Rapport d'activité 2018

Sommaire

/ « Prêts à relever les défis »..... 4-5
Dialogue entre François Dagnaud et Jonathan Sebbane

/ 2018 en 10 dates 6

/ Nos actionnaires 7

Partie 1 | La logistique urbaine, maintenant ! Page 9

/ Une année clef pour la logistique urbaine 10

/ Le Grand Paris un laboratoire idéal 11

/ Sogaris développe son réseau 12-13

Partie 2 | 2018 : Performance et accélération Page 15

/ Chapelle International : année 1 16-17

/ Accélérer le rythme 18-19

/ Revue des opérations dans le Grand Paris..... 20

/ Créer de la valeur 21-23

/ Sogaris Services : le pari qui devient gagnant 24

Partie 3 | La logistique autrement ! Page 27

/ La structuration d'une foncière..... 28

/ L'innovation au coeur du modèle 29

/ Sogaris fait le mur 30-31

/ Jouer collectif..... 32

RSE : Notre vision de la responsabilité sociale et environnementale Page 35

/ Architecte de la ville durable..... 36-37

/ Acteur de la croissance durable 38-39

/ Employeur responsable 40-41

Prêts à relever les défis

Dialogue entre François Dagnaud et Jonathan Sebbane sur l'année 2018

François Dagnaud
Bonjour Monsieur le directeur général.

Jonathan Sebbane
Bonjour Président,
et bienvenu chez Sogaris.

FD Je suis fier de présider le conseil d'administration de Sogaris depuis juin 2018, en remplacement de Jean-Bernard Bros. C'est une entreprise cinquantenaire qui rencontre son moment, qui est aussi celui de la logistique urbaine. Les défis, et les belles réussites, n'ont pas manqué en 2018, à commencer par le succès mondial de Chapelle International.

JS C'était le projet phare du groupe qui avait accumulé en quelques 10 années de réflexion et de travaux un niveau record de curiosité et d'attentes. Nous n'avions pas le droit à l'erreur pour son lancement en 2018, et l'accueil, tant des professionnels que des pouvoirs publics, a été remarquable.

FD Oui. Le site a remporté, en quelques jours, un prix de l'innovation SITL et un MIPIM award – l'unique projet français consacré en 2018 – marquant la reconnaissance du monde de la logistique comme de l'immobilier, et a été inauguré par la ministre chargée des Transports, Elizabeth Borne, et la maire de Paris, Anne Hidalgo, devant près de 400 personnes. Ici, je tiens à remercier publiquement l'ensemble des équipes Sogaris qui ont contribué à faire de Chapelle International cet objet unique dans le paysage du Grand Paris, ainsi que tous nos partenaires, à toutes les phases du projet.

JS Chapelle arrive au bon moment, alors que le marché de l'immobilier logistique, après une année 2017 record, a consolidé son dynamisme en 2018, et que la croissance du e-commerce comme celle des prix du foncier rendent plus que jamais nécessaire l'émergence de solutions pour développer la logistique urbaine au plus près des consommateurs finaux. Il y a en zone dense des contraintes importantes, c'est en les transformant en atouts que nous avons participé à l'émergence d'un nouveau marché et que nous contribuons à construire la ville de demain, celle qui favorise le développement économique de ses entreprises et qui fait de la gestion et de l'organisation des flux une priorité.,

FD Tout à fait. Il est dans l'ADN de Sogaris de se développer dans le respect, et même dans l'accompagnement, des politiques publiques d'urbanisme et de préservation de notre environnement. 2018 a été à ce titre une année exemplaire puisque l'entreprise a été désignée lauréate de plusieurs appels à projets métropolitains : « Inventons la métropole du Grand Paris » qui a consacré le projet Quai Bercy, que nous menons avec nos partenaires Icade et Poste Immo, dans la continuité de Chapelle International ; et « Réinventer Paris 2 » qui a sélectionné deux projets Sogaris, « Immeuble inversé Grenier Saint-Lazare » et « la Folie Champerret », qui confirment le savoir-faire de Sogaris pour la logistique de grande proximité et sa capacité à réactiver des espaces délaissés, respectivement un parking et une station-service. .

JS Nous sommes très fiers de ces réussites et conscients du travail qui nous attend maintenant pour réussir à mener à bien ces projets. Pour y parvenir, nous avons mené en 2018 un très important travail interne de structuration des équipes métiers. Au-delà de tel ou tel développement spécifique, notre projet est celui du déploiement d'un réseau maillé de sites à l'échelle du Grand Paris. C'est comme cela que nous saurons répondre à la fois aux besoins des utilisateurs mais également à la nécessité de mieux organiser les flux marchands pour en diminuer l'impact environnemental. Pour cela, il faut savoir agir à toutes les échelles de temps : l'avenir, en développant des projets neufs tournés vers l'innovation et le présent en acquérant des sites existants stratégiques par leur positionnement et en les transformant. C'est bien la logique qui nous a conduit, parallèlement aux candidatures aux appels à projets à engager l'acquisition d'actifs mûrs, à Emerainville et au Blanc-Mesnil. Nous avons également signé notre

première VEFA à Ivry-sur-Seine et nous avons lancé une consultation CPI pour l'hôtel logistique des Ardoines à Vitry-sur-Seine.

FD Sogaris est une entreprise prescriptrice en bien des domaines, c'est aussi une pionnière. En 2018, elle a ouvert son capital aux collaborateurs. Jamais une SEM n'avait franchi ce pas, et Sogaris a pleinement réussi ce pari puisque plus de 80% des salariés sont devenus actionnaires. Belle preuve de confiance. D'ailleurs, s'assurer de la confiance de l'ensemble de nos parties prenantes est une nécessité pour le développement de l'entreprise. En 2018 Sogaris a su donner des gages remarquables de sa capacité à gérer son patrimoine et anticiper les opérations de demain. C'est cette confiance qui permet aujourd'hui au groupe d'afficher un programme d'investissements de 300M€ en trois ans (2019-2021), au-delà des prévisions du plan d'affaire de 2016.

JS Grâce à ce levier financier indispensable nous envisageons notre développement futur avec détermination, mais aussi vigilance, puisque la concurrence promet de s'accroitre à très brève échéance. Passer de pionnier à leader de la logistique urbaine du Grand Paris c'est notre défi. Nous y sommes préparés. ■

©DR

François Dagnaud
Président du Conseil d'administration

©SEBASTIEN BORSA

Jonathan Sebbane
Directeur général

2018 en dates

16 mars
Victoire historique aux MIPIM awards pour Chapelle International

17 avril
Quai Bercy désigné lauréat d' « Inventons la Métropole du Grand Paris »

17 mai
Signature de la promesse de vente pour l'entrepôt de la ZAE d Bois Moussay au Blanc-Mesnil

8 juin
Inauguration de Chapelle International

22 juin
François Dagnaud devient Président du conseil d'administration de Sogaris

31 octobre
Sogaris ouvre son capital à ses salariés

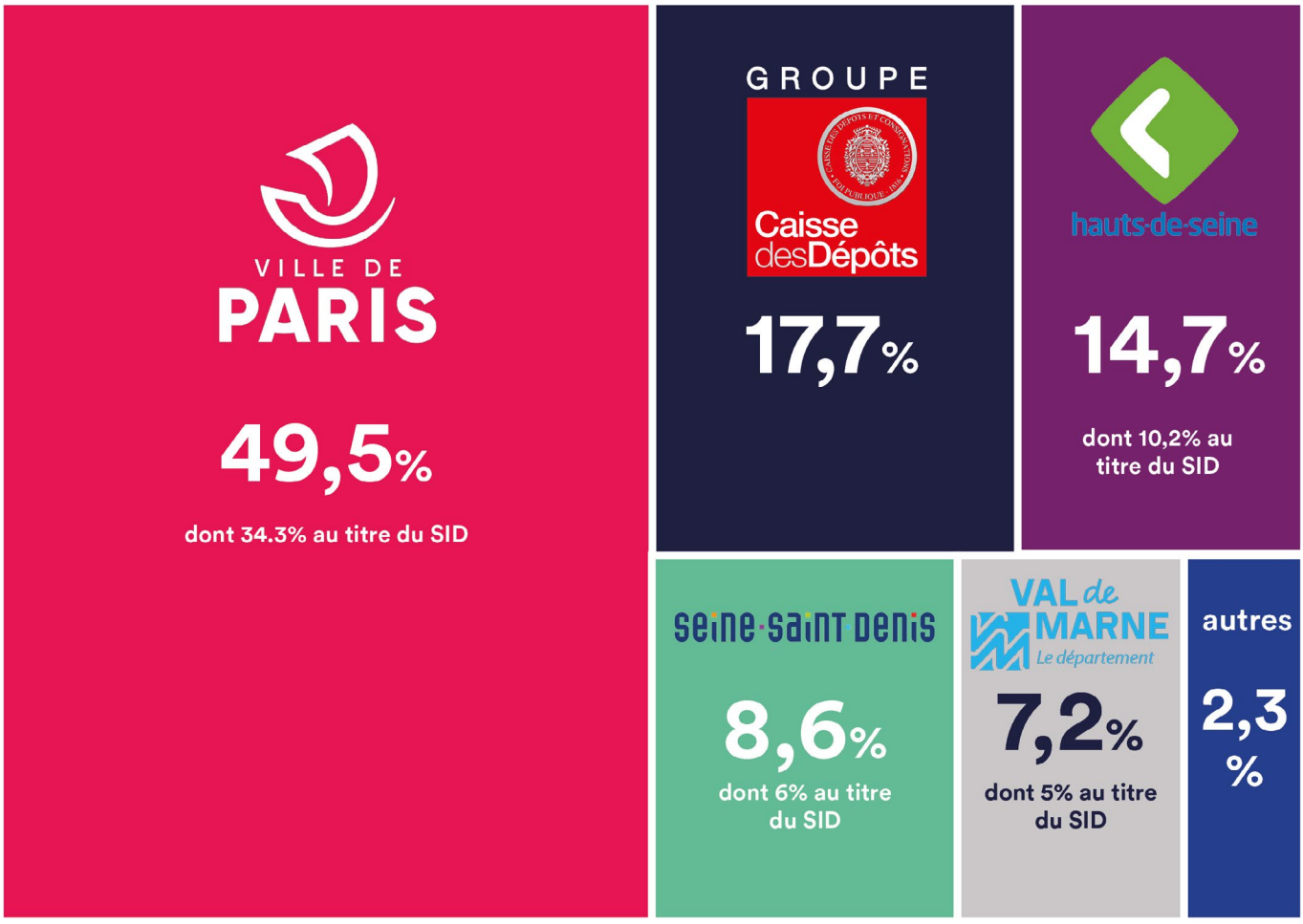
20 novembre
Inauguration de la fresque de Miquel WERT à Rungis

6 décembre
Sogaris signe sa première VEFA pour un espace logistique dans les anciennes imprimeries du journal *Le Monde* (Ivry-sur-Seine)

7 décembre
Signature de la convention de partenariat en Sogaris et XYT au SIMI

20 décembre
Signature d'une promesse de vente pour un entrepôt à Emerainville

Nos actionnaires



LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Représentant le Syndicat Interdépartemental

Mme Edith GALLOIS – Membre

M. Éric LEJOINDRE – Membre

M. Didier LE RESTE – Membre

Mme Véronique BERGEROL – Membre

Représentant le département de Paris

M. François DAGNAUD – Président

M. Jean-Bernard BROS

Représentant le département de la Seine-Saint-Denis

Mme Pascale LABBE – Membre

Représentant la Caisse des Dépôts et Consignation

Mme Marianne LOURADOUR

et M. Bertrand PARDIJON – Membres

Représentant le département du Val-de-Marne

M. Pascal SAVOLDELLI – Membre, Vice-président

Représentant le département des Hauts-de-Seine

M. Georges SIFFREDI – Membre

PARTIE 1

LA LOGISTIQUE URBAINE MAINTENANT !

Une année clef pour la logistique urbaine

Après une année d'investissement 2017 record, le marché de l'immobilier logistique a « repris son souffle » en 2018, tout en maintenant un fort dynamisme. Si le marché reste majoritairement tiré par le volume de la demande en entrepôts XXL, le rythme de croissance du e-commerce et la rareté du foncier aux abords des grandes villes laissent la place au développement d'actifs plus spécifiques. La logistique urbaine n'en est qu'à ses débuts.

Le paradoxe de 2018 tient en deux chiffres : un recul de 14% de la demande placée (2,9M de m²) notamment en Île-de-France, mais un niveau record d'investissement à 2,4 milliards d'euros (+18%). L'immobilier logistique est un marché spécifique prisé des investisseurs, avec une rentabilité soutenue. C'est aussi un marché qui évolue en même temps que les modes de consommation. La part des e-commerçants s'accroit en effet chaque année (22% du volume des chargeurs). 34% des e-consommateurs sont maintenant abonnés à un service de livraison, augmentant la densité du flux logistiques en ville ; la livraison à domicile n'est néanmoins pas hégémonique, avec l'émergence rapide des consignes et retraits en magasin, ou encore les points relais, plébiscité par 21% des Parisiens. Le besoin pour des sites logistiques au plus près des consommateurs est de plus en plus prégnant, tandis que le foncier disponible se raréfie.

Prise de conscience des pouvoirs publics

Côté pouvoirs publics, le message est clair : la lutte contre le réchauffement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air passent par l'accompagnement de la montée en puissance exponentielle de ces flux urbains. La nécessité de préserver des hubs logistiques proches des bassins de vie et de consommation s'impose de plus en plus aux collectivités.

© POPY-REA

Le Grand Paris un laboratoire idéal

Confronté plus que tout autre territoire au phénomène de « Global cities », caractérisé par la concentration de flux de toute nature, la présence d'infrastructures de commerce et de communication de rang mondial, et une forte tendance à la verticalisation, avec ses conséquences (pression foncière, gentrification, pollution), Paris (et sa région), 3e ville au classement des villes mondiales du cabinet ATKearney en 2018, est le laboratoire idéal pour imaginer et façonner la logistique urbaine…

Avec 8 millions de e-consommateurs, l'Île-de-France est en tête des territoires français du e-commerce. La région connait également un fort déséquilibre d'implantation des entrepôts puisque 75,9% des surfaces logistiques de la région se situent dans les zones périurbaines, où résident moins de 20% des Franciliens, avec un indice d'étalement logistique de +5km pour l'Île-de-France et +4.1km pour le Grand Paris (2000-2012). Outre les enjeux d'urbanisme soulevés par ce constat il y a pour la logistique urbaine une opportunité économique sans précédent dans le Grand Paris.

Jusqu'ici, la valeur générée par les transactions en ligne sur des sites marchands internationaux avait peu de chance d'être répercutée sur les territoires de consommation. En réintroduisant cette activité industrielle en ville (et les emplois qui l'accompagnent), en rapprochant ainsi le distributeur du consommateur, la logistique urbaine peut contribuer plus directement au développement économique du Grand Paris.

Les collectivités locales ont bien saisi le potentiel de la « LU » et souhaitent aujourd'hui organiser et optimiser son développement pour mieux servir un territoire morcelé mais rempli d'atouts. C'est l'état d'esprit qui a présidé la signature du Pacte métropolitain signé le 10 septembre 2018 par 47 acteurs de la logistique et du transport, communes, associations, entreprises…

Le Grand Paris offre un panel d'opportunités à la logistique urbaine. Les axes de transports routiers y sont bien interconnectés mais souvent congestionnés, tandis que le fret fluvial, en provenance du nord de l'Europe et de ses ports, demeure sous exploité et le ferroviaire en voie de réinvention avec la progression du transport combiné. Deux aéroports de rang mondial ouvrent le Grand Paris sur l'international, et le rendez-vous des JOP de 2024 offre un horizon concret aux débouchés de nombreux projets industriels, qui auront besoin d'une logistique à leur hauteur.

Enfin, les start-ups innovantes engagées dans les mobilités douces et vertes sont chaque année plus nombreuses, des programmes d'incubation leurs sont maintenant dédiées, comme celui du Rolling Lab (Paris & Co), les grands groupes sont volontaires pour jouer leur rôle de mécène ou de business angels, les écoles et formations intègrent pleinement la double révolution du numérique et du changement climatique… Bref, l'écosystème d'innovation est bien là, prêt à apporter sa contribution à l'édifice, et le Grand Paris est son laboratoire.

©JDG

Sogaris développe son réseau

Comme en 2017, Sogaris a travaillé à déployer son réseau de sites dans le Grand Paris, par le développement neufs et par des acquisitions. Les appels à projets métropolitains ont joué le rôle de moteurs de l'innovation et consacré les nouvelles formes urbaines proposées par Sogaris.

Quai Bercy : une nouvelle forme urbaine

Inventons la Métropole du Grand Paris

Lauréat d'Inventons la métropole du Grand Paris en avril 2018 (3e tour) sur la ZAC Bercy-Charenton, Quai Bercy sera une nouvelle génération d'hôtel logistique après Chapelle International. Porté par Sogaris et son partenaire Poste Immo, ce site développera trois niveaux de logistique urbaine du R-1 au R+1 pour 17 000 m², chacun potentiellement dédié à un mode (la route, le fer, le tram). Un hôtel d'activités (5000 m²) alliant services logistiques, tertiaires et industriels mutualisés répondra aux besoins spécifiques des TPE et PME pour constituer un poumon productif au sud-ouest de Paris.

L'hôtel logistique s'intégrera dans un ensemble mixte, vaste de 50 000 m² au sein duquel Icade portera une programmation de bureaux, hôtellerie, co-living, équipements sportifs et commerces. Le projet constituera un nouveau morceau de ville, attractif et durable, dessiné par les architectes Marc Mimram, l'agence Enia et le paysagiste Coloco.

Des véhicules propres et innovants

Le site proposera un service de véhicules 100% propres en cohérence avec le nouveau plan Climat Air Energie de la ville de Paris. Il accueillera, à terme, des véhicules connectés et autonomes dans une approche expérimentale et prospective.

P4, Grenier Saint-Lazare, Champerret : l'EUD en 3 façons

Après le site de Beaugrenelle qui a confirmé toute l'efficacité des espaces de proximité dans le maillage logistique de la ville, Sogaris a fait le choix de développer et d'enrichir rapidement son réseau de cette typologie d'actif.

« P4 » est un site contraint de 1000 m² qui vient combler un délaissé urbain². En sous-phase du périphérique, il servira les flux du nord-est de Paris tout en recréant, grâce à un commerce et un parvis, une urbanité sur ce périmètre délaissé entre Paris et Pantin.

L'Immeuble inversé Grenier Saint-Lazare investira un ancien parking automatisé pour y développer une offre de logistique de quartier et servir, sur mesure, les besoins en stockage des riverains, commerçants comme particulier.

La Folie Champerret sera implantée dans une ancienne station-service en accès direct par le boulevard périphérique. Equipée d'une flotte 100% propre, elle sera le dernier maillon immobilier de la chaine logistique et un symbole du potentiel de transformation du ring parisien, conçu à l'époque de la voiture reine.

INVESTIR LES DÉLAISSÉS URBAINS

Lauréats de l'appel à projet Réinventer Paris 2 : les dessous de Paris, l'Immeuble inversé Grenier Saint-Lazare et La Folie Champerret sont tous deux emblématiques du phénomène de réactivation de friches urbaines jusqu'ici délaissées. Anciens parkings, sous-sols, stations-services désaffectées deviennent aujourd'hui, dans un contexte de pression foncière, de nouveaux terrains d'expressions pour les opérateurs de la ville. Malgré des contraintes fortes, ils permettent la réintroduction de fonctions utiles en cœur d'agglomération.

La projet "La Folie" porte de Champerret
©SYVIL CHAMPERRET

ACQUISITIONS : DES ACTIFS MÛRS POUR ÉTENDRE LE RÉSEAU

Entrepôt du Blanc-Mesnil (93)

Cet entrepôt de 7 500 m² a fait l'objet a fait l'objet en 2018 d'une promesse de vente. Son acquisition a été finalisée en janvier 2019. Elle marque le retour historique de Sogaris sur Garonor, imaginée et développée en même temps que la plateforme de Rungis.

Entrepôt d'Emerainville (77)

Situé aux portes du Grand Paris, cet entrepôt de 19 500 m² a fait l'objet en 2018 d'une promesse de vente. Son acquisition a été finalisée en 2019. Il vient enrichir la présence de Sogaris à l'est du Grand Paris.

Hôtel logistique Quai Bercy, sur la ZAC Bercy-Charenton (Paris 12e)
©Mimram-Enia-Coloco-Bocolishvili

AVIS
LOXAM
LOXAM

PARTIE 2

2018, PERFORMANCE & ACCÉLÉRATION

Chapelle International année 1

En 2018, Chapelle International a été au cœur de la dynamique de Sogaris. Livré, primé, inauguré, certifié, commercialisé et exploité, le site a tenu ses promesses et s'inscrit pleinement dans le paysage logistique grand parisien.

Chapelle International n'est pas un entrepôt : c'est le premier hôtel logistique multimodal d'Europe. Son arrivée sur le marché était attendue et a été saluée, tant par le monde de la logistique que le secteur immobilier, le site a en effet remporté un MIPIM award et le prix de l'innovation SITL à quelques jours d'intervalle, en mars 2018. Cette double reconnaissance est la marque de la cohérence du paradigme proposé par Chapelle International, qui répond aux besoins nouveaux des entreprises en matière de transport et de distribution en associant efficacité économique, exigence écologique et respect des habitants. C'est aussi une vitrine du savoir-faire exemplaire des entreprises du Grand Paris puisque c'est l'unique projet français primé au MIPIM à Cannes en 2018.

Une inauguration remarquée

Lors de son inauguration, le 8 juin 2018, Elizabeth Borne, ministre des Transports, et Anne Hidalgo, maire de Paris, ont salué un équipement capable de soutenir et d'accompagner les politiques de réduction des mobilités polluantes et de promotion de l'intermodalité au service des nouvelles formes de consommation. Devant 400 personnes, dans le contexte d'une action toujours plus volontariste contre le changement climatique, a ainsi été rappelé à quel point le fret ferroviaire était un levier puissant pour réduire l'impact environnemental du transport de marchandises, soutenu par les pouvoirs publics.

Le symbole du renouveau d'un quartier

Avec presque 100% de ses surfaces commercialisées, Chapelle a accueilli ses premiers locataires progressivement au second semestre 2018. En décembre, DPD France (filiale du groupe La Poste) a signé son plus important bail européen pour l'implantation d'une messagerie urbaine de 7500 m².

Le data center, construit au sein de l'hôtel logistique, a été rétrocédé à la ville de Paris pour y héberger les données numériques des services de la municipalité. La chaleur qu'il produit en fonctionnant alimente une sous-station CPCU, laquelle distribue l'ensemble du bâtiment et une partie du quartier, pour une cohabitation vertueuse.

En quelques mois d'exploitation, la rentabilité prévisionnelle de l'opération a été atteinte et même dépassée. Au-delà de ces éléments économiques et financiers, l'Hôtel Logistique constitue déjà un élément absolument déterminant du renouveau du quartier de La Chapelle, avec l'installation de nouvelles entreprises, de services publics et privés dont bénéficieront les habitants et les riverains (équipements sportifs, restaurant, ferme urbaine, etc.), mais également une contribution déjà importante à une meilleure organisation des flux de logistique en ville.

Elizabeth Borne et Anne Hidalgo étaient présentes à l'inauguration de Chapelle International. ©D.R.

UNE CONCEPTION HQE EXEMPLAIRE

Chapelle International a été certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) en phase conception, niveau excellent, par l'organisme Certivéa, et Afilog deux étoiles. Cette labélisation vient reconnaitre le savoir-faire des équipes Sogaris, et leur AMO HQE, en matière de maitrise d'ouvrage responsable et durable.

UN SITE MULTIPLEMENT PRIMÉ

2018

2017

©REA

Accélérer le rythme

Habituée à gérer son patrimoine en maitrise d'ouvrage, Sogaris diversifie ses leviers d'action pour accélérer le déploiement de son réseau dans le Grand Paris.

Revue des opérations dans le Grand Paris

Val-de-Marne (94)

Hôtel logistique de Vitry I Gare Ardoines (Vitry-sur-Seine)

Ce site de 36 000 m² sur deux niveaux devrait-être l'un des premiers de la ZAC des Ardoines à être livré, pour servir les chantiers du territoire. Son permis de construire a été déposé en 2018 et la surface de sa toiture (10 000 m²) proposée dans le cadre de l'appel à projet Parisculteurs saison 3 afin d'identifier un opérateur d'agriculture urbaine.

Une consultation en vue de la signature d'un contrat de promotion immobilière (CPI) a été lancée à l'été 2018. En parallèle, la pré-commercialisation du bâtiment a été engagée par les équipes de Sogaris.

Plateforme de Créteil

Les esquisses, en vue de l'extension du bâtiment 3 de la plateforme (Créteil 3 bis), ont été initiées. Inauguré en 2013, Créteil 3 est le plus récent des bâtiments de la plateforme.

Les imprimeries du Monde (Ivry-sur-Seine)

Idéalement situé entre Paris et la plateforme de Rungis, dans le Val-de-Marne, le site des anciennes imprimeries du journal Le Monde fait l'objet d'une réhabilitation complète. En décembre 2018, Sogaris et Linkcity ont officialisé la signature d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) pour un espace logistique de 6200 m² dédié à une future messagerie. Cette opération immobilière constitue une première pour Sogaris qui diversifie ses modalités d'investissement.

Seine-Saint-Denis (93)

Plateforme logistique de Stains (ZAE du Bois Moussay)

Après leur acquisition à la fin de l'année 2017, cette plateforme de 29 000 m² localisée à Stains a fait l'objet de premiers travaux de rénovation et de modernisation, avec l'installation d'un nouveau PCS, le passage en LED et l'installation de locaux sociaux. Ces travaux ont permis l'installation de nouvelles entreprises, attirées par la localisation exceptionnelle à 10 km de Paris.

EUD Les Lumières Pleyel (93)

Remporté en 2017 au sein du groupement porté par Sogelym Dixence dans le cadre d'Inventons la Métropole du Grand Paris, cet EUD proposera 6 500 m² à la porte de Paris, au pied d'un futur quartier à dimension métropolitaine. En décembre 2018, Sogaris a signé une lettre d'intention (L.O.I) en vue de son aménagement, à temps pour les Jeux Olympiques 2024.

Paris (75)

EUD Pantin « P4 » (Paris 19e)

En 2018, P4 a vu sa demande de permis de construire instruite et accordée, avant démarrage de la phase d'avant-projet détaillé (APD). Les travaux ont débuté à l'été 2019.

EUD En Seine ! Pont de Grenelle

Les équipes projets ont travaillé une nouvelle version de cet espace logistique en bord de Seine pour tenir compte de l'inscription de la Maison de la radio au titre des monuments historiques en avril 2018.

Hôtel Logistique Gare Ardoines (Vitry-sur-Seine)
©CHARTIER-DALIX

Espace de proximité P4, porte de Pantin (Paris 19e)
©SYVIL -DIORAMA

Investissements dans le patrimoine historique

En 2018, Sogaris a consommé un niveau record de travaux d'investissement dans son patrimoine, en particulier sur la plateforme de Rungis qui, plus que jamais depuis son apport au capital en 2016, est l'actif numero 1 du groupe.

8,5M€ d'investissement en 2018 à Rungis

Réfection d'étanchéité
1M€

Création de chambres froides
2,9M€

Travaux de conformité icpe pour 23 000m² de surfaces de plancher
1,5M€

Participations de sogaris à l'accompagnement de ses locataires
3M€

50 ans, et après ? Vers un nouveau modèle immobilier productif

La plateforme de Rungis va faire l'objet d'une opération de réaménagement important, conformément aux prescriptions du schéma directeur d'Alexandre Chemetoff, en particulier sur la zone dite des entrées et l'anneau sud. Conduite en 2015, cette étude avait conclu à la nécessité de changer « la situation existante » et de retisser le lien entre la plateforme et son environnement urbain, pour créer une vraie « ville logistique ». En 2018, les premières études et consultations ont été initiées pour préparer l'implantation de nouveaux bâtiments multi-serviciels en vue du lancement d'une consultation l'année suivante pour le développement d'un bâtiment de services sur la zone dite de « l'Anneau sud ».

En 2018, Sogaris a acté le principe d'une dissociation des investissements de CAPEX* dits défensifs (liés à des travaux de maintenance) et ceux dits offensifs (montée en gamme des actifs). En investissant autant dans l'offensif que le défensif, Sogaris démontre sa volonté de faire progresser durablement la plateforme.

* CAPEX : capital expanditure

La plateforme de Rungis demeure l'actif n°1 de Sogaris
©Sogaris

Créer de la valeur

Le bilan 2018 traduit pour le groupe un niveau historique d'EBITDA et une progression record du chiffre d'affaires. Bien qu'une partie de ce résultat exceptionnel soit liée à des éléments non récurrents, les leviers de la croissance durable sont bien au rendez-vous et créent de la valeur.

Pour la première fois au XXIe siècle, Sogaris affiche un taux de croissance 34,5% de son chiffre d'affaires, établit à 63,9M€. La vente du data center de Chapelle International explique en partie ce résultat, mais d'autres éléments plus structurants dessinent les leviers d'une croissance soutenue et durable. La très forte progression des loyers, due à un taux d'occupation en nette hausse (+5,5%), l'amélioration du taux de refacturation de charges sur les plateformes historiques de Sogaris, la progression des prestations logistiques de Sogaris Services, traduisent effectivement un effort de gestion assidu sur les fondements du groupe.

Conformément à ce constat, le niveau d'EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) atteint un niveau historique, à 25,5M€, indiquant la capacité de Sogaris à créer de la valeur à partir de son activité de foncière.

Un financement bancaire à la hauteur

Pour poursuivre le déploiement des investissements prévus au plan d'affaires du groupe, Sogaris a préparé pendant l'année 2018, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, un plan de financement bancaire, concrétisé mi-2019. Ce plan permet d'afficher l'ambition de 300M€ d'investissements en trois années et rend possible les opérations engagées pour l'enrichissement du portefeuille d'actifs de Sogaris dans le Grand Paris.

LA DETTE DE L'ENTREPRISE SE SITUE À UN HAUT DEGRÉ DE SOUTENABILITÉ, AVEC 82% DE SON MONTANT COUVERT OU À TAUX FIXE.

États financiers : Bilan consolidé

En €	Note	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	4.1	7 389 998	- 2 363 967	5 026 031	5 401 961
Ecarts d'acquisition	2.3	68 178	- 25 001	43 177	45 450
Immobilisations corporelles	4.1	476 447 504,5	- 151 047 350	325 400 155	328 683 912
- du domaine concédé		3 672 270	- 3 490 783 -	181 487	251 511
- sur sol d'autrui		86 987 620	61 540 856	25 446 764	27 798 235
- sur sol propres		372 085 773	- 86 015 711	286 070 062	297 344 478
- en cours		13 701 842		13 701 842	3 289 688
Sous-total imobilisations incorporelles et corporelles		**483 905 681**	**- 153 436 318**	**330 469 363**	**334 131 323**
Immobilisations financières	4.3	187 827	-	187 827	122 892
Titres mis en équivalence		-	-	-	-
Total Actif Immobilisé		484 093 508	- 153 436 318	330 657 190	334 254 214
Stocks et en-cours	4.4	104 829	-	104 829	9328062
Clients et comptes rattachés	4.5	15 721 661	- 740 420	14 981 241	9 102 885
Autres créances et comptes de régularisation	4.6	5 263 964	-	5 263 964	10 195 395
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	4.7	28 954 857	-	28 954 857	28 618 158
Total Actif		**534 138 819**	- 154 176 738	**379 962 081**	391 498 714
Capital				16 202 195	16 202 195
Primes liées au capital				121 514 370	121 514 370
Ecart de réévaluation				-	-
Réserves				66 110 873	61 902 702
Réserves de conversion groupe				-	-
Réserves de conversion groupe				3 938 766	5 611 211
Autres				- 7 430	-
Total Capitaux Propres	4.8			207 758 773	205 230 478
Intérêts hors groupe	4.8				
Autres fonds propres				5 268 561	4 572 594
Droit du concédant					
Autres provisions pour risques et charges				5 787 246	5 603 378
Amortissement de caducité					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions	4.9			5 787 246	5 603 378
Emprunts et dettes financières	4.10			129 055 842	144 915 756
Fournisseurs et comptes rattachés				12 978 579	16 061 572
Autres dettes et comptes de régularisation				19 113 080	15 114 936
Total Passif				379 962 081	391 498 714
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions	4.9			5 787 246	5 603 378

États financiers : Compte de résultat

En €	Note	Exercice 2018	Exercice 2017
Chiffre d'affaires	5.1	63 853 609	47 463 348
Production stockée		- 9 222 276	4 365 614
Autres produits d'exploitation	5.2	786 206	992 945
Achats et variation de stocks	5.3	- 2 990 202	- 6 946 643
Achats consommés	5.4	- 12 632 262	- 12 055 287
Charges de personnel	5.5	- 5 456 895	- 4 934 926
Autres charges d'exploitation	5.6	- 616 903	- 337 894
Impôts et taxes	5.7	- 8 163 344	- 7 470 897
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	5.8	- 16 826 937	- 15 925 139
Résultat d'exploitation		**8 730 996**	**5 151 121**
Charges et produits financiers	5.9	- 1 135 065	122892
Résultat courant des sociétés intégrées		**7 595 931**	**4 724 741**
Charges et produits exceptionnels	5.10	- 658 316	3 099 354
Impôt sur les bénéfices	5.11	- 2 157 811	- 1 773 690
Résultat net des entreprises intégrées		**4 779 804**	**6 050 405**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	2.3	- 2 273	- 2 273 -
Résultat net de l'ensemble consolidé		**4 777 531**	**6 048 132**
Intérêts minoritaires		- 838 766	- 436 922
Résultat net (part du groupe)		**3 938 766**	**5 611 211**
Résultat par action		3,7	5,3

Sogaris Services le pari qui devient gagnant

Les géants du e-commerce ne sont pas les seuls à exprimer un besoin de logistique urbaine, petits commerçants, TPE et PME sont aussi concernés, sans pour autant trouver une offre adaptée. En 2018, la branche exploitation de Sogaris s'est transformée pour leur apporter une solution.

Alors que 70% des entreprises expriment un besoin de stockage, 75% de ces besoins sont inférieurs à 300 m². Pour cette surface, l'offre en services logistiques professionnels est quasi inexistante, et onéreuse. En 2018, la branche exploitation de Sogaris, implantée à Rungis, s'est métamorphosée pour construire une alternative à cette situation et ouvrir un marché nouveau : celui la logistique sur-mesure.

Baptisée Sogaris Services, cette nouvelle offre s'appuie sur quatre piliers : une localisation idéale dans la zone dense du Grand Paris, la mutualisation des équipements et services (quais, outils, sécurité, etc.), l'adaptabilité des surfaces et des durées (dès 70 m² et un mois d'engagement), des services personnalisés en fonction des besoins des clients. Cette approche permet à Sogaris services de proposer le prix le plus maitrisé du marché. L'offre a immédiatement rencontré son public, affiche un chiffre d'affaires de 2 M€ (+23% par rapport à 2017).

Cette offre a vocation à être dupliquée à moyen terme sur d'autres plateformes du Groupe ainsi que des sites localisés dans Paris intra-muros.

©REA SOGARIS SERVICES

ADA

PARTIE 3

LA LOGISTIQUE AUTREMENT !

CREDIT PHOTO A GAUC HE

La structuration d'une foncière

2018 a vu les équipes Sogaris franchir un cap décisif dans leur structuration interne. Plus que jamais, les métiers centraux de l'activité foncière ont été renforcés pour asseoir la croissance de Sogaris sur des bases solides.

L'Asset Management en pointe de la stratégie d'actifs

En 2018, la direction commerciale a changé d'envergure pour devenir la direction de l'Asset management. Cette nouvelle approche place la performance de chaque actif au cœur du métier et permet de mieux anticiper les évolutions de leurs cycles de vie pour construire les modèles économiques les plus adaptés à chaque site, et augmenter leur valeur intrinsèque.

Property management : au coeur de la relation client

Sogaris a confirmé cette année le choix d'un Property Management internalisé, depuis la gestion locative jusqu'à l'assistance technique, avec l'ambition d'en faire le pivot d'une relation client de haute qualité et d'une innovation constante dans les méthodes de gestion. Cette approche permet à Sogaris de mieux anticiper les évolutions futures de son patrimoine immobilier, de suivre au quotidien les besoins de ses clients pour y répondre plus rapidement et avec plus d'efficience. Il permet également de mieux les impliquer dans sa démarche environnementale afin d'en faire des acteurs de la transition énergétique.

Une stratégie immobilière équilibrée entre développement et patrimoine

Restructurée autour d'un pôle « Développement et Innovation » et d'un pôle « MOA et Patrimoine », la direction immobilière du Groupe gagne en cohérence et en efficacité. Sogaris est ainsi en capacité d'actionner l'ensemble des leviers à sa disposition pour enrichir et consolider le patrimoine du groupe : prospection et développement de projets neufs, maitrise d'ouvrage d'opération, entretient et modernisation du patrimoine existant.

LE MANAGEMENT DU RISQUE PLEINEMENT INTÉGRÉ À LA STRATÉGIE SOGARIS

La montée en puissance du développement de SOGARIS s'accompagne de l'élargissement du périmètre des risques auxquels est confronté le groupe. Pour en assurer un management efficace, l'entreprise a structuré son équipe de contrôle interne et maitrise des risques. Elle est chargée de mettre en place et de préciser des méthodes, des règles et procédures permettant d'assurer la protection et la sauvegarde du patrimoine, la qualité de l'information, la conformité réglementaire et d'assurer l'application des instructions de la direction en vue d'améliorer les performances de l'entreprise.

L'innovation au coeur du modèle

2018 a été l'année de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie d'innovation de Sogaris, avec des implications concrètes dans les projets portés par le groupe. Fondée sur 4 piliers que sont l'immobilier, les nouvelles mobilités, l'expérience client et la mutualisation, cette stratégie permet à Sogaris de contribuer à questionner et dépasser les codes de la logistique urbaine.

Immersion dans l'écosystème d'innovation du Grand Paris

Sogaris confirme et approfondit son immersion dans réseau d'acteurs engagés, en consolidant ses partenariats avec Paris&Co.

ROLLING LAB

3e année d'existence pour le Rolling Lab, l'incubateur dédié aux nouvelles mobilités, avec la poursuite des recrutements de nouvelles start up.

Club Open Innovation

Adhésion au club Open Innovation : échanges de bonnes pratiques avec un réseaux d'entreprises engagées, sourcing partagé de start up innovantes.

QUARTIERS D'INNOVATION URBAINE
Urban Lab

Adhésion à la démarche Quartier d'innovation urbaine (après la phase de préfiguration en 2017) : participation à des expérimentations d'innovation urbaine à l'échelon locale, dans des quartiers cibles pour Sogaris : Paris Nord Métropole (18e arrondissement), Paris Rive Gauche (13e arrondissement).

Application concrètes dans les projets Sogaris

Les trois projets développés par Sogaris et lauréats d'AAP en 2018 ont bénéficié des concrétisations de la stratégie et des partenariats d'innovation, pour servir toujours mieux les clients de l'entreprise.

- **Quai Bercy** développe 12 innovations allant des nouvelles mobilités à la valorisation de l'emploi local.
- Le site de **la Folie Champerret** sera associé à une flotte de véhicules utilitaires innovants, électriques et modulaires, conçus pour les professionnels de la livraison en ville par XYT.
- **L'Immeuble inversé Grenier Saint-Lazare** est un nouveau concept ancré dans un modèle d'économie du partage qui répond à plusieurs enjeux d'innovation : une démarche d'open innovation pour porter les projets des acteurs locaux, une recherche sur les mobilités innovantes pour respecter l'équilibre du quartier, une gestion intelligente des ressources pour consommer moins d'énergie et générer moins de nuisances.

Implication des collaborateurs

Innover sans impliquer ses collaborateurs n'a pas de sens. La stratégie de Sogaris passe par cette nécessaire montée en compétence de ses équipes. Deux moments forts en 2018 :

- **Demo Day du 16 juin.** 10 start-ups sont venues pitcher devant les collaborateurs, partenaires, clients.
- 1ère édition de la **Semaine de l'innovation** pour Sogaris, du 19 au 25 novembre. Moment convivial et learning expedition chez XYT, à la découverte du quotidien des livreurs et de leurs outils pour les équipes.

LES 4 THÈMES DE LA STRATÉGIE D'INNOVATION DE SOGARIS

L'immobilier
Nouveaux outils de conception, de gestion et d'exploitation. De nouveaux procédés constructifs et nouvelles approches architecturales. Aménagements intérieurs des entrepôts.

L'experience client
Nouveaux services
Entrepôts intelligents
Collecte et valorisation des datas

La mutualisation
Nouveaux modèles de location des espaces
Nouveaux modèles de conception des espaces
Maîtrise et sécurisation des données

Les nouvelles mobilités
Impacts des nouveaux usages et nouvelles technos sur notre patrimoine (Véhicules autonome, drone, robots)
L'intermodalité

Sogaris fait le mur

L'art urbain comme moyen de donner du sens à un site industriel actif, c'est une question d'identité pour l'entreprise. C'est aussi une question d'image et de valorisation pour la logistique urbaine, un besoin d'incarnation positive en dialogue avec son environnement. Un an après la fresque des 50 ans de la plateforme de Rungis, Sogaris a poursuivi sa programmation artistique en accueillant Miquel Wert, pour une œuvre encore plus spectaculaire.

Après la réussite de la fresque de Cart'1 en 2017, Sogaris ainsi a non seulement décidé de poursuivre l'aventure, mais surtout de l'amplifier. Accompagnée dans cette démarche par Art en Ville, qui a assuré la production et de la direction artistique du projet, l'entreprise a invité l'artiste muraliste catalan Miquel Wert à livrer sa vision de la plateforme, du territoire et de l'activité logistique. Son œuvre de 600 m², intitulée « Savoir Vivre » est une évocation du partage, de la convivialité et de l'art de vivre français. Elle est visible depuis le tramway et l'A86 par des centaines de milliers de personnes chaque jour qui passent au droit de la plateforme de Rungis.

MIQUEL WERT

Peintre catalan francophone, âgé de 36 ans, Miquel Wert est diplômé des Beaux-arts de Barcelone. Il s'exprime aussi bien sur toile que comme muraliste, autour de sujets forts, centrés sur l'humain et la relation à l'autre : des scènes familiales, conviviales, traités en finesses, une récurrence pour le thème de la table, de la fête.
Le travail de Wert s'inspire de la photographie ancienne, en noir et blanc, au cadrage précis, comme un pied de nez à une époque saturée d'images rapidement consommées.

« Le street art et la logistique urbaine ont un point commun : ils puisent leur sens du détournement des contraintes de leur environnement. » – J. Sebbane

Jouer collectif

Pour faire face à son nouveau rythme de croissance et de développement, Sogaris a mené en 2018 un important travail sur sa marque employeur afin d'attirer de nouveaux talents et de fidéliser ses équipes.

Attirer des talents vers une PME exige une réflexion profonde sur sa marque employeur. Sogaris a ciblé des profils expérimentés sur l'ensemble du spectre des métiers de l'immobilier et procédé à une dizaine de recrutements paritaires. L'entreprise a souhaité offrir de nouvelles perspectives de leadership et de participation aux décisions stratégiques et opérationnelles du groupe, grâce à la constitution d'un réseau de cadres de middle management, en responsabilité en tant que référents sur des sujets transverses mobilisateurs (efficacité énergétique, politique d'innovation, bâtiment durable, etc.).

Pour fidéliser l'ensemble de ces collaborateurs, Sogaris s'est placée dans une posture d'innovation en donnant la capacité à chacun d'investir dans le capital du groupe via un plan d'épargne en entreprise. Elle est devenue en octobre la première société d'économie mixte à réaliser cette révolution culturelle collective.

LES NOUVEAUX COLLABORATEURS RECRUTÉS EN 2018 RENFORCENT PRIORITAIREMENT LES ÉQUIPES MÉTIERS :

Dir. Adjoint Asset management

Responsable Property Manager

Property Manager

Asset Manager

Chargé de mission du SME

Responsable Contrôle Interne

Responsable Financement & Contrôle de Gestion

Chef Comptable

Comptable Polyvalent

Comptable Fournisseur

Assistant Juridiques & Finances

Responsable Communication et Relations Institutionnelles

©SOGARIS

Ce que *Développement durable* signifie pour nous

Notre vision de la responsabilité sociale et environnementale.

Sogaris est engagée dans le déploiement d'un réseau d'actifs logistiques permettant de réduire de façon cruciale l'impact des transports de marchandise sur la qualité de l'air et favorisant le bien vivre en ville. Sa démarche de responsabilité sociale et environnementale est un élément majeur de son identité et de son fonctionnement qui la pousse à agir au quotidien en faveur d'une ville plus intelligente et plus résiliente, d'une activité basée sur la performance économique durable et enfin du développement individuel et collectif de ses collaborateurs.

Architecte de la ville durable

Pleinement ancrée dans l'écosystème des développeurs du Grand Paris, Sogaris a fait de l'intégration de ses bâtiments dans la ville sa marque de fabrique. Cette intégration est à la fois architecturale, environnementale, économique et sociale, et toujours au service des utilisateurs, qu'ils soient clients, représentant des territoires, habitants, passants…

Une conception de projets éco-responsable

En 2018, Sogaris a imaginé et présenté trois projets dans le cadre de concours « Réinventer » : l'hôtel logistique Quai Bercy a été désigné lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris ; l'immeuble inversé de la rue du Grenier Saint-Lazare et l'espace urbaine de distribution La Folie Champerret ont gagné « Reinventer Paris 2 » : Les dessous de Paris, dont les lauréats ont été annoncés début 2019. Ces trois programmes intègrent, dès leur conception, l'ensemble des engagements sociaux et environnementaux de Sogaris : ils contribuent à réduire l'impact environnemental des flux logistiques en ville, réduisant le trafic routier, en accord avec le Plan Climat Air Energie de Paris. Chapelle International, livré en 2018, a obtenu pour sa part la certification HQE en phase conception.

L'innovation comme moteur

La réussite lors de ces appels à projets est très intimement liée à la stratégie d'innovation portée par Sogaris, notamment en direction des mobilités douces. En 2018, elle s'est traduite par la participation aux travaux de 3 clubs et incubateurs. En décembre, la collaboration fructueuse entre Sogaris et XYT s'est matérialisée à travers une convention partenariale pour encadrer le déploiement des véhicules XYT sur les sites Sogaris et continuer à poursuivre une démarche d'innovation commune.

Avec 10 000 m² en toiture de Chapelle International et 6000 m² en toiture de l'hôtel logistique Gare Ardoines, l'agriculture urbaine devient un élément central de la vision de l'intégration urbaine de ses sites par Sogaris. En 2018, le site Vitriot a été inscrit dans le cadre de l'appel à projets Parisculteurs 3.

Chapelle International

Certification **HQE niveau excellent** en conception et Afilog 2 étoiles

98% des déchets du chantier de Chapelle International valorisés

33 comités de suivi riverains en mairie pour impliquer le quartier

Jusqu'à **99%** de réduction des émissions de carbone grâce à la navette ferroviaire urbaine

1 station CPCU valorise la chaleur du Data center pour alimenter le bâtiment et le quartier

Quai Bercy

Conception bioclimatique des bâtiments et COMBO SOLUTIONS avec l'objectif d'atteindre le niveau C2 du label « bâtiment à énergie positive et réduction carbone »

Valorisation et réemploi des matériaux de construction (en partenariat avec Cycle Up)

Principe de **réversibilité** et mutualisation des espaces et des services

Promotion de la **biodiversité** grâce au contrat de performance CDC Biodiversité sur les espaces végétalisés conçus par Coloco

L'Immeuble inversé Grenier Saint Lazare

0 camion supplémentaire quand le quartier

Démarche de **limitation des déchets** de déconstruction

Sobriété énergétique du bâtiment et conception bioclimatique

Economie sociale et solidaire : conciergerie de quartier opérée par Lulu dans ma rue

La Folie Champerret

Conception en partenariat avec XYT pour l'optimisation de l'utilisation de ses **véhicules utilitaires électriques**

Réaménagement d'un délaissé urbain en site productif

Une flotte de véhicules **100%** propres

Réduction de **53%** des KM routiers parcourus depuis la base amont

Réduction de **96%** des émission de C02 / de **49%** celles de Nox*

Un traitement innovant de l'air grâce à la solution MWAW permettant de capter jusqu'à **98%** des Composés Organiques Volatiles

---

Estimation réalisée sur la base des ratios des études produites par l'ADEME sur des actifs comparables. Une étude de suivi de l'évaluation de l'outil par un bureau spécialisé sera réalisée à la mise en service du site pour valider sa performance environnementale.

©Mimram-Enia-Coloco-Bocolishvili

Acteur de la croissance durable

Sogaris dispose d'un patrimoine d'actifs attractifs, dans lequel elle ne cesse d'investir pour atteindre et maintenir un haut niveau d'exigence environnementale et d'efficience économique. L'objectif est de répondre aux besoins de ses clients, dans le respect de ses engagements de foncière à la croissance durable, assise sur des objectifs environnementaux ambitieux.

©CAPA

Le SME : un outil pour construire une démarche d'excellence

Depuis 2011, Sogaris a mis en place un SME (système de management environnemental) sur la plateforme logistique Rungis, lui permettant d'obtenir et de renouveler depuis la certification ISO 14001. En 2018, le SME a fait l'objet d'un audit qui n'a identifié aucune non-conformité, attestant de l'amélioration continue de l'entreprise, et deux nouveaux sites ont intégré le périmètre du SME : l'entrepôt de Stains (93), et l'espace urbain de distribution Beaugrenelle (Paris 15e), avec une convergence réelle des démarches de Sogaris et de ses clients sur site.

ISO 14001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

Des investissements records dédiés à la performance environnementale

En 2018, Sogaris a engagé et consommé un niveau record d'investissement dans son patrimoine en dépassant la barre des 10 M€ (+20% par rapport à 2017, + 400% par rapport à 2016). Plus de 25% de ces investissements ont été consacrés à améliorer la performance environnementale de ses actifs.

6 SITES AUDITÉS EN 2018 POUR AMÉLIORER LEUR PERFORMANCE

Bayonne

Chapelle

Marseille (bât B)

Mions

Roissy

Rungis

- ICPE
- Installations de protection contre la foudre
- Installations électriques
- Centrale photovoltaïque
- Équipements de santé et sécurité au travail
- Équipements de protection contre le risque explosion (ATEX)
- Équipements de prévention et de protection incendie
- Amiante
- Accessibilité PMR
- Structure

L'attractivité du patrimoine à la base de la création de valeur

Le parc Sogaris affiche en 2018 un taux de remplissage de 93,38%, avec des revenus locatifs atteignant 38,1M€, soit dans les deux cas une progression de 5,5%. Ce résultat traduit l'attractivité des actifs Sogaris et la capacité de l'entreprise à créer de la richesse sur des bases durables.

La mise en service de l'hôtel logistique de Chapelle International a permis au groupe de dépasser les prévisions de performance financière sur cet investissement, tout en se donnant le temps nécessaire à la montée en puissance de la demande de modes de transports alternatifs à la route. Cet objet unique incarne l'esprit pionnier que SOGARIS cultive depuis plus de 50 ans.

Sogaris impose des clauses environnementales fortes dans ses baux commerciaux pour inciter ses clients à décarboner leurs flottes de livraison.

FOCUS SUR LA PLATEFORME DE RUNGIS

La plateforme est l'actif le plus ancien de Sogaris, mais aussi le plus vaste (près de 50% de son patrimoine). L'élaboration de son programme de performance environnementale est un processus long et nécessite l'implication de l'ensemble des entreprises locataires. Sogaris mène ce travail au quotidien et s'est fixé des objectifs de progression.

Eau

Dans le cadre du SME, Sogaris a engagé des études hydrauliques en vue de l'application de méthodes naturelles pour la gestion des eaux pluviales.

Objectifs

Standardiser une méthode naturelle de gestion des eaux pluviales de la plateforme, en impliquant l'ensemble des entreprises présentes.

Energie :

En 2018 — Des travaux de relamping LED ont été conduits.

Objectifs

Améliorer la visibilité de la consommation globale pour mieux projeter les besoins de chaque client.
Engager une réflexion sur l'entrepôt connecté.

Déchets

En 2018 — 298 Tonnes : déchets valorisés par Sogaris (issus de sa branche exploitation et d'une partie de ses clients)

- 32% traités par valorisation énergétique
- 68% traités par recyclage

Objectif

Élargir la visibilité de Sogaris sur la consommation de ses clients et mettre en place les synergies adaptées.

Employeur responsable

Sogaris est attachée à cultiver auprès de ses 62 collaborateurs un environnement de travail sain et équilibré, qui permette à chacun de développer ses compétences tout en les impliquant collectivement dans la réussite de l'entreprise.

Féminisation des recrutements et management paritaire

En 2018, Sogaris a procédé à 12 recrutements, soit un renouvellement de 20% de ses effectifs. 6 concernent des femmes, portant le taux de féminisation de l'entreprise à 48%, et à 52% hors branche exploitation. Le management de Sogaris correspond à cette évolution puisqu'il est lui aussi paritaire.

Depuis 2011, Sogaris mène un plan d'action pour l'égalité entre les femmes et les hommes qui s'est notamment traduit en 2018 par la suppression de l'assiduité du calcul des primes annuelles, mettant fin à une situation qui avait pour conséquence de défavoriser les salariés prenant plus de congés parentaux (encore trop souvent une majorité de femmes).

Un environnement de travail soigné

Sogaris a toujours cherché à favoriser le bien-être au travail. Dans le cadre d'une réorganisation des espaces de travail, le groupe s'est doté des outils permettant une meilleure gestion des temps et modalités de travail par les salariés et le service des ressources humaines, ainsi que d'une Charte Ethique avec désignation d'un Déontologue.

En 2018, l'ensemble des équipes (hors branche exploitation) s'est vu proposer un plan de télétravail et/ou un aménagement des plannings hebdomadaires. Pour réduire encore l'impact des transports domicile-travail, Sogaris a pris la décision, en décembre, de prendre en charge à 100% l'abonnement Navigo de ses salariés.

Le dialogue social interne à l'entreprise a permis le changement de convention collective à droits constants pour les salariés.

197 journées de formation ont été utilisées, soit 3,2 par collaborateur en moyenne.

La première SEM à partager son capital avec ses équipes

SOGARIS a mis en place un plan d'épargne en entreprise (PEE) à destination de l'intégralité du personnel. Elle devient ainsi la première SEM à ouvrir son capital à ses collaborateurs. Cette démarche vise à mieux fidéliser les équipes, mais aussi à mieux les impliquer dans la stratégie du groupe et la réussite des objectifs opérationnels. La part du capital ainsi détenue par les collaborateurs atteint 1,2% du capital de Sogaris Immo, filiale de Sogaris dévolue au développement du groupe. Plus de 80% des salariés sont devenus actionnaires en 2018.

Sogaris est signataire d'une charte pour l'emploi local avec la ville de Paris et Pole Emplois. Grâce à cet outil, les clients de ses sites parisiens ont été sensibilisés à la nécessité de favoriser les recrutements locaux, notamment à Chapelle International.

62
collaborateurs

1,2%
du capital
de Sogaris Immo

3 directeurs
4 directrices

95%
de CDI

197
journées
de formation

30 femmes
32 hommes

80%
de salariés
actionnaires

CHIFFRES CLEFS

100 000 m²
Développement

25,55 M€
EBITDA

63,9 M€
chiffre d'affaires

100 M€
Investissements jusqu'en 2021

545 000 m²
Patrimoine

sogaris

La logistique urbaine
du Grand Paris

Conception graphique
maous studio — hello@maous.fr

Contact
Marie Le Vern
Directrice des relations institutionnelles
et de la communication
+33 6 79 05 79 19
mlevern@sogaris.fr

@GROUPESOGARIS

SOGARIS

SOGARIS.FR