela permet ainsi de consolider la maquette BIM finale plus facilement et de gagner en qualité et efficacité.

L'outil numérique a également suivi son déploiement dans l'usine PREGA de Normandie, site bêta-testeur du projet « Armaor », progiciel permettant d'optimiser la productivité et la logistique. C'est ainsi qu'en 2020, la phase 3 du projet a été lancée.

La première phase consistait à simplifier la planification de la fabrication en usine suite à la conception des produits béton préfabriqués dans le bureau d'études du Groupe, Omega. Notamment via la transmission des données numériques des produits à fabriquer directement à l'usine.

La deuxième phase a permis de digitaliser l'équipement numérique adapté (scan QR-code, tablette numérique pour les managers...) et le suivi de production avec une localisation en temps réel des produits (postes de travail, parc de stock, chargement avant livraison et réception sur chantier).

La troisième phase quant à elle, permet d'améliorer la granularité des informations connues à chaque étape clé de la fabrication. Cela permettra notamment de gérer de manière très précise les flux connexes à la production comme la gestion des bois de coffrage nécessaires au coulage du béton. **Dès le succès de ce test, le projet Armaor sera déployé sur l'intégralité des sites PREGA.**



## Développer des produits de construction et équipements performants et décarbonés, qui correspondent aux attentes de nos clients

### Innover pour réduire l'impact carbone

Atom Wood est le **plancher mixte bois-béton bas carbone** issu de la recherche et de l'innovation GA Smart Building en 2020. Il permet de créer une structure de bâtiment proposant de longues portées en cumulant les avantages du bois (réduction de l'impact carbone, légèreté...) et du béton (tenue mécanique, acoustique, inertie thermique, coût moindre...). Visant l'excellence environnementale, en vue de la RE2020, ce produit GA Smart Building a reçu le **prix « coup de cœur » du Hub des Prescripteurs Bas Carbone**.



## Transmettre et pérenniser nos savoirs aux talents d'aujourd'hui et de demain



Réaliser des partenariats avec des universités, des organismes scientifiques et contribuer à la formation des professionnels... sont autant de leviers d'action pour transmettre et pérenniser les savoirs.

Innovation, recherche et développement sont les piliers des solutions du bâtiment de demain, plus résilient et notamment économe en carbone. Aussi pour en augmenter l'efficacité, GA Smart Building, en plus d'investir dans ce domaine, s'associe aux acteurs du secteur, fédère l'ensemble de ses équipes autour de ces sujets et développe une culture de transmission du savoir.

C'est dans ce but que **le Groupe participe à la formation des futurs talents**, au sein de cursus pédagogiques de tous niveaux (formation initiale et continue, de techniciens ou d'ingénieurs), ou encore à l'occasion de webinars et de conférences en vue de partager au plus grand nombre son expérience et ses savoirs. C'est ainsi que le Groupe intervient aux Mines d'Albi (81) dans le module « Énergie et Transition numérique » ou encore à l'INSA de Toulouse (31) dans les cours de construction durable, BIM...

Suite au succès du MOOC BIM, développé en partenariat avec l'INSA de Toulouse (31), qui a fait l'objet de 3 sessions avec plus de 10 000 inscrits au total, l'ADEME a renouvelé son engouement pour ce projet et un nouveau **MOOC BIM verra le jour en 2021**.

GA poursuit comme chaque année son mécénat pédagogique auprès de l'INSA pour accompagner l'école dans la formation des futurs ingénieurs de demain. Dans la nouvelle **Chaire « Construire pour la vie »**, dont la signature a été repoussée en 2021, le Groupe a décidé d'accompagner des départements d'Automatique et Électronique, de Génie mathématique et Modélisation autour du sujet de la ville durable de demain, les smart cities. Ce mécénat vient compléter son accompagnement et investissement historiques auprès du département Génie Civil.

**MOOC BIM**  
Devenez acteur de la transition numérique



## Le nouveau plancher bois-béton Atom Wood de GA Smart Building

Poursuivant un objectif d'innovation pour proposer des produits hors-site ayant le meilleur rapport entre coût modéré et impact carbone limité, GA Smart Building a présenté son offre Atom Wood en 2020. Ce **plancher bois-béton** composé de poutres de bois lamellé-collé et d'une fine dalle de béton dont une part du ciment a été substituée par du laitier de haut-fourneaux permet de diviser par 3 l'empreinte carbone des planchers du Groupe.

A moindre coût qu'un plancher 100 % bois, Atom Wood affiche un bilan carbone permettant de respecter les nouveaux seuils de la RE2020. Il s'est à ce titre vu décerner le « coup de cœur » du Hub des Prescripteurs Bas Carbone, plateforme collaborative portée entre autres par l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPB) en partenariat avec le cabinet de conseil spécialisé sur la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique Carbone 4.

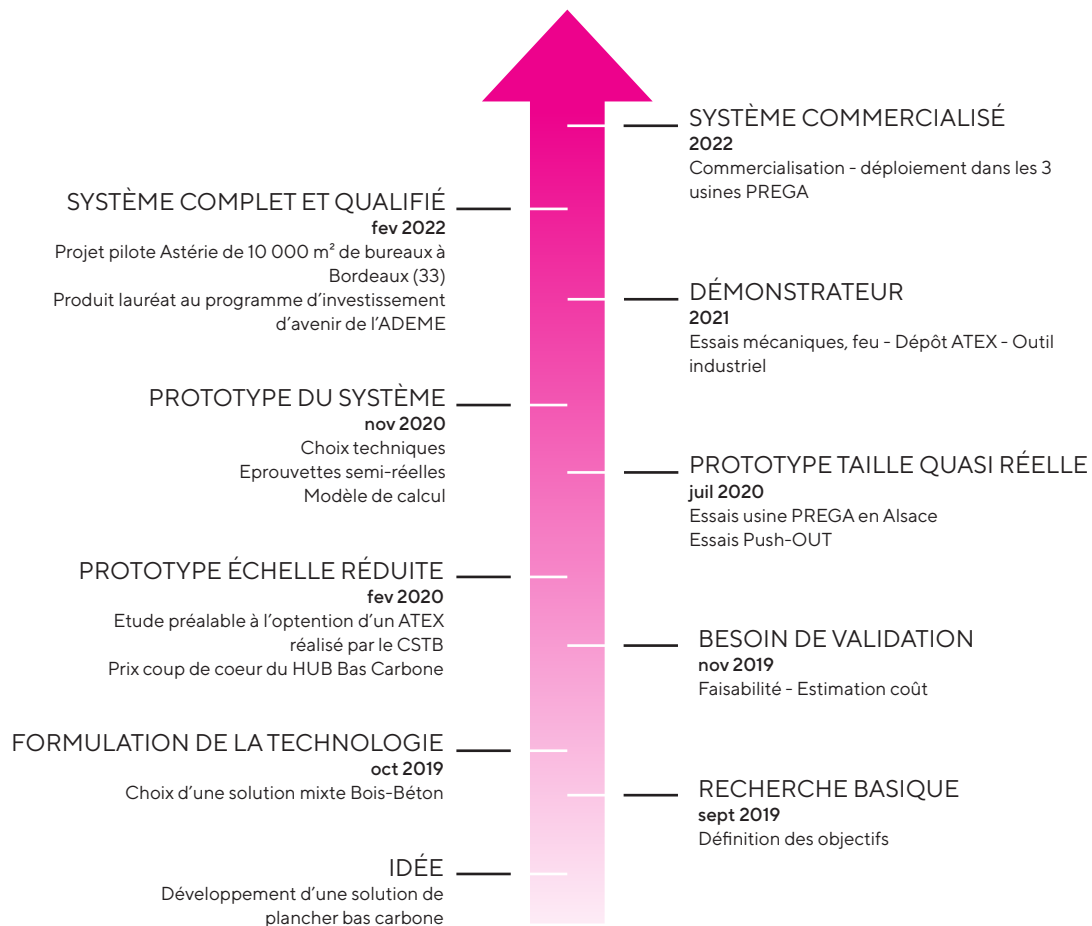
Scellé par un contrat signé en septembre 2020, le projet bénéficiera d'une aide totale de 2,7 M d'euros de l'ADEME dans le cadre du dispositif PIA « Plan d'Investissement pour l'Avenir ». GA a fait le choix d'industrialiser ce produit avec l'installation d'un premier banc de coulage. Opérationnel début 2022, ce banc sera installé dans l'usine PREGA de Ste-Croix-en-Plaine (68) à proximité d'un fournisseur de bois/scieur/lamelliste. BPIFrance a validé son soutien au financement de l'outil industriel de production de ce plancher bois-béton dans son plan de relance post COVID-19.



## Echelle TRL (Technology readiness level) d'Atom Wood

- **Avril 2020** : aide de 2,7 M€ acceptée par l'ADEME
- **Septembre 2020** : signature du contrat avec l'ADEME
- **Octobre 2020** : premier permis de construire qui intègre Atom Wood pour le projet de bureaux Astérie dans la ZAC Armagnac Sud à Bordeaux (10 000 m<sup>2</sup> de surface utile en R+8)
- **Décembre 2020** : « coup de cœur » du Hub des Prescripteurs Bas Carbone
- **Fin 2020** : validation d'un financement par BPIFrance
- **Dès 2022** : le site de Ste Croix-en-Plaine près de Colmar aura une capacité de 25 000 m<sup>2</sup>/an

Etudié pour du bureau, l'isolation acoustique de ce plancher est conforme aux exigences HQE et BREEAM





Donner envie  
et créer l'adhésion



ENJEU 6

## AMBITION

# Créer l'adhésion et l'engagement, renforcer sa communauté basée sur la confiance pour incarner une entreprise positive.

### Feuille de route

Travailler chez GA Smart Building, c'est ...

**Levier 1 :** Faire partie d'une aventure collective

**Levier 2 :** Prendre du plaisir à travailler

**Levier 3 :** Apprendre tous les jours

**Levier 4 :** Participer à un projet responsable

### Pour aller plus loin...

En ces périodes de distanciation sociale, garder le lien social est plus que jamais primordial.

Retrouvez les idées mises en place chez GA Smart Building pour animer la communication interne !

Enjeu 6 - Donner envie et créer l'adhésion

### Indicateurs de performance

#### Nombre de collaborateurs et ayants droit actionnaires

2018 : 324

2019 : 330

**2020 : 332**

#### Turn-over subi

2018 : 7,37 %

2019 : 8,24 %

**2020 : 5,43 %**

#### % de mobilités internes

2018 : 9,6 %

2019 : 8,5 %

**2020 : 15,1 %**

#### Index égalité Homme-Femme

2019 : 75/100 GA - 85/100 Ossabois

**2020 : 69/100 GA - 74/100 Ossabois**

#### % de cooptations

2019 : 11,3 %

**2020 : 7,4 %**

#### % de candidatures spontanées

**2020 : 24,1 %**



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, incapacité d'attirer les meilleurs talents pour les postes clés de management ou d'expertise ou encore difficulté 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 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. Soucieux de la qualité de vie au travail, le Groupe sait pouvoir s'appuyer sur des avantages comme son approche hors-site en usine plutôt que sur des chantiers qui permet :

- Un temps de transport fixe et réduit.
- Un meilleur équilibre vie professionnelle - vie privée.
- Une moindre pénibilité du travail.
- Une meilleure gestion des compétences.

A ces enjeux structurels s'ajoutent des enjeux conjoncturels consécutifs à la crise sanitaire de la COVID-19 apparue en 2020. Perte de sens et de motivation en raison de l'augmentation du télétravail, inquiétude des salariés quant aux perspectives économiques et avec la réduction de salaire due à l'activité partielle longue durée pour certaines catégories de personnel : les risques psycho-sociaux sont en augmentation.



Clément Sécher, Responsable Programmes Immobiliers et Olivia Guidolin, Responsable Programmes Principal

Attentif à ces enjeux majeurs et conscient de sa responsabilité d'employeur, le Groupe a cherché pendant la crise sanitaire à conserver le lien avec chacun des membres de sa communauté. Un travail de communication interne – dans toute la mesure du possible vu le contexte – a été mené pour donner aux collaborateurs de la visibilité sur les tenants et aboutissants de l'impact conjoncturel sur les activités du Groupe. Cet axe de communication interne et de dialogue avec l'ensemble de ses collaborateurs demeure prioritaire pour le service RH pour les mois à venir.

Plus que jamais néanmoins, 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 envers le Groupe. Alors que l'objectif est d'atteindre 15 % le plus tôt possible, en 2020, **7,4 % des contrats en CDI proviennent d'une cooptation** (contre 11,3 % en 2019). Le second indicateur, que le Groupe vise à 15 %, est le pourcentage de **candidatures spontanées, mesuré à 24,1 %** en 2020, témoignant de la réputation et de l'attractivité du Groupe.

## Travailler chez GA Smart Building, c'est faire partie d'une aventure collective

### Le modèle atypique de l'actionariat salarié



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. En effet, le Groupe a associé à son capital tous les collaborateurs qui le souhaitent, dans des conditions de stricte égalité, créant un modèle d'actionariat salarié vertueux.

### Les collaborateurs du Groupe détiennent 60 % du capital du Groupe, cela représente 332 actionnaires, dont 70 % d'actifs.

L'atteinte des objectifs communs est récompensée par le partage de la valeur créée collectivement.

Dans cet état d'esprit collaboratif, la culture de partage est encouragée au sein du Groupe. Autour des projets structurels de l'entreprise, des réalisations en cours, les équipes transmettent leurs connaissances, les innovations, dans un format appelé « **Café-projet** ». Cette réunion qui permet d'ouvrir le dialogue et favoriser les échanges s'est adaptée en raison de la situation sanitaire, mais le format visio-conférence n'en a pas moins rassemblé 50 % des collaborateurs<sup>1</sup> rien que sur le thème de la transformation de la Direction des Systèmes Informatiques. Le partage des réussites individuelles ne s'est pas interrompu non plus avec les confinements, se transformant en « e-pot des promus » en 2020.

<sup>1</sup> Périmètre : GA hors Ossabois



## Un dialogue social nourri pour prendre collectivement les meilleures décisions

Pour le Groupe, **l'aventure collective consiste en premier lieu à pérenniser les activités et les emplois**. A cet égard, constatant l'obsolescence de l'usine de Chabreloche (63) d'Ossabois dont les frais de structure nuisaient à sa rentabilité en comparaison de l'usine plus récente de Balbigny (42), le Groupe a mis en place les conditions de dialogue nécessaires à un accord de performance collective pour définir les conditions de la mobilité des équipes. Signé en septembre 2020, l'accord, conclu entre la direction et les représentants du personnel, reconnaît que le site de Balbigny (42) constitue une ligne de production plus grande et moderne, une zone de stockage plus vaste, ainsi qu'un bassin d'emploi plus dynamique. Les équipes de conception 3D de l'usine de Vêtre-sur-Anzon (42) ont été également amenées à intégrer le site de Balbigny (42) dans le cadre de cette restructuration. A cet effet, il a été négocié différentes primes de mobilité pour permettre aux salariés de se rapprocher de ce nouveau site de production. La signature de cet accord de performance collective pour Ossabois a également été l'occasion d'engager une renégociation des temps de travail et des conditions de télétravail, afin de permettre aux salariés de gagner en qualité de vie, en même temps qu'ils choisissaient d'intégrer ce nouveau site plus moderne et adapté aux besoins du Groupe.

A l'occasion de la reprise, suite à la crise sanitaire et à ses multiples impacts organisationnels et économiques, les élus du CSE (Comité Social et Économique) ont été très consultés et impliqués par le service RH dans les process sanitaires notamment, pour lesquels le CSE s'est montré très volontaire et s'est organisé en groupes de travail.

## S'engager et partager avec ses pairs

Enfin, la notion de collectif est portée, au-delà des murs, par **l'engagement volontaire des collaborateurs** de GA Smart Building auprès de leurs pairs du secteur en vue de partager les bonnes pratiques :

- en adhérant à l'Association Sécurité des Entreprises du BTP ;
- en adhérant au Club des directeurs Achats de la Construction, notamment pour améliorer les équipements de protection individuelle ;
- en participant à des cercles d'ingénierie environnementale comme le Hub bas carbone ou Circolab.



## Travailler chez GA Smart Building, c'est prendre du plaisir à travailler

### 2020 : une adaptation accompagnée au télétravail

Dans un but de s'adapter à la fois à la conjoncture sanitaire, mais plus largement à de nouvelles pratiques professionnelles permettant un meilleur équilibre vie professionnelle - vie privée, des accords salariaux ont été conclus entre l'entreprise et ses représentants à propos du télétravail qui s'est imposé en 2020. Le confinement du printemps 2020, a permis une période-test chez Ossabois, qui devrait être pérennisée à 2 jours de télétravail par semaine. Chez GA, un nouvel accord formalisant le principe de 2 jours télétravaillés par semaine a été conclu. Afin de rendre le travail à domicile confortable et accompagner les collaborateurs dans leur mission, le service informatique a déployé des équipements et services : transfert d'appels, VPN, PC portables, casques...

### La communication comme fer de lance du lien social

Suite à la précédente enquête **Great Place To Work**, une réflexion a été menée autour de la communication interne au sein du Groupe. Cette dernière permet de donner du sens à l'action, valoriser une entreprise et ses collaborateurs tout en créant du lien pour gagner en proximité.

Un nouveau poste en communication interne a été créé chez GA Smart Building, pour mettre en lumière les actions déjà entreprises.



Ses principales missions s'articuleront autour de :

- l'adhésion des collaborateurs à la stratégie durable ;
- la création d'une communauté positive et bienveillante ;
- l'embarquement des collaborateurs dans une aventure commune pour développer leur fierté d'appartenance ;
- la culture de la passion, comme pilier du renforcement du professionnalisme.



Ce nouveau poste a permis de conserver le plaisir de travailler ensemble et de garder le lien malgré le travail à distance. Il a également permis à l'automne, lors du second confinement, d'organiser des temps partagés spécifiques :

- Des temps informels sous forme de « challenges » pour permettre aux équipes d'interagir, de se détendre.
- Des temps de partage métiers pour cultiver l'engagement et diffuser l'information sous forme de « Café-projets ».
- Des temps de formation ou de partage de bonnes pratiques au sujet du travail à distance : webinaires sur le télétravail, les « Café-partages » entre managers...
- Des temps d'échange, les « Café-CODIR » : 30 minutes d'échanges sans tabou entre deux membres du Comité de Direction et une dizaine de collaborateurs de tous services...

Sans oublier le service des ressources humaines, qui a plus largement contribué à maintenir le lien avec les salariés en appelant personnellement tous les salariés des usines, ou comme le padlet mis en place par Ossabois pour garder le contact avec le personnel ne disposant pas d'emails pour recevoir les informations.

C'est pour GA Smart Building essentiel que **chacun trouve du sens à son action au sein du collectif**. Le Groupe suit **le turn-over subi, qui cette année s'élevé à 5,43 %** (contre 8,24 % en 2019). Les efforts entrepris pour réduire les départs de l'entreprise ont donc porté leurs fruits (plan de formation, grille de rémunération, accompagnement des managers...) sans minimiser le fait que la conjoncture économique liée à la crise sanitaire n'est pas propice au changement d'employeur.



## Travailler chez GA Smart Building, c'est apprendre tous les jours



Facteur clé de développement de la société dans son ensemble, l'apprentissage tout au long de la vie repose sur les différents acteurs économiques.

A ce titre, GA Smart Building s'engage à assurer l'égalité d'accès à l'éducation entre les femmes et les hommes ainsi qu'à permettre à tous, à tout stade de leur parcours, d'accéder à des formations professionnelles permettant des opportunités d'avancement.

Une attention particulière est portée aux populations plus vulnérables et aux plus jeunes. En ce sens, le Groupe a réalisé des partenariats forts avec des établissements scolaires et universitaires locaux afin de contribuer à la formation de professionnels et anticiper ses besoins futurs en recrutement. Ces partenariats se traduisent, entre autres, par des parcours alternants, des stages et des formations visant le développement des aptitudes professionnelles.

**Accompagner les salariés dans leurs projets professionnels, les faire grandir en autonomie, en compétence** est une responsabilité de GA Smart Building en tant qu'employeur. Aussi le Groupe s'attache aussi bien au partage des connaissances métiers au quotidien qu'à formaliser avec les représentants du personnel, un plan de formation global et mettre en place une gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences. Cet accord est en cours de négociation. Le secteur du bâtiment étant en pleine évolution, les métiers techniques et technologiques évoluent et le Groupe a conscience d'avoir besoin d'une vision à long terme pour anticiper et s'adapter.



Dans cet environnement attentif au développement personnel et aux enjeux organisationnels, les **mobilités internes** sont encouragées. En 2020, il y en a eu **15,1 %**. Elles permettent à chaque collaborateur de progresser, d'élargir ses compétences et sphères d'action et à l'entreprise de s'assurer de la meilleure organisation interne. En 2020, une première mobilité interne GA – Ossaboïs s'est faite. Le Directeur Commercial et Développement du Pôle Industrie de GA a pris en charge, en plus de sa mission initiale, la Direction Commerciale d'Ossaboïs afin d'en dynamiser le développement commercial et d'initier le rapprochement opérationnel et la synergie des équipes.

Le Groupe a également entrepris de faire-valoir les dispositifs gouvernementaux sur la formation-continue, en sensibilisant et en encourageant les salariés à utiliser leurs droits CPF ainsi que les dispositifs spécifiques mis en place lors du confinement du printemps 2020. Un poste de chargée de formation a été ouvert pour suivre ces chantiers.



## Travailler chez GA Smart Building, c'est participer à un projet responsable

### Des actions en faveur de la mixité



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, l'accès à la formation et l'avancement 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 effectue 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 2020 la stratégie d'égalité professionnelle déployée les années précédentes, encourageant la féminisation des effectifs, historiquement plus masculins dans le secteur du bâtiment. GA Smart Building mesure sa performance en termes d'égalité en s'appuyant sur **l'index de l'égalité Hommes - Femmes qui s'élève à 69/100 pour GA et 74/100 pour Ossabois**.

Le Groupe mène une politique non discriminante depuis la recherche de candidat(e)s, 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. Des accords permettant un meilleur équilibre vie professionnelle - vie privée ont été signés en 2020, avec notamment un déploiement du télétravail, dont l'effet est bénéfique sur l'équilibre familial.

Un des leviers permettant à GA Smart Building de poursuivre l'objectif d'égalité Hommes - Femmes et d'ouverture à la diversité, est celui de son partenariat historique et stratégique avec l'INSA Toulouse (31). Le Groupe finalise avec l'école d'ingénieur toulousaine, une convention de mécénat pour la période 2021-2025 visant notamment :

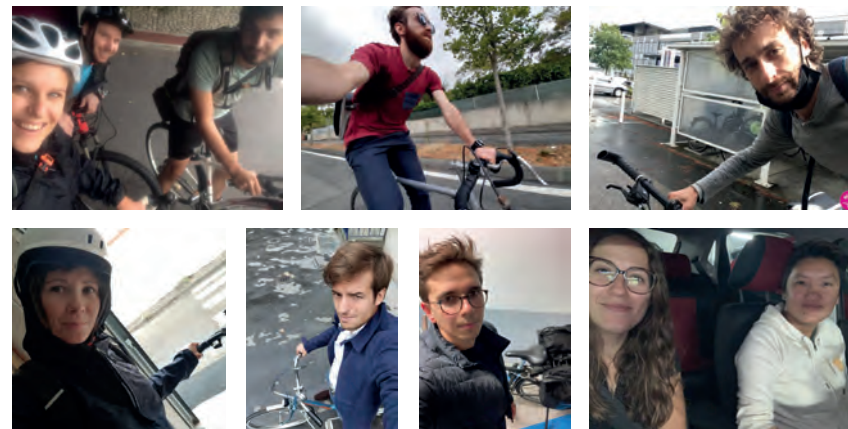
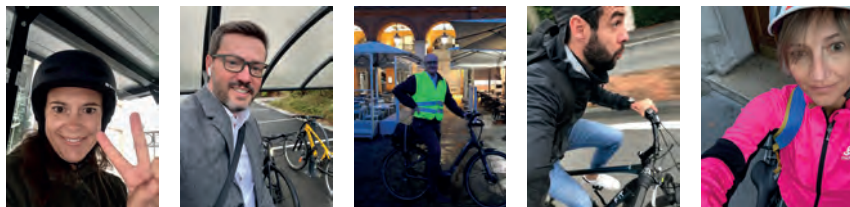
- un programme de Mentorat de genre : GA Smart Building proposera l'accompagnement intergénérationnel d'étudiantes de l'INSA par des collaboratrices du Groupe ;
- la participation du Groupe à la Chaire Berger-Capelle, créée par La fondation INSA qui a pour objectif de favoriser la diversité, l'ouverture sociale et l'inclusion, notamment via une politique handicap et le soutien au programme INS'ACCOMPAGNE favorisant la formation et la réinsertion professionnelle de personnes handicapées suite à des accidents du travail.



## La mobilité durable au service des collaborateurs



La responsabilité du Groupe se traduit également au travers de son action pour la mobilité durable (domicile-travail) de ses collaborateurs. Avec la volonté de se positionner comme un acteur exemplaire et apportant au travers de sa propre expérience des réponses concrètes à ses clients, le Groupe a mis en place en 2018 un plan mobilité pour son Siège de Toulouse et l'enquête sur la mobilité a été renouvelée fin 2020 en vue d'un nouveau plan, qui fera l'objet d'un accord d'entreprise. Les efforts menés par le Groupe paient puisque la part de mobilité douce (vélo / à pieds / trottinette) représentait 10 % en 2018 et s'élève désormais à 15 %. L'installation de racks pour vélo et la distribution d'équipements de sécurité ainsi que des opérations internes de challenge, entre autres, ont permis le doublement des cyclistes se rendant au travail en vélo, passant ainsi de 6 % à 12 % en 2ans. Cet engagement de GA Smart Building lui a valu de remporter le Prix « Management de la mobilité » niveau Argent dans le cadre des Trophées de Ecomobilités lancées par Tisséo Collectivités. Le siège de Toulouse a par ailleurs été retenu par la Fédération des Usagers de la Bicyclette et l'ADEME, pour tester les exigences du nouveau label « employeur pro-vélo », visant à distinguer les employeurs privés et publics qui mettent en place des mesures pro-vélos ambitieuses.



## Des collaborateurs animés par la solidarité



Enfin, en cette année 2020, particulièrement dure socialement, le Groupe a contribué à une **action de solidarité en faveur des plus démunis en collectant des boîtes de Noël** composées de produits utiles et réconfortants. L'ensemble des sites et le Siège de GA Smart Building se sont mobilisés et ont ainsi rassemblé une centaine de boîtes redistribuées auprès d'associations telles que le Secours Catholique, les Restos du Cœur...



## La communication interne en période de distanciation sociale

Fédérer les équipes autour des enjeux et projets collectifs de l'entreprise, c'est la mission de la communication interne, un rôle qui s'est tout à la fois transformé et révélé plus que jamais déterminant depuis le début de la crise sanitaire. Garder le lien et animer une communauté dans le contexte des confinements et l'augmentation du télétravail ne fut pourtant pas chose aisée mais l'équipe communication interne de GA Smart Building a rivalisé d'imagination en proposant des formats adaptés pour maintenir le plaisir de partager :

- les succès avec le e-pot des promus, événement convivial partagé en visioconférence ;
- l'implication des collaborateurs, au travers d'une vidéo 360 valorisant la capacité d'adaptation et l'ingéniosité de tous les collaborateurs sur l'année 2020. Cette vidéo a été partagée à tous les salariés y compris ceux qui travaillent sur site ou sur les chantiers ;
- un café-croissant « On est contents de vous revoir ! » à l'entrée d'Agua le siège du Groupe lors de la rentrée de septembre.

## 2 questions à...



**Hélène Levieux**

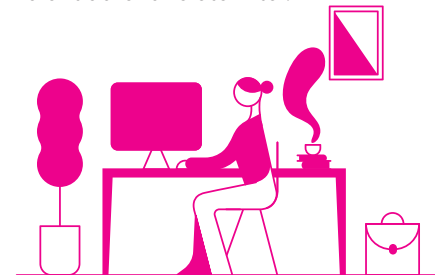
Responsable communication interne chez GA Smart Building

### 1. Quel a été le plus gros succès parmi les actions de communication interne menées en 2020 ?

HL : « Sans hésitation, les **cafés projets** ! Ce format de visioconférence donnant la parole à une expertise au sein du Groupe (La transformation d'Ossabois, Les bureaux de demain du pôle Promotion de GA, La DDSI un enjeu majeur pour GA...) a réellement « embarqué » les collaborateurs avec un taux de connexion allant de 25 à 50 % des invités, ce qui représente entre 90 et jusqu'à 300 personnes connectées en simultanée. Ce qui est satisfaisant, c'est le retour des managers qui nous confirment que le lien est maintenu avec les équipes. »

### 2. Quel sera le plus grand challenge à relever en 2021 ?

HL : « Innover, réussir à atteindre, intéresser, toucher tous les collaborateurs jour après jour ! Les populations ont des contextes de travail différents, des besoins et des interrogations différentes. Aussi, il a fallu adapter les supports à chacun. Par exemple, nous avons rendu possible la diffusion d'une vidéo 360 partout, pour toucher le plus grand nombre de collaborateurs (réseau social interne, salles de pause des usines, via les managers pour les ouvriers sur nos chantiers). Cette vidéo relate l'engagement de chacun dans le Groupe, les projets que les équipes ont menés malgré la crise. Savoir que l'on appartient à un Groupe solidaire, c'est important dans les périodes difficiles et qui nous semblent durer une éternité ! »



Sécurité



ENJEU 7

## AMBITION

# Garantir la sécurité à l'ensemble des collaborateurs dans les usines, les chantiers et sur l'ensemble des sites du Groupe.



Indicateur de performance

**TF2**

2018 : 38,4

2019 : 38

**2020 : 39,5**



Pour aller plus loin...



Retour en arrière sur la mobilisation et la solidarité au début de la crise sanitaire...



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

**Garantir la santé et la sécurité de l'ensemble de ses collaborateurs dans les usines, sur les chantiers et l'ensemble des sites du Groupe, est pour GA Smart Building une priorité absolue.** Dans le contexte sanitaire de l'année 2020, avec l'apparition de la pandémie de COVID-19, cette priorité s'est accrue. Aux risques métiers se sont ajoutés les risques de transmission du virus, la complexité possible des situations de télétravail, d'isolement de collaborateurs dû aux confinements, les questions sociales liées aux pertes potentielles de revenus des foyers (chômage partiel, baisse d'activité). Le service SSE (Santé Sécurité Environnement) du Groupe a poursuivi en 2020 son plan d'action, certes de façon moins soutenue que souhaitée mais en s'adaptant pour faire face aux situations d'urgence et aux conséquences de la crise sanitaire.



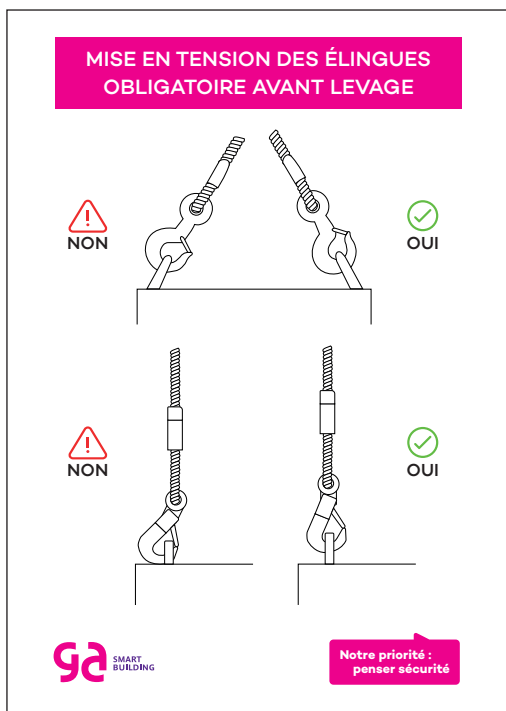
Le Groupe a en outre pu s'appuyer sur son modèle de construction hors-site qui, en plus de ses avantages en matière environnementale (cf enjeu 3) et en matière de QVT (cf enjeu 6), offre à ses

collaborateurs des conditions de travail plus sécuritaires que sur les chantiers pour lutter contre les risques épidémiologiques comme celui de la COVID-19. Ce modèle industrialisé et standardisé offre habituellement des bénéfices en termes de sécurité qui ont un effet sur les indicateurs comme le Taux de Fréquence (TF2).

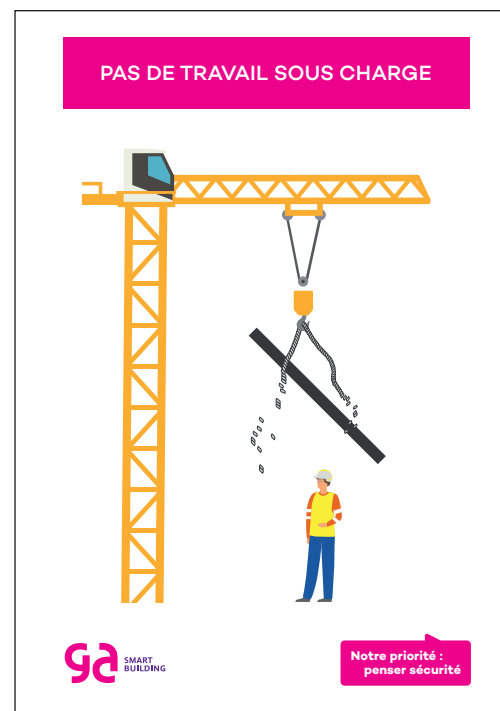


## L'avancement du plan d'action 2020

En raison de la crise sanitaire, les équipes SSE d'Ossabois et de GA ont bousculé les plannings pour prioriser des risques nouveaux liés à la COVID-19 ; néanmoins, l'objectif fixé en 2019 n'a pas été abandonné. Ainsi, les chantiers de travail de prévention des risques liés aux incendies, ont été menés : l'ensemble des systèmes de protection contre les incendies ont été mis en conformité, une feuille de route a été rédigée pour 2021 sur les produits chimiques inflammables, afin d'en prévenir les risques.



Concernant les risques liés aux chargements et déchargements, la dispense d'une formation aux chefs de chantiers et aux opérateurs a démarré dans le Groupe et se poursuivra l'année prochaine. Le Groupe investit également à ce sujet dans des formations en réalité virtuelle sur le levage et la pose des produits en préfabriqué et a déployé en 2020 une campagne de communication sur ces questions par voie d'affichage sur les sites concernés.



Enfin, le Groupe a dans sa propre équipe SSE une personne qualifiée qui assure directement la formation au secourisme des salariés de GA. Face à l'évaluation des risques liés aux différentes activités propres au Groupe, les référents SSE se sont mis en ordre de bataille pour former un nombre important de secouristes du travail. Ainsi en 2020, le Groupe compte environ 15 % de salariés formés au secourisme chez GA et ce ratio avoisine même les 30 % chez Ossabois. Ce chiffre élevé est emblématique de l'engagement du Groupe sur cette thématique, en particulier lorsqu'on se souvient du quota d'un salarié sur 10 exigé par d'anciennes circulaires aujourd'hui abrogées.

Dans la filiale Ossabois, 2020 a vu la prise de fonction d'une nouvelle équipe SSE de 5 personnes, composée notamment de deux techniciens QSE et une référente QSE en charge également du volet Développement Durable des activités (approvisionnements durables, bilan carbone, gestion des déchets...). Cette équipe travaille sous la responsabilité et de concert avec l'équipe SSE de GA pour permettre le déploiement des actions du Groupe. Confrontée à la gestion de la crise sanitaire alors qu'elle venait de se former, la nouvelle équipe n'a pas pu constater l'atteinte de l'objectif TF2 en 2020. C'est pour cette raison que la Direction du Groupe a renouvelé sa feuille de route, avec de nouvelles actions pour faire baisser le TF2, gardant la Sécurité comme priorité pour 2021. En effet, le contexte sanitaire particulier de 2020 n'a pas permis un fonctionnement optimum du management de terrain. De plus, avec la fermeture de l'usine de Chabreloche (63) et le projet à livrer pour Maulin.ski dans des délais raccourcis liés au confinement du printemps, impliquant de nouveaux postes à sécuriser, l'accueil et la sécurité notamment intérimaires a pu faire défaut.

## Le TF2 s'élève à 39,5 pour le Groupe, après une année particulière marquée par le contexte sanitaire.

Pour 2021, GA Smart Building a renforcé sa feuille de route et s'engage ainsi à accroître les actions de communication et de formation sur les sujets SSE, afin d'améliorer de 5 % le TF2 d'année en année. L'objectif premier est d'améliorer l'accueil sécurité des intérimaires, cela passe par la sensibilisation des salariés sur tous sujets via des vidéos, la formation aux modes opératoires par le bureau des méthodes et bien entendu la remontée des incidents, accidents et situations dangereuses auprès de la Direction.



Compagnon d'une entreprise partenaire chantier Safran à Malakoff (92)



## Mobilisation et solidarité au début de la crise sanitaire

En mars 2020, le Groupe GA Smart Building s'est, comme nombre d'acteurs, retrouvé confronté à la pandémie de COVID-19 dans un contexte inédit et dans l'obligation de trouver des solutions sanitaires pour protéger ses salariés et faire perdurer son activité. C'est ainsi, qu'une chaîne de solidarité, d'innovation et d'ingéniosité s'est créée entre les industriels d'un même territoire (< 100 km) dont Ossabois fait partie. La filiale a en effet appelé tous ses fournisseurs, permettant une étude de marché locale afin de trouver le matériel nécessaire à la reprise de l'activité dans le strict respect des protocoles sanitaires.

Ossabois a trouvé auprès des tissages de Charlieu (42) son fournisseur de masques en tissus et d'ECCSEL situé à Tarare (69) son fournisseur de gel hydroalcoolique. L'équipe Recherche et Développement des tissages de Charlieu a mis au point des prototypes de masques en un week-end, puis les a fait valider par la DGA et l'entreprise a ensuite produit un million de masques en une semaine. De leur côté, les collaborateurs d'Ossabois, souhaitant honorer dans les délais impartis la commande de modules prévue pour Maulin, se sont mobilisés en un temps record pour :

- créer des points hygiène pour les opérateurs (désinfection des mains et prise de température) ;
- découper les masques et créer des pochettes individuelles ;
- faire et mettre en place les affichages, installer les marquages au sol.



Les Tissages de Charlieu (42)

# Achats responsables et éthique des affaires



ENJEU

8

## AMBITION

**Bâtir une relation de confiance avec ses sous-traitants, fournisseurs et partenaires afin de les encourager à adhérer à sa stratégie durable et participer au bien commun.**



### Feuille de route

**Levier 1 :** Réduire l'impact environnemental des Achats du Groupe

**Levier 2 :** Faire des Achats du Groupe un levier d'impact social positif

**Levier 3 :** Embarquer le secteur

### Indicateur de performance

**Nombre d'infractions au code éthique / nombre de procédures lancées**

2019 : 0 (0 infraction/0 procédure d'alerte lancée)

2020 : 0 (0 infraction/1 procédure d'alerte lancée)

### Pour aller plus loin...

Pour une démarche toujours plus responsable : le référencement EcoVadis

Dans une démarche responsable et éthique de l'entreprise, la fonction Achats est centrale. **La mise en œuvre des achats responsable est le levier le plus efficace pour décliner les ambitions responsables et éthiques au sein de l'entreprise, que ce soit en interne ou en externe.** En interne, le Groupe pourrait être mis en péril par sa non-conformité ou le comportement litigieux d'un collaborateur. En externe, les parties-prenantes d'une entreprise aujourd'hui sont très vigilantes aux engagements sociaux, sociétaux et environnementaux lors de l'attribution d'un marché ou la signature d'un contrat. La qualité des relations, avec les partenaires, fournisseurs ou sous-traitants d'une organisation en assurent la constance dans une chaîne de valeur. Sans relation pérenne et de confiance avec ses contractants, une organisation peut ne pas pouvoir honorer ses engagements et mettre en danger sa réputation.

Selon le dernier « Baromètre Achats Responsables » d'EcoVadis de 2019, 34 % des 200 responsables achats interrogés jugent que les pratiques en matière de travail et de droits de l'homme sont devenues plus importantes au cours des trois dernières années. L'importance de l'éthique des affaires a progressé aux yeux de 33 % des chargés des achats et celle de l'environnement pour 22 %. GA Smart Building a par conséquent l'ambition de tisser des relations de confiance, de transparence et un dialogue nourri avec ses fournisseurs, sous-traitants et partenaires afin d'envisager des solutions responsables, ensemble.

L'amélioration de la compétitivité est aujourd'hui un enjeu prioritaire dans un contexte conjoncturel et concurrentiel dégradé. La composante Achats de prestations et travaux pour la réalisation des projets est un levier majeur. C'est pourquoi le management du pôle Achats a évolué pour accélérer le mouvement initié de son déploiement auprès des opérationnels.

La nouvelle organisation (achats opérationnels sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint de l'Ingénierie) permettra d'accroître l'expertise technique des acheteurs, au contact des équipes projets et de production.

La politique d'achats responsables, levier incontournable du déploiement de la stratégie durable du Groupe reste une action à formaliser et à piloter, sujet qui se poursuivra en 2021, pour se concrétiser sous forme de charte. En parallèle de cette nouvelle organisation et de la rédaction de la charte achats responsables, des actions positives sont déjà menées au quotidien par le Groupe dans deux directions principales : permettre d'améliorer l'impact social et sociétal et permettre d'améliorer l'impact environnemental. Bien entendu, chaque fois que ces deux objectifs peuvent converger, les actions sont privilégiées car apportant le plus de valeur ajoutée.



## Réduire l'impact environnemental des Achats du Groupe



Afin d'améliorer son impact environnemental, GA Smart Building déploie déjà des actions concrètes, comme par exemple :

- **Réduire les déchets à la source et valoriser les gisements de matériaux** pour le réemploi, le sur-stock, les chutes issues des chaînes de production.
- **Privilégier les produits ou services éco-conçus et en circuits courts**, les plus locaux possibles. A ce titre par exemple, l'approvisionnement en bois laminé pour le plancher mixte produit à l'usine de PREGA en Alsace se fait en circuit court (< 50 km) auprès d'un fournisseur local et responsable, dont le bois est certifié PEFC / FSC. Ce choix présente l'avantage de faciliter la logistique (proximité) et de favoriser la production locale (emploi). La filiale du Groupe, Ossabois prévoit de réaliser en 2021, une feuille de route pour identifier plus de fournisseurs de bois français puis de déployer une stratégie ambitieuse à ce sujet en 2022. Pour l'instant une grande partie de l'approvisionnement se fait auprès de fournisseurs belges ou allemands, plus nombreux et répondant mieux – pour le moment – aux besoins.
- Déploiement des offres de fournisseurs d'énergie renouvelable pour les sites du Groupe.



## Faire des Achats du Groupe un levier d'impact social positif



GA Smart Building engage déjà des actions concrètes, pour avoir un impact social positif, comme par exemple :

- En ayant recours dans la mesure du possible et dans des conditions pérennes au secteur adapté et protégé avec un accompagnement spécifique. Une réflexion est menée par le service Achats pour que l'entretien des vêtements de travail du personnel des usines soit réalisé par un organisme du secteur adapté, en faveur de l'insertion professionnelle, avec une première phase test sur l'usine de PREGA en Alsace qui devrait se concrétiser courant 2021.
- En développant le réflexe d'une écologie industrielle dès que possible, le Groupe sait qu'il permet en circuit-court et local de développer des synergies économiques, créatrices d'emplois et de développement des territoires. Le site Ossabois de Vêtre-sur-Anzon (42) a en ce sens noué un partenariat depuis 2019 avec une association œuvrant dans le domaine de l'économie sociale et solidaire, permettant à des personnes en insertion professionnelle de se former en travaillant des chutes de bois et de palettes fournies par l'usine.



## Embarquer le secteur



GA Smart Building a choisi de mettre la responsabilité sociale, sociétale et environnementale au cœur de son modèle d'affaires, avec sa stratégie #weBuildforLife. Intégré dans une chaîne de valeur de différentes parties prenantes, un acteur seul ne peut réussir à relever ces défis. C'est pourquoi le Groupe s'engage pour que le secteur de l'immobilier et de la construction conjugue résilience et pérennité et travaille de concert à l'amélioration de ses pratiques. En 2019, il a ainsi contribué à l'élaboration de la plateforme VIACO de partage de critères d'éthique des affaires et de développement durable avec les autres acteurs du bâtiment. Le succès est tel que VIACO collabore désormais avec un acteur majeur du domaine, EcoVadis, pour qu'une passerelle de référencement des entreprises (TPE,PME) présentes sur VIACO, permette de les intégrer sur EcoVadis également.



Enjeu 8 - Achats responsables et éthique des affaires

A ce sujet, le Groupe s'est également prêté à l'exercice car depuis août 2020 il est inscrit sur la plateforme EcoVadis. Il a également poursuivi cette volonté de référencer ses propres fournisseurs, partenaires et sous-traitants du secteur. A date 37 de ses 50 fournisseurs principaux ont déjà été répertoriés par GA.

Ces plateformes permettront de garantir la conformité réglementaire vis-à-vis de la loi Sapin II qui oblige à mettre en place des procédures d'évaluation des partenaires commerciaux dans le cadre de la lutte anticorruption.

Dans ce même esprit pionnier, la Direction des Achats adhère au « club des Directeurs Achats de la Construction » qui vise l'amélioration de la traçabilité des produits et matériaux. Elle a également participé en 2019 en tant que co-organisateur à l'événement « Build Forward » organisé autour d'experts du climat et du changement par Construct Lab. L'édition 2020 a été reportée en mai 2021.

De même, le strict respect du code éthique et les actions menées par le Groupe pour augmenter la transparence et le partage de ces valeurs dans le secteur du bâtiment, sont la marque de son implication.

### 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 du Groupe à son arrivée dans l'entreprise, chez GA comme chez Ossabois.

GA Smart Building, pour aller plus loin, prévoit en 2021 de sensibiliser plus avant ses collaborateurs au travers d'une formation à l'éthique des affaires dont le Groupe confiera la mission à un prestataire expert.

Le Groupe adhère par ailleurs, de façon pleine et volontaire à la charte Ethibat qui vise la défense de l'emploi légal dans le cadre d'une concurrence saine et loyale dans le secteur du bâtiment. Cette démarche citoyenne de la part de GA Smart Building est déclarative et sans contrôle, mais engage ses signataires, dont certains peu scrupuleux se sont vu retirer leur certificat lors de cas traités en justice. L'année 2020, n'a vu **aucune infraction** au code éthique (malgré 1 procédure d'alerte reçue) concernant directement GA Smart Building. Le secteur du bâtiment a, cependant été victime en 2020 de nombreuses fraudes aux fournisseurs par le biais d'usurpations d'identités pour récupérer des marchandises au nom d'acteurs, comme ce fut le cas pour le GA Smart Building. A ce titre le Groupe a porté plainte par solidarité avec les fournisseurs concernés et accepte un contrôle d'identité renforcé (double vérification).

**Pour GA Smart Building, la RSE est un gage de pérennité de son activité. Ainsi, le Groupe met en place progressivement une logique responsable dans chacun de ses métiers en interne, embarque ses pairs (fournisseurs, sous-traitants) dans des pratiques plus vertueuses et durables, insuffle une dynamique volontaire, contributive à réduire son impact carbone et à s'intégrer dans une écologie industrielle.**

Convaincu du bien-fondé de ces actions aujourd'hui et pour l'avenir du Groupe, GA Smart Building communique sur sa démarche de progrès auprès de toutes ses parties prenantes et propose la synthèse de sa DPEF pour en faciliter la lecture et la diffusion.





## La démarche responsable : le référencement EcoVadis

Le Groupe a entrepris en août 2020 son référencement et l'évaluation de sa démarche RSE sur la plateforme EcoVadis. La notation EcoVadis s'intéresse à un vaste spectre de systèmes de gestion non financiers, notamment aux conséquences dans les thèmes suivants : l'Environnement, le Social & Droits de l'Homme, l'Éthique et les Achats Responsables. Chaque entreprise est évaluée sur des problématiques essentielles en fonction de sa taille, de sa localisation et de son secteur d'activité.

Le Groupe, à l'issue de cette première évaluation a obtenu la médaille de bronze. Si les résultats sont supérieurs à la moyenne sur les sujets « social et droits de l'homme » et « éthique », des efforts de reporting de KPI restent à mener concernant l'environnement et les achats responsables.

Cette première étape a permis de mettre en lumière des zones d'action prioritaires : certaines étaient déjà identifiées voire enclenchées, mais d'une façon générale, le bilan permet d'ajuster les feuilles de route des différents services et même leur organisation au sein de GA afin d'apporter les mesures correctives nécessaires à l'atteinte de l'objectif, à savoir la médaille d'or, le plus tôt possible.



A stack of several books is shown from a low angle, with the spines and pages visible. The books are arranged in a slightly curved line, receding into the background. The lighting is soft, highlighting the texture of the paper and the colors of the spines. The background is dark, making the books stand out.

# Annexes

Matrice de matérialité de GA Smart Building  
Note méthodologique

Afin de construire sa stratégie durable et responsable, GA Smart Building a réalisé une matrice de matérialité.

L'analyse de matérialité est un outil clé pour formaliser et hiérarchiser les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux auxquels la stratégie durable doit répondre et prioriser les actions à intégrer à la feuille de route de GA pour les trois prochaines années. Pour réaliser cet exercice, GA a d'abord identifié les 21 enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux les plus pertinents pour le Groupe.

Ces enjeux renvoient à des problématiques générales (éthique des affaires et conformité, qualité de vie au travail...) ou plus spécifiques à l'activité de GA (intégration dans les offres des problématiques liées à l'évolutivité des bâtiments, à l'emprise foncière et aux sols, au bien-être des occupants, à l'optimisation de la consommation des matières...).

### En interne

L'évaluation de l'importance des enjeux a été réalisée avec un « **panel interne** », regroupant une **trentaine de collaborateurs représentatifs des différents métiers de GA** et au travers d'entretiens avec les **membres du Comité de Direction (CODIR) du Groupe**.

Le panel et les 9 membres du CODIR ont évalué chaque enjeu en lui assignant une note de **1 à 4** selon leur niveau d'impact sur :

- **le résultat financier** ;
- **l'excellence opérationnelle** ;
- **la satisfaction client** ;
- **et l'image du métier**.

Ces notes ont permis de calculer une **moyenne globale pour l'interne** et d'établir l'axe horizontal de la matrice « Importance pour GA Smart Building ».

### A l'externe

Le niveau d'attente des parties prenantes externes a été évalué grâce à un questionnaire en ligne. Sur 346 personnes sollicitées, **145 ont répondu au questionnaire** (soit un taux de réponse de **40 %**). Elles ont évalué l'importance de chaque enjeu sur une **échelle de 1 à 4** en fonction de leur niveau d'attente pour que GA et ses filiales prennent en compte chacun de ces **21 enjeux**.

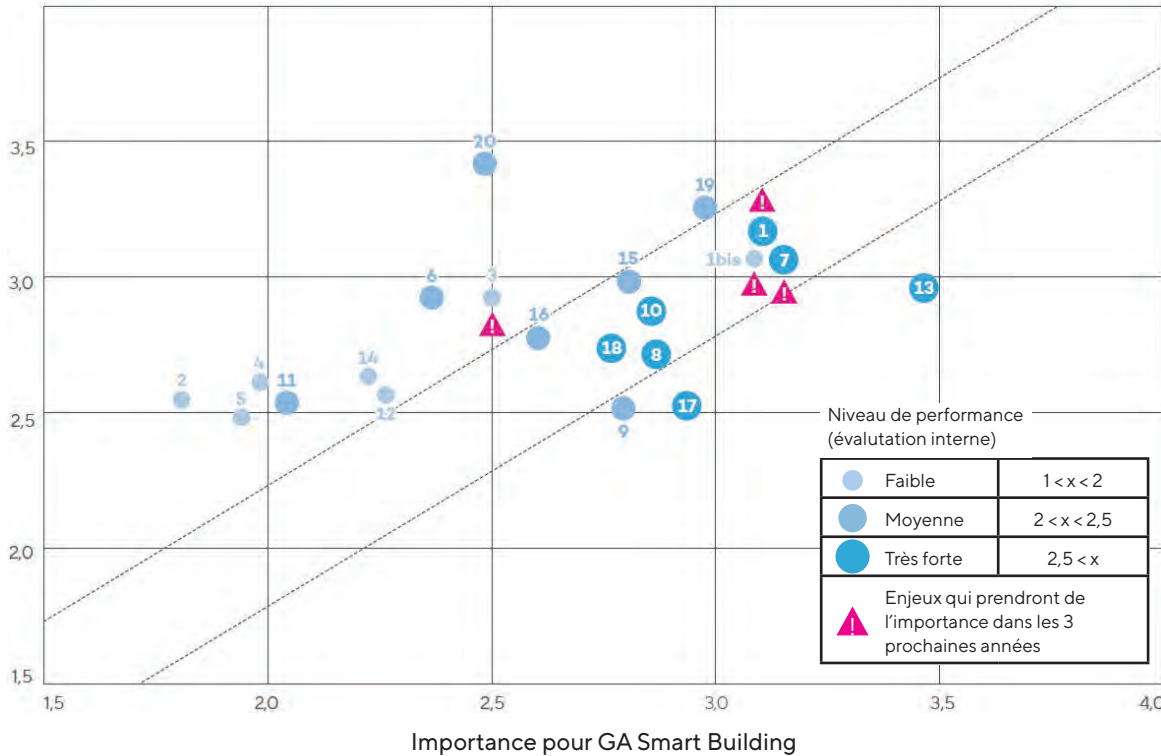
Ces notes ont permis de calculer une **moyenne globale pour l'externe** et d'établir l'axe vertical de la matrice « Importance pour les parties prenantes de GA » :

- fournisseurs ;
- partenaires (bureau d'études, architectes...);
- organismes professionnels ;
- maîtres d'ouvrage ;
- collectivités ;
- médias ;
- associations ;
- institutions universitaires ;
- investisseurs ;
- utilisateurs de bâtiments construits par GA...

Des enjeux qui prennent de plus en plus d'importance

En interne comme en externe, les parties prenantes interrogées ont enfin identifié les enjeux pour lesquels elles pensent que le niveau d'impact sera plus important à un horizon de 3 ans. Un consensus du panel interne, du CODIR et des parties prenantes externes a à aussi permis de faire ressortir quatre enjeux considérés significativement plus importants dans les 3 prochaines années.

Importance pour les parties prenantes externes



1. Performance énergétique ▲
- 1bis. Changement climatique et empreinte carbone ▲
2. Biodiversité
3. Économie circulaire et optimisation de la consommation des matières ▲
4. Optimisation de la ressource en eau
5. Emprise foncière
6. Évolutivité de réversibilité et flexibilité des bâtiments
7. Bien-être des occupants et impacts sanitaires ▲
8. Capacité d'innovation et intégration du numérique
9. Partenariats stratégiques
10. Exemplarité des chantiers (dimension environnementale et relations avec les riverains)
11. Accessibilité physique et économique des offres
12. Ancrage local et solidarité
13. Qualité de l'expérience client
14. Maîtrise des impacts environnementaux internes (hors chantiers)
15. Santé, sécurité, qualité de vie au travail (QVT)
16. Diversité et équité
17. Employabilité, formations et évolution des compétences
18. Engagement des collaborateurs
19. Relations partenaires et achats responsables
20. Éthique des affaires, respect des droits de l'Homme et confidentialité des données

GA Smart Building présente pour la troisième année consécutive sa Déclaration de Performance Extra-Financière. En 2018, le Groupe s'était attaché à définir ses enjeux prioritaires et à déployer sa stratégie durable #weBuildforLife. En 2019, la stratégie a été déclinée en plans d'actions, feuilles de route... qui ont fait l'objet en grande partie de mesures et d'indicateurs afin d'évaluer leur performance. En 2020, bon nombre de feuilles de route ont fait naître des actions de développement durable illustrées dans la DPEF. L'intégralité des procédures de diligences ne sont pas encore effectives mais le Groupe s'attachera à rédiger les dernières feuilles de route et mettre en place des indicateurs en conséquence.

## A. Les grands défis et le classement des enjeux

En 2018, GA Smart Building avait mené une analyse de matérialité en s'appuyant sur les grands défis actuels et à venir, pour définir, avec ses parties prenantes internes et externes, les principaux enjeux pouvant impacter ses activités.

De la matrice de matérialité ressortait initialement 14 enjeux matériels. La restructuration des enjeux, faite en 2019, a permis de réduire le nombre d'enjeux matériels à 8, ventilés dans les 4 axes qui structurent le plan stratégique du Groupe : Conception, Construction, Entreprise et Communauté positives. Ils font maintenant écho à une version plus proche de la réalité opérationnelle des activités de GA. Ce sont ces mêmes enjeux qui sont décrits dans la DPEF 2020.

GA Smart Building, tout comme l'ensemble des acteurs des domaines de l'immobilier et du bâtiment, n'est pas directement impacté par les défis liés au respect du bien-être animal, à la lutte contre précarité alimentaire et contre le gaspillage alimentaire et à l'alimentation responsable, équitable et durable. Ainsi ces thèmes ne sont pas abordés dans le présent rapport.

## B. Périmètre de reporting

ASGARD SA, société mère du Groupe GA Smart Building, est soumise à l'obligation de reporting extrafinancier et doit publier sa Déclaration de Performance Extra-Financière.

Le périmètre de consolidation des données est donc la société ASGARD SA et les sociétés qu'elle regroupe : PINK, GA SAS, GA Entreprise, GA Promotion, GA Services, Equilab, Paquet Fontaine, Ossabois, PREGA et Omega Ingénierie. Afin de simplifier la lecture, les termes « GA », « GA Smart Building », « le Groupe » font référence au périmètre de consolidation.

Les exceptions font l'objet d'une mention explicite ; par exemple lorsqu'il s'agit d'une donnée relative à une entreprise spécifique du Groupe ou bien quand il s'agit d'une donnée relative au Groupe hors Ossabois, dont l'acquisition date de 2018.

Le périmètre temporel des données qualitatives et quantitatives porte sur la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020, « période de référence », correspondant à l'exercice financier du Groupe. Il est également fait mention dans le rapport toute période qui ne correspond pas strictement à cette période de référence le cas échéant.

## C. Le modèle d'affaires

La partie relative au modèle d'affaires fait référence aux chiffres consolidés du Groupe sur la période de référence.

## D. Détails du périmètre des enjeux

### 1. Performance environnementale : bas carbone et sobriété énergétique

L'indicateur de performance, pourcentage de permis de construire déposés et commercialisés, concerne les opérations :

- dont le permis de construire a été déposé en 2020 ;
- dont la commercialisation a été lancée ;
- développés par le pôle Promotion de GA (ou société rattachée) comme Maîtrise d'Ouvrage ;
- en construction neuve et en rénovation ;
- de plus de 3000m<sup>2</sup>, faisant écho à la stratégie commerciale du pôle Promotion ;
- avec une certification environnementale type NF HQE, HQE Bâtiment durable, BREEAM, LEED...

Le Groupe mesure donc un pourcentage de label ou de certification visé, sans publier le pourcentage de label ou de certification obtenu.

L'indicateur de performance, poids carbone des bâtiments, est en cours de définition. La finalisation du bilan carbone étant prévu pour début 2021.

### 2. Épuisement des ressources et consommation de matière

La feuille de route étant toujours en cours de rédaction, la performance se traduit en 2019 par le nombre de démarches d'économie circulaire mises en œuvre. Le Groupe travaille actuellement sur son objectif et l'indicateur de performance associé.

### 3. Exemplarité des chantiers : le modèle hors-site

Parce que la construction hors-site est une réponse éprouvée aux grands défis du secteur, GA Smart Building, est convaincu que son modèle d'affaires est adapté pour faire face à ses enjeux de responsabilité sociétale.

Le Groupe mesure sa performance avec l'augmentation de la part du modulaire dans le chiffre d'affaires d'Ossabois.

Le chiffre d'affaires du modulaire correspond aux éléments 3D fabriqués dans les usines d'Ossabois.

### 4. Bien-être, santé et qualité de l'expérience client

L'indicateur de performance, pourcentage de permis de construire déposés et commercialisés, concerne les opérations :

- dont le permis de construire a été déposé en 2020 ;
- dont la commercialisation a été lancée ;
- développés par le pôle Promotion de GA (ou société rattachée) comme Maîtrise d'Ouvrage ;
- en construction neuve et en rénovation ;

- à usage de Bureaux ;
- de plus de 3 000m<sup>2</sup>, faisant écho à la stratégie commerciale du pôle Promotion ;
- avec une certification ou un label, lié au bien-être et la qualité de vie type Osmoz, ReadyToOsmoz, Well...

L'indicateur de performance, pourcentage de projets paysagés ou favorisant la biodiversité, concerne les opérations :

- dont le permis de construire a été déposé en 2020 ;
- dont la commercialisation a été lancée ;
- développés par le pôle Promotion de GA (ou société rattachée) comme Maîtrise d'Ouvrage ;
- en construction neuve et en rénovation ;
- de plus de 3 000m<sup>2</sup>, faisant écho à la stratégie commerciale du pôle Promotion ;
- avec un paysagiste ou un écologue missionné sur l'opération.

Le Groupe mesure donc un pourcentage de label ou de certification visé, sans publier le pourcentage de label ou de certification obtenu.

La performance liée à la qualité de l'expérience client est mesurée à ce jour via le pourcentage de clients récurrents. Il s'agit du ratio entre le nombre de bâtiments livrés pendant l'année de référence, avec comme Maître d'Ouvrage ou comme Preneur, une personne morale ayant déjà contractée avec le Groupe, et le nombre total de chantiers livrés pendant l'année de référence.

L'activité d'Ossabois a été intégrée cette année dans le calcul de cet indicateur.

## 5. Capacité d'innovation et intégration du numérique (dont partenariats stratégiques)

L'indicateur de performance, pourcentage de projets réalisés en fullBIM, concerne les bâtiments :

- livrés en 2020 ;
- développés par le pôle Promotion de GA (ou société rattachée) comme Maîtrise d'Ouvrage ;
- en construction neuve ;
- de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, faisant écho à la stratégie commerciale du pôle Promotion ;
- avec une maquette numérique représentant tous les lots.

L'indicateur de performance, progression du montant investi en R&D, est calculé sur la base de :

- l'intégralité des charges du Service Recherche, Développement et Innovation de GA ;
- l'intégralité des charges de service Ingénierie environnementale de GA ;
- de la part des charges d'Equilab affectées à la R&D ;
- de la part des charges d'Ossabois, Direction des opérations, affectées à la R&D.

Afin d'évaluer au mieux l'investissement du Groupe en matière de R&D, un nouvel indicateur de performance sera suivi, à savoir l'équivalent temps plein investi. Ce KPI est calculé en divisant le nombre de jours déclarés pour le Crédit Impôt Recherche, par 220 jours travaillés par an.

## 6. Donner envie et créer l'adhésion et l'engagement

• **Levier 1** : « Travailler chez GA, c'est faire partie d'une aventure collective » correspond à l'enjeu sur l'engagement des collaborateurs

L'indicateur de performance est le nombre de collaborateurs ou ayant droit actionnaires devant refléter l'évolution de l'effectif du Groupe. L'indication de la proportion d'actionnaires actifs chez GA a été rajoutée.

• **Levier 2** : « Travailler chez GA, c'est prendre du plaisir à travailler » couvre l'enjeu qualité de vie au travail (dissocié des dimensions santé et sécurité pilotés par le Service Santé Sécurité et Environnement de GA ainsi que le Service Hygiène Qualité Sécurité Environnement d'Ossaboïs)

L'indicateur de performance, turn-over subi, est calculé en divisant le nombre de démissions, fins de périodes d'essai à l'initiative du salarié et les ruptures conventionnelles à l'initiative du salarié, ayant eu lieu pendant la période de référence par l'effectif total au 1er janvier de la période de référence.

• **Levier 3** : « Travailler chez GA, c'est apprendre tous les jours » fait référence à l'enjeu d'employabilité et d'évolution des compétences

L'indicateur de performance, pourcentage de mobilités internes, se calcule en fonction des promotions et mobilités transversales dans l'Unité Economique et Sociale (UES) GA et des changements de fonction et de catégorie pour l'UES Ossaboïs, divisés par l'effectif total en Contrat à Durée Indéterminée (CDI).

• **Levier 4**: « Travailler chez GA, c'est participer à un projet responsable » traite des enjeux de diversité et d'équité

L'index égalité Homme - Femme est calculé selon la méthode de calcul réglementaire.

Les indicateurs de performance sont consolidés à l'échelle du Groupe, excepté l'index de l'égalité Homme - Femme car ne se calcule pas sur les mêmes critères pour les deux UES.

L'indication de performance, pourcentage de cooptations (pour lesquelles la période d'essai a été validée), se calcule en divisant le nombre de cooptations par le nombre de recrutements. Le nombre de cooptations correspond au nombre de primes versées suite à une cooptation sur les fiches salaires de l'année de référence. Le Groupe pense qu'un collaborateur engagé qui adhère à la vision de l'entreprise sera un collaborateur qui coopte une personne de son entourage. C'est pourquoi il représente la performance atteinte quant à l'ambition de donner envie et créer l'adhésion et l'engagement.

Les données sociales correspondent aux collaborateurs ayant un contrat de travail au sein de l'UES de GA hors Ossaboïs et de l'UES d'Ossaboïs. Les personnes en free-lance, en contrat d'intérim, les prestataires extérieurs ainsi que les stagiaires et les personnes en contrat d'apprentissage et de professionnalisation sont également exclus du périmètre. Seuls les CDI sont inclus.

L'indication de performance, pourcentage de candidatures spontanées, se calcule en divisant le nombre de candidatures spontanées reçues par le nombre de recrutements.



Les données sociales correspondent aux collaborateurs ayant un contrat de travail au sein de l'UES de GA hors Ossabois et de l'UES d'Ossabois.

Les personnes en free-lance, en contrat d'intérim, les prestataires extérieurs ainsi que les stagiaires et les personnes en contrat d'apprentissage et de professionnalisation sont également exclus du périmètre. Seuls les CDI sont inclus.

## 7. Sécurité

L'indicateur de performance, Taux de fréquence 2 (TF2), est le ratio entre le nombre d'accidents avec et sans arrêt de travail et le nombre d'heures travaillées, multiplié par 1 000 000.

Le TF2 de 2019 a été actualisé dans cette présente Déclaration de Performance Extra-Financière : la valeur auditée l'année dernière (41,8) a fait l'objet d'une mise à jour (38) suite à des accidents de travail déclarés en tant que tels par GA lors de l'émission du rapport de vérification de la DPEF et qui ont finalement été déclassés par la CPAM a posteriori.

## 8. Relation partenaires et achats responsables / Ethique des affaires

L'indicateur de performance, pourcentage d'infractions commises, correspond au nombre d'infractions avérées sur le nombre de procédures d'alertes lancées.

La feuille de route des Achats responsables est en cours de définition, tout comme l'établissement de son indicateur de performance.

# E. Les accords collectifs d'entreprise

## 1. Salaires et conditions de travail

- Accord collectif du 02 mai 2018 issu des NAO relatif aux mesures salariales et aux conditions de travail
- Accord collectif du 25 mars 2019 issu des NAO relatif aux mesures salariales et aux conditions de travail
- Accord collectif du 30 octobre 2019 issu des NAO relatif aux mesures salariales et aux conditions de travail instituant 1 journée enfant malade supplémentaire

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

L'accord sur la participation a pour but d'instaurer de nouvelles modalités de répartition de la participation au sein du Groupe et d'influencer par ce biais, l'engagement de tous les salariés.

Depuis 2019, les salariés de l'UES disposent d'une deuxième journée pour enfant malade. Il s'agit d'un avantage social, qui a un impact sur la performance économique de l'entreprise, puisque ce congé est une journée non travaillée rémunérée par l'employeur. Le Groupe considère qu'il s'agit d'un moyen permettant de favoriser l'équilibre vie professionnelle et vie privée.

- Accord collectif du 6 mai 2020 issu des NAO relatif aux mesures salariales et aux conditions de travail

- Accord collectif du 13 novembre 2019 relatif au travail de nuit

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

L'accord fixe une contrepartie financière au travail de nuit, dont les heures sont effectuées en priorité sur la base du volontariat. Cet accord a pour but de faciliter les démarches administratives, sans avoir d'impact sur les conditions de travail ou la performance économique du Groupe.

- Accord collectif du 28 octobre 2019 relatif au travail le dimanche

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

Compte tenu de l'activité des sociétés de l'UES, le travail des salariés le dimanche peut se révéler nécessaire pour procéder à des opérations de montage ou démontage ou de transport de grues sur les chantiers. En effet, ces opérations nécessitent une autorisation de la préfecture relative à l'emprise de la voie publique et cette dernière peut imposer la réalisation des opérations exclusivement le dimanche.

L'accord met en place des contreparties à accorder aux salariés privés dans ce contexte du repos dominical imposé par le Code du Travail : principe de volontariat, conciliation avec la vie personnelle, repos hebdomadaire de remplacement, majoration du salaire, compensation pour la garde d'enfants. Dans la mesure où le salarié travaillant le dimanche dispose de conditions particulières face aux contraintes du travail le dimanche, il peut être considéré que les conditions de travail sont améliorées grâce à cet accord. Par ailleurs, il améliore la pérennité de l'activité liée aux grues le dimanche.

Cet accord instaure également un jour de congé supplémentaire aux salariés en situation de handicap afin de favoriser le maintien dans l'emploi. Cette mesure permet donc aux salariés de déclarer plus facilement leur handicap et au Groupe de respecter plus facilement ses obligations et réduire ou annuler la taxe AGEFIP, ce qui a une incidence directe sur la performance économique.

- Accord du 30 août 2017 relatif au droit à la déconnexion

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

Cet accord a pour objet de définir les modalités d'exercice du droit à la déconnexion pour l'ensemble des salariés de l'UES, en ce compris la Direction et le Management. Le Groupe reconnaît ainsi que le phénomène d'hyperconnexion conduit inévitablement à une plus grande porosité entre les sphères professionnelles et personnelles. Sans impact sur la performance économique, il permet à chacun de concilier au mieux vie professionnelle et vie privée et familiale et d'assurer la sécurité et de protéger la santé physique et mentale des salariés.

- Accord collectif du 14 janvier 2020 sur les heures supplémentaires

Champ d'application : personnel salarié de l'UES GA susceptible de réaliser des heures supplémentaires à l'exception par conséquent des salariés ayant conclu une convention de forfait en jours et des cadres dirigeants - Durée indéterminée

Cet accord a pour objet de fixer au sein de l'UES GA, le contingent annuel d'heures supplémentaires, les conditions d'accomplissement des heures

supplémentaires ainsi que les contreparties applicables. Il a un impact direct sur les conditions de travail et la performance économique de l'entreprise.

## 2. Télétravail

- Accord collectif du 28 octobre 2019 relatif au télétravail

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

En 2018, l'UES avait signé un accord sur le télétravail pour une durée d'un an, à titre expérimental. Après avoir dressé un bilan positif, les sociétés de l'UES et les organisations syndicales représentatives de l'UES ont décidé de signer un nouvel accord de télétravail, cette fois-ci à durée indéterminée.

- Avenant du 26 juin 2020 à l'accord collectif sur le télétravail du 28 octobre 2019

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

L'avenant signé a élargi les conditions d'éligibilité au télétravail : c'est ainsi que le télétravail est désormais applicable pour les salariés en CDD ou temps partiels, en plus des salariés initialement admissibles en CDI et à temps plein. Cet avenant offre également de meilleures conditions de travail pour les salariés, qui pourront bénéficier non plus d'un jour de télétravail par semaine, mais de deux jours par semaine (un jour pour les salariés à temps partiel), pouvant être découpés en demi-journée. Cela n'a pas d'impact direct sur la performance économique de l'entreprise.

- Accord collectif du 28 novembre 2019 relatif au télétravail

Champ d'application : UES Ossabois - Durée indéterminée

Le télétravail est un nouveau mode de travail permettant de meilleures conditions de travail. C'était une demande forte des salariés au travers de l'enquête Great Place To Work (enquête menée hors salariés Ossabois) ou encore de l'enquête établie dans le cadre du plan de mobilité du siège social de Toulouse.

Il favorise l'équilibre vie privée - vie professionnelle, dans la mesure où les salariés sont plus autonomes et libres dans l'organisation de leur emploi du temps. Le télétravail permet également de diminuer la fatigue et le stress (notamment liée aux déplacements domicile - travail), offre un cadre plus calme pour se concentrer... favorisant ainsi un épanouissement dans le travail. De meilleures conditions de travail ont un impact positif sur la performance économique du Groupe de manière indirecte mais certaine : un salarié heureux sera plus engagé, donc plus efficace.

Afin de pallier les risques psychosociaux potentiels liés à l'hyperconnexion ou encore à l'isolation sociale et professionnelle, les accords des UES fixent la périodicité maximale à 1 jour par semaine et des accords sur le droit à la déconnexion, impliquant de la sensibilisation, ont été passés.

## 3. Egalité professionnelle

- Accord collectif du 11 décembre 2017 relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes

Champ d'application : UES GA - Durée de 3 ans à partir de la date de signature

Cet accord a pour but d'établir les principes d'égalité de traitement pour l'embauche, la rémunération effective, l'articulation entre l'activité professionnelle et la vie privée et familiale et la formation. Il a une incidence sur les conditions de travail, le bien-être des salariés et par conséquent sur la performance de l'entreprise.

• Accord du 10 février 2017 sur la Qualité de vie au travail et l'égalité professionnelle hommes - femmes

Champ d'application : UES Ossabois - Durée de 5 ans à partir de la date de signature

Des objectifs de progression sont fixés ainsi que des actions à mettre en oeuvre pour les atteindre, en matière d'articulation entre la vie personnelle et la vie professionnelle, d'évolution professionnelle, de rémunération, de conditions de travail et d'emploi, de lutte contre les discriminations, de recrutement, de formation.

Cet accord fixe aussi un objectif de développement dans la durée et la permanence des actions en faveur des travailleurs handicapés.

Quant au droit à la déconnexion, l'accord mentionne également des objectifs à atteindre afin de respecter l'équilibre vie privée - vie professionnelle.

La qualité de vie au travail et l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes entretiennent des liens étroits et constituent des ressources essentielles favorisant la performance sociale, industrielle et donc économique

pour Ossabois et GA. La mixité étant source de complémentarité, d'équilibre social et d'efficacité, ces accords contribuent au succès des UES. Les actions ayant pour objectif de faire respecter une situation égalitaire, elles contribuent à un meilleur environnement de travail.

## 4. Employabilité

• Accord collectif du 3 décembre 2020 sur la Gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences

Champ d'application : UES GA - Durée déterminée de quatre ans

Afin de répondre aux enjeux RH liés à l'attractivité du Groupe, l'engagement des collaborateurs via le maintien dans l'emploi, l'évolution des compétences et plus largement de la carrière des salariés... dans un environnement fortement évolutif et concurrentiel, l'UES GA souhaite mettre en place des mesures pour anticiper les risques et les opportunités : plan de recrutement, promotion de la mobilité interne, implication des salariés dans le développement de leurs compétences. Cet accord aura pour conséquence de pérenniser la performance économique de l'entreprise.

## 5. Epargne salariale et épargne temps

• Accord collectif du 08 juillet 2005 sur la mise en place d'un Plan Epargne Groupe ainsi que ses différents avenants

• Accord collectif du 25 janvier 2010 sur la mise en place d'un Plan Epargne Retraite Collectif ainsi que ses différents avenants

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

Ces accords ont été mis en place dans le cadre des avantages sociaux à proposer aux salariés.

- Accord collectif du 1er mars 2016 instituant un compte épargne temps

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

Cet accord a pour objet de permettre aux salariés de l'UES de capitaliser des temps de repos, en vue de financer, en tout ou partie, des congés sans solde, de compléter leur rémunération, d'alimenter leur plan d'épargne ou encore de financer des prestations de retraite à caractère collectif et obligatoire. Il offre un avantage social aux salariés sans avoir de réel impact sur la performance économique de l'UES ou leurs conditions de travail.

## 6. Frais médicaux

- Accord collectif du 26 septembre 2008 sur l'existence d'un régime collectif de remboursement des frais médicaux ainsi que l'avenant N° 1 signé à l'accord du 1er décembre 2014

Champs d'application : UES GA - Durée indéterminée

Cet accord et son avenant concernant la souscription obligatoire à une mutuelle de santé, avec dérogation possible. Cet avantage n'a pas d'effet direct sur la performance économique de l'UES ni sur les conditions de travail des salariés.

- Avenants du 15 mai 2020 et du 16 décembre 2020 sur le Plan Epargne pour la Retraite Collectif

Champ d'application : UES GA - Durée indéterminée

Le Plan Epargne pour la Retraite Collectif groupe a pour objet de permettre aux salariés de l'entreprise, de participer avec l'aide de celle-ci, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières en vue de la retraite.

Les avenants du 15 mai et du 16 décembre, ont pour objet respectivement de procéder à la modification du règlement initial signé en 2010 puis modifié en 2010, 2013 et 2016 et de supprimer la condition de négociation annuelle sur le taux d'abonnement de l'entreprise.

## 7. Accords contextuels liés à la crise sanitaire de la COVID-19

- Accord collectif du 15 mai 2020 sur la possibilité exceptionnelle d'imposer les dates de prise de jours de congés payés

Champ d'application : UES GA - Durée déterminée de sa signature au 30 juin 2020

Cet accord a été signé dans le cadre de la crise sanitaire liée à la propagation de la COVID-19. Il a un impact direct sur les conditions de travail et la performance économique de l'entreprise.

- Accord collectif du 11 décembre 2020 sur l'activité partielle longue durée

Champ d'application : Salariés de l'UES GA ayant une activité de production ou une fonction centrale et support - Durée déterminée de 2 ans, à compter du 1er janvier 2021.

Cet accord organise la mise en place, le fonctionnement et la durée du dispositif d'activité partielle longue durée prévue par l'Etat, dans un objectif de préservation de l'emploi et des compétences pour l'entreprise et les salariés, sans oublier le maintien de la formation professionnelle pour les salariés et la minimisation des impacts sur le pouvoir d'achat de ces derniers.

- Accord de performance collective du 8 septembre 2020

Champ d'application : UES Ossabois - Durée indéterminée

Dans le cadre de la fermeture de l'usine de Chabreloche (63) et la réorganisation du site de Vêtre-sur-Anzon (42), au bénéfice du site de Balbigny (42) dont l'organisation de l'outil de travail est plus adapté à la construction modulaire et se situant dans un bassin d'emploi plus attractif, un accord de performance collective a été signé en vue de préserver l'emploi des salariés et organiser les conditions de la mobilité professionnelle et géographique internes à Ossabois. Grâce à cet accord, les conditions de travail des employés sont améliorées et ceci bénéficiera à la performance économique de l'entreprise.

- Accord d'entreprise du 27 novembre 2020 relatif au versement d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat

Champ d'application : UES Ossabois - Durée déterminée expirant le 31 décembre 2020

Cet accord est relatif à la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat prévue dans le cadre de la loi. Il fixe les modalités d'octroiement et de versement de cette prime, il a donc un impact sur la performance économique de l'entreprise.

ga.fr



## Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

ASGARD SA

8, Chemin de la Terrasse, 31500 Toulouse

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion 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.

### Responsabilité de la société

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 internes de l'entité.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce. 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 textes légaux et réglementaires applicables.



## Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux de formuler un avis motivé exprimant une conclusion 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 ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>e</sup> alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entreprises 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 des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté des sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - o Apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des indicateurs clés de performance au regard des principaux risques et politiques présentés ;
  - o corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes<sup>1</sup>. Pour certains risques, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités (*Créer l'adhésion et l'engagement, renforcer sa communauté basée sur la confiance pour incarner une entreprise positive* (Turnover) : GAE ; *Garantir la sécurité à l'ensemble des collaborateurs dans les usines, les chantiers et sur l'ensemble des sites du Groupe* (TF2) : PREGA & Usine de l'Aigle) ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;

- pour les indicateurs clés de performance et pour une sélection d'autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants<sup>1</sup>, nous avons mis en œuvre :
  - 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 et couvrent entre 40% et 100 % des données sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

### **Moyens et ressources**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre novembre 2020 et avril 2021 sur une durée totale d'intervention de 21 semaines. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration [représentant notamment les directions générale, administration et finances, gestion des risques, conformité, ressources humaines, santé et sécurité, environnement et achats.

---

<sup>1</sup> Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes :

*Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs :*

- *Pourcentage de permis de construire déposés en 2020, lancés en commercialisation, ayant fait l'objet d'une certification Bien-être*
- *Pourcentage des bâtiments livrés en 2020 par GA Promotion ayant fait l'objet d'une certification environnementale*
- *Pourcentage de permis de construire déposés par GA Promotion et lancés en commercialisation élaborés avec un paysagiste et/ou un écologue*
- *Turn-over subi*
- *Pourcentage de mobilités internes*
- *TF2*

## 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 de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère.

## Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons le commentaire suivant :

- Nous attirons l'attention du lecteur sur les précisions apportées dans la Note méthodologique portant sur :
  - o l'objectif et l'indicateur de performance relatifs à l'*Epuisement des ressources et consommation de matière* restant à établir
  - o l'indicateur de performance relatif aux *Achats responsables* restant à établir.

Fait à Toulouse, le 19 mai 2021

**L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT**  
**SAS CABINET DE SAINT FRONT**

Pauline de Saint Front  
Présidente