

Rapport ESG

**Annexe Taxonomie
européenne**

2025



Marque de FIDELIANCE AUDIT
105/109 rue du Faubourg St Honoré
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 43 80 10 98
contact@fidimpact.fr

GA

33 Piste des Géants

31077 Toulouse Cedex 4

RCS : 483 690 228

**RAPPORT SUR
LES INFORMATIONS RELATIVES
A LA TAXONOMIE VERTE
PREVUES A L'ARTICLE 8 DU REGLEMENT (UE) 2020/852

EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2025**

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de votre société GA, nous avons établi le présent rapport sur les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, présentées dans le document joint au présent rapport.

Conclusion

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur le fait que le document objet de notre mission constitue une présentation des critères techniques d'éligibilité et d'alignement appliqués au chiffre d'affaires de l'entité. Il ne constitue pas la publication réglementaire des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 et au règlement délégué (UE) 2021/2178, notamment en ce qu'il ne reprend pas les tableaux normalisés de publication relatifs aux indicateurs de chiffre d'affaires, de dépenses d'investissement (CapEx) et de dépenses d'exploitation (OpEx). Notre conclusion porte exclusivement sur les informations présentées dans ce document.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans le Référentiel.

Responsabilité de l'entité

Les Informations ont été établies sous la responsabilité de la direction, et il lui appartient de :

- Sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (*i.e.* le Référentiel) ;
- Préparer les Informations conformément au Référentiel ; et
- Concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne efficient sur les informations pertinentes pour la préparation des Informations, afin d'assurer l'absence d'anomalies significatives, résultant de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité du vérificateur

Il nous appartient de :

- Planifier et réaliser la mission pour obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel ;
- Formuler une conclusion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en œuvre et les éléments que nous avons collectés ;
- Communiquer notre conclusion à la Direction de l'entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne pouvons pas être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à notre doctrine professionnelle.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-31 du code de commerce et le code de déontologie de notre profession. 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, et des règles déontologiques.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, décrits ci-après, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de son périmètre opérationnel ;
- Nous avons apprécié si les modalités de calcul des Informations, telles que définies dans le Référentiel, sont suffisamment explicites ;
- Nous avons pris connaissance :
 - des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité visant à la conformité des Informations avec le Référentiel ;
 - du processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les Informations soumises à nos travaux, nous avons :
 - apprécié la conformité des méthodes de calcul appliquées ;
 - vérifié le processus mis en œuvre par l'entité pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation
 - vérifié l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir les Informations ; et
 - rapproché, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, les données sous-jacentes servant à l'élaboration des Informations avec les pièces justificatives ;

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance limitée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

A Paris,

Organisme Tiers Indépendant

Sarah GUEREAU

Signé par Sarah Guereau
Le 23 juil. 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. Guereau".

doc_z7w9
tx_YykZJV0nynnq

ANNEXE TAXONOMIE

Taxonomie européenne

La taxonomie européenne est le système de classification défini par l'Union européenne pour identifier les activités économiques contribuant de manière substantielle à un ou plusieurs objectifs environnementaux, sans porter atteinte aux autres objectifs environnementaux et dans le respect de garanties minimales en matière sociale et de gouvernance. Elle constitue aujourd'hui le référentiel européen permettant d'apprécier le caractère durable de certaines activités économiques.

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

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

Activités éligibles et alignement

En 2022, GA avait pris la décision de viser l'alignement de l'ensemble des projets réalisés par ses activités de promotion, construction et rénovation, aux critères de la taxonomie européenne d'ici 2030. Ce point a été intégré dans la politique environnementale et partagé à tous les collaborateurs. rices début 2023.

Les activités de promotion immobilière, de construction de nouveaux bâtiments et de rénovation de bâtiments existants de GA Smart Building sont éligibles à la taxonomie (sections 7.1 et 7.2).

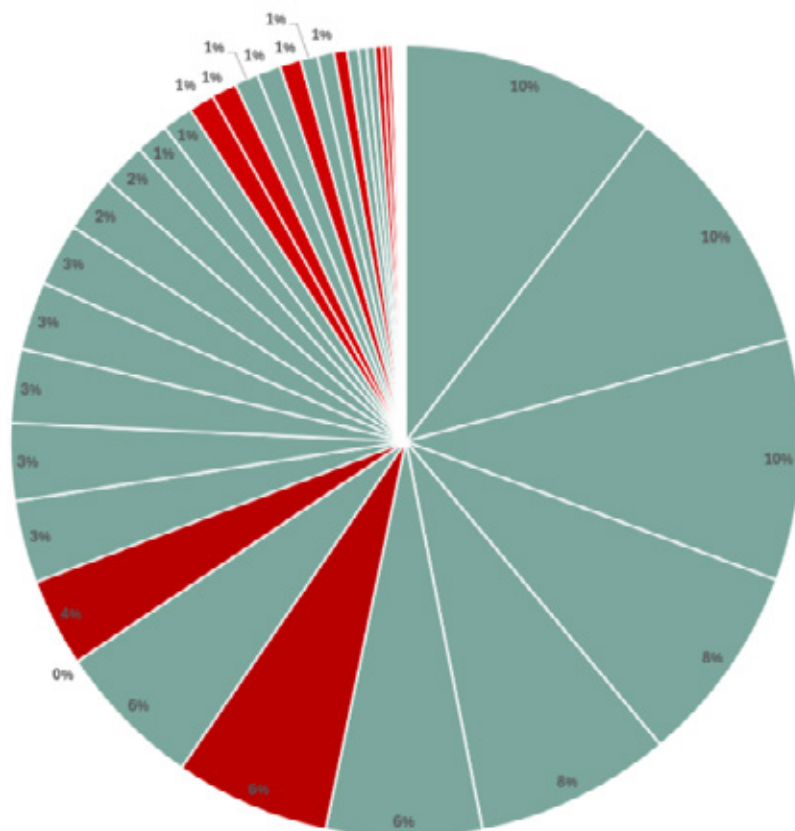
En 2025, **86%** du chiffre d'affaires généré par les activités de promotion, construction et de rénovation du Groupe est aligné aux critères de la taxonomie européenne et peut ainsi être considéré comme durable.

Dans le cadre de cet exercice volontaire, le Groupe a retenu pour l'analyse les activités de promotion, de construction et de rénovation, qui constituent les principales activités concernées par la taxonomie européenne. Les autres activités du Groupe n'ont pas été intégrées à cette analyse en raison de leur poids limité dans l'activité et de leur faible incidence sur les résultats présentés.

Le taux d'alignement de ces activités éligibles correspond donc directement au taux d'alignement global du chiffre d'affaires du Groupe, soit **86%**.

Répartition du chiffre d'affaires des projets alignés et non-alignés (7.1. & 7.2.)

Répartition du CA des projets alignés et non-alignés à la Taxonomie européenne



- Paris CNES
- Toulouse NOW BAT D
- Poissy STELLANTIS
- Massy SAFRAN
- Bailly B-PARK ENEDIS
- Boulogne OSESAM
- Paris PRIMONIAL Valmy
- Blagnac ICADE MANAGEMENT
- Sarcelles FONDATION CHAPTAL
- Tours - ZAC Casernes
- Toulouse SNCF
- Paris COVIVIO
- Gennevilliers - Zac des Agnettes
- Paris Marcadet AG REAL ESTATE
- Paris 13 - Rue Albert
- Béziers SLB
- Amenecourt BARN FERME DU CHESNAY
- Gennevilliers GROUPE SCOLAIRE HENRI WALLON
- Blagnac ACCENTURE
- Salles d'Angles HENNESSY
- Montigny AIRBUS
- Chessy DISNEY MERLIN 2 Travaux sup
- Labège KOBO
- St Cyr L'Ecole
- Toulouse MARQUETTE
- Mamirolle ADAM BOISSONS
- Massy GINKGO HITACHI
- Besançon
- Valbonne - Tranche 1
- Dignes les Bains CREMATORIUM
- Luxeuil les Bains CREMATORIUM
- Sens CREMATORIUM
- Velizy SAFRAN
- Dijon D3B TECHNOV
- St Ouen JOP
- Saint-Ouen ICADE VILLAGE OLYMPIQUE
- Bezons DELAMBRE
- Illoud SAVENCIA
- Vitry SOGARIS Ferme Urbaine T1
- Paris CITE UNIVERSELLE
- MGP JOLIOT CURIE
- Bezons

Méthodologie

En 2025, le Groupe a mesuré le pourcentage d'alignement de son Chiffres d'Affaires généré :

→ Par des projets neufs :

- Qui contribuent substantiellement aux critères 1 (atténuation au changement climatique) ou 2 (adaptation au changement climatique) ;
- Sans causer des préjudices aux critères 3 (utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines), 4 (transition vers une économie circulaire), 5 (prévention de la pollution) et 6 (protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes) de la Taxonomie Européenne ;
- Et ont été réalisés dans le respect de garantie minimale.

→ Ainsi que par des projets rénovés qui :

- Qui contribuent substantiellement aux critères 1 (atténuation au changement climatique) ou 2 (adaptation au changement climatique) ;
- Sans causer des préjudices aux critères 3 (utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines), 4 (transition vers une économie circulaire) et 5 (prévention de la pollution) de la Taxonomie Européenne ;
- Et ont été réalisés dans le respect de garantie minimale.

Pour répondre à la **taxonomie 7.1 Construction de bâtiments neufs et 7.2 Rénovation de bâtiments existants** de nos projets :

- Une revue du projet est effectuée avec directeur de programme et/ou le chargé d'affaire ou le responsable programme (pour les projets résidentiels) dès la phase conception afin de définir la stratégie *d'alignement (choix de traiter le critère 1 Atténuation au changement climatique ou le critère 2 Adaptation au changement climatique)* et d'intégrer les critères d'alignement à la taxonomie.
- Une annexe taxonomie est rédigée et décrit l'ensemble des dispositions à prévoir dans les marchés de travaux pour répondre à la taxonomie européenne.

Pour répondre au **critère 2 Adaptation au changement climatique**, les études d'adaptation au changement climatique sont réalisées en interne via l'outil BAT-ADAPT de l'OID pour la majorité des projets. Par ailleurs, les projets dont le critère Adaptation au changement climatique est traité de manière substantielle font l'objet de mise en place d'indicateurs de suivi des solutions d'adaptation au changement climatique mises en œuvre.

Une Charte Chantier Eco-Responsable propre à GA a été rédigée, pour encadrer les **critères suivants** :

- **3 : Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques,**
- **4 : Transition vers une économie circulaire**
- **5 : Prévention de la pollution**

Cette charte décrit les dispositions mises en œuvre sur les chantiers GA pour limiter les nuisances et pollutions du chantier, gérer les déchets et réduire les consommations de chantier.

Pour répondre au **critère 6 Protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes**, nous nous assurons qu'un diagnostic écologique à minima documentaire pour les projets sans enjeux biodiversité majeur est réalisé.

Pour les constructions de bâtiments neufs (7.1)

OBJECTIFS	CRITÈRES TECHNIQUES DE SÉLECTION
1) Atténuation du changement climatique <i>« Ne pas causer de préjudices importants »</i>	→ CEP conforme à la réglementation en cours - Bureau RE2020 - Logistique/Activité chauffée RT2012 jusqu'au 31/04/26 ; RE 2020 à partir du 01/05/26 - Logement RE2020 → Certificat de performance énergétique → Confirmer que le bâtiment n'est pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles
1) Atténuation du changement climatique <i>« Contribution substantielle »</i>	→ Certificat de performance énergétique → Confirmer que le bâtiment n'est pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles → CEP -10% pour les projets soumis RT 2012, ou respect RE2020 → Tests d'étanchéités à l'air (Si bâtiment > 5000 m²) → Analyse de cycle de vie
2) Adaptation au changement climatique <i>« Contribution substantielle »</i>	→ Evaluation du niveau de risques climatiques (température, hydrologique, vent...) lié au changement climatique du site → Evaluation du niveau de résilience du bâtiment dans son environnement et de l'impact du bâtiment sur son environnement → Mise en place des solutions d'adaptation → Mise en place d'indicateurs de moyen et de résultat pour attester du suivi des solutions d'adaptation
2) Adaptation au changement climatique <i>« Ne pas causer de préjudices importants »</i>	→ Evaluation du niveau de risques climatiques (température, hydrologique, vent...) lié au changement climatique du site → Evaluation du niveau de résilience du bâtiment dans son environnement et de l'impact du bâtiment sur son environnement → Mise en place des solutions d'adaptation

3) Eau Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines « Ne pas causer de préjudices importants »	→ Débit des robinets de lavabo et robinets des éviers de cuisine < 6L/mn → Débit des douches < 8L/mn → Toilettes avec un volume d'eau par chasse max de 6L, et volume moyen par chasse < 3,5 L → Urinoirs utilisant au maximum 2 L/cuvette/h et volume par chasse < 1 L → Si le projet n'est pas concerné par la nomenclature IOTA, il doit respecter les schémas d'urbanisme locaux → S'il est concerné par la nomenclature IOTA, il faut réaliser une Etude d'Incidences sur l'Environnement (EIE) et mettre en place un plan d'actions
4) Economie circulaire Transition vers une économie circulaire « Ne pas causer de préjudices importants »	→ Valorisation matière des déchets de construction à hauteur de 70% → La conception des bâtiments et les techniques de construction favorisent la circularité, et démontrent en quoi leur conception est plus économe en ressources, adaptable, flexible et démontable pour permettre la réutilisation et le recyclage
5) Pollution Prévention de la pollution « Ne pas causer de préjudices importants »	→ Emission de moins de de 0,06mg/m3 de formaldéhyde pour les produits en contact avec des occupants (classe A ou A+) → Emission de moins de 0,001mg/m3 de produits polluants classés cancérogènes de catégorie 1A et 1B pour les produits en contact avec des occupants → Des mesures sont adoptées pour réduire le bruit, la poussière et les émissions de polluants au cours des travaux de construction ou de maintenance → Analyse de pollution si le site est potentiellement contaminé (zone de friche)
6) Biodiversité Protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes « Ne pas causer de préjudices importants »	Le projet <u>ne doit pas être</u> érigé sur une des zones suivantes : → Terres arables et terres de culture, dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est de moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union → Focus sur la notion de Terre Arable : Les terres arables sont les terres cultivées ou cultivables, qui dans ce dernier cas doivent être en jachère depuis moins de 5 ans. → Terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne ou la liste rouge de l'UICN → Terres répondant à la définition de la forêt

	Une évaluation appropriée doit être effectuée et le cas échéant des mesures d'atténuation seront mises en œuvre.
--	--

	Si le projet est soumis à une étude d'impact ou étude ICPE, cette étude est réalisée conformément à la réglementation.
--	--

Pour les rénovations de projets existants (7.2)

OBJECTIFS	CRITÈRES TECHNIQUES DE SÉLECTION
1) Atténuation du changement climatique <i>« Contribution substantielle »</i>	→ Confirmer que le bâtiment pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles → Respecter les exigences de la RT globale ou justifier d'un Cep-30% par rapport à l'état initial
1) Atténuation du changement climatique <i>« Ne pas causer de préjudices importants »</i>	→ Confirmer que le bâtiment n'est pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles
2) Adaptation au changement climatique <i>« Contribution substantielle »</i>	→ Evaluation du niveau de risques climatiques (température, hydrologique, vent...) lié au changement climatique du site → Evaluation du niveau de résilience du bâtiment dans son environnement et de l'impact du bâtiment sur son environnement → Mise en place des solutions d'adaptation → Mise en place d'indicateurs de suivi de ces solutions
2) Adaptation au changement climatique <i>« Ne pas causer de préjudices importants »</i>	→ Evaluation du niveau de risques climatiques (température, hydrologique, vent, ...) lié au changement climatique du site → Evaluation du niveau de résilience du bâtiment dans son environnement et de l'impact du bâtiment sur son environnement → Mise en place des solutions d'adaptation
3) Eau Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines <i>« Ne pas causer de préjudices importants »</i>	→ Débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine < 6L/mn → Débit des douches < 8L/mn → Toilettes avec un volume d'eau par chasse max de 6 litres, et volume moyen par chasse < 3,5L → Urinoirs utilisant au maximum 2 L/cuvette/h et volume par chasse < 1 L
4) Economie circulaire Transition vers une économie circulaire <i>« Ne pas causer de préjudices importants »</i>	→ Valorisation matière des déchets de construction à hauteur de 70% → La conception des bâtiments et les techniques de construction favorisent la circularité , et démontrent en quoi leur conception est plus économe en ressources, adaptable, flexible et démontable pour permettre la réutilisation et le recyclage

5) Pollution

Prévention de la pollution

*« Ne pas causer de
préjudices importants »*

- Emission de moins de de **0,06mg/m3 de formaldéhyde** pour les produits en contact avec des occupants
- Emission de moins de **0,001mg/m3 de produits polluants** classés cancérigènes de catégorie 1A et 1B pour les produits en contact avec des occupants
- Des mesures sont adoptées pour réduire le **bruit**, la **poussière** et les **émissions de polluants** au cours des **travaux** de construction ou de maintenance.
- **Analyse de risques** si le site est potentiellement contaminé (zone de friche)