

# Rapport d'activité 2017

---



# Sommaire

Édito de François Dagnaud, Président	06
Quelques questions à Jonathan Sebbane, Directeur Général	08
Sogaris en 2017	10
2017, année n+1	18
Sogaris, acteur du bien vivre en métropole	28
Annexes	40

# Chiffres clés

**483,4** M€  
Valeur du patrimoine  
au 31.12

**545** mille m<sup>2</sup>  
De surfaces logistiques

**47,5** M€  
Chiffre d'affaires

**9**  
Sites en exploitation

51

Bâtiments

212

Clients

88,5%

Taux d'occupation  
au 31.12

64

Collaborateurs

# Édito du Président

Confirmer et avancer



**François Dagnaud**  
Président du Conseil d'administration

En 2017, Sogaris a confirmé sa trajectoire adoptée un an plus tôt, assumant un positionnement de pionnier de la logistique urbaine à l'échelle du Grand Paris.

50 ans après l'inauguration de la plateforme logistique de Rungis, c'est un hôtel logistique de nouvelle génération qui a été livré en 2017 avec Chapelle International. À la fois vitrine du savoir-faire de Sogaris et manifeste de l'excellence française, il installe sans aucun doute un nouveau paradigme pour la logistique urbaine des grandes villes mondiales.

C'est en développant des sites répondant tant aux besoins économiques des professionnels qu'aux exigences écologiques des acteurs publics que Sogaris déploie aujourd'hui son plan stratégique, un an après avoir fait du Grand Paris son espace opérationnel et un an après avoir affirmé son ambition d'être leader de la logistique urbaine. Le passage à l'acte de ce repositionnement stratégique, s'inscrit dans la suite de l'opération d'apport en pleine propriété de la plateforme de Rungis en 2015 et est aujourd'hui au cœur de l'activité des équipes de Sogaris ainsi que des membres de son conseil d'administration que je préside désormais ; une responsabilité qu'a occupée pendant 4 ans Jean-Bernard Bros. Je veux saluer son engagement pour Sogaris.

“ 50 ans après l'inauguration de la plateforme logistique de Rungis, c'est un hôtel logistique de nouvelle génération qui a été livré en 2017 avec Chapelle International. ”

La logistique urbaine n'est pas une fin en soi, elle est un moyen – plus que jamais nécessaire : explosion des flux avec la révolution e-commerce, urgence environnementale, nécessité impérieuse d'une ville plus fonctionnelle et plus mixte, révolution économique et digitale soutenant l'essor exponentiel du e-commerce, momentum historique autour de l'avènement du Grand Paris. Sogaris agit à la confluence de ces enjeux, entre politiques publiques, habitants, professionnels de la distribution, dans une logique d'intérêt économique autant que public. C'est avec la pleine confiance de ses actionnaires, la Ville de Paris, les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint Denis, du Val-de-Marne ainsi que la Caisse des dépôts et consignations, que Sogaris construit aujourd'hui les nouveaux standards d'un marché en pleine croissance et les exigences de développement durable qui s'imposent à tous.

# Quelques questions à Jonathan Sebbane

## Pour SOGARIS, 2017 marque la construction d'un nouveau cycle d'investissement

Après le tournant de 2016, le groupe Sogaris a accéléré en 2017 sa transition stratégique vers la logistique urbaine du Grand Paris. Faisons le point avec Jonathan Sebbane, Directeur général.

### Quelle a été la tonalité de l'année 2017 ?

Avec 120 milliards d'euros de chiffre d'affaires et près d'un million et demi de salariés en France, la logistique est aujourd'hui un secteur en plein boom, sous l'effet notamment du e-commerce. Alors que les entrepôts n'en finissent plus de s'éloigner des centres urbains comme l'a démontré l'IFSTAR, cette dynamique se structure autour de deux grandes tendances, largement interdépendantes : le déploiement d'entrepôts géants, en marge des agglomérations, et de développement d'une logistique plus urbaine, centré sur la distribution, l'approvisionnement et la livraison des marchandises en ville.

La logistique urbaine embrasse les mutations rapides des nouvelles habitudes des consommateurs, concentrés dans les grandes villes ; elle se caractérise par de nombreuses contraintes telles que la tension foncière ou l'organisation du bâti, par la montée des enjeux environnementaux portés notamment par les collectivités publiques mais également par une demande considérable aujourd'hui confrontée à une offre encore trop rare. Ce sont ces dynamiques qui nous poussent à innover, à repenser la chaîne logistique pour l'amener au cœur de la ville dense.

En 2016, Sogaris avait choisi de prioriser son action sur la logistique urbaine, concentrant ses investissements sur le Grand Paris. 2017 a ainsi été une année d'accélération et de crédibilisation de cette nouvelle stratégie.

### Concrètement, comment se traduit cette accélération ?

Nous avons également bénéficié de la dynamique des divers appels à projet du Grand Paris : l'espace de proximité de Pantin remporté en début d'année, le projet Pont de Grenelle dans le cadre de « Réinventer la Seine », l'espace de proximité du projet Les lumières de Pleyel et l'hôtel logistique trimodal de la ZAC Bercy-Charenton (attribué en 2018) pour le concours « Inventons la métropole du Grand Paris », qui a ainsi consacré plusieurs projets portés par le Groupe. Sogaris confirme ainsi son statut d'acteur clef du territoire du Grand Paris.

En termes opérationnels, la finalisation des travaux sur l'hôtel logistique de Chapelle International a permis de structurer notre activité opérationnelle. Sa livraison au cœur d'un quartier en pleine renaissance du nord de Paris est l'aboutissement d'un véritable défi relevé par les équipes de Sogaris et leurs partenaires.

Je n'oublie pas non plus le projet d'hôtel logistique de la ZAC Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine, pour lequel nous avons désigné la maîtrise d'œuvre en concertation avec les élus locaux et l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont : c'est l'équipe pilotée par l'agence Chartier Dalix qui nous accompagnera pour la réalisation de cet hôtel logistique à deux niveaux, qui s'imposera – j'en suis certain – comme un nouveau standard de la logistique urbaine du Grand Paris.

## Pourquoi ce choix de recentrage ?

Le Grand Paris est actuellement le territoire le plus attractif d'Europe. Son potentiel de développement économique et industriel, en particulier dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, est incroyable, à plus forte raison avec l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024. Nous faisons le choix de nous impliquer totalement dans cette dynamique en procédant à des premiers arbitrages sur notre patrimoine : nous avons ainsi procédé en 2017 à la cession de nos actifs de Rouen ainsi que du Luxembourg et fait l'acquisition, à Stains et au Blanc-Mesnil, de nouveaux actifs idéalement tournés vers une activité de distribution urbaine.

## Un mot sur votre plateforme historique de Rungis, qui a fêté en 2017 ses 50 ans ?

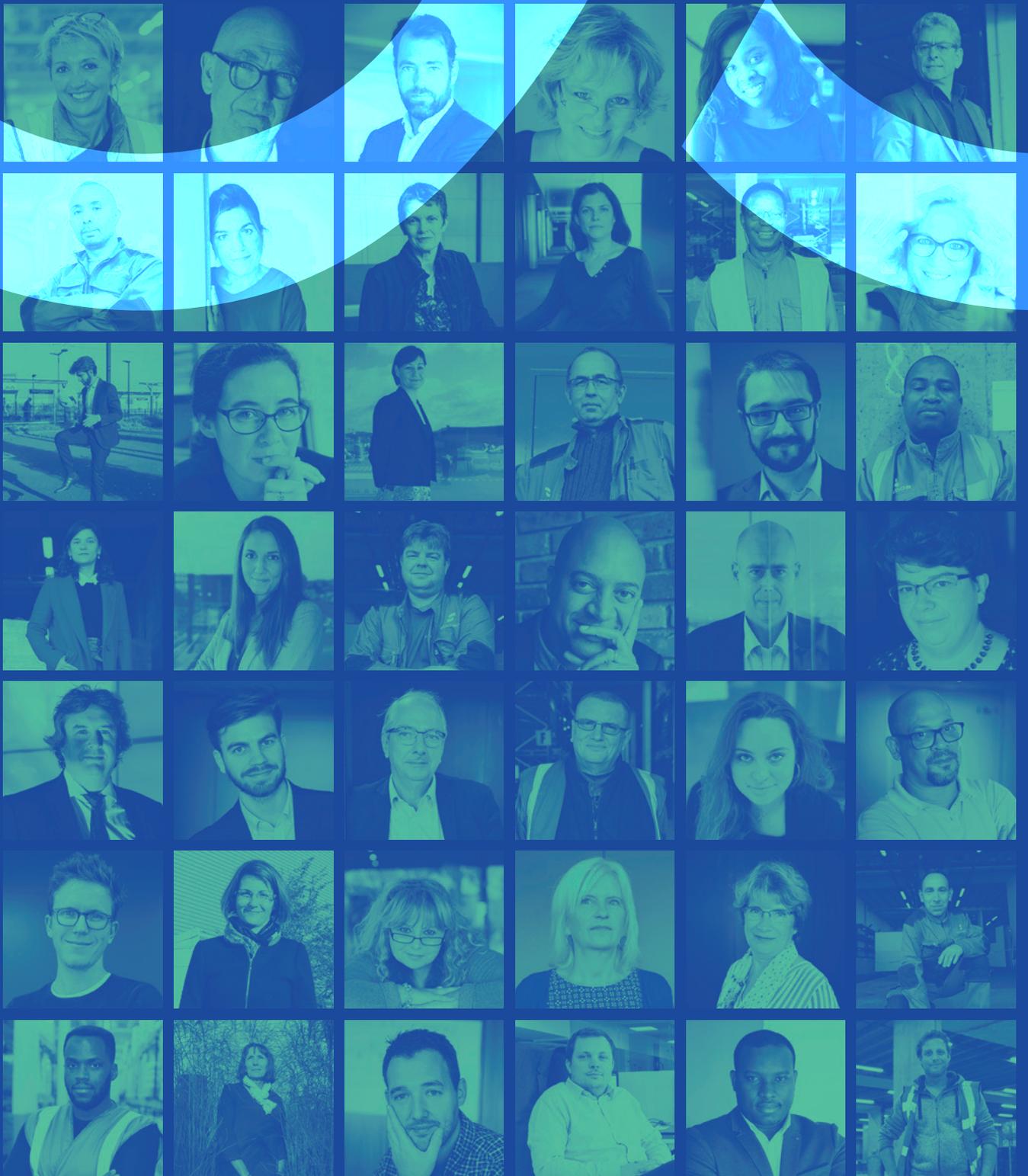
Rungis est à la fois le berceau originel et le vaisseau amiral de Sogaris. C'est également notre siège. Après 50 ans d'exploitation, la centralité de cette plateforme historique dans le réseau de distribution à trois niveaux que nous construisons est plus que jamais d'actualité et c'est remarquable ! La célébration des 50 ans était une occasion unique d'ouvrir davantage le site sur son environnement direct, d'un montrer une image différente à tous ceux qui le traversent ou le côtoient – par le tramway qui passe devant, par l'autoroute en contrebas. C'est la raison pour laquelle nous avons lancé une démarche artistique par la réalisation d'œuvre de street-arts sur les façades de nos entrepôts ; les 50 ans ont été l'occasion d'offrir sa première œuvre à la plateforme, à ses salariés, à ses riverains et aux équipes de Sogaris. C'est tout le pôle Orly-Rungis qui en bénéficie et nous comptons bien y revenir l'année prochaine avec une nouvelle fresque.



**Jonathan Sebbane**  
Directeur Général

# Sogaris en 2017





# 01

# Retour en bref sur l'année



**Janvier**

Candidature au concours "Inventons la métropole du Grand Paris"

**2 Mars**



Signature de la "Charte 100 ha" avec la mairie de Paris pour végétaliser la capitale



**19 Janvier**



Sogaris lauréat du Grand prix de l'immobilier pour la transaction la plus innovante

**Juin**

Le cabinet Chartier Dalix remporte le concours d'architecture pour l'hôtel logistique des Ardoines

**Juillet**



Acquisition de la plateforme de Stains

**19 Juillet**

En Seine ! lauréat de l'appel à projet "Réinventer la Seine"

**réinventer.paris**  
Les dessous de Paris



**15 Novembre**

Sogaris annonce sa candidature au concours "Réinventer Paris 2"

**7 Décembre**



Signature du partenariat avec le Fond de modernisation écologique des transports (FMET)

**6 Décembre**

Sogaris dévoile sa nouvelle identité visuelle au SIMI



19 Mai



Signature de la Charte pour l'emploi à Chapelle internationale avec la Ville de Paris et Pole Emploi

Mars

Présence au MIPIM et à la SITL



13 Juin



Trophée d'or dans la catégorie "Investisseur" et mention spéciale dans la catégorie "promoteur" pour la meilleure stratégie d'investissement logistique, au SIATI

19 Octobre

Le groupement "Les Lumières Pleyel" (Sogelym Dixence + Sogaris) lauréat du concours « Inventons la métropole du Grand Paris »

Septembre

Participation à la Paris Retails Week

PARIS  
RETAIL  
WEEK

Novembre

Participation aux assises de la mobilité



13 Décembre

50e anniversaire de la plateforme de Rungis et inauguration de la fresque de Cart'1



# 01



# Faire de la logistique urbaine en 2017

## 2017 : vers une nouvelle révolution industrielle

**81Mrd€**

CA du e-commerce en France **+ 14 %**

**2 300Mrd\$**

dans le monde **+ 25 %**

**1,2Mrd€**

de transactions en France **+ 20 %**

**37M**

de cyber-acheteurs français

**3,8M**

de m<sup>2</sup> placés en France

New-York, Vancouver, Paris : les projets immobiliers logistiques s'accélèrent partout. Porté par le e-commerce, le marché mondial a connu en 2017 une activité et une attractivité record (notamment pour les entrepôts géants).

Mais pour pouvoir livrer en moins d'une journée, nouveau standard des e-commerçants pour satisfaire les millenials, et avec des modes de consommation et de distribution en constante évolution (Black Friday, click and collect, on demand, etc.), réinventer la distribution et le stockage des marchandises est indispensable.

Ce nouveau paradigme est désormais indiscutable ; l'ensemble des acteurs, de la supply chain au retail, se prépare à faire sa révolution industrielle en misant tant sur le développement d'entrepôts géants que sur le réinvestissement de la zone dense, où les contraintes (coût élevé, parcelles atypiques, mixité des activités, proximité des riverains, réglementation, etc.) sont devenues autant de leviers d'innovation et d'opportunités : la logistique urbaine est devenu un marché en plein essor.

“ *Les coûts de livraison du dernier kilomètre exponentiels et les besoins des consommateurs en constante évolution forcent les professionnels à repenser leurs stratégies et leurs visions pour les adapter à de nouveaux modèles comme le click-and-collect, les consignes la livraison à la demande, et les solutions autonomes.* ”

Vijay Narayanan Natarajan du cabinet Frost & Sullivan

<sup>1</sup> « Spiraling last-mile delivery costs and changing customer demands are causing retailers to rethink their strategies and look toward new business models such as click-and-collect, locker boxes, on-demand, and autonomous solutions », dans « Urban Logistics Opportunities—Last-Mile Innovation. »



L'hôtel logistique des Ardoines sera implanté au cœur de la nouvelle ZAC de la gare à Vitry-sur-Seine, et en sera le bâtiment témoin.

## Le modèle Sogaris

Pour le Groupe Sogaris, la logistique urbaine est l'un des principaux leviers de développement et d'attractivité des villes mondiales, capable de répondre tant aux nouveaux besoins économiques qu'aux nouvelles exigences écologiques.

Foncière logistique, développeur immobilier et prestataire de services, Sogaris promeut un modèle structuré à trois niveaux entre plateformes logistiques, hôtels logistiques et espaces de proximité, qui permet de répondre aux besoins des professionnels de la distribution, d'optimiser les flux en faisant économiser carburant, kilomètres routiers et de préserver la qualité de l'air. Sogaris fait ainsi coïncider des solutions d'implantation nécessaire au développement d'une nouvelle économie boostée par le digital, en s'inscrivant tout autant dans la lutte contre le dérèglement climatique.

Situés proche du cœur de la ville, les espaces Sogaris font le choix de supprimer les externalités négatives traditionnelles et de préserver le quotidien des riverains. Sogaris est convaincu que la qualité architecturale de ses sites ainsi que leur esthétique, le nombre d'emplois générés autant que leur diversité, les services qu'ils permettent de rendre et les innovations qu'ils génèrent sont autant de clefs pour faire de la logistique urbaine une fonction recherchée et acceptée des habitants et des collectivités.



**120** Mrd€

CA de la  
logistique  
en France

**1,5M**

nombre  
d'emplois dans  
la logistique  
en France

**2<sup>e</sup>**

marché  
européen pour  
l'immobilier  
logistique  
en France



# 2017, année n+1



## Guillaume Aubert, Directeur général adjoint



Conformément à son plan stratégique à 10 ans, l'année 2017 a été une année d'accélération des investissements sur le territoire du Grand Paris par le Groupe Sogaris. Près de 50 M€ y ont été consacrés, pour achever l'Hôtel Logistique de Paris Chapelle International, développer de nouveaux actifs et moderniser le patrimoine historique du Groupe.

Avec l'opération de l'entrepôt de Stains (30 000 m<sup>2</sup>), l'année 2017 a été marquée par la relance de la politique d'acquisition, avec plusieurs projets concrétisables en 2018 – dont l'achat d'un actif déployant 6 200 m<sup>2</sup> d'entrepôt au Blanc-Mesnil (93).

La programmation des opérations en développement neuf a également été au cœur de l'activité d'investissement, avec notamment la préparation de la signature d'une promesse de VEFA avec le promoteur Linkcity pour un espace urbain de distribution (6 200 m<sup>2</sup>) à Ivry-sur-Seine (94), ou les succès rencontrés dans le cadre d'appels à projets lancés par les collectivités territoriales, notamment à Paris (opérations « En Seine - Pont de Grenelle » et « Pantin P4 »).

Cette ambitieuse relance des investissements du Groupe s'inscrit dans le cadre de son recentrage stratégique sur la logistique urbaine du Grand Paris, qui se traduit également par des cessions d'actifs situés hors de ce territoire. Ainsi, le Groupe Sogaris a conclu la cession de ses parts dans la société SOLEIL, détentrice d'un entrepôt au Luxembourg, au Groupe WDP. Il a également conclu la cession de ses parts dans deux SCI détentrices de deux entrepôts à Rouen, dont elle était actionnaire majoritaire aux côtés du Grand Port Maritime de Rouen. Ces cessions ont représenté un volume de près de 8 M€.



©RCA

Logistique Urbaine Durable, poursuite de Réinventer la Seine et lancement de Inventons la Métropole du Grand Paris et Réinventer Paris II, 2017 a concentré les appels à projets (AAP) pour transformer le territoire. Répondant présent à chacun d'entre eux, Sogaris a défendu une vision ambitieuse de la logistique urbaine au cœur du projet métropolitain. Avec succès.

Inventons  
la Métropole  
du Grand Paris



Quatre projets portés, dont deux lauréats :

- Le projet **Les Lumières Pleyel**, porté par SOGELYM, a été désigné lauréat en octobre 2017 permettant à Sogaris de développer un EUD de 7 000 m<sup>2</sup> permettant également une mutualisation d'espaces entre un centre bus RATP et le programme logistique.
- Le projet **Quai-Bercy**, porté par Sogaris, mandataire du groupement constitué avec Icade et Poste Immo, a été désigné lauréat pour l'aménagement de la ZAC Bercy-Charenton. Le groupe y bâtira un hôtel logistique de 17 000 m<sup>2</sup> (attribution en 2018).



L'hôtel logistique En Seine ! connectera le fleuve à la route au coeur de Paris.

**réinventer .paris**  
Les dessous de Paris

Le projet **En Seine !** développé par Sogaris (mandataire) avec PRD, Total et Air Liquide sur le site du Pont de Grenelle (Paris 16<sup>e</sup>) a été désigné lauréat en juillet 2017. Il prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier avec 7.000 m<sup>2</sup> de logistique fluviale en infrastructure et de 7 000 m<sup>2</sup> d'enseignement supérieur, ainsi que la création d'une station multi-énergies propres.



Le projet « **P4** », porté par Sogaris, a été désigné lauréat retenu en février 2017 pour développer un espace urbain de distribution de 1 000 m<sup>2</sup> à Porte de Pantin (Paris 19<sup>e</sup>) en sous face du boulevard périphérique.



© Sogaris - Architecture

Dans un contexte de forte transformation du Groupe, l'ensemble des directrices et directeurs de Sogaris a organisé l'activité des équipes pour atteindre les objectifs stratégiques du groupe. Passage en revue.



## Honorine Fanelli

### Directrice du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

*“La direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage a connu une année 2017 dense avec plus de 8,4 M€ de travaux sur l'ensemble des sites du groupe. La plateforme de Rungis a concentré la majorité des efforts avec 7,5 M€ d'investissement. Cet engagement inédit contribue à notre objectif : faire de Rungis une plateforme exemplaire en termes de sécurité, de niveau de service et de respect des règles environnementales. La direction en outre a supervisé les opérations de développement de l'hôtel logistique de la ZAC des Ardoines : c'est le groupement porté par l'agence Chartier Dalix qui a ainsi remporté le concours de maîtrise d'œuvre de ce nouveau projet Sogaris.”*



## Romain Loisy

### Directeur de l'asset management

*“L'activité commerciale de Sogaris en 2017 a été fortement soutenue, dans un contexte de dynamisme historique du marché des entrepôts. Nous avons conclu 48 transactions pour un volume de 123 661 m<sup>2</sup>, en très forte hausse par rapport à 2016, nous permettant d'accroître de plus d'un million d'euros les recettes des loyers et charges refacturées (44,7 M€).*

*Enfin, nous avons initié auprès de l'ensemble des locataires de Rungis la première charte dédiée à la relation client dans le cadre du projet « Sogaris s'engage » : cette charte a vocation à être étendue à l'ensemble de ses plateformes situées sur le territoire du Grand Paris.”*



## Marie Le Vern

### Directrice des relations institutionnelles et de la communication

*“Pour faire face aux nouveaux besoins nés du plan stratégique à 10 ans, Sogaris a structuré son activité de relations institutionnelles et de communication en 2017, en créant la direction du même nom. Une nouvelle identité visuelle, inaugurée à l’occasion du SIMI, vient symboliser le nouveau virage dans lequel s’est engagé le Groupe.”*

*Cette montée en puissance a permis d’imposer une présence plus marquante de l’entreprise dans les grands rendez-vous incontournables, comme le MIPIM et le SIMI, mais aussi les concours d’urbanismes de la Métropole du Grand Paris, pour mieux y valoriser nos projets. L’anniversaire des 50 ans de notre plateforme de Rungis a permis de constater l’attachement de nos partenaires à nos valeurs – valeurs que nous diffusons à travers une politique de partenariat et de mécénat.”*



La plateforme de Rungis a fêté en 2017 ses 50 ans. Au cœur du système Sogaris, elle fait l’objet de plusieurs millions d’euros de travaux chaque année pour demeurer compétitive et attractive.

© ULY Drone



La toiture de l'hôtel logistique des Ardennes sera occupée par 1 ha de potager urbain.



©Sébastien Borda

## Guillaume Vercoustre

### Directeur financier

*“En 2017, la direction financière a élaboré un nouveau business plan pour le Groupe Sogaris, préalablement à la mise en place d’une nouvelle politique de financement du plan de développement. Au cœur des opérations de financement, la direction financière a piloté la souscription de nouveaux emprunts à hauteur de 42 M€ pour la fin des travaux de l’hôtel logistique de Chapelle International et l’acquisition d’un entrepôt à Stains.*”

*La direction financière a également achevé plusieurs chantiers d’importance qui lui permettent d’accroître son efficacité, notamment en matière de simplification du traitement des factures fournisseurs.”*



©Sébastien Borda

## Sonia Samadi

### Directrice du développement et de l’innovation

*“2017 a été d’une intensité rare pour la direction du développement qui a piloté les candidatures de Sogaris aux nombreux appels à projets lancés dans le Grand Paris. Ces efforts se sont traduits par des réussites remarquables avec quatre projets lauréats qui viennent consolider notre orientation stratégique Grand Paris. Notre activité développement se double d’une activité innovation, elle aussi riche, puisque nous avons noué des partenariats très prometteurs en 2017, notamment avec les start ups du Rolling Lab qui inventent les outils de la logistique et de la mobilité de demain.”*



## Cyril Dupuy

### Directeur exploitation logistique

*“Faisant le constat qu’un grand nombre d’entreprises restent sans solution face à la rigidité des solutions offertes par le marché en matière immobilière et logistique, la direction des services et prestations logistiques de Sogaris a développé une offre innovante et plus adaptée : Sogaris Services. Permettant de mutualiser un entrepôt en proposant des surfaces dédiées et sécurisées afin que transporteurs, logisticiens, TPE, PME et e-commerçants, puissent bénéficier d’un lieu de stockage et de distribution à proximité immédiate de Paris, cette offre hybride a été commercialisée en 2017 et développée en 2018 sur Rungis et d’autres actifs du Groupe Sogaris.”*



## Patricia Lanusse

### Directrice juridique et assurances

*“La direction juridique & assurances est intervenue en appui des services opérationnels, dès les phases d’acquisition/développement jusqu’à celles de la construction et de l’exploitation des actifs. En 2017, la direction a ainsi contribué à la sécurisation de l’acquisition de l’entrepôt de Stains, des cessions des sites au Luxembourg et à Rouen. Elle a enfin participé à la négociation et la formalisation des cessions à la Ville de Paris du data-center et des équipements destinés à l’agriculture urbaine en toiture sur le site de Chapelle International.”*



# Sogaris acteur du bien dans le Grand



# En vivre d Paris

Innover fait partie de l'ADN de Sogaris. Que ce soit pour répondre aux besoins de ses clients, pour rendre ses bâtiments plus performants ou inventer des outils plus intelligents, Sogaris pense la logistique urbaine d'aujourd'hui et de demain, en lien avec les aménageurs, les promoteurs, les start-ups, les acteurs privés et publics de la mobilité et les collectivités.

Accompagnée dans sa démarche par Spring Lab, Sogaris s'est dotée d'une nouvelle stratégie innovation articulée autour de quatre axes prioritaires :

#### Les nouvelles mobilités :

développement de motorisations propres, véhicules autonomes, drones, robots, le transport intermodal urbain de type tram-fret ou short line ferroviaire.

1

#### La mutualisation :

solution essentielle à développer dans le secteur de la logistique urbaine.

2

#### Les nouveaux procédés constructifs et de nouvelles approches architecturales, et d'aménagements :

pour s'adapter en cœur de ville aux contraintes sont les plus fortes.

3

#### L'expérience client :

élaborer de nouveaux services et des entrepôts plus intelligents pour consolider le portefeuille clients.

4



Sogaris ne se pense pas comme un acteur de plus de la logistique, mais souhaite s'imposer comme un des principaux moteurs de l'innovation et de la réflexion autour des métiers de la logistique urbaine.

# Partenaire d'innovation

---

Sogaris développe des partenariats de haut niveau avec des acteurs variés. Le Groupe est ainsi présent dans tous les domaines de l'innovation en logistique urbaine.



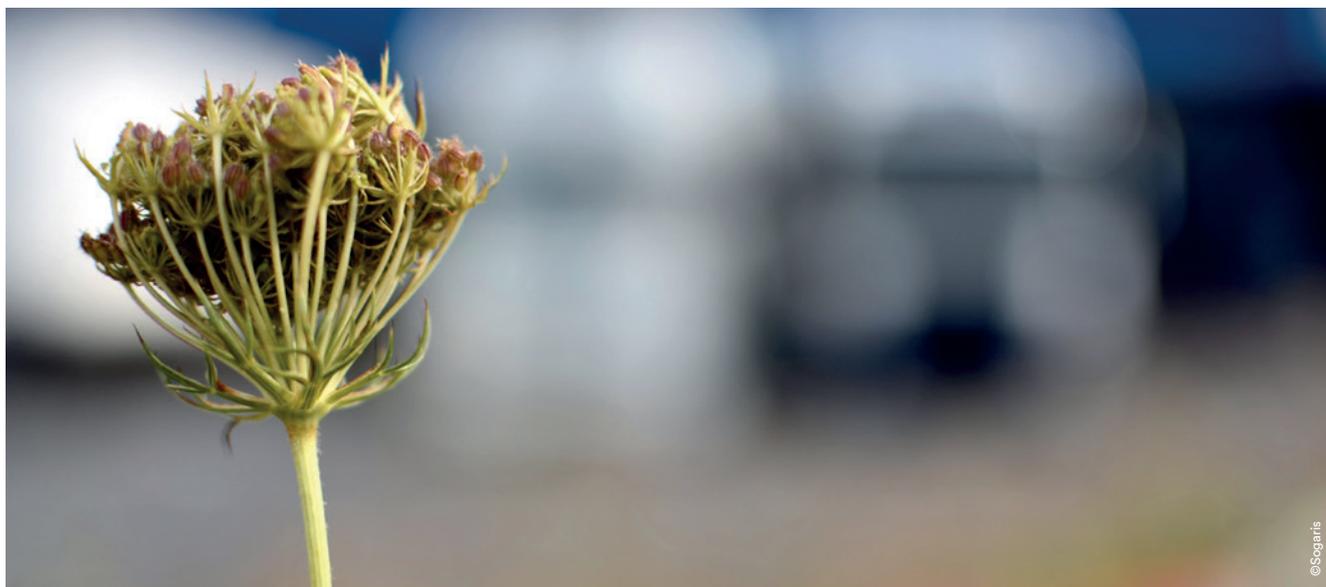
Sogaris est membre fondateur du Rolling Lab, l'incubateur dédié à la logistique et à la mobilité au sein de Paris&CO.



Sogaris a rejoint en 2017 la démarche Rêve de Scènes Urbaines, démonstrateur industriel de la ville durable implanté sur le territoire de Plaine commune. Deux de ses projets ont été sélectionnés pour conduire une étude de développement sur la logistique du village olympique.

1,5 million de Franciliens sont exposés à la pollution atmosphérique, responsable de 6 600 décès par an. Devant cet enjeu considérable qu'est l'amélioration de la qualité de l'air, les solutions logistiques développées par Sogaris ont pour objectif de rendre la ville moins congestionnée et moins polluée.

En rendant possible une chaîne logistique plus rationnelle, plus optimale, et en favorisant l'utilisation de modes de transport durables (véhicules électriques, navettes ferroviaires urbaines, barges fluviales et demain le tramway), l'action concertée de Sogaris et de ses clients permettent des réductions substantielles des particules responsables de la pollution.



À titre d'exemple, l'EUD de Beaugrenelle réduit de 32 % en amont et de 54 % en aval les kilomètres routiers journaliers nécessaires par rapport à une chaîne logistique traditionnelle sans EUD, ce qui se traduit par : - 33,8 % d'émissions de CO<sub>2</sub>, - 33,9 % d'émission de NO<sub>x</sub> et - 30.4 % de PM (bilan environnemental 2016).

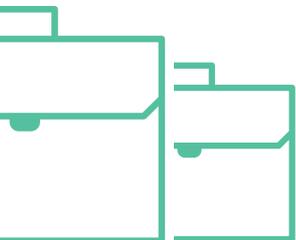
Les performances futures de l'hôtel logistique Chapelle International seront encore plus notables puisqu'elles atteindront 99% de réduction des Nox et PM, pour 2,6 millions de kilomètres routiers économisés par an (l'équivalent de 120 camions retirés du trafic en Île-de-France chaque jour), grâce à un acheminement par le fret ferroviaire au cœur de Paris.



©Sogaris

# 03

# Travailler



## 75

emplois contre  
5 pour 5 000 m<sup>2</sup>

Associations  
présentes  
sur la  
plateforme

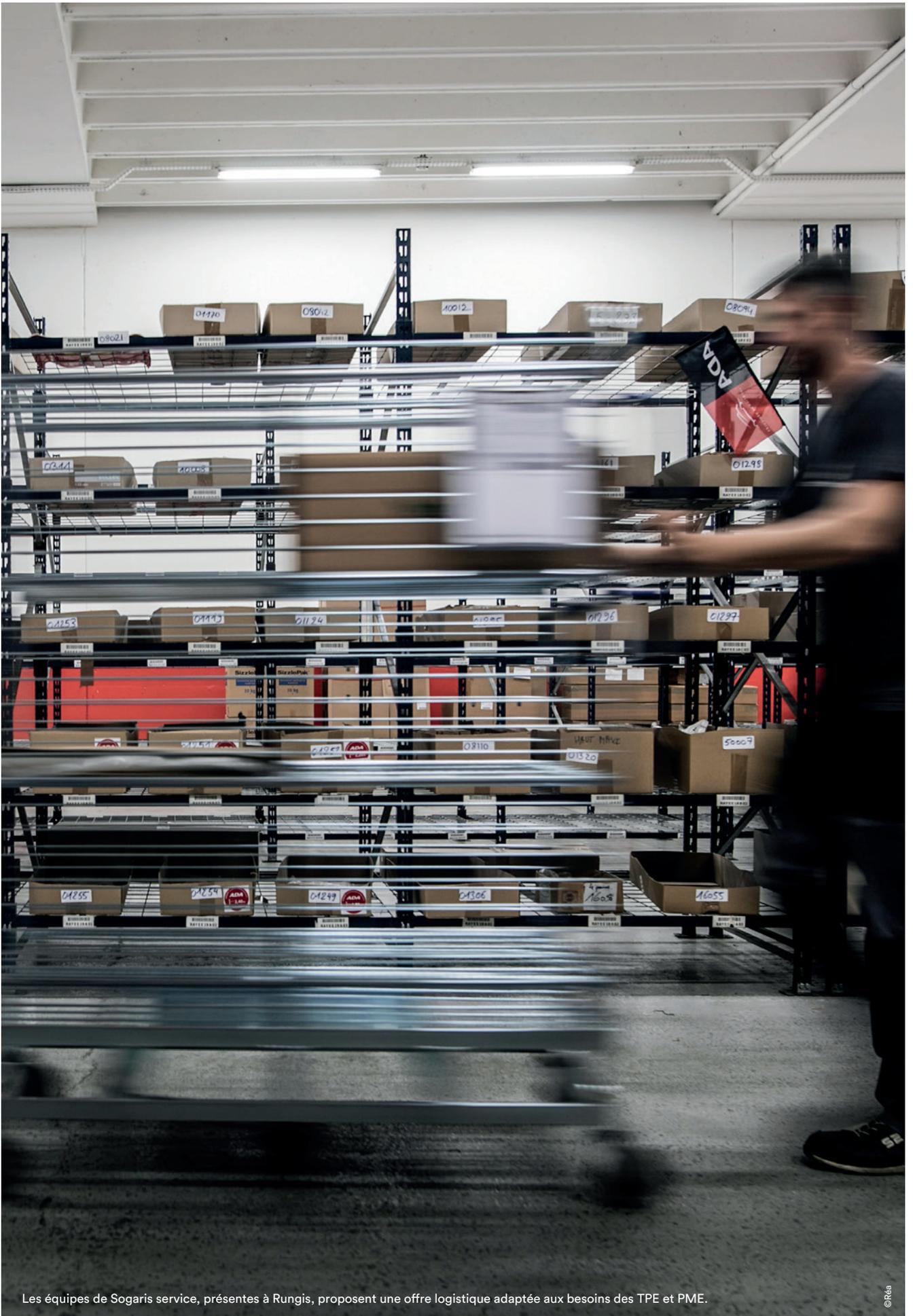


Depuis le mois de septembre 2017, Sogaris met à disposition, gracieusement, une cellule de 3 247 m<sup>2</sup>, localisée sur la plateforme de Rungis, aux équipes de « L'équipage », une entreprise d'insertion francilienne portée par EMMAUS DEFI et spécialisée dans la logistique du dernier kilomètre.

La logistique urbaine est reconnue pour sa capacité à produire des emplois directs et non délocalisables. Le taux moyen constaté est de 75 salariés pour une messagerie de 5 000 m<sup>2</sup> (contre 5 dans la logistique traditionnelle).

Sogaris a d'ailleurs fait de l'emploi et de l'insertion un axe structurant de son plan de développement en signant notamment une convention avec Pôle Emploi et la mairie de Paris pour ses espaces situés dans la capitale. En outre, l'entreprise met à disposition une cellule entrepôt sur la plateforme de Rungis à l'association EMMAUS DEFI pour l'accompagner dans sa mission de réinsertion.

Sogaris contribue ainsi à promouvoir et diversifier les profils d'emploi industriel au cœur de la métropole du Grand Paris. C'est une caractéristique aujourd'hui indissociable de son identité.



Les équipes de Sogaris service, présentes à Rungis, proposent une offre logistique adaptée aux besoins des TPE et PME.

©Réa

# 03

# Réinventer

Les solutions de logistique urbaine développées par Sogaris permettent de répondre à de nombreux défis de la zone dense.

Désormais conçus pour la ville, ces espaces réinternalisent les nuisances de l'activité logistique, se fondent dans le paysage urbain et intègrent des services utiles aux habitants, qu'ils soient riverains (habitat, commerces de proximité, équipements publics, etc.), travailleurs (espaces de bureaux, pépinières de start-ups, datacenters, etc.), et commerçants (espaces logistiques adaptés et souples, flottes de véhicules urbains légers).



**6 000 m<sup>2</sup>**

de la ferme urbaine sur le toit de Chapelle international

**10 000 m<sup>2</sup>**

de la ferme urbaine sur le toit de l'hôtel de Vitry les Ardennes

**400 m<sup>2</sup>**

de fresque par l'artiste Cart'1 sur la plateforme de Rungis



Le street artiste Cart'1 a rendu hommage aux ouvriers de la logistique à travers une oeuvre monumentale. La fresque été

Sogaris accorde ainsi une grande importance à ses façades. La société a engagé en 2017 une démarche de valorisation par le street art sur sa plateforme de Rungis. Une fresque de l'artiste Cart'1 est visible depuis l'A86 et le T7 par des dizaines de milliers de franciliens chaque jour. Cette démarche sera poursuivie chaque année.

La 5<sup>e</sup> façade (le toit), n'est pas oubliée puisque les nouveaux projets Sogaris intègrent des programmes d'agriculture urbaine et autres activités récréatives. Ainsi, Chapelle International accueille la plus grande ferme urbaine d'Europe ainsi que des équipements sportifs de la mairie de Paris.



réalisée pour les 50 ans de la plateforme de Rungis

@Sogaris

# 03

# Faire équipe

Cultivant sa “marque employeur”, Sogaris promeut un management permettant à chaque collaborateur d’exprimer son potentiel dans un cadre de confiance et d’autonomie.

Cette méthode se traduit notamment par une association constante de l’ensemble du personnel aux choix stratégiques. Signe de son attractivité, Sogaris a amplifié en 2017 ses recrutements afin d’accélérer le virage du Groupe, avec sept nouveaux collaborateurs.

Sogaris investit également de plus en plus dans l’amélioration du cadre de travail, avec le choix d’un nouveau restaurateur dynamique exploitant le Restaurant Inter-Entreprises de Rungis, TRADIREST, ou par la modernisation d’une partie des bureaux du bâtiment administratif de la Plateforme de Rungis.



7

recrutements  
en 2017



# Nos métiers

À la frontière entre plusieurs secteurs, Sogaris développe un modèle d'activité hybride et manage une pluralité de métiers. Tour d'horizon.

## Asset management

- Concevoir des modèles d'exploitation commerciale de nos bâtiments à la fois attractifs, innovants et responsables.
- Promouvoir, auprès de ses clients, de nouvelles façons de faire de la logistique au quotidien : plus verte, plus soutenable.

## Property management

- Valoriser les milliers de km<sup>2</sup> de patrimoine immobilier de Sogaris.
- Répondre aux besoins de ses locataires et leur assurer un service de qualité.

## Services et prestations logistiques

- Proposer des services logistiques adaptés à des clients toujours plus variés.

## Maîtrise d'ouvrage

- Concevoir des bâtiments différents, mixant les activités et économisant les énergies.
- Superviser des chantiers complexes au cœur de zones urbaines denses.

## Développement, innovation

- Partir à la recherche des idées qui réinventent la logistique urbaine.
- Partager la culture de l'innovation auprès des salariés, des clients, des partenaires de Sogaris.

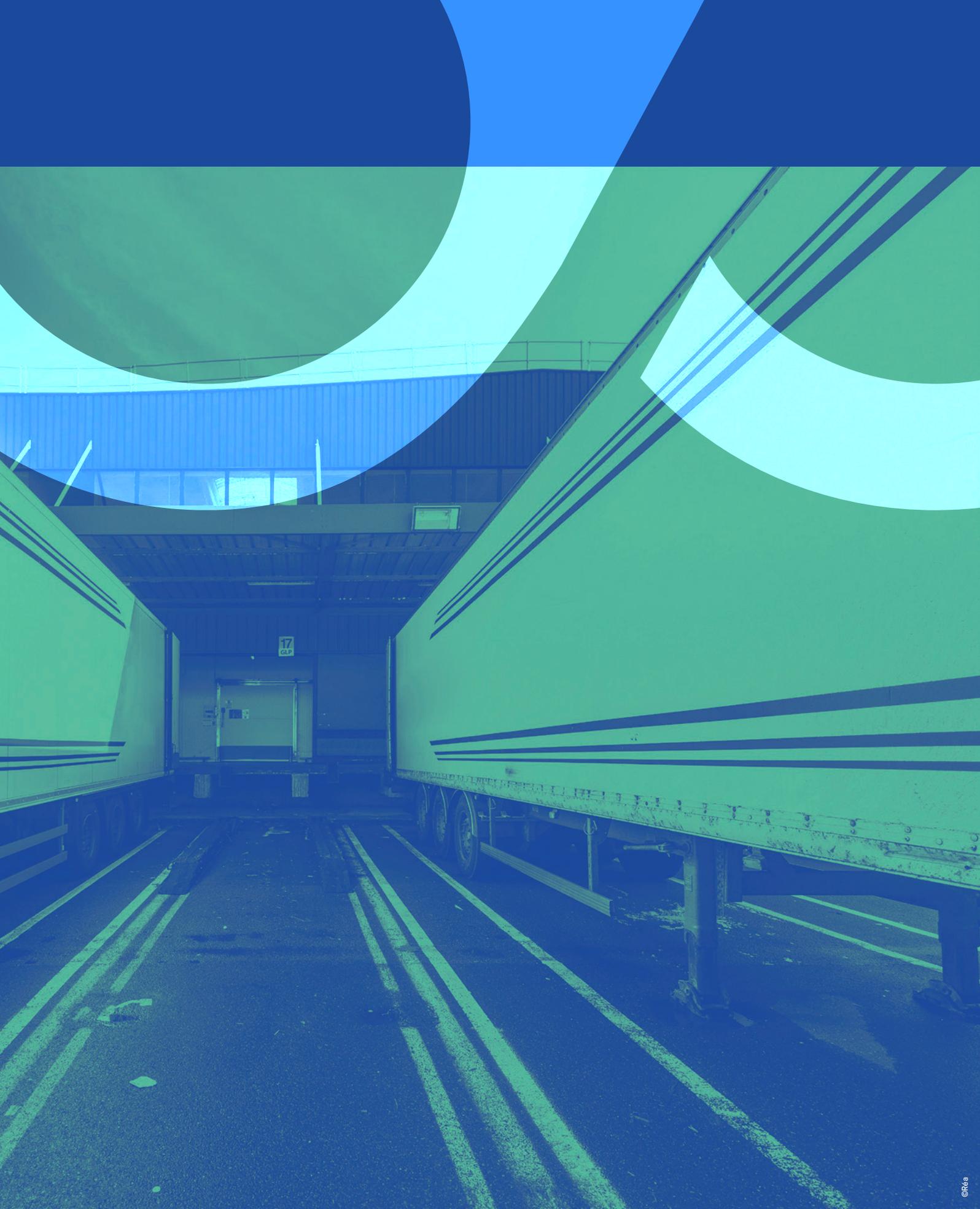
## Relations publiques, communication

- Faire connaître les enjeux de la logistique urbaine auprès des élus, des aménageurs, des médias, des entreprises et du grand public.
- Nouer des partenariats pour porter les valeurs de Sogaris.
- Participer à la réflexion sur la ville et la supply chain de demain.





# Annexes



© h&a

## 04

## Bilan consolidé

En €	Note	31/12/2017		31/12/2016	
		Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles	4.1	7 270 820	- 1 868 859	5 401 961	7 302 356
Ecart d'acquisition	2.3	68 178	- 22 728	45 450	47 723
Immobilisations corporelles	4.1	466 130 680	- 137 446 769	328 683 911	312 657 908
du domaine concédé	-	3 723 433	- 3 471 922	251 511	1 266 278
du sol d'autrui	-	86 956 774	- 59 158 539	27 798 235	49 014 245
du sol propres	-	372 160 786	- 74 816 308	297 344 478	216 493 501
en cours	-	3 289 688	-	3 289 688	45 883 884
Sous-total immobilisations incorporelles et corporelles	-	473 469 678	- 139 338 356	334 131 322	319 778 987
Immobilisations financières	4.3	122 892	-	122 892	134 338
<b>Total Actif Immobilisé</b>	-	<b>473 592 570</b>	<b>- 139 338 356</b>	<b>334 254 214</b>	<b>319 913 325</b>
Stocks et en-cours	4.4	9 328 062	-	9 328 062	3 406 305
Clients et comptes rattachés	4.5	9 606 823	- 503 938	9 102 885	9 353 490
Autres créances et comptes de régularisation	4.6	10 223 696	- 28 304	10 195 395	6 676 463
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	4.5	28 618 158	-	28 618 158	27 288 217
<b>Total Actif</b>	-	<b>531 369 309</b>	<b>- 139 870 598</b>	<b>391 498 714</b>	<b>366 637 800</b>
Capital	-	-	-	16 202 195	16 202 195
Primes liées au capital	-	-	-	121 514 370	121 514 370
Réserves	-	-	-	61 902 702	59 689 411
Résultat de l'exercice	-	-	-	5 611 211	3 413 841
<b>Total Capitaux Propres</b>	4.8	-	-	<b>205 230 478</b>	<b>200 819 817</b>
Intérêts hors groupe	4.8	-	-	4 572 594	10 391 410
Autre provision pour risque et charge	-	-	-	5 603 378	5 465 776
<b>Provisions</b>	4.9	-	-	<b>5 603 378</b>	<b>5 465 776</b>
Emprunts et dettes financières	4.10	-	-	144 915 756	122 504 395
Fournisseurs et comptes rattachés	4.11	-	-	16 061 572	9 899 056
Autres dettes et comptes de régularisation	4.12	-	-	15 114 936	17 557 345
<b>Total Passif</b>	-	-	-	<b>391 498 714</b>	<b>366 637 800</b>

# Compte de résultat consolidé

En €	Note	Exercice 2017	Exercice 2016
Chiffre d'affaires	5.1	47 463 348	45 811 389
Autres produits d'exploitation	5.2	5 358 559	608 354
Achats et variation de stocks	5.3	- 6 946 643	- 2 175 507
Achats consommés	5.4	- 12 055 287	- 11 006 946
Charges de personnel	5.5	- 4 934 926	- 5 568 822
Autres charges d'exploitation	5.6	- 337 894	- 1 105 342
Impôts et taxes	5.7	- 7 470 897	- 6 662 028
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	5.8	- 15 925 139	- 13 547 753
<b>Résultat d'exploitation</b>	-	<b>5 151 121</b>	<b>6 353 348</b>
Charges et produits financiers	5.9	- 426 380	- 347 324
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	-	<b>4 724 741</b>	<b>6 006 024</b>
Charges et produits exceptionnels	5.10	3 099 354	690 663
Impôt sur les bénéfices	5.11	- 1 773 690	- 2 689 692
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	-	<b>6 050 405</b>	<b>4 006 725</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Donations aux amortissements des écarts d'acquisition	2.3	- 2 273	- 2 273
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	-	<b>6 048 132</b>	<b>4 004 452</b>
Intérêts minoritaires	-	- 436 922	- 590 611
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	-	<b>5 611 211</b>	<b>3 413 841</b>
Résultat par action	-	5,3	3,2

# 04

# La carte d'identité des sites Sogaris

## Les actifs

Nom	Localisation	Superficie	Nature
Plateforme logistique de Rungis	<b>Rungis</b>	203 000 m <sup>2</sup>	Plateforme logistique multimodale XXL
Centre Logistique de Fret Aérien (C.L.F.A.)	<b>Roissy</b>	50 000 m <sup>2</sup> d'entrepôts et 15 000 m <sup>2</sup> de bureaux	Plateforme logistique
Plateforme Créteil-Pompadour	<b>Créteil</b>	46 000 m <sup>2</sup>	Plateforme logistique
EUD Beaugrenelle	<b>Paris 15<sup>e</sup></b>	3 027 m <sup>2</sup> répartie sur 2 niveaux	Messagerie
Chapelle International	<b>Paris 18<sup>e</sup></b>	45 000 m <sup>2</sup>	Hôtel logistique multimodal avec terminal ferroviaire urbain, quai de transit, entrepôts, bureaux, pépinière d'entreprise, agriculture urbaine, data center
Plateforme logistique de la Métropole de Lyon	<b>Mions</b>	120 000 m <sup>2</sup>	Plateforme logistique
Plateforme logistique urbaine de Marseille	<b>Site ferroviaire d'Arenc</b>	41 362 m <sup>2</sup> d'entrepôts et de bureaux	Plateforme logistique à proximité du port
Centre européen de fret (C.E.F)	<b>Bayonne-Mougerre-Lahonce</b>	7 000 m <sup>2</sup> d'entrepôt et quai	Plateforme logistique multimodale
Plateforme de Stains	<b>Stains, ZAC du Bois Moussey</b>	29 000 m <sup>2</sup>	Plateforme logistique

## Les développements confirmés

Nom	Localisation	Superficie	Nature	Livraison
Entrepôt du Blanc-Mesnil	<b>ZI du Pont Yblon</b>	6 200 m <sup>2</sup>	Bâtiment de stockage et d'activités	2019
P4	<b>Porte de Pantin</b>	1 600 m <sup>2</sup>	EUD intégrant une surface commerciale	2019
Les Ardoines	<b>ZAC des Ardoines à Vitry-sur-Seine</b>	36 000 m <sup>2</sup>	Hôtel logistique	2021
Pont de Grenelle	<b>Paris 16<sup>e</sup></b>	7 500 m <sup>2</sup>	Hôtel logistique	2022
Les imprimeries du Monde	<b>Ivry-sur-Seine</b>	6 200 m <sup>2</sup>	EUD	2022
Quai Bercy	<b>ZAC de Bercy-Charenton (Paris 12<sup>e</sup>)</b>	17 000 m <sup>2</sup>	Hôtel logistique trimodal : route, fer, tram	2024
Les lumières Pleyel	<b>Gare du GPE Pleyel à Saint-Ouen</b>	6 000 m <sup>2</sup>	EUD	2026





## Venez nous rencontrer

01 45 12 72 00

Place de la logistique, Sogaris 106  
94514 Rungis Cedex – France