RAPPORT
ANNUEL INTÉGRÉ
2021-2022
GROUPE SOGARIS

Une année capitale

sogaris

Sommaire

06 INTRO-DUCTION

08 Éditorial du président du Conseil d'Administration et du directeur général
10 Faits marquants
12 Introduction générale
14 Gouvernance
16 Modèle d'affaires
18 Une entreprise connectée à son environnement
18 Nos parties prenantes
19 Nos impacts RSE
20 Quatre axes pour une stratégie RSE ambitieuse

22 RSE & ACTIVITÉS

24 Construire & délivrer la ville durable
25 Pour une logistique décarbonée
28 Pour une logistique au cœur des villes
32 Pour une logistique au service de la ville productive
35 Pour une logistique respectueuse des femmes et des hommes

38 FINANCES & PATRIMOINE

40 2021 : Retour sur les principaux événements impactant le bilan
40 Six acquisitions et des investissements massifs
41 Une consolidation continue des performances en matière de recouvrement
41 Filialisation de Sogaris Services et engagement des équipes
42 Évolution des Actifs
42 Nouvelles acquisitions et développements 2021
43 Autres actifs franciliens présents au patrimoine au 31/12/2021
46 Tableau de répartition des actifs
47 Top 10 de nos clients
48 Nous créons de la valeur
48 Chiffres clés : des performances financières solides malgré la crise
50 Comptes consolidés au 31/12/21
55 Comptes sociaux
58 Nous maîtrisons nos risques
62 Mettre le service au cœur de l'expérience client
62 Sogaris Services s'émancipe et devient Les Palettes Urbaines
63 Les property managers artisans d'une gestion responsable du patrimoine au quotidien

64 ANNEXES

De pionnier de la logistique urbaine à acteur de la ville durable

MISSION

Depuis sa création en 1960, Sogaris s'est donné pour mission d'organiser et d'optimiser le transport de marchandises vers la capitale. D'abord pour « désengorger » Paris, puis pour accompagner la montée en puissance du dernier kilomètre et de la distribution urbaine.

Convaincu par l'idée du nécessaire retour de la logistique en ville pour décarboner la mobilité des biens, répondre aux besoins des professionnels de la distribution et améliorer la qualité de vie des citadins, Sogaris agit depuis des années en pionnier de la logistique urbaine. En concevant, en investissant et en développant des espaces dédiés à cette fonction essentielle, le Groupe a contribué à tracer les marqueurs d'une nouvelle classe d'actifs dont la pertinence n'est aujourd'hui plus à démontrer.

À bien des égards, l'année 2021 constitue le point d'orgue d'une dynamique observée depuis plusieurs années : l'accroissement des flux de marchandises en ville, sans réelle maîtrise ni organisation, générant plus de nuisances que de bénéfices pour la ville et ses habitants; auquel se confronte aujourd'hui la nécessité d'y apporter des solutions concrètes et adaptées.

Et c'est bien l'objectif que se donne aujourd'hui Sogaris : non plus seulement de faire émerger un nouveau paradigme industriel visant à la réimplantation des espaces logistiques en ville; mais de mettre la logistique urbaine au service d'une ville plus durable et plus désirable par le déploiement et la maîtrise d'un réseau souverain de sites adaptés, la décarbonation accélérée de la mobilité des biens, la revalorisation des espaces urbains réinvestis par la logistique urbaine, la signature architecturale et urbaine de ces nouveaux sites fonctionnels, la maîtrise d'une multiplicité d'usages et l'engagement assumé contre la précarisation et l'uberisation des métiers de la logistique.

En cela, Sogaris relève un défi qui peut se dire en peu de mots : délivrer la ville durable.

GROUPE sogaris Délivrer la ville durable

À COMPTER DU MOIS DE JUIN 2022, CE LOGO, ASSOCIÉ À NOTRE NOUVELLE BASELINE, VIENT ENRICHIR L'IDENTITÉ VISUELLE DU GROUPE SOGARIS

Les artistes sont les caisses de résonance de nos sociétés. Depuis 2017, Sogaris est devenu un promoteur de l'art urbain dans le Grand Paris. Après trois œuvres monumentales à Rungis (94) en 2017, 2018 et 2020, ainsi qu'une performance éphémère à Paris (Porte de Pantin) en 2019, Sogaris a souhaité poursuivre sa programmation artistique en 2021. C'est pourquoi nous avons invité Chloé Dugit-Gros, artiste plasticienne, à investir la palissade du chantier de l'Immeuble Inversé, en plein cœur de Paris. Son œuvre est visible rue du Grenier-Saint-Lazare jusqu'à l'automne 2022, mais aussi au travers des pages de ce rapport annuel, qu'elle a accepté d'illuminer de son art. Nous lui adressons nos sincères remerciements.

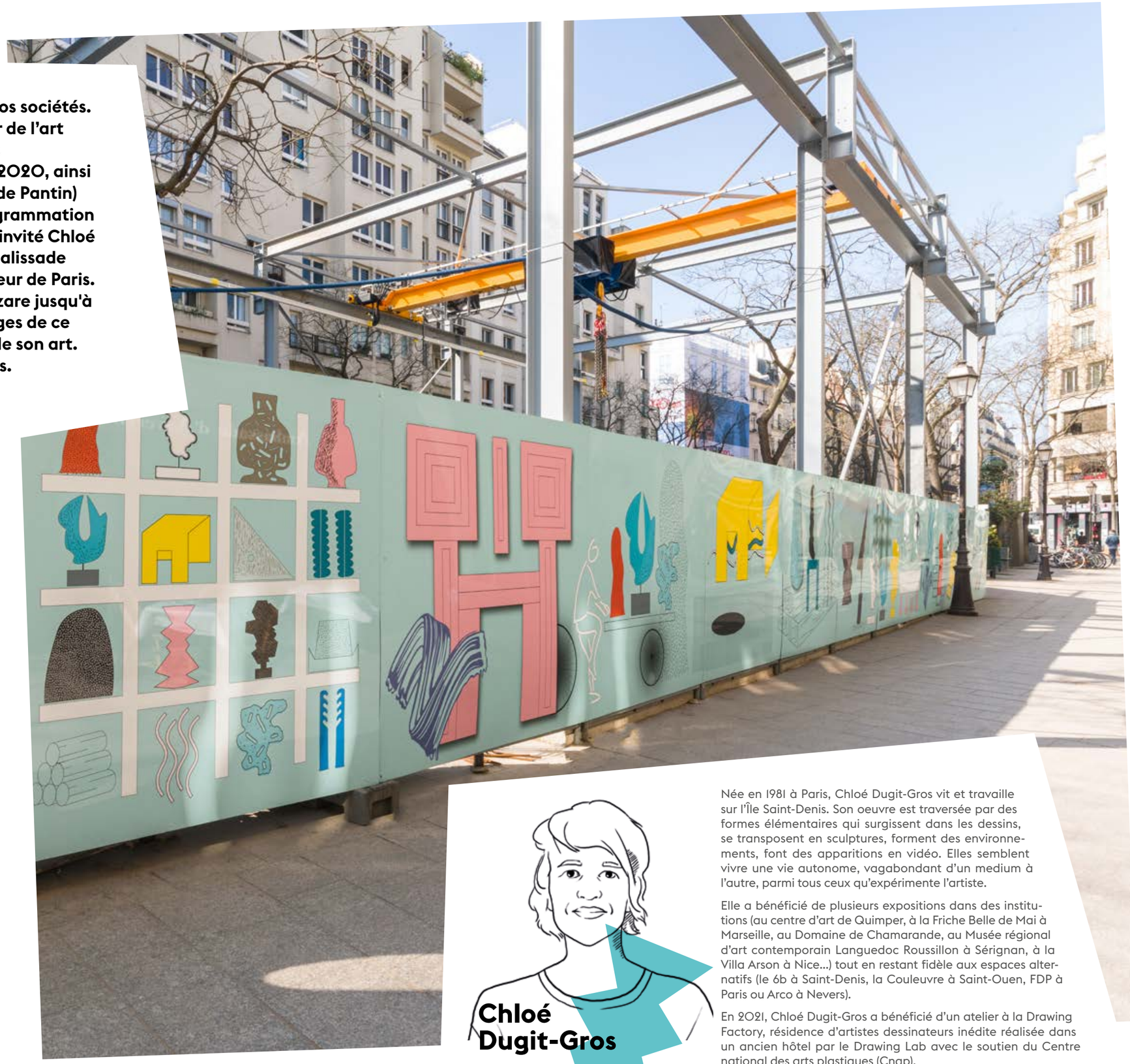
L'œuvre

'Upside Down, ('À l'envers, en français) est une œuvre de l'artiste Chloé Dugit-Gros commandée par Sogaris pour l'habillage d'une palissade de chantier rue du Grenier-Saint-Lazare (Paris). Longue de 32 mètres, cette œuvre est un répertoire de formes qui questionne le langage du chantier en cours mais aussi celui du quartier.

Les dessins qui forment 'Upside Down, révèlent à la fois ce qui se passe de l'autre côté de la palissade et dévoilent quelques indices de la future activité de l'immeuble inversé en préparation. Le foisonnement de la composition reflète l'énergie du quartier dans lequel l'œuvre est implantée, marquée par la culture avec le Centre Pompidou et l'atelier Brancusi, le musée des Arts et Métiers, le Forum des Halles ou encore les galeries d'art et les commerçants exerçant tout autour. Ce répertoire riche de jeux graphiques donne à certaines formes la valeur de symboles, d'ornements ou encore de motifs tous puisés dans le quartier. Les éléments architecturaux présents dans le dessin sont inspirés d'ornements de l'architecture environnante qui se caractérise par son mélange des styles. En effet les bâtiments anciens côtoient les immeubles haussmanniens, l'Art nouveau communique avec l'architecture des années 70 du Quartier de l'Horloge qui elle-même reprend l'idée des passages, des portes et des zones piétonnes labyrinthiques.

Ces différentes sources se mêlent pour créer un langage accessible à tous sous la forme de jeu de signes. Insérée dans un paysage urbain marqué par un chantier, l'œuvre est une invitation à la contemplation, un moment d'arrêt dans un parcours, une parenthèse artistique à grande échelle. Bref, une expérience visuelle qui se découvre en marchant. Upside Down a été réalisée en partenariat avec Drawing on Demand.

DÉCOUVRIR
L'ŒUVRE EN IMAGES



Chloé Dugit-Gros

Née en 1981 à Paris, Chloé Dugit-Gros vit et travaille sur l'Île Saint-Denis. Son oeuvre est traversée par des formes élémentaires qui surgissent dans les dessins, se transposent en sculptures, forment des environnements, font des apparitions en vidéo. Elles semblent vivre une vie autonome, vagabondant d'un medium à l'autre, parmi tous ceux qu'expérimente l'artiste.

Elle a bénéficié de plusieurs expositions dans des institutions (au centre d'art de Quimper, à la Friche Belle de Mai à Marseille, au Domaine de Chamarande, au Musée régional d'art contemporain Languedoc Roussillon à Sérignan, à la Villa Arson à Nice...) tout en restant fidèle aux espaces alternatifs (le 6b à Saint-Denis, la Couleuvre à Saint-Ouen, FDP à Paris ou Arco à Nevers).

En 2021, Chloé Dugit-Gros a bénéficié d'un atelier à la Drawing Factory, résidence d'artistes dessinateurs inédite réalisée dans un ancien hôtel par le Drawing Lab avec le soutien du Centre national des arts plastiques (Cnap).

1.

RAPPORT INTÉGRÉ 2021-2022

Introduction

Introduction

ÉDITO

« Nous voulons bâtir un monde décarboné pour les générations futures »

Jonathan Sebbane
Directeur général de Sogaris

Quelle année 2021!

François Dagnaud : Tant pour SOGARIS que pour la logistique urbaine! Plus que jamais, dans un contexte difficile marqué par la crise sanitaire, dans une époque caractérisée par l'accélération de la métropolisation, de la digitalisation et de l'urgence climatique, la logistique urbaine s'impose comme une brique incontournable de la construction d'une ville plus durable et plus désirable. Et plus généralement, du monde décarboné et résilient que nous voulons et que nous devons bâtir pour les générations futures. Capacité à optimiser, et donc à réduire, l'impact des flux sur l'écosystème urbain; capacité à augmenter la ville par la valorisation de fonciers complexes et la création de services; capacité à contribuer à l'évolution du paysage urbain grâce à une qualité architecturale toujours plus exigeante et adaptée à nos aspirations : les vertus d'un immobilier logistique maîtrisé sont de mieux en mieux appréciées par les acteurs de la fabrique de la ville.

Jonathan Sebbane : 2021 est de loin, l'année la plus intense et la plus prolifique pour Sogaris depuis notre accélération stratégique sur la logistique urbaine, en 2015, et certainement l'une des plus marquantes de son histoire. Nos convictions et nos valeurs, nos engagements, nos performances ainsi que notre savoir-faire,

François Dagnaud
Président du Conseil d'administration de Sogaris

ont été remarqués et salués par nos paires. Et cela, malgré l'omniprésence de la crise sanitaire et de ses aléas sur l'économie.

François Dagnaud : Pour autant, il nous faut poursuivre notre effort de conviction, de conception, d'invention car de nouveaux défis et de nouveaux acteurs viennent en permanence complexifier l'équation du dernier kilomètre : nouvelles offres de livraison pour certaines hautement contestables, conditions de travail des hommes et des femmes de la logistique, adaptation réglementaire de nos bâtiments, etc.

Jonathan Sebbane : La logistique urbaine n'est en soi ni bonne, ni mauvaise : c'est une logistique urbaine décarbonée et maîtrisée, porteuse de solutions durables à même de faire la différence, que nous devons construire. La décarbonation et la souveraineté de notre réseau de sites sont les priorités de Sogaris et elles ont plus que jamais été à l'agenda de 2021. Forts de l'important travail de structuration de notre démarche RSE en 2020, nous avons engagé la transformation de notre patrimoine et commençons à en tirer les premières leçons. Au cœur de cette méthode :

> *« La décarbonation et la souveraineté de notre réseau de sites ont été une nouvelle fois les priorités de Sogaris en 2021. »*

notre bilan carbone, calculé pour la première fois en 2021, constitue une donnée nouvelle et structurante. C'est sur elle que nous nous appuyons pour construire une trajectoire de décarbonation conforme aux Accords de Paris, en y associant l'ensemble de nos parties prenantes, clients et partenaires.

François Dagnaud : 2021 aura aussi permis de valider de nombreux engagements et promesses, avec la mise en chantier de projets emblématiques, à commencer par l'hôtel logistique de la ZAC des Ardoines à Vitry-sur-Seine. Mener à bien ces développements complexes, sans renier sur la qualité de nos programmes, est un défi de tous les jours que nous relevons avec détermination et conviction. Un nouveau MIPIM Award pour le projet P4 de la Porte de Pantin – sans doute le projet le plus compact jamais récompensé au Salon International de l'Immobilier – est venu une fois encore souligner la qualité d'innovation et de résolution des projets SOGARIS. Ces projets concrétisés sont l'avenir du Groupe, leur développement va permettre de franchir une nouvelle étape décisive pour Sogaris.

Jonathan Sebbane : Comme chaque année, mais cette année encore plus que d'habitude, je veux remercier sincèrement le dévouement des équipes Sogaris. Dans un contexte on le sait difficile, 2021 a été un challenge important mais réussi. Le collectif Sogaris, malgré l'éloignement du travail à distance, a démontré sa solidité et sa résilience. Mieux, il est récompensé par la certification *Great Place to Work,* obtenue en décembre. On ne pouvait pas mieux conclure!

Au fil de l'année : nos moments forts en 2021

MARS

DU NOUVEAU SUR WWW.SOGARIS.FR!

Notre site web fait peau neuve pour mieux raconter ce qui fait l'identité de Sogaris : ville durable, engagements, logistique urbaine et innovation.

ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE : TOUJOURS AU TOP

Une nouvelle fois, Sogaris publie un index EgaPro (presque) parfait. Avec 97/100, l'égalité professionnelle est plus que jamais une réalité concrète dont bénéficient nos collaborateurs.ices.

DEUX NOUVEAUX SITES CERTIFIÉS

La norme ISO 14001 valorise la qualité du système de management environnemental des bâtiments. En 2021, les sites de Chennevières-sur-Marne et Créteil Marais ont intégré cette certification. 50 % de notre patrimoine est désormais certifié.

AVRIL

DÉVELOPPER LA CYCLO-LOGISTIQUE

Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt auprès des opérateurs de cyclo-logistique pour imaginer une exploitation décarbonée et fluide de l'Immeuble Inversé (Paris).

JUIN

LA FILIALE SOGARIS SERVICES PREND VIE

Avec la signature d'un traité d'apport, et après plusieurs années de préparation, SOGARIS SERVICES devint officiellement la première filiale du Groupe SOGARIS dotée de personnel.

DEMANDEZ LE NOUVEAU NUMÉRO DE WELCOME TO LOGISTICS CITY!

Après 2 ans de travaux, la chaire Logistics City publie un nouvel opus consacré aux mobilités du e-commerce, données scientifiques et comparaisons internationales à l'appui.

SOGARIS – INTRODUCTION

JUILLET

NOS MICRO-HUBS ENVOIENT DU BOIS!

Lauréats du Booster Bois Biosourcés de Fibois IDF, les micro-hubs de logistique tactique de Sogaris font parler d'eux avant même d'être déployés dans vos rues.

UNE FILIÈRE PLUS ENGAGÉE

Afilog et le ministère de la Transition Écologique signent une charte d'engagements environnementaux réciproques. Un pas important dans la construction d'une filière plus responsable.

NOVEMBRE

PLUS DE BIODIVERSITÉ

Au Salon des Maires, Sogaris et CDC Biodiversité s'associent pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère de notre patrimoine logistique.

JOURNÉES PORTES OUVERTES

La première édition de la Semaine de la Logistique a permis à de nouveaux publics de découvrir la réalité des entrepôts logistiques. Sogaris était partenaire de l'opération.

CAMPUS 360, SAISON 2

Pour cette édition 2021, l'écosystème de la logistique durable s'est donné rendez-vous à la Gaîté Lyrique autour d'intervenants passionnants pour explorer la perception de la livraison urbaine par les citadins.

SEPTEMBRE

UNE RENTRÉE EN FANFARE

Présenté au MIPIM, P4 remporte un Award. Le 2e en trois ans pour Sogaris, le premier d'une belle série de récompenses pour ce site emblématique.

OCTOBRE

ANOTHER BRICK IN THE WALL

Coup d'envoi du chantier de l'hôtel logistique des Ardoines à Vitry-sur-Seine. Emmanuelle Wargon pose la première pierre avec Sogaris et ses partenaires.

DÉCEMBRE

IL EST À QUI CE STAND EN CARTON?

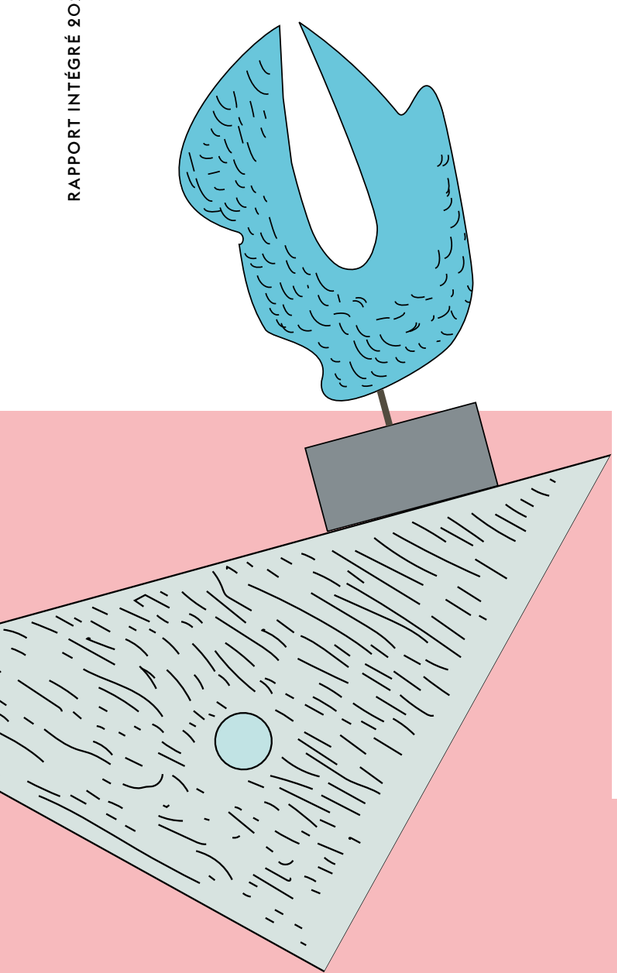
De retour au SIMI, Sogaris cartonne avec un stand éco-conçu spectaculaire et en profite pour signer un partenariat exceptionnel avec Paris La Défense pour imaginer la logistique du quartier d'affaires.

UPSIDE-DOWN

Le long du chantier de l'Immeuble Inversé, la nouvelle œuvre d'art urbain commandée par Sogaris pose un regard nouveau sur le quartier de l'Horloge (Paris Centre).

RAPPORT INTÉGRÉ 2021-2022

Vers de nouveaux horizons : Nous poursuivons nos investissements malgré la crise



Le 8 juillet 2019, Sogaris annonçait le lancement d'un plan d'affaires exceptionnel de 300 M€ sur trois années, appuyé par un financement bancaire structuré d'une ampleur inédite. Le même jour, le groupe rendait public l'acquisition de la plateforme Franprix de Chennevières-sur-Marne, dans le cadre d'une transaction d'envergure avec le groupe Casino. Cette double opération a donné le coup d'envoi d'une période d'une extrême intensité pour Sogaris, sur le marché des acquisitions, mais aussi en matière de développements neufs. Son objectif : permettre au groupe d'atteindre une position de marché suffisamment solide pour devenir un acteur incontournable et influent de l'immobilier de logistique urbaine du Grand Paris dans un contexte concurrentiel plus dense.

← La plateforme de Chennevières-sur-Marne est exploitée par Franprix.

Sogaris dresse un bilan extrêmement positif de ce plan d'affaires qui a vu se maintenir les investissements du groupe à un niveau soutenu, et cela malgré la crise. 16 nouveaux actifs (11 acquisitions et 5 développements neufs) ont intégré son patrimoine immobilier - le portant à une surface cumulée de 700 000 m², avec toujours des surfaces en cours de développement, et une valeur dépassant pour la première fois le milliard d'euros (1 173,6 M€) au 31/12/2021.

Ce résultat exceptionnel traduit la confiance des actionnaires du Groupe dans sa stratégie d'investissement immobilier. Cette stratégie contribue directement à renforcer la souveraineté logistique des territoires du Grand Paris, alors que les tensions sur les approvisionnements internationaux sont décuplées.

Pour continuer de mener à bien ses missions au service des territoires urbains en développant encore davantage son réseau d'espaces logistiques, Sogaris doit être en mesure de maintenir ce niveau d'investissement dans la durée. Il lui faudra pour cela envisager une nouvelle évolution décisive avec le renfort de ses actionnaires historiques et l'arrivée de nouveaux investisseurs capables d'accompagner le groupe dans ses objectifs de long terme, dans un contexte de plus en plus concurrentiel qui renforce les enjeux de rapidité d'exécution. Cette évolution du capital interviendra au cours du premier semestre 2022. Elle permettra à l'entreprise de se projeter rapidement dans des développements hors de son territoire historique, c'est-à-dire dans plusieurs métropoles françaises concernées par le besoin d'organiser, de rationaliser et de réduire l'impact de leurs flux de marchandises.

1 173,6 M€

VALEUR DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

Gouvernance

De gauche à droite : Hervé Gicquel, Jean-Philippe Leyrat, Bertrand Pardijon, Véronique Bergerol, Denis Larghero, François Dagnaud, Halima Jemni, Jacques Baudrier, François-Marie Didier, Audrey Pulvar, Corentin Duprey.

Refléter la diversité des territoires du Grand Paris

En 2021, la composition du Conseil d'administration de Sogaris a évolué, à la suite du renouvellement des mandats des élus des Conseils départementaux ainsi qu'à la mobilité interne au groupe Caisse des Dépôts, avec l'arrivée de 3 nouveaux administrateurs. François Dagnaud conserve sa fonction de Président du Conseil d'Administration.

× **M. François Dagnaud**
Président, Maire du 19e arrondissement de Paris

× M. Jacques Baudrier
Conseiller de Paris

× Mme Véronique Bergerol
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

× M. François-Marie Didier
Conseiller de Paris

× M. Corentin Duprey
Conseiller départementale de Seine-Saint-Denis

× M. Hervé Gicquel
Conseiller départemental du Val-de-Marne

× Mme Halima Jemni
Conseillère de Paris

× M. Denis Larghero
Conseiller départemental des Hauts-de-Seine

× M. Jean-Philippe Leyrat
Groupe Caisse des Dépôts

× M. Bertrand Pardijon
Groupe Caisse des Dépôts

× Mme Audrey Pulvar
Conseillère de Paris

Un tableau de répartition du capital social du groupe figure en annexes.

Un comité de direction paritaire

Au quotidien, la gouvernance de Sogaris est assurée par un comité de direction paritaire.

× **Jonathan Sebbane**
Directeur Général

× **Guillaume Aubert**
Directeur Général adjoint; Directeur Général de Sogaris Services depuis le 1er juin 2021

× Patricia Lanusse
Directrice Juridique et Assurances

× Romain Loisy
Directeur Asset management

× Aurélie Suquet
Directrice adjointe Asset management

× Marie Le Vern
Directrice des Relations publiques, de la Communication et de la RSE

× Honorine Fanelli – Directrice de la Maîtrise d'ouvrage et du patrimoine

× Roxane Auroy
Directrice adjointe de la Maîtrise d'ouvrage et du patrimoine

× Sonia Samadi
Directrice du Développement et de l'Innovation

× Inès Baligand
Directrice adjointe du Développement et de l'Innovation

× Guillaume Vercoustre
Directeur Financier

× Amandine Bonnion
Directrice Financière adjointe

× Olivier Martin
Directeur Property Management

× Guillaume Barreau
Directeur Contrôle Interne, Audit et Digitalisation

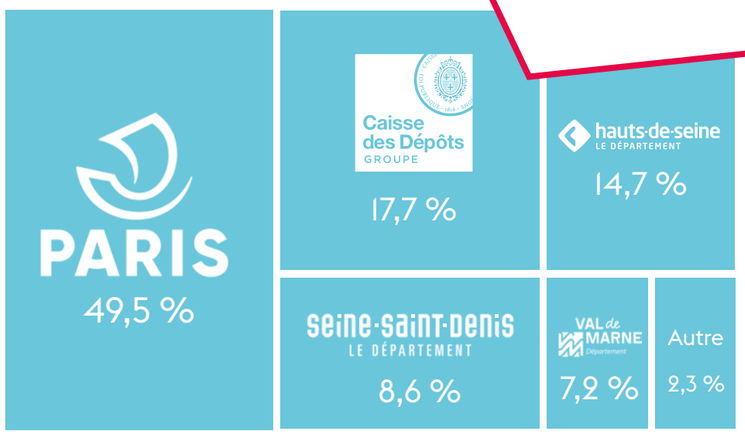
× Jennifer De Moura
Responsable des ressources humaines

En outre, Cyril Dupuy, Directeur des services et prestations logistiques de SOGARIS jusqu'au 1er juin 2021, a pris les fonctions de Directeur Général Délégué et Directeur des Opérations de Sogaris Services.

L'ÉTHIQUE AU CŒUR DE LA GOUVERNANCE

Une gouvernance robuste et le respect de l'éthique sont les fondations d'une démarche d'entreprise visant à avoir un impact positif sur la société et l'environnement. Les principes de confiance, intégrité morale, confidentialité, respect d'autrui, prévention des conflits d'intérêts et de pratiques commerciales justes ont valeur de règles.

Une charte éthique rappelle les principes guidant le comportement de tous ses salariés et mandataires sociaux; un déontologue interne a pour mission d'assister et conseiller chacun dans son application, notamment dans un but de prévention des situations pouvant faire naître un risque de conflit d'intérêts.



MODÈLE D'AFFAIRES : LES DÉFIS DE LA LOGISTIQUE URBAINE

NOS RESSOURCES CLÉS

PATRIMONIALES

- **700 000 m²** de sites logistiques détenus en 2021
- Valeur du patrimoine de **1 173,6 M€** (+38,3 %)
- **19 sites** en exploitation

STRUCTURE

- Structure actionnariale innovante liant acteurs publics et acteurs privés au sein d'un marché concurrentiel

FINANCIÈRES

- **278 M€** investis entre 2018 et 2021
- Actionnariat salarié : **3,58 %** du capital de Sogaris Immo au 31/12/2021

HUMAINES

- **65** collaborateurs dont **58** en CDI (hors Sogaris Services)
- **39** femmes et **26** hommes

INTELLECTUELLES

- Savoir-faire et expertise logistique urbaine
- Stratégie d'innovation (centrée sur l'immobilier, les nouvelles mobilités, l'expérience client et la mutualisation)

ENVIRONNEMENTALES

- **5** sites certifiés ISO 14001

SOCIÉTALES

- Partenariats avec des acteurs industriels innovants, ex : RATP
- Charte éthique

Un réseau dense de sites logistiques, ancrés sur les territoires urbains...

sogaris

sogaris SERVICES LOGISTIQUES
Proposer un service de stockage et de transport flexible et optimisé à nos clients

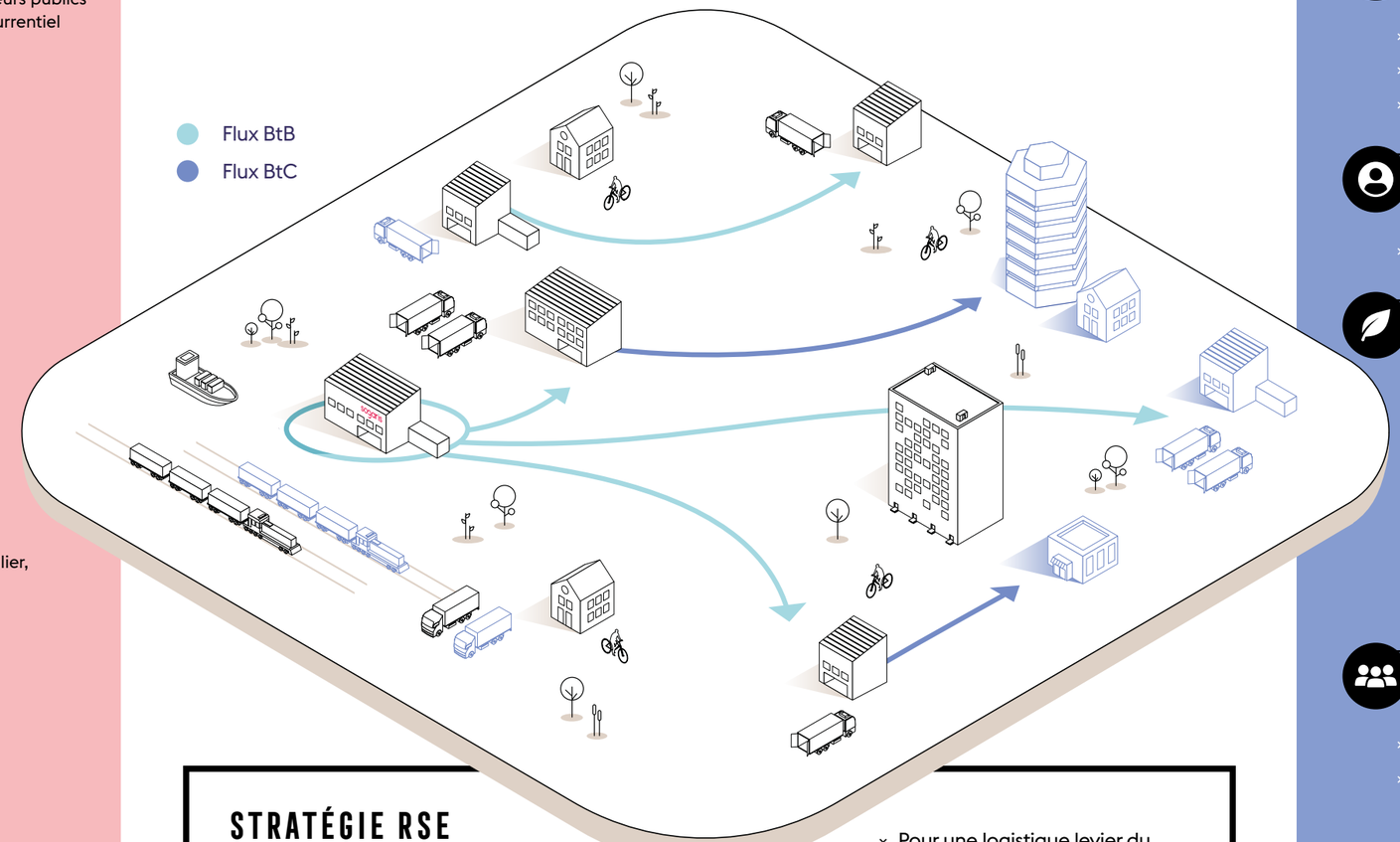
...permettant une optimisation de la mobilité des biens, à haute valeur ajoutée pour nos parties prenantes

182 locataires en 2021
Messagerie/Transports/Logistique/Chargeurs/Distributeurs

- Accès à des sites en zones denses pour limiter les km parcourus
- Sites équipés pour la mobilité propre
- Relations clients entretenues dans une optique de satisfaction

Collectivités, Riverains, commerces de quartier, artisans...

- Optimisation des temps d'approvisionnement
- Intégration sur site de services répondant à des besoins locaux
- Réduction des nuisances (congestion, pollution)



STRATÉGIE RSE

- Pour une logistique décarbonée
- Pour une logistique au cœur des villes et des territoires
- Pour une logistique levier du développement local et résilient
- Pour une logistique respectueuse des femmes et des hommes

MÉTROPOLISATION / DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE / DIGITALISATION

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

ÉCONOMIQUE

- **45,5 M€** de loyers
- **2,9 M€** de revenus pour Sogaris Services
- Prestations d'expertise et de conseil
- **67,3 M€** de chiffre d'affaires

HUMAINE

- **288** heures de formation
- **97/100** Index Egapro
- **1** apprenti et **3** stagiaires

POUR NOS CLIENTS

- Taux d'occupation de **95,1 %**

ENVIRONNEMENTALE

- Réduction des consommations énergétiques
- **5** sites proposant des infrastructures pour véhicules propres (2021)
- Baux signés intégrant une clause RSE
- **3** baux éthiques
- **183** bornes de recharge électrique (2020)

SOCIÉTALE

- **3 000 m²** mis à disposition d'Emmaüs Défi
- **1** nouvelle œuvre d'art urbain commandée (5 au total)

RAPPORT INTÉGRÉ 2021-2022

Une entreprise connectée à son environnement

Nos parties prenantes

Sogaris évolue dans un environnement ouvert et écosystémique. Le groupe travaille au contact de l'ensemble des acteurs de la ville, convaincu que la logistique urbaine, fonction essentielle, au même titre que le logement ou le commerce, a un rôle à jouer dans la réponse à l'urgence climatique.

Afin de démultiplier son impact positif et d'assurer une étroite coordination des efforts des acteurs du territoire pour une logistique urbaine plus durable, Sogaris a déjà rejoint plusieurs cadres d'action co-construits avec différents partenaires de son écosystème. Le Groupe a ainsi participé à une variété d'initiatives sur des thématiques essentielles en lien avec sa stratégie RSE :

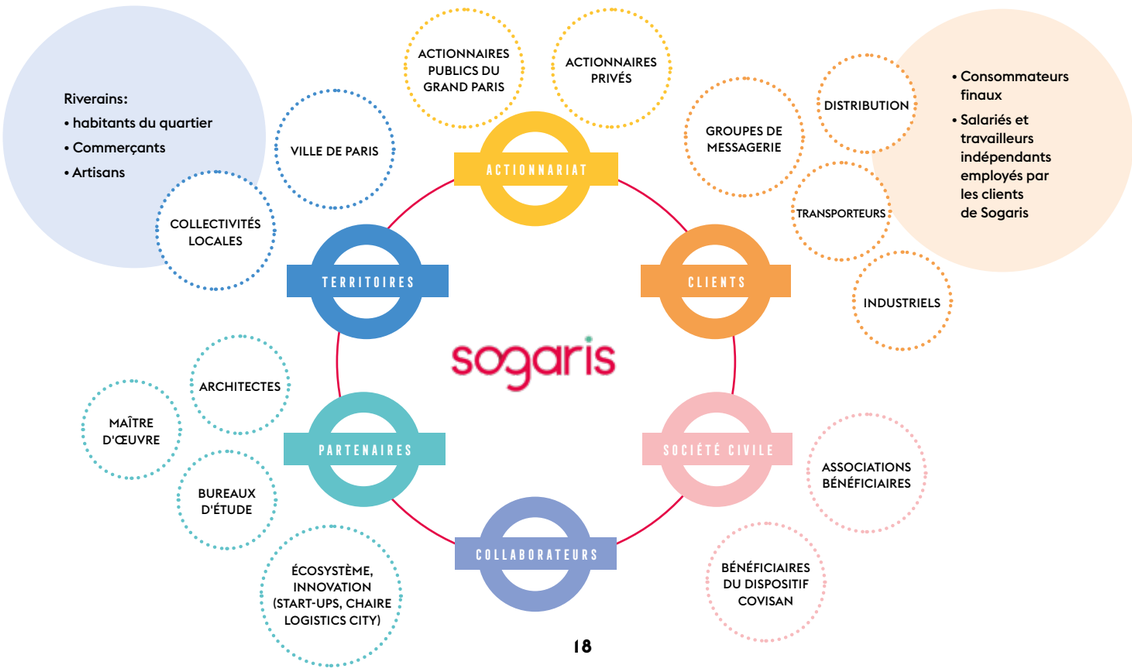
× Répondre aux grands enjeux sociaux et environnementaux de la logistique urbaine : Charte pour une logistique urbaine durable, Ville de Paris;

× Réduire l'impact environnemental de la logistique et développer des fonctions de production utiles aux territoires : Pacte pour une logistique métropolitaine, Métropole du Grand Paris;

× Promouvoir une production durable en ville :
- Manifeste Fab City,
- Manifeste pour un territoire industriel et productif, Grand Orly Seine Bièvre;

× Réduire l'impact climatique des entreprises parisiennes : Charte Paris Action Climat, niveau Or;

× Favoriser l'emploi local et l'insertion professionnelle : Charte pour l'emploi local avec la Ville de Paris et Pôle Emploi.



Nos impacts RSE

Sogaris prend en compte les impacts de son activité sur la ville et l'environnement. L'entreprise s'est dotée dès 2020 d'une feuille de route RSE, construite à partir d'une analyse fine de ces derniers et de leur importance à ses yeux et à ceux de ses parties prenantes. Sa matrice de matérialité est le reflet de cette analyse, traduite en priorité d'actions.

Sogaris inscrit son action RSE dans le cadre des Objectifs de Développement Durable des Nations Unis (ODD). Adoptés en septembre 2015 à l'occasion de l'ouverture de la 70e assemblée générale de l'ONU, ces ODD définissent 17 objectifs à traiter à l'horizon 2030 par les gouvernements, le secteur privé et la société civile.

Afin de garantir un engagement utile à son territoire d'implantation, Sogaris a souhaité identifier les enjeux de développement durable les plus prégnants au sein du Grand Paris. Ce travail de contextualisation des ODD a permis d'orienter et de prioriser certains choix stratégiques, notamment ceux liés à la lutte contre le changement climatique.

La contribution de Sogaris aux ODD est ainsi déterminée non seulement en fonction de l'activité et de la culture du Groupe, mais également en fonction des besoins les plus saillants identifiés sur le territoire.

ODD	Contexte du Grand Paris	Contribution de Sogaris
3 - Bonne santé et bien-être	Une année 2021 encore marquée par la pandémie de Covid-19 et la nécessité d'assurer une continuité d'activité logistique.	Mise à disposition d'espaces logistiques pour le dispositif Covisan.
7 - Énergie propre et d'un coût abordable		Des sites alimentés en électricité 100 % renouvelable ; une politique volontariste pour baisser drastiquement le recours aux véhicules à moteur thermique par les clients de Sogaris.
9 - Industrie, innovation et infrastructure	Un écosystème d'innovation performant mais une vulnérabilité dans le contrôle des approvisionnements stratégiques.	Un réseau de sites placés stratégiquement sur le territoire et contrôlés par un actionnariat public pour garantir une forme de souveraineté logistique.
11 - Villes et communautés durables	Un territoire marqué par la rareté du foncier où la forte densité et la concentration d'activités ont des incidences sur la qualité de vie (sur-occupation des logements, distance domicile-travail étendue, manque d'espaces naturels).	Livraison du dernier km en zone dense par des modes de transport doux limitant les nuisances et fluidifiant le trafic, développement sur site de nouvelles fonctions pour les riverains, attention portée à la qualité architecturale et esthétique des sites.
12 - Production et consommation responsables	Le Grand Paris a une autonomie productive de 9 % et une autonomie alimentaire de 1,7 %.	Promotion de la circularité dans le cycle de vie des projets ; intégration d'activités de micro-production et de distribution en circuit court dans les sites Sogaris.
13 - Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques	L'empreinte carbone d'un habitant du Grand Paris s'élève à 15,3 tCO_2e par an, qu'il faut ramener à 2 tCO_2e par an d'ici 2050.	Un pilier entier de la stratégie RSE consacré à l'action climatique, avec des mesures allant au-delà des seules émissions de Sogaris pour accompagner la réduction des émissions de ses clients.
15 - Vie terrestre	91,6 % des surfaces sont artificialisées, et 23 % sont des sites et sols pollués.	Un engagement résolu vers le zéro-artificialisation nette ; Partenariat avec CDC Biodiversité et Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour promouvoir la biodiversité et le verdissement au sein de plusieurs sites majeurs.
17 - Partenariats pour la réalisation des objectifs		Mise en place de partenariats étroits avec un écosystème de start-ups locales et innovantes.

QUATRE AXES POUR UNE STRATÉGIE RSE AMBITIEUSE

Sur la base de l'analyse des risques et opportunités liés aux enjeux RSE, le Groupe poursuit un plan d'actions autour de quatre enjeux clés pour l'entreprise et la logistique urbaine.

POUR UNE LOGISTIQUE DÉCARBONÉE

En plaçant l'action climatique au cœur de notre stratégie

× Réaliser en 2021 notre premier bilan carbone

× Inscrire le patrimoine dans une trajectoire compatible 1,5 °C

× Garantir 100 % des flux de livraison au départ des espaces de proximité opérés par mobilité propre

POUR UNE LOGISTIQUE AU CŒUR DES VILLES ET DES TERRITOIRES

en faisant des sites pensés avec et au service des riverains

× Concevoir 100 % des nouveaux développements en milieu urbain dense dans une dynamique de conception participative

× Ancrer le Zéro-artificialisation nette dans les nouveaux départements

POUR UNE LOGISTIQUE LEVIER DE DÉVELOPPEMENT LOCAL ET RÉSILIENT

En promouvant des logistiques économiques plus locales et circulaires

× Mettre en place une politique d'achats responsables ambitieuse

× Lancer un projet pilote sur les enjeux de micro-production à l'horizon 2023

POUR UNE LOGISTIQUE RESPECTUEUSE DES FEMMES ET DES HOMMES

en assurant des environnements de travail épanouissant, au sein du Groupe et pour les usagers des sites

× Déploiement d'une charte éthique annexée aux baux auprès de tous les nouveaux clients du groupe

× Renouveler la certification Great Place to Work en 2022

Importance pour les parties prenantes externes ↑

→ **Importance pour Sogaris**

Enjeux importants (+ +)

- Intégrer les parties prenantes locales au développement, à la conception et à l'exploitation
- Accompagner les acteurs publics locaux dans la définition et la mise en œuvre de stratégie de maîtrise de la logistique urbaine sur leur territoire
- Développer l'économie circulaire dans la conception des sites Sogaris

Enjeux très importants (+ + +)

- Réduire l'impact global du patrimoine bâti de Sogaris sur le climat
- Contribuer à décarbonner les flux logisitiques
- Mettre en place des actions de protection-valorisation de la biodiversité
- Participer à l'amélioration des conditions de travail des professionnels de la logistique urbaine

Top priorités (+ + +)

- Contribuer activement à la réduction de l'impact carbone global de la logistique urbaine conformément à la trajectoire fixée par les Accords de Paris
- Déployer un réseau souverain de sites de logistique urbaine positionnant Sogaris en leader de la logistique urbaine

Enjeux secondaires (+)

- Accompagner le développement d'une économie plus locale à l'échelle des villes

Enjeux importants (+ +)

- Soutenir l'emploi et l'économie locale
- Participer à la diversification des profils d'emplois implantés en ville
- Garantir la santé et la sécurité des utilisateurs des sites
- Contribuer à réduire les déchets sur les sites

Enjeux très importants (+ + +)

- Investir dans l'innovation pour anticiper les nouveaux usages
- Améliorer la qualité de vie en ville en réduisant les nuisances générées par le transport de marchandises en ville (pollution, congestion)
- Garantir en promouvoir l'éthique dans la conduite des affaires
- Promouvoir la qualité de vie au travail

Enjeux non matériels (+)

Enjeux secondaires (+)

- Contribuer au développement et au redéveloppement de la production locale

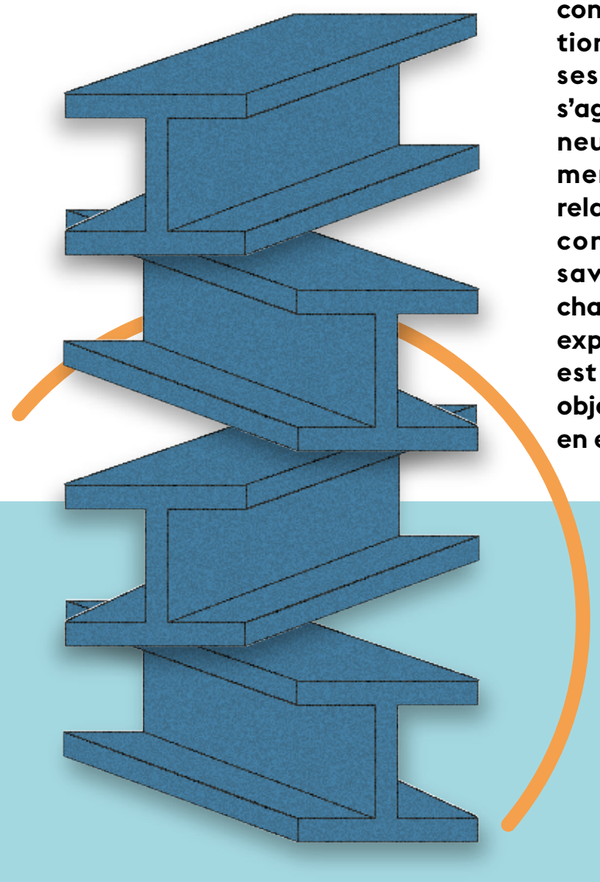
Enjeux importants (+ +)

- Participer activement à promouvoir la diversité, l'égalité des chances et lutter contre toutes les discriminations
- Développer le capital humain

RSE & activités

Construire & délivrer la ville durable

C'est l'objectif poursuivi par Sogaris tout au long de l'année, et le prisme à travers lequel toutes ses activités doivent être interprétées. La feuille de route RSE établie en 2020 a ainsi connu en 2021 une traduction opérationnelle complète dans chacun de ses quatre piliers d'actions. Qu'il s'agisse du développement de projets neufs et innovants, de l'investissement dans son patrimoine, de ses relations partenariales et même de la contribution à la production de savoirs sur la logistique urbaine, chaque chantier, accomplissement ou expérimentation de Sogaris en 2021 est une contribution directe à cet objectif. Cette section RSE et Activités en est le reflet.



Pour une logistique décarbonée

AXE I

Historiquement organisé pour approvisionner rapidement les territoires grâce à une circulation fluide des marchandises, le secteur de la logistique voit sa mission se heurter à l'impératif climatique. Essentiellement routier, le maillage logistique représente une part conséquente des émissions des villes : avec 15 à 20 % du trafic routier parisien, il ne génère pas moins de 25 % des émissions de CO_2 et environ 45 % des émissions d'oxyde d'azote et de particules fines de la capitale. Face à ce constat, les acteurs économiques se mobilisent et le groupe Sogaris repense en profondeur son modèle afin de contribuer à atteindre l'objectif posé par l'Accord de Paris de rester sous les 1,5 °C d'augmentation de température moyenne par rapport aux niveaux pré-industriels.

L'action climatique de Sogaris passe bien sûr par le renforcement de la performance climatique de ses bâtiments, mais aussi par la coopération avec les locataires et les transporteurs pour décarboner progressivement l'ensemble de la chaîne de valeur logistique, et plus fondamentalement par l'avènement d'un nouveau type de maillage logistique du territoire, conçu pour réduire les trajets parcourus, notamment en cœur de ville.

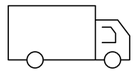
BILAN CARBONE VOLONTAIRE

13 680 tCO_2

ACTIF IMMOBILIER

210 320 tCO_2

FRET AMONT ET AVAL



Climat : comprendre son empreinte pour mieux agir

L'indispensable décarbonation de la chaîne logistique implique de repenser entièrement le modèle de distribution, de la performance climatique des entrepôts aux modes de fret, en passant par la longueur des chaînes d'approvisionnement. En sa qualité d'acteur du foncier logistique, le groupe Sogaris dispose de leviers d'action variables, et plus ou moins directs, sur l'ensemble de ces facteurs.

Afin de mieux orienter son action climatique et d'identifier les leviers de réduction les plus pertinents, la première préoccupation de Sogaris a été de définir et de mesurer précisément son bilan carbone. Afin d'obtenir l'image la plus complète possible des impacts carbone associés à son activité, le Groupe a fait le choix de mener cet exercice au-delà des périmètres communément calculés dans le secteur (émissions liées à l'activité directe de l'entreprise et à la gestion des sites, impacts amont de ses achats et de ses immobilisations notamment pour la construction des sites, impacts aval liés aux consommations d'énergie des locataires et usagers des sites logistiques), et de calculer également les émissions de GES liées au transport de marchandises des clients hébergés sur les sites.

S'appuyant sur les données de l'année 2019 (l'année 2020 ayant été marquée par la crise Covid et ne reflétant pas une année « classique »), ce bilan carbone complet révèle que l'immense majorité des émissions, environ 94 %, est due au fret amont et aval des clients des sites. Décarboner la chaîne logistique implique donc à la fois de mener une stratégie climatique très ambitieuse sur les émissions dépendant fortement du Groupe (environ 13 680 tCO_2e/an), et d'adresser le poste d'émissions colossal (estimé à plus de 210 000 tCO_2e/an) lié au fret, dont la maîtrise et la réduction ne dépendent que très indirectement de Sogaris.

Agir pour décarboner les émissions liées au transport de marchandises

Les émissions de GES liées aux flux logistiques qui transitent par les plateformes constituent le principal poste climatique de l'activité du groupe. Si ces émissions ne rentrent pas dans son périmètre direct, le Groupe considère malgré tout qu'il est de sa responsabilité d'agir et a ainsi lancé l'élaboration d'un plan d'action spécifique pour favoriser la décarbonation des flottes et l'évolution des pratiques des transporteurs. Associant projets d'investissement, nouveaux services aux locataires et évolution de la politique commerciale du Groupe, la démarche sera finalisée dans le courant de l'année 2022. Son premier objectif est la mise en place d'un pôle de charge électrique ultra-rapide pour poids lourds sur le site de Rungis.

Un plan d'action ambitieux pour réduire les émissions hors fret

Le plan d'actions défini en 2021 s'intéresse au bilan carbone de l'activité hors fret, soit 13 680 tCO_2e émises par le groupe, avec l'objectif de le réduire de 50 % à l'horizon 2030 par rapport à 2019. Ce plan vise par ailleurs une réduction de 40 % des consommations énergétiques du parc de Sogaris en 2030 par rapport à 2019, en ligne avec les exigences du Décret tertiaire.

-50%

OBJECTIF DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DU BILAN CARBONE DE SOGARIS (HORS FRET) À HORIZON 2030, EN LIGNE AVEC LE CADRE POSÉ PAR LA STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE FRANÇAISE (SCIENCE BASED TARGETS INDICATORS).

Pour y parvenir, le Groupe a articulé son plan d'action autour de 5 priorités qui ont été identifiées pour agir rapidement et avec le maximum d'impact sur 2021-2030 :

1. **L'amélioration de la performance énergétique du patrimoine du groupe :** un ambitieux programme de travaux de rénovation énergétique d'une enveloppe de 23 M€ va être déployé de 2022 à 2030 sur l'ensemble des sites, engageant une diversité de travaux allant du passage aux LED, à l'isolation des murs et toitures, jusqu'à l'installation de systèmes de chauffage et de climatisation plus performants.

2. **L'équipement de toutes les surfaces disponibles en panneaux photovoltaïques :** afin de participer à la production d'énergie renouvelable, le programme prévoit le développement d'un plan solaire visant l'équipement des surfaces de toiture du patrimoine pertinentes en panneaux photovoltaïques, dans un objectif prioritaire d'autoconsommation. Un Appel à Manifestation d'Intérêt sera lancé dans ce sens en 2022.

3. **La souscription à des contrats 100 % d'énergie d'origine renouvelable :** depuis 2021, le Groupe se fournit à 100 % en électricité d'origine renouvelable. Cette démarche sera adaptée au contrat de gaz en 2023.

4. **Une dynamique de coopération avec les locataires pour garantir une exploitation plus efficace des sites :** la performance énergétique visée ne sera pas atteinte sans une coopération étroite avec les locataires concernant leurs usages énergétiques des sites Sogaris. Le groupe envisage donc de proposer dans les baux un contrat d'énergie durable, substituant la totalité des approvisionnements des locataires par des énergies renouvelables (biogaz et électricité verte), couplé à un accompagnement poussé sur la maîtrise des usages.

5. **La mise en place de nouvelles exigences sur les opérations :** afin de maîtriser l'empreinte carbone des opérations (neuves comme rénovation), le Groupe a lancé un programme environnemental ambitieux, qui s'appuie sur un socle de certifications reconnues et mobilisées selon les contextes de chaque projet : HQE, BREEAM. Le Groupe veut aller plus loin dans l'exemplarité des opérations en généralisant l'Analyse du Cycle du Vie des projets, permettant d'affiner l'analyse des impacts de chaque choix de conception et de guider la mise en place de référentiels spécifiques sur les matériaux, l'origine des produits ou encore l'intégration de nouveaux enjeux environnementaux comme l'impact sur la biodiversité.

2021 : année de la cyclo-logistique!

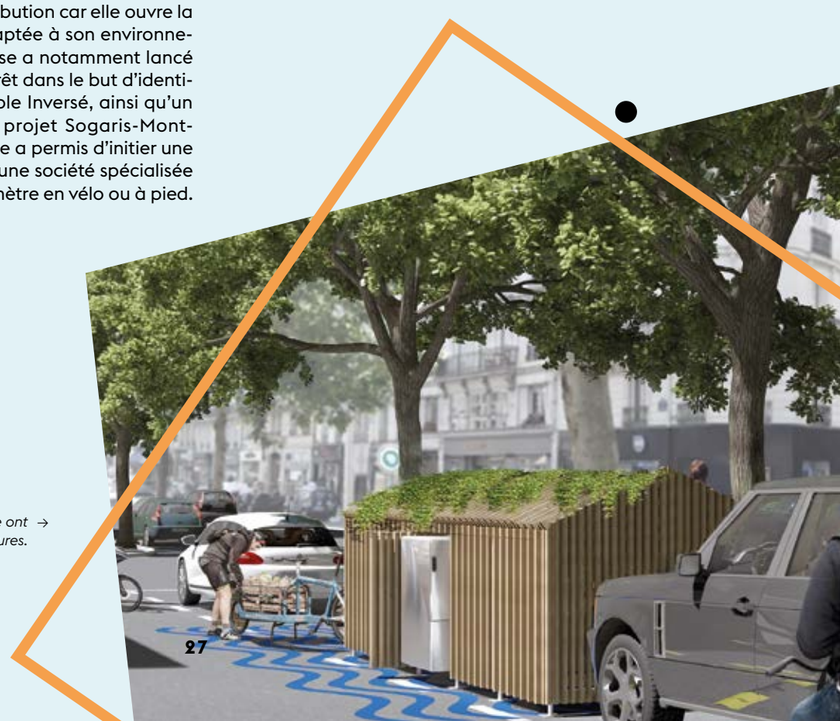
La décarbonation des flux logistiques s'appuiera nécessairement sur des trajets du dernier kilomètre propres et optimisés. Face aux engorgements urbains, le dernier kilomètre doit aujourd'hui substituer aux poids lourds d'autres moyens de livraisons moins émetteurs et plus agiles. Sogaris s'est intéressé à une nouvelle logistique de proximité neutre en carbone qui commence à répondre à ces besoins : la « cyclo-logistique ». Cette modalité de transport de marchandises – ancienne mais en plein renouveau - fonctionne avec l'usage de cycle (vélo, vélo cargo, biporteur, triporteur, tricycle et même de remorque). En essor depuis quelques années, le nombre d'opérateurs cyclo-logistiques entraîne avec lui un écosystème d'entreprises proposant des services de support tels que la maintenance ou le conseil. On recense aujourd'hui environ 109 entreprises de cyclo-logistique en France avec une augmentation de 25 % depuis le premier confinement, signe d'une dynamique ascendante.

Avec ses vélos-cargo, la cyclo-logistique peut pratiquement tout transporter, des petits meubles de bureau à des chauffe-eaux de 300 litres. Le transport à vélo est agile et garde son efficience dans une zone d'environ 10 km, le rendant particulièrement attrayant dans les centres-villes. Il permet notamment de densifier un maillage logistique souvent encombré par le trafic et donc de fluidifier les chaines logistiques.

Engagé dans une stratégie d'innovation, Sogaris intègre la cyclo-logistique dans ses sites comme P4 ou l'Immeuble Inversé. Situées dans des délaissés urbains en plein cœur de l'agglomération parisienne, ces espaces reconvertis par Sogaris trouvent un véritable intérêt à cette nouvelle modalité de distribution car elle ouvre la voie à une logistique mieux adaptée à son environnement urbain. En 2021, l'entreprise a notamment lancé un appel à manifestation d'intérêt dans le but d'identifier un opérateur pour l'Immeuble Inversé, ainsi qu'un autre pour opérer au sein du projet Sogaris-Montmartre. Cette dernière démarche a permis d'initier une collaboration avec Urban Hub, une société spécialisée dans la livraison du dernier kilomètre en vélo ou à pied.

LOGISTIQUE TACTIQUE : LES MICRO-HUBS ENVOIENT DU BOIS

L'émergence de ces nouveaux modes de transport de marchandises offre également l'opportunité de créer de nouvelles formes logistiques. Déjà engagé dans cette réflexion, Sogaris a ainsi initié en 2021 l'exploration du potentiel d'un nouveau dispositif : le micro-hub de logistique urbaine. Ces modules, aux dimensions d'une caisse urbaine, sont conçus pour accueillir des petits caissons de livraison de marchandises et offrir une solution de stockage nomade innovante adaptée au cœur de ville. Installés sur des places de stationnement ou sur la chaussée sans pour autant s'y ancrer de manière définitive, ils bénéficient d'un design en bois et neutres en carbone. Adapté à une logistique plus légère comme le vélo-cargo, ce dispositif, entre immobilier et mobilier urbain participe à un maillage plus dense du réseau logistique par le biais d'une multitude de petites unités approvisionnant la ville. Le micro-hub logistique imaginé par Sogaris a ainsi été lauréat de l'appel à projet Booster Bois Biosourcés (Fibois Île-de-France), en récompense de son éco-conception. Fort de son innovation, Sogaris projette de lancer son expérimentation dans l'espace public à Paris, dans les quartiers Arts et Métiers et Bastille, en coordination avec Olvo et Ecolotrans, deux partenaires historiques spécialisés dans la livraison en vélos-cargo.



Les micro-hubs de logistique tactique ont → été conçus par l'agence Moonarchitectures.

Pour une logistique au cœur des villes

AXE 2

Le secteur de la logistique, tel qu'il est traditionnellement perçu, souffre encore parfois d'une image dégradée. Il est accusé d'accélérer l'étalement urbain et la perte de terres agricoles par l'installation d'entrepôts géants en périphérie des villes, soupçonné de contribuer à la dévitalisation des centres-villes par l'avènement du e-commerce, pointé du doigt pour les pollutions sonores, atmosphériques et climatiques du fret routier. Il est aujourd'hui dans l'obligation de se réinventer et de renforcer son acceptabilité.

Le Groupe Sogaris défend la vision d'une logistique intégrée de manière apaisée au cœur des villes, respectueuse des riverains et de l'environnement, et contribuant positivement à la qualité du cadre de vie. Parce qu'il a la conviction que cette vision peut devenir réalité, le groupe s'attache à innover dans sa manière de concevoir et de conduire ses projets, mais aussi en promouvant sa vision auprès de ses parties prenantes.

« Si Sogaris s'engage à respecter des horaires acceptables et que ce ne sera que des véhicules électriques je ne vois pas de problème.

Un habitant de l'immeuble, suite à une démarche d'information et à conversation ouverte avec un ambassadeur du projet

Renouveler le dialogue avec les riverains

PARIS – MONTMARTRE : FAIRE COHABITER LOGISTIQUE URBAINE ET LOGEMENTS

L'intégration des sites logistiques au cœur de la ville doit se faire avec et au service des habitants. Afin de proposer des programmes répondant au mieux aux attentes locales, le Groupe Sogaris construit une culture d'écoute et de dialogue dans la conception et la conduite de ses projets, qui va au-delà des exigences réglementaires. Ainsi, le projet de reconversion de l'ancien l'hôtel de ventes Drouot dans le 18e arrondissement de Paris a fait l'objet d'une démarche originale d'explication, d'information mais aussi d'écoute et de compréhension des opinions et des attentes des copropriétaires du site.

Situé en pied d'immeuble, dans un quartier dense et à proximité d'une école, le contexte de ce projet illustre les nouvelles problématiques d'intégration urbaine posées par l'essor d'une logistique implantée au cœur du tissu urbain. Pour convaincre les copropriétaires de l'utilité du projet et mieux prendre en compte leurs attentes, Sogaris a déployé une démarche volontaire d'information et de dialogue; Le Groupe Sogaris a ainsi fait appel à la société eXplain, acteur spécialiste reconnu de la concertation avec le public, pour lancer une campagne de porte-à-porte auprès des occupants de l'immeuble. Cette campagne a permis de contacter un total de 126 foyers et a mené notamment à 76 conversations entre les ambassadeurs du projet et les habitants. Le Groupe Sogaris a ainsi pu évaluer le degré de connaissance des riverains vis-à-vis du projet, mais également leur perception, leurs sujets de satisfactions et leurs inquiétudes. Cette démarche a notamment permis de mieux orienter les éléments d'explications présentés lors d'une réunion d'information et d'ateliers de travail avec les copropriétaires pour faire évoluer le projet et intégrer certaines de leurs attentes. Ainsi, suite à ce dialogue, le site incorporera un local à vélo, et le projet de façade a été substantiellement modifié en accord avec le souhait des habitants.

Cette démarche, importante pour renforcer l'acceptabilité du projet et son utilité dans le quartier, va nourrir, sur le temps long, la philosophie du groupe en matière de construction d'une ville durable, où la fonction logistique cohabite avec les riverains.

L'IMMEUBLE INVERSÉ : DU SUR-MESURE POUR UN QUARTIER DENSE ET VIVANT

S'intégrer au sein de la ville en se mettant au service des riverains, c'est aussi concevoir des projets pensés sur-mesure pour leur zone d'implantation, bien loin de l'image traditionnelle de l'entrepôt « hors sol » et refermé sur lui-même. À cet égard, 2021 est une formidable année d'innovation, durant laquelle Sogaris a notamment affiné la conception de l'Immeuble Inversé, projet logistique inédit situé dans le quartier dense de la rue du Grenier Saint-Lazare (Paris Centre). À l'issue d'une phase d'écoute des riverains qui a permis de mieux cerner leurs besoins et de faire émerger des solutions pour définir une offre de service sur-mesure pour le quartier, le chantier de l'Immeuble inversé a débuté en décembre 2021.

Destiné à reconvertir un ancien parking souterrain en espace de services et de stockage pour les riverains et les commerçants, lauréat de l'appel à projets *Réinventer Paris 2*, l'Immeuble Inversé propose en effet une réponse originale aux problématiques d'intégration urbaine et architecturale apaisée de la fonction logistique en ville. En surface, il est signalé par un pavillon léger, à la toiture végétalisée, pour s'intégrer de façon harmonieuse au quartier. Les fonctions logistiques de proximité sont hébergées dans les niveaux inférieurs de ce projet essentiellement souterrain. Afin de limiter les nuisances, le projet est expressément conçu pour ne générer aucun flux de marchandise supplémentaire dans ce quartier déjà très dense.

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

- L'Immeuble Inversé
- Espace logistique de proximité
- 1600 m² sur 6 niveaux
- Investisseur : Sogaris
- Maîtrise d'Œuvre : Artelia
- Architecture : Syvil Architectures
- Partenaires institutionnels : Ville de Paris, Région Île-de-France (participation à hauteur de 500 000 €)
- Appel à projets : Réinventer Paris 2

Mais c'est également par ses fonctions de proximité que le projet se distingue : au-delà de sa fonction de hub de proximité, l'Immeuble Inversé est en effet conçu pour proposer des services aux commerçants du secteur. Pensé comme un « grenier urbain » au service du quartier, il dispose ainsi d'une salle de réunion ouverte aux professionnels et aux associations locales, et propose également un comptoir de services pour les commerçants, artisans ou encore restaurateurs (micro-stockage, gestion de stocks, réception-préparation de commandes, livraisons, etc.) en synergie avec les activités de cyclo-logistique. Enfin, en surface, le pavillon héberge un kiosque pop-up animé par un concierge de quartier. L'Immeuble Inversé se présente comme une nouvelle plateforme au service de la qualité de vie des riverains.

Enfin, le projet se distingue également par le soin apporté à son insertion urbaine dès la phase chantier : afin de limiter l'impact visuel des travaux, le Groupe a fait appel à l'entreprise d'ingénierie culture Drawing on Demand pour rechercher parmi les artistes résidents de la Drawing Factory (résidence temporaire d'artistes dans le 17e arrondissement de Paris) un.e artiste pour réaliser une œuvre XXL en lien avec le chantier. Le projet d'œuvre de l'artiste Chloé Dugit-Gros a été choisi par un comité de sélection composé de représentants du quartier, du monde de l'art, d'élus et de Sogaris.

L'œuvre de Chloé Dugit-Gros, intitulée *Upside Down*, mesure 32 m de long et habille les palissades du chantier de forme abstraites et figuratives qui révèlent à la fois ce qui se passe de l'autre côté de la palissade et dévoilent quelques indices de la future activité de l'immeuble inversé en préparation.

LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DE LA LOGISTIQUE URBAINE

Les menaces qui pèsent aujourd'hui sur la biodiversité mettent en lumière son importance dans la régulation de nos habitats, même en milieu urbain. Le maintien de la biodiversité permet notamment une réduction des nuisances liées aux pollutions sonores, visuelles et aériennes. Au-delà de ces multiples bénéfices, l'implantation et la protection d'îlots de biodiversité en ville sont essentiels pour préserver un patrimoine de plus en plus menacé.

Forts de ce constat, Sogaris et CDC Biodiversité ont lancé en Novembre 2021 un premier partenariat afin d'accompagner la stratégie de valorisation et de préservation de la biodiversité du Groupe. Cette convention porte sur deux missions liées à des sites de Sogaris aux contextes très différents : l'une sur le projet d'aménagement de la Folie-Champerret à Paris (expérimentation d'une démarche de réintroduction de la biodiversité sur une friche), et la seconde sur les trois plus importants sites de Sogaris que sont Rungis, Grand Lyon et Marseille Provence (diagnostique écologique et feuille de route pour intégrer la faune et la flore).

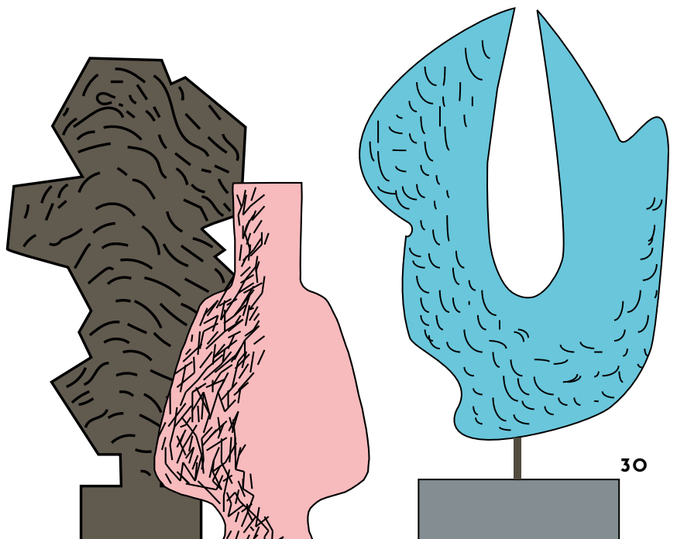
Prendre la parole et porter une autre vision de la logistique

La logistique est une fonction essentielle qui façonnera en profondeur le futur de la ville : fort de cette conviction, le groupe tient à incarner, au-delà des projets qu'il développe, un propos à même de contribuer aux débats sur la place de la fonction logistique au cœur de la cité, et par le même temps d'encourager les acteurs du secteur à explorer de nouveaux paradigmes.

En apportant son soutien à la chaire Logistics City, Sogaris cherche à éclairer, via des travaux de recherche, les acteurs du secteur, mais également à questionner et à renouveler ses propres pratiques : *« L'entrée directe du consommateur dans la chaîne logistique représente une réelle rupture »* et implique de repenser la logistique face à l'essor de l'e-commerce. Ainsi, la dernière publication, parue en Juin 2021, de *« Welcome to the Logistics city »*, propose une réflexion sur les mutations logistiques à l'heure du e-commerce. Fruit d'un solide travail académique, l'étude questionne le nouvel équilibre entre le commerce traditionnel et le commerce digital au sein de la ville, dépassant une opposition souvent factice, et brosse le portrait plus nuancé d'un territoire où ces deux modes coexistent au sein de l'espace urbain, tous deux desservis par une mobilité logistique efficace. L'ouvrage *« Le commerce dans tous ses étals »*, composé par l'agence CITY Linked, Catherine Sabbah et Pascal Madry avec le soutien de Sogaris, propose quant à lui une réflexion complémentaire sur les mutations à venir du commerce et des flux logistiques.

Ces travaux de recherches sont essentiels à une meilleure compréhension des dynamiques urbaines et à une innovation continue au sein du groupe, que ce soit en termes de maillage territorial, de mixité programmatique ou de développement de nouveaux services.

LIRE WELCOME TO
LOGISTICS CITY



EFFICACITÉ LOGISTIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE : UN NOUVEAU COMPROMIS À CONSTRUIRE AVEC LES CONSOMMATEURS

Les consommateurs étant devenus des acteurs à part entière de la chaîne logistique, Sogaris a souhaité, au travers d'une enquête d'opinion inédite menée par Opinion Way, comprendre leur sensibilité aux enjeux environnementaux du commerce en ligne. L'enquête révèle que les consommateurs sont prêts à accepter des compromis pour réduire l'impact environnemental de leurs achats, puisque 81 % des personnes interrogées accepteraient un délai rallongé de 2 à 3 jours dans le cas d'une livraison plus respectueuses de l'environnement. De telles enquêtes permettent de nourrir de façon objective les ajustements et les nouveaux équilibres acceptables pour repenser les livraisons urbaines. Les consommateurs, leurs attentes et leurs comportements soulignent également de nouvelles possibilités logistiques : 80 % d'entre eux accepteraient de se déplacer pour aller chercher un colis afin de réduire l'impact environnemental d'une livraison. La présentation de cette enquête lors du Campus 360 (30 novembre 2021) en présence de Marie-Christine Lombard, directrice générale de Geodis et de Nathalie Damery, fondatrice de l'ObSoCo, a souligné et confirmé l'importance sociétale des mutations liées au e-commerce.

LES COULISSES DE LA LOGISTIQUE

Longtemps reléguée en périphérie, la logistique garde une image relativement discrète par rapport à l'importance capitale qu'elle tient dans l'approvisionnement des centres de consommation. Dans une dynamique de pédagogie et d'ouverture sur la ville, Sogaris a participé à la semaine de la logistique organisée par Afilog, une première pour la profession. Ces journées s'illustrent en permettant à de nouveaux publics (riverains, élus, étudiants, chercheurs d'emplois ou simples curieux) de découvrir l'envers du monde de la logistique, avec son organisation, son fonctionnement et les usages de ses entrepôts – en ouvrant les portes d'une quarantaine de sites à travers la France. Pour Sogaris, cet enjeu d'ouverture est d'autant plus crucial que sa stratégie d'ancrage au cœur des villes amène les entrepôts au plus proche des lieux de vie. À l'occasion de cette première semaine de la logistique qui a accueilli environ 1 000 visiteurs dans toute la France, le Groupe a donc choisi d'ouvrir aux visites quatre de ses sites. Aux côtés de Chapelle International, de Rungis et de Mions, le site P4 fraîchement lauréat du MIPIM Award (best industrial and logistics development) a été particulièrement mis en lumière, puisqu'il a accueilli la délégation officielle pour l'inauguration de la semaine de la logistique.

> ***« Avec La Semaine de la Logistique, nous allons lever le voile sur la réalité de la logistique : un secteur plein d'avenir, innovant et connecté à son territoire.***
>
> **Claude Samson, Président d'AFILOG**

L'espace de proximité P4 a accueilli plusieurs visites lors de la semaine de la logistique. →

Pour une logistique au service de la ville productive — AXE 3

L'activité logistique, composante essentielle de la chaîne de valeur économique, a progressivement permis une déconnexion géographique des centres de productions et des lieux de consommation. Bâtis sur des chaînes de valeur très concentrées et souvent lointaines, nos systèmes productifs ont montré leur fragilité à la faveur des différentes pénuries, alimentaires, énergétiques ou matérielles, au cours de l'année 2021.

Comment continuer à proposer une offre abondante et diverse aux territoires tout en développant leur propre capacité productive, sur une variété de biens essentiels? Quel est le rôle de la logistique dans le déploiement de systèmes économiques locaux plus résilients, plus circulaires, plus prospères? Fort de ces réflexions, le groupe Sogaris souhaite porter la vision d'une logistique en harmonie avec son territoire et au bénéfice de son propre développement, à travers un maillage optimisé, une innovation dans la mixité de ses programmes et dans ses choix architecturaux.

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

- × P4 : Pole Paris Pantin Pré Saint Gervais
- × Espace logistique de proximité
- × > 1 000 m² sur 2 niveaux
- × Architecte : Syvil Architecture
- × Partenaires institutionnels : ville de Paris, Région Île-de-France (participation à hauteur de 500 000 €)

P4 : vers une logistique plus légère et plus intense

Le groupe Sogaris a souhaité faire de l'entrepôt P4 un modèle de projet logistique au service de la ville productive. Intégré dans le 19e arrondissement de Paris, le projet de 800 m², livré en fin 2020 et mis en exploitation en 2021, est un exemple de sobriété foncière puisqu'il se loge directement dans un délaissé urbain sous le périphérique. Sa conception même est une innovation en termes d'emprise foncière et de mixité urbaine. Pensé pour être entièrement démontable, le bâtiment est construit avec des matériaux valorisables et récupérables dans leur quasi-totalité. L'intégration de P4 avec un impact minimal dans son environnement est un axe majeur dans sa conception : à l'issue de son exploitation, il sera possible de le déconstruire afin de rendre un lieu sans aucune trace ni impact de son précédent usage. Cette réflexion en amont permettra ainsi de libérer l'espace pour un éventuel changement de fonction du site.

Conçu pour réduire l'impact carbone des livraisons aval, son système logistique optimisé permet de réduire jusqu'à 40 % des émissions et de la congestion urbaine. Le site dispose de 5 quais logistiques offrant des bornes de recharges électriques pour des véhicules allant du poids lourd au vélo, en passant par la camionnette.

Ce projet est le fruit d'une étroite collaboration entre le groupe Sogaris, la Ville de Paris ainsi que l'entreprise Ecolotrans, qui propose une offre de livraison logistique écologique (BioGNV, électricité et hydrogène). Le partenariat construit autour du projet a permis la mise à disposition de plus de 100 m² pour un commerce de proximité.

DÉCOUVREZ
P4 ET EN IMAGES

Signe de reconnaissance de l'innovation portée par P4, le groupe Sogaris et le cabinet d'architecture Syvil ont reçu de nombreux prix, comme une mention spéciale du jury de l'Équerre d'argent 2021, catégorie Première Œuvre, une place parmi les finalistes du Grand Prix SIMI 2021 récompensant l'adaptation de l'immobilier aux besoins des utilisateurs et à son environnement, et surtout le MIPIM Award du meilleur projet immobilier en logistique et industrie. P4 incarne définitivement une nouvelle distribution de l'outil logistique en ville, avec la double réussite de la légèreté d'emprise et de l'intensité d'usage.

LA COOPÉRATION ENTRE SYVIL ARCHITECTURE& LE GROUPE SOGARIS

Syvil est un cabinet d'architecture qui porte un regard singulier sur la ville contemporaine, en choisissant de s'intéresser aux « coulisses » qui lui permettent de fonctionner. Face aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques de la relégation ou de la disparition des activités productives en ville, le cabinet s'engage dans la construction d'une ville plus productive. Pour mieux accompagner les opérateurs et préparer un passage à l'action, Syvil porte une vision systémique sur des sujets comme la logistique urbaine, la réaffectation des sous-sols délaissés, la requalification des zones d'activités ou encore la mixité des programmes. Le groupe Sogaris travaille main dans la main avec Syvil dans la conception de projets innovants comme l'entrepôt P4 ou encore l'Immeuble Inversé. La coopération entre ces deux acteurs permet la création de site logistiques offrant à la ville des espaces propices au développement local.

Nos chantiers dans le Grand Paris (et ailleurs)

HÔTEL LOGISTIQUE DES ARDOINES : LE FUTUR DE LA LOGISTIQUE URBAINE S'ÉCRIT À VITRY-SUR-SEINE

Redonner toute sa place à la fonction logistique et de production en milieu urbain est un défi.la Banque des Territoires, s'inscrit dans le programme de requalification de la ZAC Garde Ardoines (Vitry-sur-Seine), la plus importante d'Île-de-France, par la création d'un hôtel logistique de 35000 m² de nouvelle génération. Ce bâtiment de haute qualité architecturale est capable de mixer les activités et les publics et de créer une urbanité fonctionnelle et conviviale. En proche périphérie de Paris, l'hôtel logistique des Ardoines constituera l'un des tout premiers programmes immobiliers à être livré dans la ZAC, et s'inscrira comme une première pierre dans le but de créer une « ville complète », incarnant la démarche assumée de son architecte : le cabinet ChartierDalix. Sa vision d'une ville qui doit être un écosystème où chaque fonction a sa place, s'incarne directement dans la relocalisation des activités productives et logistiques au cœur de Vitry. Officiellement lancé 22 octobre 2021, le chantier de l'hôtel logistique des Ardoines (conduit par le promoteur GA Smart Building) se situe à proximité de la future ligne 15 du Grand Paris Express. Avec une livraison prévue pour 2023, le site s'ancrera aux premières loges d'une ville en pleine mutation.

Le développement du projet s'est pensé autour de trois enjeux : offrir un site esthétique, faire usage de son échelle et contenir les nuisances du site au cœur de l'équipement. Pour offrir un site esthétique, il travaille notamment l'ouverture sur l'espace urbain avec des façades végétalisées offrant une vision positive aux habitants. Il profitera également de son échelle (35 000 m²) pour y intégrer des programmes supplémentaires. Le site des Ardoines comprend ainsi, en plus de la surface dédiée à la logistique, 10 000 m² mis à disposition d'entreprises, TPE et PME et 5 000 m² de bureaux pour d'autres usages tertiaires. L'hôtel logistique alloue également 8 000 m² d'espace à l'agriculture urbaine en toiture, permettant d'alimenter les populations d'une production locale et de disposer sur site de modes de distribution adaptés.

La première pierre du chantier de l'hôtel logistique des Ardoines a été posée le 22 octobre 2021 en présence d'Emmanuelle Wargon, ministre.
↓

PARTENARIAT AVEC PARIS LA DÉFENSE : LA LOGISTIQUE URBAINE INVESTIT LE QUARTIER D'AFFAIRES

Nos quartiers d'affaire peuvent-ils devenir plus productifs ? Symbole de l'économie tertiaire, le quartier de Paris La Défense a entamé depuis plusieurs années une véritable mutation – végétalisation des espaces, programmes mixtes, animations culturelles – et engage ainsi une réflexion sur la valorisation de ses parkings souterrains, le plus grand ensemble de parkings en ouvrage d'Europe, ayant pour partie vocation à changer d'usage avec le développement des modes doux sur le quartier. Un véritable gisement foncier, aujourd'hui peu valorisé, et que le partenariat récemment signé entre le groupe Sogaris et l'établissement Paris La Défense entend bien réinvestir. Le développement de nouveaux centres logistiques en sous-sol du quartier de la Défense devra permettre d'améliorer la densité du maillage logistique à l'échelle du quartier mais également du Grand Paris. La systématisation du recours aux véhicules propres et aux solutions de mobilité douce pour l'acheminement et la redistribution des marchandises permettra de mieux s'adapter au tissu urbain et de réduire l'impact du *« dernier kilomètre »*. Cette occupation des délaissés urbains dans un centre aussi dense que la Défense participera de la création de valeur, avec de nouveaux services et usages sur le territoire.

Ce partenariat est l'illustration du concept de résilience urbaine, à savoir d'engager, via des partenariats entre opérateurs, une réorganisation des ressources disponibles afin de fluidifier les échanges au sein du système urbain et d'assurer son bon fonctionnement. Le partenariat engagé avec Paris La Défense illustre l'ambitieux projet industriel porté par le groupe Sogaris : le développement et la détention à long terme d'un réseau maillé d'infrastructures immobilières logistiques sur le territoire du Grand Paris, permettant de mieux organiser les flux de marchandises.

VAL-DE-MARNE : DES PARCS LOGISTIQUES EN PLEINE MUTATION

L'innovation logistique en milieu urbain dense ne doit pas faire oublier la nécessaire évolution des centres logistiques historiques, plus étendus et souvent basés plus en périphérie. À son origine (1967) situé en zone périurbaine, le parc Sogaris de Rungis est désormais un actif totalement intégré au tissu du sud du Grand Paris et entièrement dédié à la logistique urbaine. Il accompagne en ce sens l'évolution de ses clients, de chargeurs traditionnels à spécialistes de la distribution du dernier kilomètre durable et décarbonée, et continue d'attirer de nouveaux acteurs soucieux de réduire l'impact de la mobilité des biens en ville. En 2021, le groupe Carrefour y a implanté sa filiale Carrefour E-Drive, dans un entrepôt de 16 000 m² sur lequel Sogaris engage un programme d'investissement de modernisation de près de 7 M€. Après Greenweez (marketplace n° 1 du bio en ligne) et Potager City (livraison de paniers de fruits et légumes en circuits courts), le groupe Carrefour fait ainsi du parc de Rungis son hub de référence pour ses activités de distribution urbaine durable et responsable.

Dans une perspective de moyen et de long terme, Sogaris travaille au réaménagement des zones d'interface du parc de Rungis avec son environnement. Cette démarche passe notamment par la valorisation de la zone dite de l'anneau sud avec un programme mixte de bureaux, tertiaire et hôtellerie, afin de répondre aux nouveaux besoins du territoire Orly-Rungis, ainsi que par le développement de nouveaux îlots mixtes et végétalisés bordant les espaces de logistiques.

À Créteil, Sogaris poursuit la plateformisation de son parc Créteil-Marais, en bordure de l'A86. Après l'incorporation en 2020 d'un entrepôt adjacent, le groupe a fait en 2021 l'acquisition du bâtiment dit de Créteil 5, construit en 1980, avec un programme ambitieux de rénovation à venir.

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

- Sogaris Vitry-Les Ardoines
- Hôtel Logistique
- 35 000 m² sur 2 niveaux
- Co-investisseurs : Sogaris et La Banque des Territoires
- Architecte : Chartier Dalix
- Promoteur : GA – Smart Building
- Partenaires institutionnels : ville de Vitry-sur-Seine, EPT Grand Orly-Seine-Bièvre, Département du Val-de-Marne
- Aménageur : Grand Paris Aménagement – Epa Orsa

Pour une logistique respectueuse des femmes et des hommes

AXE 4

Livraisons toujours plus rapides et moins chères, explosion des volumes d'approvisionnement liés à l'essor du e-commerce, cadences accélérées et contrôlées… Les mutations du secteur de la logistique font évoluer les conditions de travail des femmes et des hommes. À contrepied de la tendance à la précarisation des travailleurs, le Groupe Sogaris défend la vision d'une logistique respectueuse de la dignité, de l'épanouissement et du bien-être de chacun. Le Groupe s'emploie à porter ses valeurs autant en interne, via une politique RH ambitieuse et exemplaire, qu'auprès de ses locataires pour assurer des conditions de travail dignes et respectueuses pour l'ensemble des personnes employées au sein d'un site Sogaris.

Défendre, aux côtés de nos locataires, une logistique respectueuse des droits humains

Le secteur de la logistique, et tout particulièrement les activités de livraison à domicile et en entrepôt, a fait appel ces dernières années à de nouvelles catégories de travailleurs indépendants et souvent peu protégés. Les pratiques et cadences imposées à leurs employés par certains grands acteurs du e-commerce choquent légitimement une partie de l'opinion, et nuisent également à l'attractivité des métiers de la logistique. Face à ces constats, le Groupe Sogaris souhaite porter et promouvoir d'autres conditions de travail dans le secteur.

Le Groupe a donc travaillé en 2021 à l'élaboration d'une « charte éthique pour une logistique respectueuse des femmes et des hommes », qui définit les engagements réciproques pris par Sogaris et ses locataires en matière de respect de la législation, d'interdiction du travail forcé ou illégal, de respect de la personne, de respect des conditions de sûreté et de sécurité, et de lutte contre la précarisation et l'ubérisation des métiers de la logistique.

Cette charte, élaborée par le cabinet UTOPIES (spécialisé en RSE) et relue par le cabinet Chical (spécialisé en droit social), est désormais annexée aux baux signés par Sogaris et constitue une façon d'engager ses locataires dans sa démarche éthique, dans la limite de ce qu'autorisent la loi relative aux baux commerciaux et le Code du travail.

En 2021, trois premières chartes ont été signées avec des locataires du Groupe Sogaris. Dès 2022, tous les renouvellements de baux ainsi que tous les nouveaux contrats intégreront cette charte, sauf si les locataires peuvent justifier d'un code de conduite équivalent ou mieux-disant. Pour être parfaitement aligné avec ses valeurs, Sogaris s'engage à ne pas consentir de bail à un prospect qui refuserait de signer cette charte. Au fur et à mesure des commercialisations, et dans le cadre des relations avec les locataires en place, Sogaris, se fixe pour objectif à terme que 100 % des baux soient conformes à cette exigence.

« Sogaris et ses preneurs s'efforcent de lutter contre l'ubérisation et la précarisation des métiers de la chaîne logistique. Ils souhaitent limiter le recours aux contrats précaires, assurer des rémunérations équitables et sécurisé la vie professionnelle de tous les travailleurs (intérimaires, auto-entrepreneurs, etc.).

Extrait de la charte éthique pour une logistique respectueuse des femmes et des hommes

Sogaris, une entreprise toujours engagée… et engageante

Dans un contexte fortement perturbé par la crise sanitaire, qui a vu s'imposer de nouvelles façons de travailler, Sogaris a poursuivi une politique d'exemplarité en matière de qualité de vie au travail, de cohésion, et d'engagement de ses équipes. Tout en veillant à ce que chaque individu trouve au sein de Sogaris l'opportunité de s'épanouir et de progresser, le Groupe a poursuivi une dynamique de croissance, d'une part en se restructurant et en donnant à son activité Sogaris Services un statut de filiale, et d'autre part en recrutant 10 personnes en CDI au cours de l'année 2021. Le groupe Sogaris (hors Sogaris Services) compte ainsi 65 collaborateurs à la fin 2021. Ajouter en chiffre clé la proportion H/F.

L'implication collective des collaborateurs de l'entreprise est un facteur de performance et de réussite majeur de Sogaris, qui a su générer une forte cohésion autour de sa mission et de ses valeurs, comme l'a souligné l'audit Great Place to Work (voir encadré ci-dessous). L'engagement et la cohésion de l'équipe sont également renforcés par la mise en place, depuis 2018, d'une Plan d'Épargne en Entreprise (PEE) : ce plan, par lequel Sogaris est la première Société d'Économie Mixte (SEM) à proposer un programme d'actionnariat salarié, rencontre un grand succès puisque 64 salariés sont ainsi devenus actionnaires du Groupe et sont désormais directement intéressés à l'atteinte des objectifs stratégiques et opérationnels. Au 31 décembre 2021, ces salariés détenaient ainsi 3,58 % du capital de Sogaris Immo.

Enfin, le Groupe Sogaris poursuit depuis 2011 une politique particulièrement volontaire en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes, en étant attentif à une égale représentation et à un égal traitement des genres dans tous les métiers et à toutes les strates managériales. Le Groupe se stabilise en 2021 à un niveau maximal d'indice d'égalité interprofessionnelle atteignant 97/100 (après 99/100 en 2020). L'égalité entre les femmes et les hommes s'est inscrite très durablement dans la culture même de l'entreprise, ce qui constitue un atout majeur en termes d'attractivité et d'équilibre. Pour les années à venir, Sogaris va maintenir son haut niveau d'exigence sur l'égalité professionnelle pour rester classée parmi les entreprises les plus vertueuses.

Sogaris obtient le label Great Place to Work en 2021

La certification « Great Place to Work » distingue les entreprises particulièrement engagées sur le sujet de la qualité de vie au travail. Obtenue à l'issue d'un audit indépendant, elle évalue aussi bien la perception des collaborateurs de la vie en entreprise, que les pratiques managériales. En 2021, le Groupe Sogaris a candidaté pour la première fois à cette labellisation, et a reçu la certification avec 65 % de réponses positives. Signal fort à l'intention des talents du marché et facteur de fierté d'appartenance en interne, cette labellisation installe Sogaris dans le paysage des entreprises françaises où il fait bon travailler. Il met en lumière notamment la qualité de l'environnement de travail, la convivialité, et l'autonomie accordée aux collaborateurs. Au-delà de la reconnaissance des initiatives positives en termes de ressources humaines et d'expérience collaborateurs, la démarche Great Place to Work a également permis au Groupe d'identifier des axes d'amélioration de sa politique RH, notamment une gestion plus vigilante vis-à-vis des équilibres des temps entre vie professionnelle et vie personnelle. Le groupe Sogaris lancera en 2022 un chantier sur son identité et sur sa marque employeur, qui sera l'occasion d'améliorer encore son score Great Place to Work et de confirmer son statut d'entreprise engagée pour le bien-être de ses collaborateurs.

Bien collaborer malgré la crise sanitaire

Après avoir basculé de façon efficace vers un fonctionnement de ses équipes en télétravail en 2020, Sogaris conduit en 2021 une politique sanitaire interne stricte pour limiter le risque de contamination pour ses collaborateurs, avec un recours une nouvelle fois massif au télétravail, la fourniture des équipements sanitaires individuels, l'adaptation des aménagements des espaces de travail et le rappel régulier des consignes. Durant cette année, aucun cluster de contamination n'a été identifié au sein des équipes Sogaris.

Malgré ses conditions de travail par nature dégradées, Sogaris a maintenu un maximum de temps de vie collectif. Ainsi, si les événements festifs comme l'Arbre de Noël, n'ont pu se tenir, le séminaire des collaborateurs a eu lieu le 1er octobre, tout comme la journée du Comité Social et Économique, le 26 novembre, ainsi que plusieurs déjeuners d'équipes estivaux.

« Les équipes ont une vraie confiance dans la pertinence de la stratégie et le positionnement de l'offre commerciale […]. En plus, la valeur créée est partagée pour l'ensemble des collaborateurs avec l'actionnariat salarié. Cela crée de bonnes conditions de travail, au sein d'une entreprise inclusive où l'ambiance est plutôt saine.

Témoignage anonymisé d'un salarié, issu de l'audit Great Place to Work

SOGARIS – FINANCES ET PATRIMOINE

Finances & Patrimoine

RAPPORT INTÉGRÉ 2021-2022

2021 : Retour sur les principaux événements impactant le bilan

Après le terrible choc de 2020, l'année 2021 est marquée par le rebond de l'activité économique. La croissance du PIB atteint +7 %, contre -8,2 % en 2020, et ce malgré le maintien des fermetures de certaines activités au cours du premier semestre en lien avec les vagues épidémiques de COVID-19.

Dans ce contexte, le Groupe Sogaris a atteint des performances économiques solides illustrant le dynamisme de l'immobilier logistique et plus particulièrement celui de la logistique urbaine.

Six acquisitions et des investissements massifs

Le premier événement majeur de l'année concerne l'accélération de la trajectoire d'investissements du Groupe, après une année 2020 hors normes, avec près de 119 M€ investis, malgré une concurrence accrue sur les actifs logistiques. Ces investissements ont été, dans un premier temps, réalisés sur des opérations de croissance externe :

× L'acquisition en mai 2021 d'un volume d'air de 2 020 m² Porte de Champerret à Paris (17e) et le lancement des travaux d'aménagement;

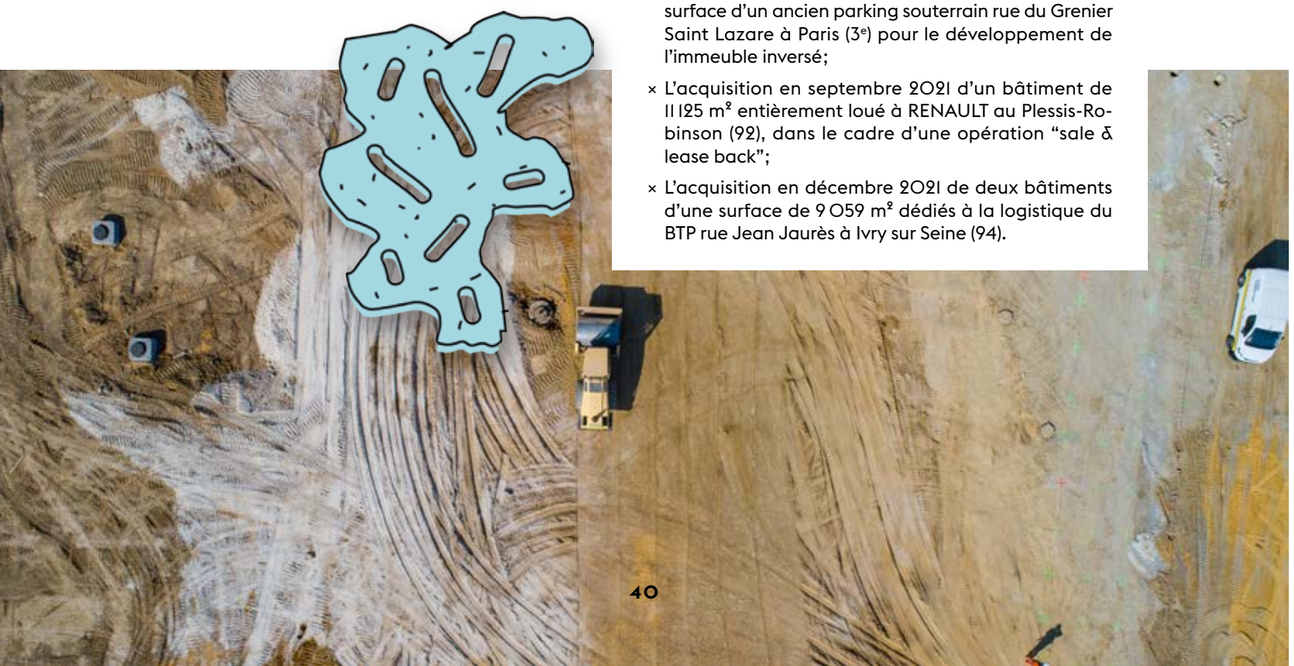
× L'acquisition en juillet 2021 d'une surface de 4 961 m² au sein d'une copropriété rue d'Oran et rue Doudeauville à Paris (18e);

× L'acquisition en septembre 2021 d'une surface de 5 100 m² à aménager avenue Aristide Briand et rue de la Vanne à Montrouge (92);

× L'acquisition en septembre 2021 de 1 462 m² de surface d'un ancien parking souterrain rue du Grenier Saint Lazare à Paris (3e) pour le développement de l'immeuble inversé;

× L'acquisition en septembre 2021 d'un bâtiment de 11 125 m² entièrement loué à RENAULT au Plessis-Robinson (92), dans le cadre d'une opération "sale & lease back";

× L'acquisition en décembre 2021 de deux bâtiments d'une surface de 9 059 m² dédiés à la logistique du BTP rue Jean Jaurès à Ivry sur Seine (94).



Après la signature d'un contrat de promotion immobilière avec le promoteur GA Construction en avril 2021, le Groupe a lancé en octobre les travaux de construction de l'Hôtel logistique situé sur la ZAC des Ardoines à Vitry-sur-Seine. Il s'agit du plus important projet de développement du plan stratégique 2019/2021. À la suite d'une augmentation de capital de la SCI Sogaris Vitry les Ardoines la Caisse des Dépôts et Consignation a pris une participation à hauteur de 38 % du capital au côté de Sogaris IMMO et Sogaris qui détiennent 62 % des parts sociales.

Par ailleurs le Groupe a investi un montant historique de près de 12 M€ pour le maintien de son patrimoine.

Le second événement majeur de l'année concerne la mobilisation des financements disponibles et la signature d'un nouveau type de financement pour le Groupe, des ouvertures de crédits renouvelables de type RCF (Revolving Credit Facility).

La mobilisation des financements disponibles s'est traduite par :

× la signature du crédit additionnel pour le financement du Volume d'air Porte de Champerret pour 2,8 M€ accompagnée d'un premier tirage de 0,8 M€;

× la signature du crédit additionnel pour le financement de l'hôtel logistique Vitry Les Ardoines pour 41,2 M€ accompagnée d'un premier tirage de 10,8 M€;

× la signature de deux contrats de financement de type RCF de 60 M€ chacun et d'une durée de cinq ans auprès du CIC et de BNP PARIBAS, soit 120 M€, dont 69 M€ ont été tirés sur 2021.

Ces démarches auprès des financeurs et partenaires de Sogaris ont permis d'atteindre un niveau de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2021 de plus de 31 M€, et ce dans un contexte d'investissements forts.

Par ailleurs afin de conserver un taux de couverture de la dette à taux variable conforme aux exigences des prêteurs, Sogaris a contracté à effet du 31/12/2021 un CAP au plafond de 1,5 % d'une durée de 3 ans sur un notionnel de 60 M€.

La mise en place des crédits RCF a permis de relayer le financement des investissements du prochain plan d'affaires de 350 M€ pour la période 2021/2023, dans l'attente d'une augmentation du capital de Sogaris SAEML à hauteur de 150 M€ à réaliser en 2022. L'année 2021 a été consacrée à la préparation de cette opération avec l'accompagnement d'un groupe de conseils stratégiques, juridiques et financiers.

← Le chantier de l'hôtel logistique des Ardoines est conduit par GA Smart Building.

Une consolidation continue des performances en matière de recouvrement

Grâce à l'organisation mise en place pour faire face au risque d'impayés, le taux de recouvrement a progressé de 2 % passant de 92,2 % à 94,2 % en 2021. Néanmoins le montant des provisions pour créances douteuses a progressé de 2 M€ principalement en raison d'une réévaluation du risque associé à certaines créances impayées.

Filialisation de Sogaris Services et engagement des équipes

Le groupe a conclu la première phase du projet de réinvention et de restructuration de l'activité de services et prestations logistiques par la création le 31 décembre 2020 de la société Sogaris Services, filiale détenue à 100 % par SOGARIS SAEML, qui s'est vue transférer l'activité logistique de SOGARIS SAEML et les salariés rattachés à la branche d'activité apportée, par la signature le 16 avril 2021 d'un Traité d'apport partiel d'actifs. La réalisation définitive de l'opération d'apport a juridiquement été constatée le 1er juin 2021. Cette activité a de plus poursuivi sa forte croissance comme l'indique l'évolution de son chiffre d'affaires qui augmente de plus de 0,7 M€ en 2021. En outre, le Conseil d'administration de Sogaris a décidé de mettre en place un dispositif d'augmentation de capital au profit des salariés et mandataires sociaux bénéficiaires du PEE sur Sogaris Services. Ainsi, 39 collaborateurs de SOGARIS SAEML et de Sogaris Services ont participé à l'augmentation de capital de la filiale soit plus de 57,35 % des salariés du Groupe éligibles au dispositif.

Le Conseil d'administration de Sogaris, a par ailleurs décidé de reconduire le dispositif d'augmentation de capital au profit des salariés et mandataires sociaux de Sogaris SAEML bénéficiaires du PEE. Encouragés par l'activation des mécanismes incitatifs de l'abondement et de la décote, 59 collaborateurs de SOGARIS SAEML ont participé à l'augmentation de capital de la SAS Sogaris IMMO soit plus de 86,74 % des salariés du Groupe éligibles au dispositif.

Évolution des Actifs

Le parc immobilier du Groupe est composé de 65 immeubles représentant environ 700 000 m², principalement situés sur le Grand Paris à destination des acteurs de logistique urbaine et de la livraison du dernier kilomètre.

La répartition des surfaces se décompose de la façon suivante : 78 % du patrimoine dans le Grand Paris et 22 % hors Île-de-France.

Nouvelles acquisitions et développements 2021

En 2021, Sogaris a poursuivi son dynamisme sur le marché des acquisitions, aussi bien d'actifs existants que d'actifs à restructurer d'autre part, avec près de 120 M€ de volume d'investissement.

6 nouveaux actifs (dont trois actifs en cours de développement) ont ainsi intégré le patrimoine de l'entreprise, dont la surface totale représente à court terme de près de 35 000 m². Conforme à sa stratégie de diversification, Sogaris a engagé 50 % de son budget à des investissements Core (emplacement prime et loyers sécurisés) et 50 % d'investissement « value added », qui présente un fort potentiel de réversion de loyer et de valorisation.

TROIS ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT SONT SITUÉS À PARIS

× La Folie Champerret : située Porte de Champerret Paris 17e et connectée au périphérique intérieur, cette ancienne station-service a été acquise en mai 2021 pour être transformée en un espace de logistique urbaine de près de 2 000 m² permettant la distribution de colis par l'utilisation d'une flotte 100 % décarbonée. La mise en exploitation est projetée à début 2023. Le projet La Folie Champerret est lauréat de l'appel à projet Réinventer Paris 2 (2019). Architecture : DVVD.

× Paris Montmartre : situées au cœur du quartier de la goutte d'Or dans le 18e arrondissement de Paris, entre les rues Doudeauville et d'Oran, les anciennes salles des ventes de la Maison Drouot ont été acquises en juillet 2021. Elles font l'objet d'une opération de restructuration faisant de ce site emblématique un lieu de mixité d'usage. Les 5 100 m² répartis sur 3 niveaux ont en effet vocation à accueillir une activité de commerce / artisanat sur 500 m² au total, située en RDC, et une activité de logistique urbaine 100 % décarbonée répartie sur les niveaux RDC, R-1 et R-3. Ce site présente un fort potentiel d'exploitation et d'intégration urbaine, tant du point de vue architectural que fonctionnel. La mise en exploitation est projetée à fin 2023. Architecture : Croix Marie Bourdon.

× L'Immeuble Inversé : Au cœur du quartier de l'horloge, l'ancien parking de la rue du Grenier Saint-Lazare a été acquis par Sogaris en septembre 2021 pour reconvertir ses 6 niveaux souterrains en un espace de 1 600 m², dédié à la logistique urbaine de quartier et à de nouveaux services urbains, conçus pour les habitants et commerçants du quartier. Le projet L'Immeuble Inversé est lauréat de l'appel à projet Réinventer Paris 2 (2019). Architecte : Syvil Architectures.

← L'ancienne station service de la porte de Champerret est transformée pour devenir un espace de logistique urbaine.

LES TROIS AUTRES ACQUISITIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES DANS LE SUD DU GRAND PARIS ET CONCERNENT DES ACTIFS ENTIÈREMENT LOUÉS

15 Le Plessis Robinson (92) : à proximité immédiate de l'A86, l'opération de Sale and Lease Back a permis l'acquisition d'un actif développé sur 2 étages et totalisant 11 000 m², entièrement loué par le groupe Renault dans le cadre d'un bail sécurisé sur les 6 prochaines années pour un loyer d'1,8 M€ annuel.

16 Montrouge (92) : situé idéalement à 1,5 km de l'A86 par la porte d'Orléans et à 5 km de l'A86 par la D290, l'actif de 5 100 m² sur deux niveaux est loué au concessionnaire automobile Dacia pour un montant annuel de 320 K€ HT, très largement inférieur au loyer de marché. Ce site présente un fort potentiel de redéveloppement et de réversion locative au départ du locataire. Fin décembre 2021, le locataire a donné congé pour un départ du site au 30/06/2022 permettant ainsi à Sogaris d'initier dès à présent les études de rénovation et reconversion de ce site.

17 Ivry 2 : Idéalement placé aux portes du nouveau quartier Ivry Confluences, au 90 rue Jean Jaurès, à quelques mètres du site Ivry Les Lettres (dans lequel Sogaris développe un espace logistique) et à proximité des 12e et 13e arrondissements de Paris, le site est constitué de deux bâtiments d'activités totalisant 8 300 m² et loués un peu plus de 850 K € au groupe SPIE Batignolles dans le cadre d'un bail commercial avec une WALB d'environ 5 ans. Ce site présente un fort potentiel de repositionnement d'une activité de logistique urbaine à terme.

LES INVESTISSEMENTS SUR LE PATRIMOINE S'ÉLÈVENT À 11,8 M€ ET CONCERNENT NOTAMMENT :

2,7 M€

LA RÉNOVATION DU BÂTIMENT RUNGIS E

1,6 M€

LE DALLAGE DU BÂTIMENT CRÉTEIL I

Autres actifs franciliens présents au patrimoine au 31/12/2021

EN DÉVELOPPEMENT

× Au sein du Parc Créteil Marais, l'entrepôt dit "Créteil 5", situé à Alfortville, a été acquis en novembre 2020, via une opération de Share Deal, visant à poursuivre développement du parc Créteil Marais. Cet actif de 2 500 m², acquis libre de toute occupation, fera l'objet d'une restructuration globale en 2022 afin de proposer sur le marché un site dédié à la distribution urbaine, notamment dans le Grand Paris.

× Au sein du Parc Créteil Marais, Sogaris a fait l'acquisition d'un entrepôt, dit Créteil 3 bis, dans le but d'engager la construction d'un bâtiment d'une surface d'environ 3 700 m².

× Ivry Les Lettres : au cœur d'une des plus grandes zones d'aménagement du Grand Paris, et à l'emplacement des anciennes imprimeries du journal Le Monde, le projet Les Lettres est un programme de 43 000 m² qui comportera près de 400 logements. Sogaris y développe un espace logistique de proximité de 6 500 m² sur deux niveaux, Cette opération est la première en VEFA pour Sogaris.

× Hôtel Logistique Vitry-Les Ardoines : au sein de la ZAC Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine, Sogaris développe un programme de logistique urbaine, commerce professionnel, petite industrie et agriculture urbaine de 35 000 m² sur deux niveaux. La construction, confiée au promoteur GA dans le cadre d'un CPI, a démarré au second semestre 2021. La livraison est prévue en 2023. Architecture : Chartier Dalix.

OPÉRATIONNELS

01 Le parc Créteil Marais, à 6 km de Paris et à proximité immédiate des autoroutes A86/A4 ainsi que du terminal de transport combiné rail-route de Valenton, dispose de 45 000 m², occupés par des acteurs spécialisés de la livraison du dernier km (TNT, KN Road, La Poste, DHL). Le site de Créteil va continuer à s'agrandir et se porter à plus de 50 000 m² avec un PC obtenu et purgé pour la construction d'un nouveau bâtiment d'activités d'environ 3 000 m² ainsi qu'un second PC déposé en fin d'année sur un bâtiment d'activités de 2 500 m².

02 L'entrepôt du Blanc-Mesnil (93), face à la plateforme GARONOR et à seulement 12 km de la porte de la Chapelle, accessible par l'autoroute A1. Acquis en 2019, cet entrepôt d'environ 8 000 m² a fait l'objet d'une rénovation lourde en vue de sa recommercialisation.

03 L'espace logistique de proximité P4, situé dans le 19e arrondissement de Paris, Porte de Pantin, a intégré le patrimoine de Sogaris en novembre 2020. Il est pris à bail par le locataire unique ECOLOTRANS. Le site, d'une surface totale d'un peu moins de 800 m², comporte un espace de logistique d'environ 680 m² et un commerce de proximité.

04 Le parc de logistique urbaine Sogaris Rungis, à 7 km de Paris, bénéficie d'une situation exceptionnelle, à proximité de l'A86, de la D7 et de l'aéroport Paris-Orly. Elle propose à la location près de 200 000 m² d'entrepôts, de quais de messagerie et de bureaux. Elle accueille aujourd'hui près de 80 entreprises, spécialisées dans la logistique, le transport et la distribution. Le site de Rungis a connu une transaction exceptionnelle en 2021 avec un acteur majeur de la Grande Distribution. Sur un bâtiment de plus de 16 000 m² actuellement en travaux, Carrefour E-Drive devrait être pleinement opérationnel à compter du 2e trimestre 2022.

05 Le parc Sogaris Roissy est situé en zone Cargo n° 8 de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Cette plateforme intermodale d'une surface de 60 000 m², accompagne le traitement du fret aérien.

06 Le parc de Grand Paris Nord I se situe à Stains, à 8 km de la porte de la Chapelle, accessible par l'autoroute A1 (sortie Stains) et en transport en commun via la nouvelle gare RER D du Grand Paris arrêt « Pierrefitte – Stains ». Acquis en 2017, ce site d'une surface de 30 000 m² s'inscrit dans un programme de rénovation et redéveloppement de la zone d'activités.

07 L'Hôtel Logistique de Chapelle International (Paris) est situé dans le 18e arrondissement de Paris, au cœur de la ZAC de Chapelle International, directement relié au carrefour routier A1/N1/Périphérique/Maréchaux. Cet Hôtel Logistique de 42 000 m² a été livré en 2018 et s'inscrit dans un territoire en pleine mutation, avec le développement de plus 150 000 m² de surfaces tertiaires, commerces et logements.

08 L'Espace de proximité de Beaugrenelle (Paris) est situé au cœur du 15e arrondissement et représente une surface de 3 000 m². Le site est occupé par Chronopost qui assure une livraison de près d'un million de colis par an, majoritairement par véhicules propres.

09 La base logistique de Chennevières-sur Marne (94), acquise en 2019 dans le cadre d'une opération dite de "sale & lease back", est intégralement louée au Groupe FRANPRIX. Cet actif de 96 000 m² est dédié à la préparation, l'approvisionnement et la distribution urbaine, notamment dans le Grand Paris. Il s'inscrit dans la stratégie multimodale de Franprix en contribuant à la préparation des marchandises (produits alimentaires secs et boisson) expédiées par la Seine, au départ du port de Bonneuil-sur-Marne (94).

10 L'entrepôt d'Emerainville (77) est situé dans la Zac Pariest à proximité directe de l'échangeur A4. Acquis en 2019 dans le cadre d'une opération de "sale & lease back", l'entrepôt de 19 000 m² est loué en totalité à la société DISTRITEC qui y a installé son siège social.

11 Le parc de Sèvres (92), en façade de la N118, au cœur de la ZAC des Postillons des Bruyères. SOGARIS y détient des lots de copropriété d'activité avec bureaux.

12 Le site de Clichy la Garenne, qui a été acquis via une opération de Share Deal en novembre 2020, se situe dans le nord du département des Hauts-de-Seine, à proximité immédiate de l'A15 et des quais de Seine. La cellule d'activité de 1,300 m² environ est un lot de co-propropiété d'un entrepôt comprenant 13 cellules. La cellule, louée en totalité à la Clinique AMBROISE PARE depuis octobre 2019, lui permet de livrer en produits de pharmacie plusieurs cliniques du Groupe installées dans le secteur.

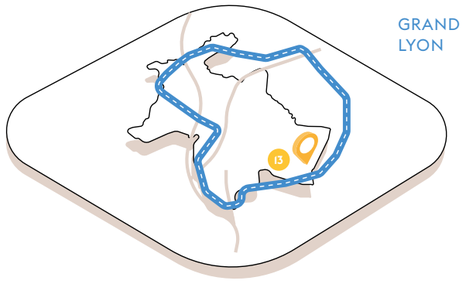
LES PLATEFORMES EXTRA-FRANCILIENNES RÉDUITES À 22 % DU PATRIMOINE

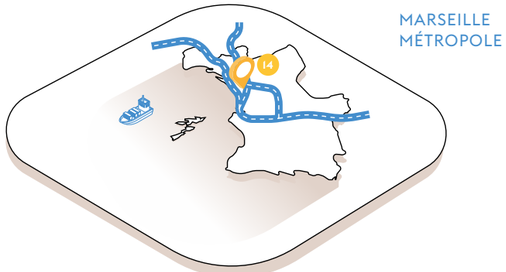
13 Le parc du Grand Lyon, à Mions bénéficie d'une localisation stratégique exceptionnelle : accès direct à l'A46, et à proximité immédiate de l'A43 et du Boulevard Urbain (Rocade Est). Le site, d'une surface de 115 000 m², est composé d'entrepôts et de quais de messagerie pour les chargeurs et les logisticiens du bassin de consommation de Lyon.

14 Le parc de Marseille Provence est localisé sur le port d'Arenc, en plein cœur de Marseille, à proximité du quartier d'affaires d'Euromed. Ce site d'une surface de 45 000 m² bénéficie d'un accès direct aux réseaux autoroutiers (A7, A50 et A55) ainsi qu'aux infrastructures portuaires, et aux transports collectifs.

Le Centre Européen de Fret (CEF) de Bayonne-Mouguerre-Lahonce est le plus grand site logistique de la côte basque française. Situé à 2 km de l'échangeur des autoroutes A63 (Espagne-Bordeaux-Paris) et A64 (Bayonne-Toulouse-Marseille). L'actif de Bayonne représente une surface de 6 000 m² divisible en 10 cellules et des quais sur les 4 faces de l'entrepôt.

CARTOGRAPHIE DE NOS SITES EXTRA-FRANCILIENS





CARTOGRAPHIE DE NOS SITES EXPLOITÉS DANS LE GRAND PARIS

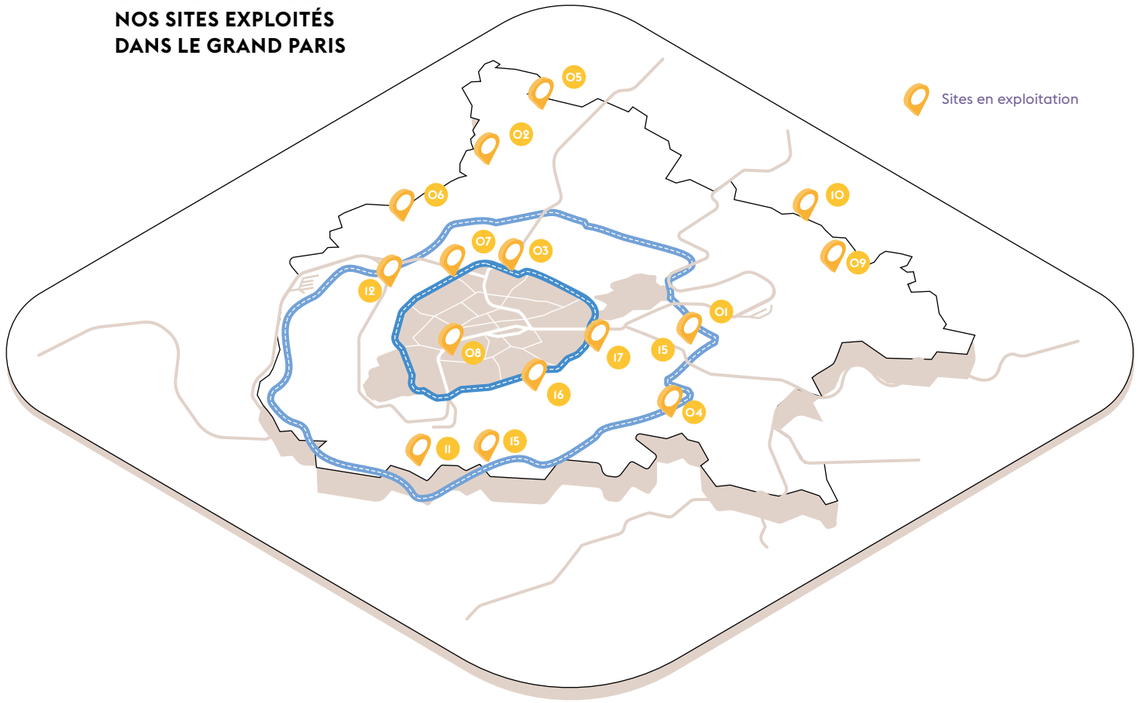


Tableau de répartition des actifs exploités

Localisation	Actifs	Typologie	Surfaces exploitées	Occupation 31/12/2021	Revenus nets HT 2021	Valorisation au 31/12/20	Valorisation au 31/12/21	Évolution annuelle (en %)
Rungis	18	Plateforme	200000 m²	94,6 %	12,5	280180000	331540000	18 %
Roissy	9	Plateforme	60000 m²	95,6 %	7,3	34750000	31350000	-10 %
Créteil	5	Plateforme	50000 m²	97,6 %	3,9	87400000	92850000	6 %
Chennevières	1	Plateforme	96000 m²	100,0 %	3,3	86000000	95150000	11 %
Emerainville	1	Plateforme	19000 m²	100,0 %	0,7	11000000	12350000	12 %
Stains	1	Plateforme	30000 m²	87,3 %	1,4	35100000	37800000	8 %
Blanc-Mesnil	1	Entrepôt	8000 m²	100,0 %	0,5	11750000	13450000	14 %
Ivry	2	Activités	8500 m²	100,0 %	-	12400000	38750000	213 %
Paris 18 et 15	2	HL et EUD	45000 m²	85,4 %	5,2	123750000	164800000	33 %
Paris 19	1	EUD	1000 m²	100,0 %	0,1	1800000	1900000	6 %
Paris Montmartre	1	EUD	-	-	-	-	13700000	na
Paris en développement (Immeuble inversé et Porte de champerret)	2	EUD	-	-	-	-	13700000	na
Vitry	1	HL	-	-	-	94000000	96700000	na
Sèvres	1	Activités	1500 m²	100,0 %	0,2	3000000	3700000	23 %
Montrouge	1	EUD	5000 m²	100,0 %	0,1	-	10900000	na
Clichy	1	Activités	1500 m²	100,0 %	0,1	2400000	3300000	38 %
Plessis	1	Activités	11000 m²	100,0 %	0,5	-	41500000	na
Lyon	13	Plateforme	115000 m²	100,0 %	6,2	115350000	135600000	18 %
Marseille	4	Plateforme	42000 m²	100,0 %	3,2	28760000	28910000	1 %
Bayonne	1	Plateforme	6000 m²	100,0 %	0,3	5430000	5690000	5 %
Total	**67**		**700000 m²**	**96,5 %**	**45,5**	**848470000**	**1173640000**	**38 %**

Top 10 de nos clients

	Nom Locataire
1	DISTRIBUTION FRANPRIX
2	AIR FRANCE INDUSTRIES
3	LA POSTE
4	METRO FRANCE
5	HEPPNER SOCIÉTÉ DE TRANSPORTS
6	CHRONOPOST
7	BUT INTERNATIONAL
8	FedEx Express FR
9	CALOR
10	DPD FRANCE

Nous créons de la valeur

Chiffres clés : des performances financières solides malgré la crise

Sogaris poursuit une trajectoire de croissance structurelle, entamée depuis 2015. Malgré la concurrence accrue sur les acquisitions des actifs logistiques et les difficultés d'approvisionnement de matériaux liées à la crise sanitaire, Sogaris a atteint ses objectifs en termes d'investissements et réalise plus de 106,70 M€ de CAPEX développement et 11,90 M€ pour le maintien de son patrimoine.

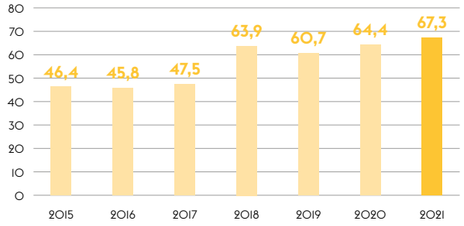
Enfin, le Groupe présente des indicateurs de performance à la hausse cette année encore.

CHIFFRE D'AFFAIRES

67,3 M€

(+4,6 %)

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance et bénéficie de l'effet année pleine des acquisitions 2020 et des acquisitions 2021 notamment du site du Blanc-Mesnil et de l'amélioration de ses loyers et charges refacturées sur le périmètre existant.

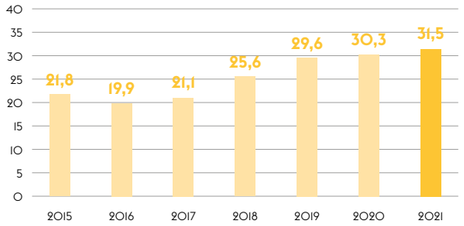


EBITDA

31,5 M€

(+4,1 %)

Le Groupe a atteint un EBITDA record de 31,5 M€.



MONTANTS INVESTIS

118,6 M€

Le Groupe a acquis 6 actifs en 2021 (voir ci-avant) tout en poursuivant la réalisation de ses projets de développement avec notamment la signature du contrat de promotion immobilière des Ardoines.

Enfin, le Groupe a réalisé près de 12 M€ d'investissements pour le maintien de son patrimoine.

TRÉSORERIE

32,0 M€

La stratégie et le haut niveau d'investissements ont conduit le Groupe à financer les projets en partie en fonds propres expliquant ainsi la baisse de la trésorerie.

TAUX DE RECOUVREMENT

94,2 %

Le Groupe a intensifié son processus de suivi clients et de recouvrement, ce qui a permis d'augmenter le taux de recouvrement de 2 % entre 2020 et 2021.

EMPRUNTS LEVÉS

164,0 M€

Afin de financer son développement, le Groupe a levé :

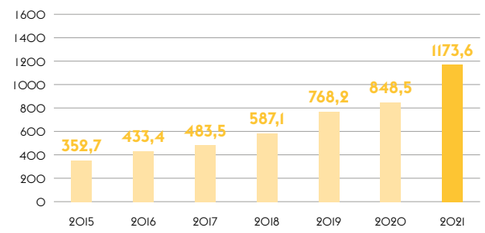
- deux emprunts RCF de 60 M€, soit 120 M€;
- un crédit structuré pour le financement de Champerret (2,8 M€) et pour les Ardoines (41,2 M€).

VALEUR DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

1 173,6 M€

(+38,3 %)

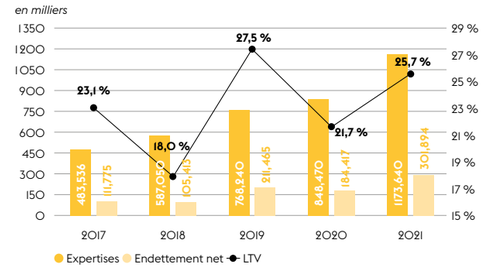
La valeur du patrimoine de Sogaris continue de croître de manière substantielle grâce à la stratégie de croissance externe, au travail réalisé sur la commercialisation et la gestion des actifs, et à l'attractivité grandissante de la logistique urbaine.



LTV

25,7 %

Le LTV (Loan to value) progresse de 4 % sous l'effet d'un recours accru à l'endettement pour le financement des acquisitions.



RAPPORT INTÉGRÉ 2021-2022

Comptes consolidés au 31/12/21

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le Chiffre d'Affaires (CA) récurrent est en hausse de +2,9 M€, soit 67,3 M€ en 2021 contre 64,4 M€ en 2020, soit une croissance de +4,6 %.

Cette évolution s'explique principalement par :

× une hausse des loyers en 2021 de +0,6 M€ générée par :
  - les acquisitions en 2021 des sites de Montrouge, Le Plessis et Ivry 2 : +0,6 M€,
  - l'effet année pleine des acquisitions 2020, notamment les sites de Blanc-Mesnil et Clichy : +0,3 M€,
  - mais aussi des investissements importants sur des surfaces vacantes afin de préparer l'avenir, tel que ceux réalisés sur le Bâtiment E de la plateforme logistique de Rungis : -0,3 M€;

× les performances records de Sogaris Services en 2021 : +0,2 M€;

× la progression des refacturations des taxes bureaux et foncières et des charges locatives en 2021 : +1,8 M€;

× une hausse des prestations de maintenance et des refacturations de travaux : +0,4 M€.

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 1,4 M€ en 2021, contre 0,6 M€ l'année dernière, et sont principalement constitués des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de la production immobilisée.

Les charges d'exploitation hors dotations aux amortissements ressortent à 37,2 M€ en 2021, contre 34,6 M€ en 2020, soit une hausse de 2,6 M€ par rapport à l'année dernière.

Cette augmentation s'explique principalement par :

× la progression des achats consommés de 2,5 M€ liée principalement à la hausse des charges locatives notamment sur les prestations d'entretiens et de sécurité, dans le cadre de la stratégie de poursuite de montée en gamme de ses prestations sur l'ensemble du patrimoine;

× la croissance des frais de personnel de 0,8 M€ dû à l'effet d'année pleine des recrutements réalisés en 2020 avec l'arrivée de 7 nouveaux collaborateurs pour accompagner la croissance du Groupe. Ces recrutements ont été confirmés malgré le contexte de crise;

× en sens inverse, une baisse des impôts et taxes de -0,8 M€, liée principalement à la baisse des impôts de production en 2021 générant une baisse de la CVAE (-0,1 M€) et de certaines taxes foncières comme sur Chennevières (-0,5 M€) et la démolition du foncier du projet de Vitry Les Ardoines (-0,2 M€).

L'EBITDA atteint donc 31,5 M€ en 2021, contre 30,3 M€ en 2020, soit +1,2 M€ (+4,1 %), démontrant les solides performances du Groupe.

Les variations nettes des amortissements et des dépréciations s'élèvent à 24,2 M€ en 2021, contre 22,5 M€ en 2020, soit +1,6 M€ (+7,3 %). Cette augmentation est liée :

× à l'effet d'année pleine des mises en services 2020 et des acquisitions 2021 : +1,3 M€;

× aux dotations pour dépréciation de créances nettes de reprises : +0,4 M€.

Les charges d'exploitation ressortent ainsi à 61,3 M€ en 2021, contre 57,1 M€ en 2020, soit une hausse de 4,2 M€ (+7,4 %).

Le résultat financier s'élève à -3,9 M€ en 2021, contre -3,3 M€ en 2020, dû principalement aux financements complémentaires de l'opération de Chennevières (Prêt renouvellement urbain CDC) réalisés sur la fin de l'année 2020 pour lesquelles nous observons l'effet année pleine en 2021.

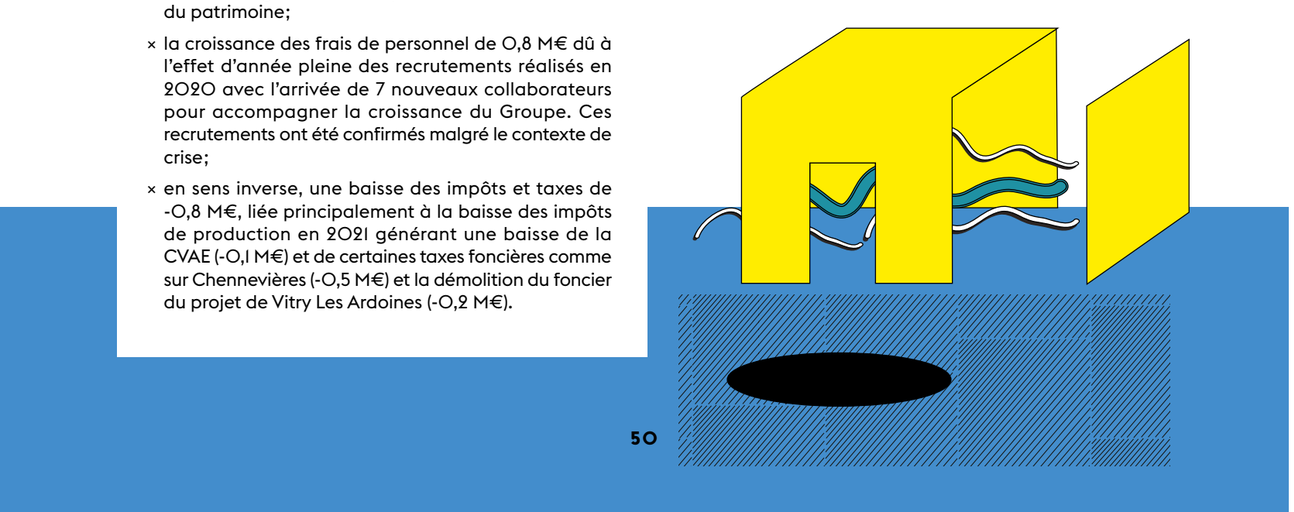
Le résultat exceptionnel qui s'élève à -0,2 M€, contre -1,2 M€ en 2020 est constitué majoritairement des mises au rebut (valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés).

L'impôt sur les sociétés s'établit à 0,8 M€ contre 1,1 M€ en 2020. Cette baisse est principalement liée à la hausse des dotations aux amortissements des actifs du Groupe et au report de 0,3 M€ de crédit d'impôt de 2020 non comptabilisé en 2020.

Le résultat net consolidé s'élève à 2,6 M€, en hausse de 0,4 M€ par rapport au résultat net de 2020 qui s'élevait à 2,2 M€.

Le résultat net part du groupe s'élève à 1,3 M€ en 2021, contre 1,5 M€ en 2020. La quote-part revenant aux minoritaires est positive de 1,3 M€, soit pratiquement le double de la contribution positive de 0,7 M€ en 2020.

Compte de résultat présenté en annexe 5.1.1.



SOGARIS – FINANCES ET PATRIMOINE

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le bilan consolidé fait apparaître une valeur nette d'actifs immobilisés de 531,4 M€, en hausse de +98 M€ par rapport à 2020 (433,8 M€) liée à :

× environ 119 M€ d'investissements dont 75 M€ d'acquisitions (Le Plessis, Montrouge, Ivry 2) 32 M€ sur les projets en développements (Vitry les Ardoines, Paris Montmartre, Porte de Champerret notamment) ainsi que 12 M€ de Capex de maintien du Patrimoine;

× environ -22 M€ de dotations aux amortissements;

× environ -1 M€ de mises au rebut liées à des projets de rénovation.

Les stocks et en-cours ont été liquidés en 2020 à la suite de l'arrêt de l'activité maintenance.

À l'actif circulant, les créances clients et comptes rattachés augmentent d'environ 0,8 M€ dû principalement à la hausse du chiffre d'affaires récurrent 2021.

Les autres créances et comptes rattachés sont en hausse de 6,8 M€, passant de 10,3 M€ en 2020 à 17,1 M€ en 2021. Cette variation s'explique notamment par :

× la hausse des créances fiscales de 3,5 M€;

× l'ouverture de compte courant à l'actif pour 1,1 M€ sur Roissy notamment;

× la hausse des frais d'émission d'emprunt pour 0,9 M€;

× la hausse des charges constatées d'avance pour 0,9 M€.

La trésorerie du groupe au 31 décembre 2021 reste à un niveau élevé puisqu'elle atteint 32 M€ contre 53,3 M€ au 31 décembre 2020 (-21,3 M€ soit -40 %). Cette baisse fait suite à un niveau particulièrement exceptionnel en 2020 où l'objectif de niveau de trésorerie avait été temporairement relevé, dans un contexte d'incertitude sur la sortie de crise sanitaire. Cette baisse de 21,3 M€ est à comparer aux quelques 36 M€ de dépenses d'investissements auto-financées cette année.

Au passif, la première fluctuation est la hausse des intérêts hors-groupe (+7 M€) avec la prise de participation de la Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire historique du groupe Sogaris, au sein de la filiale Sogaris Vitry les Ardoines afin d'accompagner le projet de développement d'un hôtel logistique.

Les provisions pour risques ont été relevées de plus d'1 M€ pour anticiper le coût de la démolition de la plate-forme de Roissy en 2028.

Les emprunts et dettes financières sont en forte hausse de +67 M€ qui s'explique essentiellement par :

× le tirage de 69 M€ de financement RCF pour le financement des trois acquisitions;

× le tirage de 14 M€ sur le crédit additionnel pour financer l'avancement des programmes de Vitry les Ardoines, Ivry le Monde et Porte de Champerret, ainsi que le tirage d'un crédit de financement TVA de 1,6 M€;

× l'amortissement des emprunts pour 17 M€.

Les fournisseurs et comptes rattachés sont en hausse de 4,0 M€ malgré la réduction des délais de paiements fournisseurs, du fait de la hausse des factures non parvenues en 2021.

Les autres dettes et comptes de régularisation sont en augmentation de +5,3 M€ dont près de +3 M€ liés aux produits constatés d'avance.

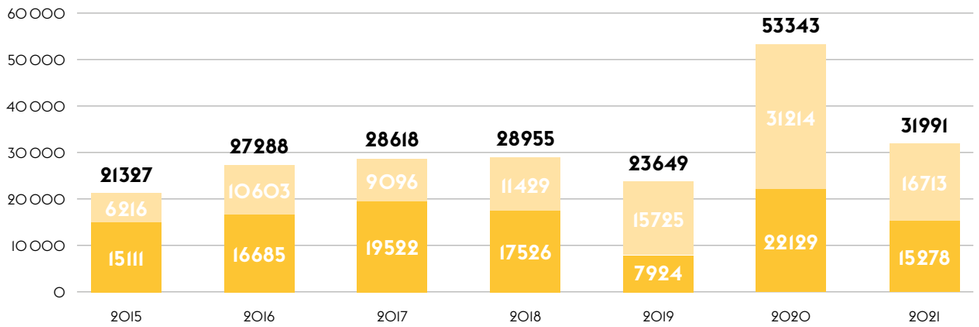
Bilan présenté en annexe 5.1.1.

RAPPORT INTÉGRÉ 2021-2022

TRÉSORERIE ET ENDETTEMENT DU GROUPE

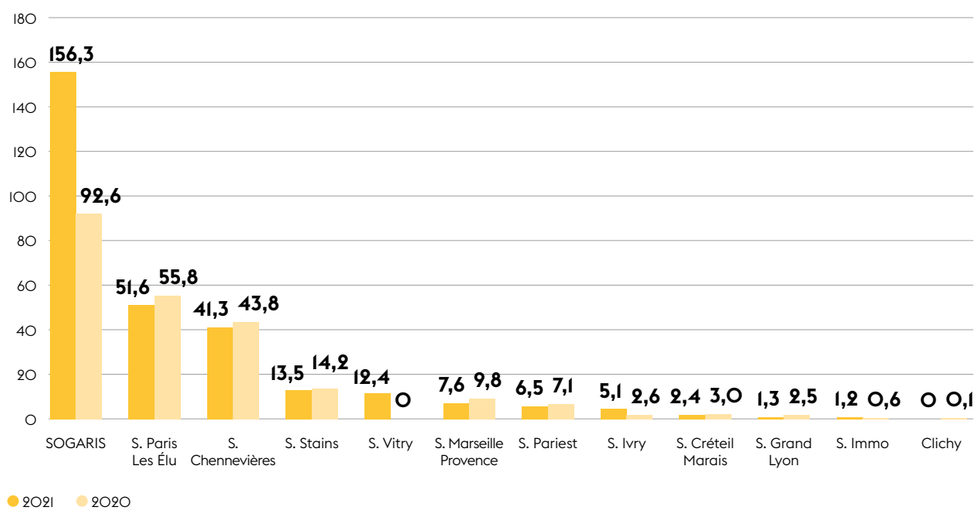
La trésorerie du Groupe s'élève à 32,0 M€ au 31 décembre 2021, en baisse de -21,3 M€ par rapport au 31 décembre 2020 (53,3 M€), liée à la forte augmentation des investissements sur l'année (près de 119 M€).

PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS



L'endettement à moyen et long terme auprès des établissements de crédit hors découverts bancaires s'établit à 299,3 M€, contre 232,1 M€ au 31 décembre 2020 et se répartit comme suit par société du Groupe :

DETTE PAR ENTITÉ



Cette forte évolution de la dette de plus de 67 M€ s'explique par :

× financement par le pool bancaire de opérations en développement suivantes (16 M€) :
  - lancement du CPI en 2021 pour l'opération de Vitry Les Ardoines (+10,8 M€),
  - crédit TVA sur l'opération Vitry Les Ardoines (+1,6 M€),
  - livraison de la VEFA Ivry Les lettres en mars 2022 (+2,5 M€),
  - Porte de Champerret (+0,8 M€);

× financement RCF (Revolving Credit Facility) pour les acquisitions (69 M€) suivantes :
  - Le Plessis Robinson,
  - Ivry Jean Jaurès;

× remboursement des dettes amortissables (-17,5 M€).

Le taux moyen de la dette calculé en rapportant le montant des charges financières à l'encours moyen de l'année ressort à 1,43 % pour l'exercice 2021 contre 1,41 % en 2020.

La durée de vie moyenne de la dette est de 6 ans et 7 mois en baisse de 11 mois par rapport à 2020

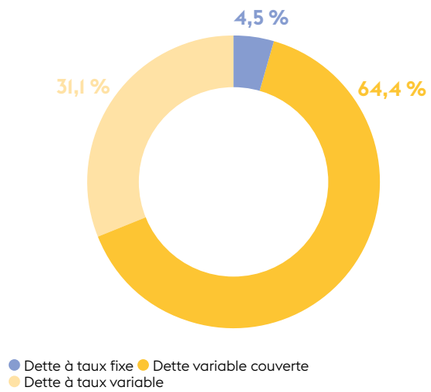
La structure de l'endettement au 31 décembre 2021 s'établit comme suit :

× dette à taux fixe : 4,5 %;

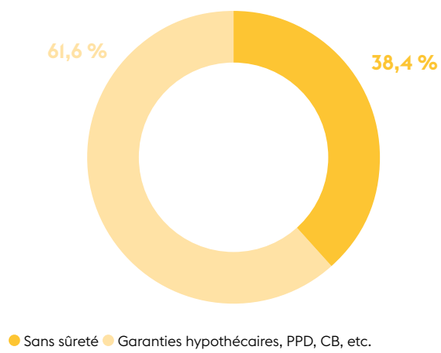
× dette à taux variable couvert : 64,4 %;

× dette à taux variable non couvert : 31,1 %. À noter que sur les 45,7 M€ de dettes à taux variables non couvertes, 24,6 M€ sont indexés sur le livret A et le reste sur l'EURIBOR 3M.

DETTE PAR TYPE DE RISQUE



RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR TYPE DE RESSOURCES AU 31 DÉCEMBRE 2021



INDICATIONS SUR L'UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

Au 31 décembre 2021, le taux de couverture de la dette s'élève à près de 69 % de l'encours total (4,5 % de dettes à taux fixe et 64,4 % de dettes à taux variable couverte), contre 80 % en 2020.

Le Groupe a souscrit quatre instruments financiers sous forme de CAP ou de swap :

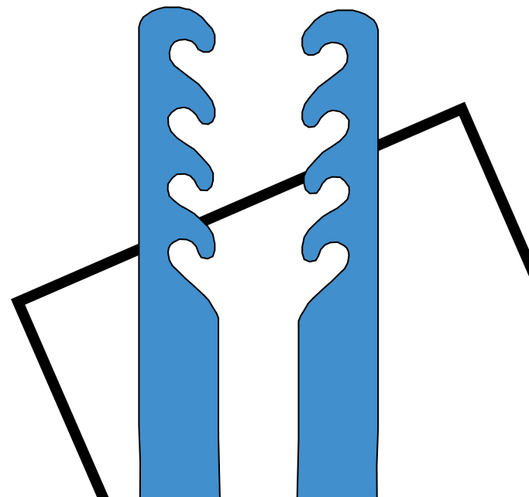
× Couverture de taux souscrite de type CAP en décembre 2017 par SOGARIS PARIS E.L.U. auprès de la société Générale pour couvrir la dette à taux variable de Chapelle International (CAP à 1,5 % sur 58,2 M€ de dette sur 5 ans amortissable avec une prise d'effet au 31 décembre 2017 et une échéance au 31 décembre 2022). À fin décembre 2021, la dette couverte de Chapelle International représente 43,6 M€ sur 51,6 M€.

× Couverture de taux de type swap souscrite en juin 2019 par Sogaris SA auprès de quatre banques du pool bancaire (Natixis, Banque postale, Société Générale et Arkéa) pour couvrir la dette à taux variable levée dans le cadre du financement bancaire sur la durée du prêt soit 16 ans flooré à 0 % pendant 5 ans. À fin décembre 2021, la dette couverte relative à la convention de crédit signée le 28 juin 2019 est de 82,4 M€ sur 106,8 M€.

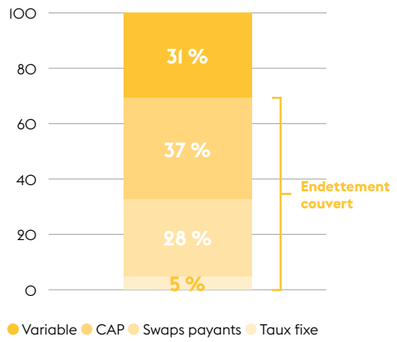
× Couverture de taux de type CAP souscrite en décembre 2019 par Sogaris Pariest auprès du CIC pour couvrir la dette à taux variable relative à l'acquisition de l'entrepôt d'Emerainville (CAP à 1 % sur 7,7 M€ sur 5 ans avec prise d'effet à compter du 31 décembre 2019)

× Couverture de taux de type swap souscrite en août 2012 par la STB Clichy (renommée SCI Sogaris Clichy) auprès de la BRED pour couvrir un crédit-bail immobilier en taux variable sur une durée de 10 ans. Au 31/12/2021 le nominal du swap est inférieur à 0,2 M€.

× Couverture de taux de type CAP souscrite par SOGARIS SA en décembre 2021 auprès de la Société Générale (CAP à 1,5 % sur 60 millions d'euros de dette sur 3 ans in fine avec une prise d'effet au 31 décembre 2021).



ENDETTEMENT PAR TYPE D'INSTRUMENTS DE COUVERTURE 2021



ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU NIVEAU DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Outre l'opération déjà citée de transfert de branche d'activité à la filiale SOGARIS SERVICES, les événements suivants sont à relever :

× SOGARIS PARIS LES ELU

Par ordonnance n° 2021-614 et décret n° 2021-618 en date du 19 mai 2021, il a été décidé la fusion du Port Autonome de Paris, des Grands Ports Maritimes de Rouen et du Havre, et la création d'un Grand Port Fluvio Maritime de l'Axe Seine à effet du 1er juin 2021 destiné à porter les établissements fusionnés. Il en résulte un transfert des titres anciennement détenus par le Port Autonome de Paris, associé à hauteur de 22,5 % au sein de la filiale SOGARIS PARIS LES ELU, vers le nouvel établissement public Grand Port Fluvio Maritime de l'Axe Seine.

Par ailleurs, la filiale a agréé en fin d'exercice, l'entrée au capital de Poste Immo Invest, filiale du groupe La Poste, en qualité de nouvel associé en lieu et place de l'associé sortant Caisse des Dépôts et Consignations.

× SOGARIS VITRY LES ARDOINES

Dans le cadre de la construction et du portage de l'hôtel logistique nouvelle génération au sein de la ZAC Gare Ardoines, la Caisse des Dépôts et Consignations a pris, au cours du second semestre 2021, une participation au sein du capital social de la filiale SOGARIS VITRY LES ARDOINES à hauteur de 38 %.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES CONSOLIDÉS

Le Conseil d'Administration de Sogaris a validé le 4 février 2022 une augmentation de capital de 150 M€ par émission de 319 149 actions nouvelles. Cette opération se déclinera en cinq augmentations de capital réservées à certains actionnaires actuels et à deux nouveaux investisseurs. L'opération sera présentée à l'approbation des instances de chacune des collectivités actionnaires de Sogaris SAEML.

En février 2022, le Directeur Général de Sogaris Services a souscrit un contrat d'assurance Vie auprès d'ACM Vie SA permettant de préfinancer le passif social des salariés de la société (Indemnité de fin de carrière).

PERSPECTIVES D'AVENIR

Le Groupe aborde l'année 2022 avec des ambitions élevées. Tout d'abord, avec la conclusion de l'augmentation de capital de 150 M€, les actionnaires historiques de Sogaris et de nouveaux investisseurs vont donner au Groupe les moyens de financement de ce prochain plan d'affaires. Avec les autorisations de crédit négociées en 2019 et 2021, le Groupe dispose de près de 167 M€ de capacité de tirage au 31 décembre 2021. L'ensemble des moyens financiers nécessaires au déploiement du plan d'investissement 2021/2023 de 350 M€ adopté par la gouvernance en 2021 seront ainsi opérationnels.

Sur l'année 2022, le Groupe a prévu d'investir près de 233 M€ dont 24 M€ au titre du maintien du patrimoine et 208 M€ au titre de ses plans stratégiques (projets de développements et acquisitions)

Le Groupe est très vigilant à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022. Malgré le fait que Sogaris n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, cet événement pourrait affecter son environnement économique et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Néanmoins, à la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité du Groupe n'est survenu et/ou connu.

Comptes sociaux

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le chiffre d'affaires de SOGARIS SAEML se compose principalement du chiffre d'affaires immobilier issu du patrimoine détenu directement, des honoraires correspondant aux différentes prestations de gérance, d'asset management, de property management et d'assistance à maîtrise d'ouvrage qu'elle délivre au sein du Groupe. L'activité SOGARIS SERVICES ayant été filialisée, ces produits n'apparaissent plus dans les comptes de SOGARIS en 2021.

Le chiffre d'affaires atteint 27,6 M€ en 2021, en baisse de 0,4 M€ par rapport à 2020.

La perte des produits liée à Sogaris Services pèse pour -2,7 M€ par rapport à 2020. Cette perte est partiellement compensée par la hausse des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour 1,2 M€, la hausse des refacturations de charges pour 0,8 M€ et des prestations de maintenance pour 0,3 M€.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2021 s'établit à -0,5 M€ contre 2,3 M€ en 2020. Outre la perte en chiffre d'affaires, cette baisse s'explique par la hausse des dotations aux amortissements et provisions de 2,3 M€ (impact notamment du relèvement des provisions pour créances douteuses).

Le résultat financier s'élève à -1,0 M€, en hausse (+0,9 M€) en raison principalement de la hausse des dividendes perçus des filiales.

Dans ces conditions, le résultat courant avant impôt ressort à 0,5 M€, en baisse de -2 M€ par rapport à 2020 (2,5 M€). Le résultat exceptionnel est en baisse de -0,5 M€, principalement du fait de la vente du terrain de l'Anneau Sud à Rungis à la filiale Nouvelle Plateforme Rungis (NPR) en 2020.

Après prise en compte du résultat exceptionnel et de l'impôt sur les sociétés, le résultat net de la Société est à l'équilibre contre 1,7 M€ l'année dernière. La charge d'impôts de l'année est de 0,3 M€, contre 0,9 M€ en 2020.

Compte de résultat présenté en annexe 5.1.2.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le bilan de Sogaris a significativement évolué en 2021. Le total du bilan est en hausse de +69,3 M€.

× à l'actif, les immobilisations augmentent de 10,8 M€. Le montant des investissements 2021 (17,5 M€) est supérieur au montant des dotations aux amortissements (-7,1 M€);

× l'actif circulant augmente de +58,6 M€ en raison de :
- la baisse des valeurs de placement et disponibilités -22,9 M€,
- l'augmentation des autres créances et comptes de régularisation de +81,1 M€ dû à la forte augmentation des avances en comptes courants versées aux filiales, notamment lors des acquisitions 2021;

× au passif, les capitaux propres diminuent de 2 M€ du fait des versements de dividendes;

× les dettes augmentent de 71,4 M€ du fait principalement :
- des tirages de RCF (69 M€) pour financer les acquisitions,
- des amortissements des dettes bancaires pour -5,3 M€,
- de la hausse des dettes fournisseurs (2,5 M€),
- de la hausse des autres dettes et comptes de régularisation pour 5,4 M€, dont 3,5 M€ de comptes courants d'associées provenant des surplus de trésorerie des filiales;

× le détail de ces informations figure dans les comptes publiés dans le présent document.

Bilan présenté en annexe 5.1.2.

Conformément aux dispositions du code de commerce (Art. D 441-4), modifié par le Décret 2015-1553 du 27 novembre 2015, les factures reçues émises et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées en annexes.

DETTES FOURNISSEURS EN 2021

En K€ TTC	Non Echu	Echu à 30 jours	Echu à 45 jours	TOTAL
Tranche de retard de paiement :	399			399
Nombre de factures concernées pour les dettes fournisseurs				
Dettes fournisseurs	1 047	510	170	1 727
Dettes immobilisations	2 439	941	670	4 051
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice*	10,23 %	4,98 %	1,66 %	16,86 %
TOTAL	3 487	1 451	840	5 778

* Ratios calculés sur les dettes fournisseurs. Achats TTC calculés sur la base d'une TVA normative de 20 %.

CRÉANCES CLIENTS EN 2021

En K€ TTC	Non échu	Echu de 1 à 30 jours	Echu de 31 à 60 jours	Echu de 61 jours et plus	TOTAL
Nombre de factures concernées	420				420
Créances clients	4 927	3 939	418	287	9 571
Pourcentage du CA TTC de l'exercice*	14,87 %	11,89 %	1,26 %	0,87 %	28,88 %

* Chiffre d'affaires (CA) TTC calculé sur la base d'une TVA normative de 20 %.

À noter que les créances ci-dessus, ne tiennent pas compte des créances douteuses dont le montant s'élève à 6143 K€.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES SOCIAUX

Le Conseil d'Administration de Sogaris a validé le 4 février 2022 le principe d'une augmentation de capital de 150 M€ par émission de 319 149 actions nouvelles. Cette opération se déclinera en cinq augmentations de capital réservées à certains actionnaires actuels et à deux nouveaux investisseurs. Sous condition de l'accord préalable des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires, l'opération sera formellement autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire de mai 2022, en vue d'une réalisation définitive de l'augmentation de capital au plus tard courant juin 2022.

La société est très vigilante à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022. Malgré le fait que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, cet événement pourrait affecter l'environnement économique de ce dernier et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Néanmoins, à la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu et/ou connu.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable d'un montant de 42 015 828,50 €, constitué par :

- le report à nouveau antérieur bénéficiaire de 42 027 182,86 €;
- la perte nette de l'exercice d'un montant de -11 354,36 €;

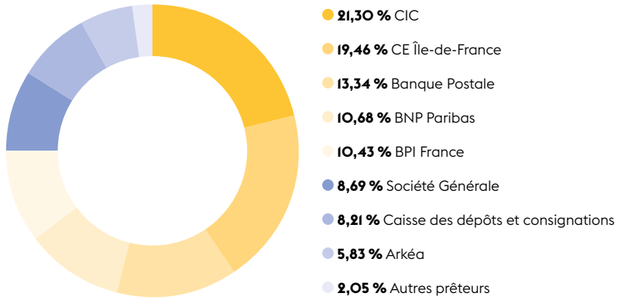
Le Conseil d'Administration vous propose, conformément à la trajectoire de dividendes inscrite dans le plan d'affaires :

- de verser un dividende de 2,26 € par action, soit une distribution totale de 2 401 112,14 € aux actionnaires au regard des 1 062 439 actions de capital existant au 31 décembre 2021,
- le solde créditeur du report à nouveau passera de 42 015 828,50 € à 39 614 716,36 €.

Nous maîtrisons nos risques

Pour maximiser l'atteinte de ses objectifs, Sogaris a mis en place un système de contrôle interne et de management des risques et, a entrepris la définition d'une cartographie des risques qui est revue annuellement.

Thème	Description du risque	Réponse mise en œuvre
Risque lié à l'environnement	Réchauffement climatique	× Pour tous les projets de développements neufs : mise en place d'une politique de certification environnementale de haut niveau. × Sur le patrimoine existant : - mise en place d'une politique de rénovation mieux-disante en carbone; - instauration de clauses environnementales dans les nouveaux baux.
Risque lié à l'environnement	Pollution de l'air	× Clause d'engagement d'une mobilité propre dans tous les nouveaux baux avec une limitation de la circulation des véhicules thermiques sur nos sites. × Définition et développement d'un modèle d'évaluation carbone des flux de livraison au départ de nos sites.
Risque lié à l'environnement	Pollutions des sols	× Mise en place d'une politique « zéro artificialisation des sols », avec un développement axé uniquement sur des espaces déjà artificialisés, bâtis ou non (dents creuses).
Risque lié au marché	Positionnement	× Participer à la définition du segment de marché de la logistique urbaine. × Financement d'une chaire spécialisée dans l'immobilier en logistique urbaine afin d'appréhender au mieux les tendances aux niveaux national et international.
Risque lié au marché	Rattrapage concurrentiel	× Poursuite d'une stratégie d'innovation sur l'ensemble des métiers et projets (aussi bien internes que de développement immobilier). × Constitution d'un écosystème de partenaires et d'acteurs de l'innovation qui s'est étoffé. × Structuration du Sourcing avec des outils spécifiques.
Risque financier	Risque de taux / couverture	× La société souscrit des prêts à taux variables, elle est donc soumise aux impacts de variations des taux d'intérêt et donc des charges financières. × Pour se prémunir de ce risque, le recours à des instruments de couverture (CAP ou swaps) et à des emprunts à taux fixe a été accru depuis 2019. En outre, le taux de couverture de la dette fait désormais l'objet d'un indicateur suivi par les instances de gouvernance, et s'établit à 69 %, contre 80 % en 2020. À noter, que 24,6 M€ des dettes variables non couvertes sont indexés sur le livret A, soit plus de 8 % de la dette totale et le reste est indexé sur l'EURIBOR 3M.

Risque financier	Risque de contrepartie	× Afin de mieux appréhender le risque de contrepartie, SOGARIS a mis en place de nouveaux financements avec une plus forte diversification des partenaires bancaires. Voici la répartition des financements par banque au 31/12/2021. 
Règlementaire	Incertitudes concernant l'environnement règlementaire et fiscal des projets de logistique et de logistique urbaine	× Renforcement de la Direction des Relations Institutionnelles et de la Communication pour un meilleur suivi des travaux parlementaires sur le sujet. × Travail d'accompagnement des évolutions du cadre juridique et fiscal de nos activités. × Participation active aux réseaux professionnels (notamment AFILOG, ORIE, etc.). × Renforcement de la relation client afin de mieux anticiper les besoins et d'instaurer une relation de confiance permettant l'accompagnement des mutations subies par les clients.
Exploitation **Autre risque ?**	Image / acceptabilité de la logistique urbaine	× Actions renforcées d'échanges et de communication avec les associations de riverains menées sur les phases amont, déjà mises en œuvre. × Consolidation du travail sur les baux. × Structuration d'une stratégie RSE afin d'œuvrer pour une logistique urbaine durable, permettant de favoriser son acceptabilité. Sogaris poursuit ainsi son développement en ayant au cœur de sa stratégie les problématiques sociétales d'aujourd'hui et de demain.
Exploitation	Maîtrise des coûts d'exploitation	× Renforcement des liens et la transversalité des processus de construction budgétaire entre la Direction de l'Asset Management et la Direction du Property Management à travers la mise en place d'un mandat de gestion interne. × Renforcement de la direction du Property Management avec refonte de ses principaux contrats fluides afin d'optimiser ses coûts. × Digitalisation des engagements et de leurs validations.
Exploitation	Risque d'impayés locataires	× Mise en place d'un pilotage renforcé des impayés dans le contexte de crise sanitaire. × Renforcement de la fréquence des comités de suivis, et du niveau de reporting. × Mise en œuvre un dispositif d'accompagnement des locataires afin de mieux anticiper et appréhender d'éventuelles difficultés de ces derniers. × Évolution des baux pour que le paiement des nouveaux locataires (i.e entrés à partir de 2020) soit effectué par prélèvement automatique.
Exploitation	Risques liés aux baux	× Pour suite de l'externalisation de la fonction de commercialisation avec recours systématique aux agents après avis de valeur, et comparaison systématique aux valeurs locatives retenues dans les expertises indépendantes annuelles du patrimoine. × Évolution vers une politique de prix faciaux plus élevés associés à des mesures d'accompagnement. × Validation de la décision de signer un bail à un prix différent du prix prévu dans le budget au niveau de la Direction Générale.

Exploitation	Risque lié au patrimoine	× Renforcement du service en charge et instauration d'un comité de pilotage trimestriel. × Renforcement du contrôle de la conformité du patrimoine à l'aide d'une documentation spécifique (prescription des arrêtés, rapports d'audit des assureurs), et de contrôles a posteriori des travaux effectués, qui ont pu être renforcés. × Définition d'un programme de travaux ambitieux et pluriannuel sur le patrimoine existant, notamment calqué sur le planning prévisionnel des départs des clients. × Souscription à différentes polices d'assurance (dommage ouvrages et dommages aux biens) permettant une large couverture des risques inhérents à l'exploitation du patrimoine. × Mise en place d'un plan de simulation des inspections règlementaires afin : - d'identifier au plus tôt les non-conformités patrimoniales; - d'affiner et de mieux prioriser les investissements à réaliser sur le patrimoine.
Exploitation	Risque de dépendance à l'égard de certains locataires	× Maintien d'un cœur de portefeuille de clients constitué de grands comptes, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de contrepartie (le TOP 10 des locataires représentent 37 % des loyers, stable par rapport à 2020). × Examen, préalablement à la signature d'un bail, de la solidité financière du candidat. × Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel du preneur. - renforcement du suivi des encaissements de ces garanties via un reporting spécifique et la mise en place une systématisation des relances.
Autres risques	Risques liés au Système d'Information	× Hébergement en cloud et infogestion de l'architecture réseau de Sogaris. Elle intègre des Plans de Continuité et de Reprise d'Activité (PCA/PRA), permettant ainsi une continuité des opérations. Ces plans de continuité sont couplés à des procédures de sauvegardes quotidiennes limitant les pertes de donnés et leurs impacts. × Dotation quasi exclusive de solutions ERP, dont les accords contractuels intègrent des garanties sur la continuité de services. × Recours massif au télétravail qui a renforcé les protections face aux menaces externes à travers l'acquisition de nouvelles cyber protections, et en mettant en place des campagnes de communication internes pour sensibiliser les utilisateurs aux risques cyber.
Autres risques	Risques liés à la cybersécurité	× Modification de la politique de sauvegarde des données pour augmenter la plage de récupération. × Renforcement de la politique d'authentification. × Renforcement du PRA avec réduction des délais garantis de mise à disposition du réseau et des données. × Externalisation et mise sous MCO du hardening des OS.
Autres risques	Risques liés à la cybersécurité	× Réalisation d'un audit externe de cybersécurité centré sur le système d'exploitation qui a donné lieu à une feuille de route avec déploiement d'un plan d'action spécifique sur le Ier semestre 2022. × Réalisation d'une campagne de tests d'intrusions et de cyberattaques nous permettant de mieux connaître nos failles éventuelles et d'y remédier : - définition d'un plan d'action centré sur les processus de remédiation et de correctifs d'urgence en cas de compromission. × Mise en œuvre d'actions de formations et de sensibilisations de tous les collaborateurs.

Crise Sanitaire	Continuité d'Activité	× Mise en œuvre d'un Plan de Continuité quelques jours avant l'instauration du confinement. × Fourniture aux collaborateurs du matériel et des accès distants nécessaires à une poursuite d'activité, qu'elle soit sur le lieu de travail. - dématérialisation depuis 2019 des principaux processus (échanges et facturation des locataires, traitement des factures fournisseurs), renforcée en 2020 par l'adoption d'une solution de signature électronique.
Crise Sanitaire	Ressources Humaines / Contamination au sein des effectifs	× Strict suivi et respect du protocole national définis (et régulièrement mis à jour) par le ministère du travail. × Recours massif au télétravail depuis l'instauration de l'état d'urgence sanitaire et mise en place d'un système d'autorisation sur demande pour les déplacements des collaborateurs afin de les limiter à ceux rendus strictement nécessaires par une activité spécifique (comme une visite de chantier, ou un suivi d'opération de maintenance). × Mise en œuvre d'un renforcement du nettoyage (passage à une fréquence de plusieurs fois par jours), à laquelle s'ajoute : - une mise à jour de son Document Unique d'Évaluation des risques au poste de travail; - un renforcement du nettoyage avec désinfection des zones à risques plusieurs fois par jour; - une communication spécifique préventive auprès des collaborateurs; - un affichage et un rappel régulier des gestes barrières. × La mise en place d'un règlement intérieur spécifique à la période de Pandémie de Covid-19.
Crise Sanitaire	Contamination chez les locataires	× Mise en place de plusieurs actions destinées à protéger ses locataires : - communication et rappel des gestes barrières dans les parties communes des sites; - renforcement du nettoyage; - définition d'un processus d'information en cas de contamination; - obtention de plans de préventions Covid-19 pour tous les sous-traitants intervenants sur les sites.
Crise Sanitaire	Contamination liée aux opérations de travaux	× Maintien des opérations seulement à partir du moment où les pouvoirs publics les ont à nouveau autorisés. - évolution des plans de préventions et des Plans d'Opération intervention (POI) pour y intégrer des mesures spécifiques au Covid. L'évolution de ces plans s'est accompagnée d'une communication et d'un suivi renforcé des actions mises en œuvre par ses fournisseurs.

Mettre le service au cœur de l'expérience client

Sogaris Services s'émancipe et devient Les Palettes Urbaines

Héritage de son passé d'entreprise de logistique, Sogaris a longtemps conservé une branche dédiée à l'exploitation d'une partie de ses entrepôts. Cette activité, en perte de vitesse et déficitaire pendant de nombreuses années, s'est progressivement restructurée pour redéfinir son offre de service et gagner de nouveaux clients. Depuis le 1er juin 2021, et après un exercice 2020 au bilan pour la première fois positif, Sogaris Services est devenue une filiale autonome au sein du groupe Sogaris.

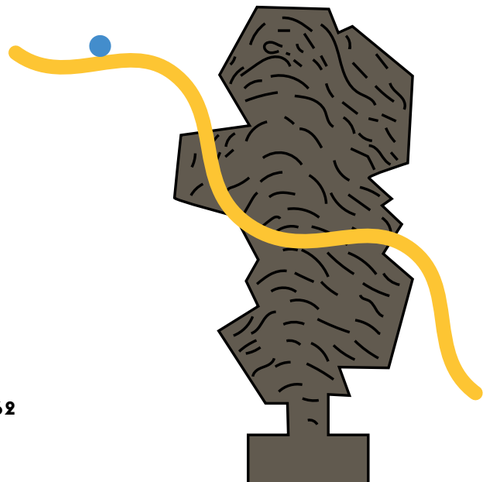
Ce statut va lui permettre de piloter son activité avec plus d'agilité pour proposer, dans un cadre renouvelé, la meilleure qualité de service à ses clients dont certains lui sont fidèles depuis plus de 10 ans et ont accompagné l'évolution du modèle d'activité. Ce mouvement s'est conjugué à la création d'une toute nouvelle marque, plus souple, plus urbaine, et plus en phase avec l'identité et les objectifs de la filiale. Minutieusement conçue tout au long du second semestre 2021, cette marque a été révélée au début du mois de mars 2022. Sogaris Services est désormais Les Palettes Urbaines.

Comme Sogaris Services, Les Palettes Urbaines se donnent comme mission d'accompagner tous les business dans leurs besoins logistiques, quelles que soient leur taille et leur activité, grâce à des offres originales, extrêmement souples et évolutives.

- La Solution Espace permet de créer sa surface sur mesure au sein d'une agence Les Palettes Urbaines, de 50 m² à 1500 m² et en moins d'une semaine.
- La Solution Logistique permet de confier la gestion de ses stocks aux équipes des Palettes et d'envoyer ses ordres de services à distance et en toute confiance.

Porté par un marché des services de logistique urbaine très dynamique, Les Palettes Urbaines affiche en 2021 un EBITDA très encourageant de 185,2 K€. L'un des prochains objectifs de développement de l'équipe des Palettes Urbaines sera naturellement d'élargir ses horizons par l'ouverture de nouvelles agences, dans le Grand Paris et d'autres métropoles.

LES PALETTES URBAINES



Les property managers artisans d'une gestion responsable du patrimoine au quotidien

Le property management chez Sogaris a connu une année 2021 intense.

Outre l'intégration continue de nouveaux immeubles entrant en patrimoine, les chantiers de la mise en conformité règlementaire et de la montée en puissance de la feuille de route RSE ont été au cœur de l'activité. L'accomplissement le plus marquant en matière de RSE a été la mise en place d'un contrat de fourniture d'électricité verte. Ainsi 100 % des consommations du groupe sont issues d'une électricité renouvelable, avec des garanties d'origine prémium et 100 % Français, avec des coûts d'achat maîtrisés. Sogaris montre ainsi que la transition environnementale est possible, même dans les secteurs d'activité réputés les plus difficiles.

Par ailleurs, Sogaris a intégré à ses contrats multi technique des clauses RSE fortes, pour les actifs du nord du Grand Paris ainsi que ceux situés en régions. Ces contrats prennent en compte une dimension sociale, écologique et permettent de tendre vers un horizon zéro carbone.

Les équipes Property management pratiquent une maintenance responsable avec une dimension d'amélioration continue qui prend en compte la politique RSE du groupe tout en maintenant la qualité et respectant les obligations réglementaires. Ainsi, elles font de la récupération de matériels et matériaux issus de travaux de maintenance et de rénovation par des associations locales spécialisées dans le réemploi.

Enfin, elles ont la charge de faire vivre au quotidien les clauses environnementales intégrées dans les nouveaux baux éthiques signées sur le parc de Rungis.

La plateforme de Marseille Provence est située sur le port d'Arenc.
↓

4.

Annexes

Annexes
Annexes
Annexes
Annexes
Annexes
Annexes

Tableaux financiers

Comptes de résultat et bilan des comptes consolidés (Groupe)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En €	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	67 282 279	64 350 473
Autres produits d'exploitation	1 420 358	553 338
Achats et variation de stocks	-2 812 713	-2 776 808
Achats consommés	-17 101 173	-14 620 860
Charges de personnel	-7 166 515	-6 345 786
Autres charges d'exploitation	-361 759	-338 264
Impôts et taxes	-9 720 835	-10 517 125
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-24 179 709	-22 537 110
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	**7 359 933**	**7 767 858**
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-2 273	-2 273
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	7 357 660	7 765 585
Charges et produits financiers	-3 878 346	-3 284 500
Résultat courant des sociétés intégrées	**3 479 314**	**4 481 085**
Charges et produits exceptionnels	-162 303	-1 170 866
Impôt sur les bénéfices	-761 525	-1 076 704
Résultat net des entreprises intégrées	**2 555 486**	**2 233 515**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	**2 555 486**	**2 233 515**
Intérêts minoritaires	-1 300 879	-705 577
Résultat net (part du groupe)	1 254 607	1 527 939
Résultat par action	1,2	1,4

BILAN CONSOLIDÉ

En €	31 décembre 2021			31/12/2020
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	7 689 647	-3 709 380	3 980 267	4 324 137
dont écarts d'acquisition	*68 178*	*-31 820*	*36 358*	*38 631*
Immobilisations corporelles	732 798 715	-205 547 379	527 251 336	429 319 131
- du domaine concédé	3 672 273	-3 642 161	30 112	20 959
- sur sol d'autrui	93 655 379	-70 202 754	23 452 625	24 431 787
- sur sol propres	573 576 886	-131 702 464	441 874 422	369 536 640
- en cours	59 707 854		59 707 854	32 097 315
- avances et acomptes	2 186 323	-	2 186 323	3 232 429
Sous-total immobilisations incorporelles et corporelles	**740 556 540**	**-209 288 579**	**531 267 961**	**433 681 899**
Immobilisations financières	194 969	-	194 969	194 969
Total Actif Immobilisé	**740 683 331**	**-209 256 759**	**531 426 572**	**433 838 237**
Clients et comptes rattachés	25 614 708	-5 758 931	19 855 777	19 044 810
Autres créances et comptes de régularisation	17 118 957	-	17 118 957	10 293 145
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	31 990 551	-	31 990 551	53 342 614
Total Actif	815 407 547	-215 015 690	600 391 857	516 518 806
Capital			16 202 195	16 202 195
Primes liées au capital			121 514 370	121 514 370
Réserves			70 851 617	71 322 222
Résultat de l'exercice			1 254 607	1 527 939
Autres			-402 502	-363 278
Total Capitaux Propres			**209 420 287**	**210 203 448**
Intérêts hors groupe			13 572 361	6 578 452
Autres provisions pour risques et charges			9 549 964	8 331 875
Provisions			**9 549 964**	**8 331 875**
Emprunts et dettes financières			304 816 355	237 631 959
Fournisseurs et comptes rattachés			16 556 731	12 580 952
Autres dettes et comptes de régularisation			46 476 159	41 192 120
Total Passif			600 391 857	516 518 806

Compte de résultat et bilan des comptes sociaux (Sogaris SAEML)

COMPTE DE RÉSULTAT SOGARIS SAEML

En €	Exercice 2021	Exercice 2020
Chiffre d'affaires	**27 621 025**	**28 067 402**
Autres produits d'exploitation	706 750	341 994
Achats et variation de stocks	0	-71 662
Autres charges externes	-8 535 366	-8 264 757
Impôts et taxes	-3 864 890	-3 678 207
Charges de personnel	-6 824 341	-6 708 627
Dotations aux amortissements et provisions	-9 498 144	-7 192 936
Autres charges d'exploitation	-125 379	-175 680
Résultat d'exploitation	**-520 345**	**2 317 525**
Produits financiers	3 536 894	1 770 869
Charges financières	-2 513 026	-1 629 918
Résultat financier	**1 023 868**	**140 951**
Résultat courant avant impôts	**503 523**	**2 458 476**
Produits exceptionnels	316 414	1 079 500
Charges exceptionnelles	-563 462	-895 997
Résultat exceptionnel	**-247 048**	**183 503**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0
Impôts sur les bénéfices	-267 829	-895 236
Résultat net de l'exercice	**-11 354**	**1 746 743**

BILAN SOGARIS SAEML

Actif - En €	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Immobilisations incorporelles	3 258 762	2 181 186	1 077 576	1 482 100
Immobilisations corporelles				
- du domaine concédé	3 672 268	3 642 162	30 106	20 953
- sur sol d'autrui	2 471 786	131 041	2 340 745	2 327 440
- sur sol propre	190 636 611	46 521 365	144 115 246	145 505 372
- en cours	18 551 518		18 551 518	6 857 402
Sous-Total	*218 590 945*	*52 475 754*	*166 115 191*	*156 193 267*
Immobilisations financières	10 139 378		10 139 378	9 316 042
Actif immobilisé	**228 730 322**	**52 475 756**	**176 254 566**	**165 509 306**
Créances clients et comptes rattachés	16 494 843	4 562 504	11 932 340	11 494 753
Autres créances et comptes de régularisation	182 527 314		182 527 314	101 445 192
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	8 141 202		8 141 202	31 053 973
Actif circulant	**207 163 360**	**4 562 504**	**202 600 856**	**143 993 918**
Total général	**435 893 682**	**57 038 260**	**378 855 422**	**309 503 223**

Passif - En €	31/12/2021	31/12/2020
Capital	16202195	16202195
Prime d'apport	121514370	121514370
Réserves	45434142	45684784
Résultat de l'exercice	-11354	1746743
Subvention d'investissement nette	473344	496620
Provisions réglementées	649	70
Capitaux propres	**183613346**	**185644782**
Droit du concédant		
Provisions pour amortissements de caducité		
Provisions pour risques et charges	30000	30000
Provisions	**30000**	**30000**
Emprunts et dettes financières	158271250	94778807
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7469866	4936139
Autres dettes et comptes de régularisation	29470959	24113494
Dettes	**195212076**	**123828440**
Total général	**378855422**	**309503223**

Tableau des indicateurs RSE

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour SOGARIS	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Contribuer à la décarbonation des flux logistiques du territoire	Proposer des infrastructures favorisant le transport à faible impact environnemental (accès ferroviaire ou fluvial, multimodalité, bornes électriques, hydrogène ou GNV), et/ou proposer des services ou des offres commerciales en ce sens (ex : mutualisation de livraisons, tarifs modulés selon type de trafic, etc.)	**Risques** : acceptabilité sociale des projets menacée, dégradation de la qualité de l'air, dégradation de la santé des habitants, congestion des villes, concurrence d'offres plus innovantes, évolutions réglementaires contraignantes (ZFE...) **Opportunités** : mutualisation de sites et services, mutualisation des flux logistiques, amélioration du bien-être des riverains, amélioration de l'image de la logistique, innovation, différenciation vis-à-vis de la concurrence en déployant une logistique vertueuse, nouveau service lié au développement des mobilités propres	**Engagements pour la mobilité décarbonée de Sogaris :** × Garantir 100 % des flux de livraison au départ des espaces de proximité opérés par mobilité propre (électrique, hydrogène, etc.) × Promouvoir la multimodalité lorsque c'est possible au sein des projets neufs du Groupe × Systématiser l'inscription d'un engagement minimal amont + aval en mobilité propre pour tous les nouveaux baux signés en logistique urbaine × Doter 100 % des nouveaux baux et des baux en renouvellement d'une annexe RSE d'ici 2023 et 100 % des baux d'une annexe RSE d'ici 2026 **Exemple d'action phare :** Folie Champerret : offre de services innovante intégrant l'utilisation de véhicules 100 % propres
Maîtriser l'emprise foncière	Lutter contre l'artificialisation des sols et contre l'étalement urbain via la densification et la mixité des sites, l'optimisation du foncier, et le développement de nouveaux espaces logistiques sur des terrains déjà urbanisés (rénovation urbaine et recyclage foncier).	**Risques** : artificialisation des sols, destruction de la biodiversité, pénurie d'espaces urbains disponibles, restriction légale de zones constructibles, acceptabilité sociale des projets menacée, dégradation de l'attractivité d'un territoire **Opportunités** : amélioration de l'image de la logistique, amélioration du bien-être des riverains, innovation, valorisation de sites non exploités/ en fin de vie	**Engagements pour maîtriser l'empreinte foncière de Sogaris :** × Ancrer le zéro artificialisation nette pour les projets en développement **Exemple d'action :** Sogaris revalorise des espaces urbains inutilisés tels que des sous-sols, anciens parkings, et leur redonne une fonction logistique (Grenier St Lazare, Folie Champerret).

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour SOGARIS	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Contribuer à la qualité de vie sur les territoires d'implantation	Veiller à l'intégration harmonieuse des sites de Sogaris dans les quartiers et les territoires d'implantation ; générer une plus-value en termes d'activité économique et en termes de bien-être collectif sur les territoires d'implantation	**Risques** : dégradation de l'attractivité d'un territoire, acceptabilité sociale des projets menacée, concurrence de projets mieux intégrés **Opportunités** : mutualisation de sites et services (développement d'une gamme de services de mutualisation des activités logistiques), innovation, amélioration du bien-être des usagers, amélioration du bien-être des riverains, améliorer l'image de la logistique, réduction des coûts d'exploitation pour les locataires, valorisation positive de friches urbaines	**Engagements phares :** × 100 % des développements sont élaborés via un diagnostic territorial local, afin de proposer des outils logistiques adaptés et apportant une mixité programmatique aux trois échelles du territoire, du quartier et du site **Projets phares :** × Soutenir l'art urbain en invitant chaque année des artistes à investir les bâtiments du groupe ou les palissades de ses chantiers. × Immeuble Inversé et Paris-Montmartre : réalisation d'enquêtes de quartier et auprès de coprorpiétaires en porte à porte, visant à identifier les attentes et besoins des habitants et commerçants du quartier pour les intégrer aux réponses opérationnelles
Développer le capital humain	Former et assurer un accompagnement professionnel permettant le développement des compétences tout en offrant des opportunités de carrière aux collaborateurs. Comprend également l'accompagnement nécessaire des transformations de postes afin d'adresser les nouveaux métiers ou nouvelles pratiques (digital, etc.).	**Risques** : turnover, dégradation de la motivation et l'engagement, inadéquation des compétences aux besoins RH, perte d'efficacité **Opportunités** : innovation, culture d'entreprise positive, amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, efficacité accrue	Sogaris accorde une importance particulière au développement des compétences de ses équipes. En 2021, ce sont 288 heures de formation qui ont été suivies par les employés de Sogaris.
Garantir et promouvoir l'éthique dans la conduite des affaires	Mettre en œuvre des pratiques exemplaires dans la conduite des affaires (ex. lutte contre la corruption, les ententes, les conflits d'intérêt, etc.).	**Risques** : corruption, ententes, conflits d'intérêt, non respect des réglementations, dégradation de l'image de Sogaris, non respect de l'éthique des affaires par les clients de Sogaris (en particulier rémunération) **Opportunités** : création de valeur à long terme, création de partenariats, faire progresser le secteur	**Engagements phares :** × Sogaris s'est donné pour objectif que 100 % de ses locataires s'engagent à respecter la charte Éthique de Sogaris en 2023, afin de lutter contre les formes de travail portant atteinte à la dignité humaine. × En interne Sogaris a rédigé en 2019 une charte éthique, visant à diffuser les principes d'éthiques devant régir les comportements de tout employé

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour SOGARIS	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Réduire l'impact global du bâti sur le changement climatique	Intégrer la préoccupation climatique dès la conception des projets et tout au long de leur cycle de vie : réalisation d'empreinte carbone, utilisation de matériaux à faible impact, circuits d'approvisionnement locaux, sobriété énergétique et utilisation d'énergies non-fossiles, mise en place d'actions de compensation carbone, etc.	**Risques** : contribution de Sogaris au changement climatique (matériaux utilisés, impact du transport, consommation des sites lors de leur utilisation...), non adaptation des projets Sogaris au changement climatique (événements climatiques extrême), obsolescence des constructions **Opportunités** : innovation, ancrage local renforcé, réduction des coûts d'exploitation, production d'énergie renouvelable	**Engagements phares pour la performance climatique du bâti :** × Sogaris s'est engagé à s'inscrire pleinement dans l'Accord de Paris en adoptant une trajectoire de diminution des émissions carbone sur le patrimoine du Groupe de 50 % à l'horizon 2030 par rapport à 2019 (en valeur absolue à date) × Objectif d'assurer 100 % des consommations électriques du groupe SOGARIS d'origine renouvelable dès 2021 × Objectif d'assurer des consommations gaz durables du Groupe SOGARIS à partir de 2023 (renouvellement de contrat) **Actions phares :** × Plusieurs sites sont certifiés ISO 14001 pour leur système de management environnemental
Promouvoir la qualité de vie au travail	Préserver et développer la qualité de vie au travail et le bien-être des collaborateurs (équilibre vie profesionnelle/vie personnelle, télétravail, co-working/télécentres, qualité du matériel, etc.).	**Risques** : turnover, perte d'efficacité, dégradation de la motivation et l'engagement, difficulté à attirer les talents **Opportunités** : amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, efficacité accrue, culture d'entreprise positive	**Engagements phares :** × Sogaris s'est engagée à élaborer une stratégie complète d'onboarding des nouveaux arrivants dès 2022 **Actions phares :** × Le groupe Sogaris a obtenu le label Great Place To Work en 2021 × Une charte qualité de vie au travail mise en place depuis 2020 vise à promouvoir le bien-être des équipes de Sogaris
Travailler à la diversité, à l'égalité des chances et lutter contre toutes les discriminations	Promouvoir la diversité (sexe, âge, handicap, culture nationale, formation, lieu d'habitation, etc.) et l'insertion des personnes éloignées de l'emploi au sein de l'entreprise. Assurer l'égalité de traitement lors des recrutements et tout au long de la carrière au sein de l'entreprise (niveaux de rémunération, possibilités d'évolution, etc.)	**Risques** : turnover des collaborateurs, dégradation de la motivation et l'engagement, difficulté à attirer les talents, dégradation de la marque employeur, non respect des réglementations sur la diversité **Opportunités** : amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, culture d'entreprise positive	La diversité et l'égalité des chances sont des sujets importants pour Sogaris, et cela se traduit dans ses résultats : × Sogaris a obtenu 97/100 index d'égalité interprofessionnelle qui mesure l'égalité salariale × Le comité de direction élargi de Sogaris est paritaire

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour SOGARIS	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Contribuer à réduire les déchets des activités hébergées sur les sites de Sogaris	Mettre en place des mesures invitant les locataires à limiter leurs déchets (modulation des tarifs, etc.) et/ou développer des solutions visant à limiter les déchets, notamment d'emballages (caisses réutilisables, etc.)	**Risques** : acceptabilité sociale des projets menacée, saturation des infrastructures de traitement des déchets, contribution à la pollution urbaine, surconsommation de ressources naturelles, flux logistiques non productifs accrus, potentielles nouvelles réglementations sur les volumes de déchets **Opportunités** : amélioration de l'image de la logistique, amélioration du bien-être des riverains, amélioration du bien-être des usagers, innovation	**En 2021, 5 sites du patrimoine de Sogaris sont certifiés ISO 14001 :** Rungis, Créteil, Chennevières-sur-Marne, Beaugrenelle, Stains.
Améliorer le bien-être, et garantir la santé et la sécurité des usagers des sites Sogaris	Assurer la santé et la sécurité des locataires et des usagers du patrimoine (respect des normes de sécurité et d'accessibilité, qualité de l'air etc.). Proposer des produits et services améliorant la qualité de vie (ex : sport, garde d'enfants, alimentation saine, etc.)	**Risques** : accidents et maladies (salariés et usagers), dégradation de l'image de Sogaris, non respect des réglementations santé et sécurité, dégradation de l'image de Sogaris, non protection de la santé et sécurité par les clients de Sogaris, responsabilité juridique du bailleur en cas d'incident **Opportunités** : amélioration du bien-être au travail, efficacité accrue, amélioration de la santé des salariés et usagers, attractivité accrue des sites Sogaris auprès des clients	Mise en place d'une charte éthique Client annexée à tous les nouveaux baux signés dans le Grand Paris depuis 2021. Cette carte contient notamment une clause stipulant que *SOGARIS et ses preneurs s'engagent conjointement à se conformer aux réglementations applicables en matière de santé et de sécurité au travail, et garantissent un environnement de travail sûr et favorable au bien-être, à la santé et à l'hygiène.*
Assurer une juste rémunération et impliquer les salariés dans la réussite de l'entreprise	Assurer une répartition de la valeur propre à susciter l'implication des salariés dans l'entreprise : actionnariat salarié, intéressement, etc. et veiller à maintenir un ratio de rémunérations juste entre la direction et les employés	**Risques** : turnover, dégradation de la motivation et l'engagement, perte d'efficacité, difficulté à attirer les talents, dégradation de la marque employeur **Opportunités** : amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, innovation	Sogaris a à cœur d'impliquer ses équipes dans le projet d'entreprise et son succès. Le groupe est ainsi la première SEM de France à avoir développé un programme d'actionnariat salarié

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour SOGARIS	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Soutenir l'emploi et l'économie locale	Participer à la vie des territoires d'implantation et contribuer à leur développement en stimulant la création d'emplois et le développement de l'entrepreneuriat.	**Risques** : acceptabilité sociale des projets menacée, turnover, fragilité économique du territoire d'implantation, incohérence avec l'ADN local et public de Sogaris **Opportunités** : création de valeur à long terme, dynamisme économique et résilience du territoire, accueil d'activités complémentaires à la logistique sur les sites Sogaris	**Engagements phares :** × Sogaris s'est engagé à développer sa politique d'achats responsables en 2021 et à intégrer une clause visant à promouvoir l'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi pour tous ses marchés supérieurs à 1 M€ **Actions phares :** × Sogaris est signataire d'une charte pour l'emploi local avec la Ville de Paris et Pole Emploi visant à favoriser les recrutements locaux × À Chennevières Sogaris a intégré dans le contrat de location l'obligation pour le locataire de signer une convention portant sur l'emploi local et la promotion des métiers de la logistique urbaine.
Intégrer les parties prenantes locales au développement, à la conception et à l'exploitation des sites	Structurer des démarches de consultation et de coopération avec les parties prenantes (riverains, collectivités, entreprises, etc.) présentes sur les territoires d'implantation de Sogaris en vue de répondre de manière pertinente à des besoins locaux.	**Risques** : acceptabilité sociale des projets menacée, concurrence de projets mieux intégrés, investissements inutiles **Opportunités** : innovation dans la conception des projets (ex : solutions logistiques adaptables), confiance des parties prenantes, création de valeur à long terme, création de partenariats (ex : rôle de conseil aux acteurs publics locaux), mutualisation de sites et services, ancrage local renforcé, Implication des riverains dans les projets d'aménagement de leur territoire de vie	**Engagements phares :** × 100 % des nouveaux développements en milieu urbain dense sont conçus dans une dynamique de conception participative **Actions phares :** × Le projet de Grenier St Lazare, par exemple, a inclus une phase d'enquête rassemblant les avis des riverains, associations de quartier et commerçants × Paris-Montmartre : une enquête en porte à porte a été réalisée pour connaître les besoins des habitants de l'immeuble et leur perception du projet. Les résultats ont permis d'adapter le projet au plus près de leurs attentes pour une meilleure acceptation.

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour SOGARIS	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Être acteur de la garantie d'approvisionnement du territoire en ressources stratégiques	Proposer au territoire une offre de stockage et de distribution de ressources ou d'équipements stratégiques (alimentaire, énergie, produits sanitaires ou médicaux, ressources en tension, etc.)	**Risques** : fragilité économique du territoire d'implantation, pénurie de biens essentiels, mise en défaut de la souveraineté logistique **Opportunités** : ancrage local renforcé, innovation, mutualisation de sites et services, amélioration de l'image de la logistique, amélioration du bien-être des riverains, mutualisation des sites et services (espaces de stockage), développement du stockage de proximité	Sogaris, ce sont 672 000 m2 de surface logistique dédiée au stockage et à la distribution en zone urbaine, avec une structure actionnariale publique, contribuant à l'approvisionnement du territoire en biens et services essentiels. Le groupe ambitionne de participer à renforcer la souveraineté de la logistique en France. En 2020, Sogaris a mis à disposition certains de ses espaces dans le cadre du dispositif Covisan, pour lutter contre la pandémie de covid-19 En début d'année 2022, Sogaris a mis à disposition de l'association France Terre d'Asile un espace au sein du site Chapelle Internationale afin de les accompagner dans l'accueil des réfugiés ukrainiens et leur permettre d'assurer plus globalement leurs missions initiales.
Mettre en place des actions de protection et de valorisation de la biodiversité (plantations, ruches, ...)	Améliorer la contribution du patrimoine immobilier au développement de la nature en ville et de la biodiversité dans les phases de construction, de rénovation et d'opération : développement d'espaces favorables aux espèces locales, usage de matériaux éco-certifiés, création de jardins participatifs, etc.	**Risques** : destruction de la biodiversité, acceptabilité sociale des projets menacée, **Opportunités** : création de valeur à long terme, amélioration du bien-être des riverains, amélioration de l'image de la logistique	**Engagement pour la protection de la biodiversité :** Sogaris s'est engagé à étudier systématiquement la labellisation en matière de biodiversité de ses nouveaux projets éligibles (via par exemple Biodivercity). Afin de promouvoir la biodiversité en ville, plusieurs sites de Sogaris accueillent espaces ou structures propices au développement de la biodiversité tels que des toits végétaux ou des ruches. En 2021, Sogaris a contracté un partenariat avec CDC Biodiversité, sur 4 sites (Rungis, Grand Lyon, Marseille Provence et Porte de Champerret) afin de diagnostiquer l'état écologique des sites puis dessiner leur feuille de route Biodiversité.

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour SOGARIS	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Contribuer à développement ou au redéveloppement de la production locale	Se connecter à des espaces de production locaux (micro-usines, agriculture urbaine, etc.) ou les intégrer aux sites Sogaris ou sur des surfaces sous-exploitées (terrains, toits, façades), en réponse à une demande locale, pour stimuler l'emploi local, réduire la dépendance aux chaînes longues et réduire les impacts environnementaux liés au transport de ressources ou de produits.	**Risques** : fragilité économique du territoire d'implantation, dépendance économique du territoire, contribution au changement climatique, incohérence avec l'ADN local et public de Sogaris **Opportunités** : ancrage local renforcé, dynamisme économique du territoire, création de valeur à long terme, innovation, amélioration des pratiques des clients, développement d'une logistique de circuits courts, développement des activités productives en ville (notamment micro-production), diversification de la clientèle et des sources de revenus	**Engagements phares :** × Favoriser l'implantation d'activités productives/ de services sur les sites du Groupe, afin de contribuer à une meilleure diversité économique locale × Lancer un projet pilote sur les enjeux de la micro-production à l'horizon 2023, en parallèle des travaux menés par la chaire « Logistics City » **Projets phares :** × Les toits de certains sites de Sogaris accueillent ou accueilleront des surfaces dédiées à l'agriculture urbaine, fournissant des produits frais aux habitants, restaurateurs et commerces locaux
Développer l'économie circulaire dans la conception des sites	Intégrer les enjeux d'économie circulaire dans la conception des projets et la gestion du patrimoine : utilisation de matériaux issus du recyclage, information et sensibilisation des prestataires, réduction des déchets générés par l'activité, etc.	**Risques** : surconsommation de ressources naturelles, acceptabilité sociale des projets menacée, saturation des infrastructures de traitement des déchets, contribution à la pollution urbaine, potentielles nouvelles réglementations sur l'incorporation de matières recyclées **Opportunités** : innovation, préservation de ressources, amélioration des pratiques des partenaires	Sogaris s'engage à réduire l'impact environnemental des matériaux utilisés dans ses constructions, en incluant un audit réemploi des matériaux pour 100 % des opérations de rénovation-déconstruction et en essayant d'utiliser du bois (certifié) pour ses nouveaux développements.

Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant résultat	Quote-part détenue du capital en pourcentage	Valeur d'inventaire des titres détenus		Avances en compte courant consenties par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat du dernier exercice
				Brute	Nette			
A - RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS CI-DESSOUS								
1 - FILIALES (plus de 50 %)								
SOGARIS INGÉNIERIE Sogaris III 94514 Rungis Cedex	17224	-1041	99,81 %	25139	25139	0	0	-325
SCI ROISSY-SOGARIS Sogaris 188 94564 Rungis Cedex	5624000	2016753	60,00 %	3384368	3384368	0	10291362	1691005
SCI du CEF de BAYONNE-MOUGUERRE Sogaris 143 94534 Rungis Cedex	45720	78593	66,67 %	30490	30490	0	347727	259571
SOGARIS-IMMO Sogaris 105 94514 Rungis Cedex	3161284	16097288	96,45 %	3048980	3048980	66131907	349697	1272018
S.A.S SOGARIS SERVICES Place de la Logistique 94150 Rungis	1121906	0	95,54 %	1071909	1071909	42846	2910917	83209
2 - PARTICIPATIONS (moins de 50 %)								
SOGARIS GRAND LYON Sogaris 110 94514 Rungis Cedex	6350085	6052873	2,83 %	182939	182939	0	5047552	2092112

Tableau des filiales et participations (suite)

S.C.I. SOGARIS-MIONS Sogaris 117 94514 Rungis Cedex	2767920	1983582	3,30 %	91469	91469	0	1822930	864852
S.C.I. SOGARIS Créteil Marais Avenue de Versailles 94150 Rungis	4500000	2243487	10,00 %	450000	450000	0	1808690	-43228
S.C.I. SOGARIS-Paris E.L.U Avenue de Versailles 94150 Rungis	3842300	-1011066	43,29 %	1663300	1663300	9870119	7581368	1567299
S.C.I. SOGARIS Stains Place de la Logistique 94514 Rungis Cedex	2710000	-1845472	0,04 %	1000	1000	1920000	2389406	-185420
S.C.I. SOGARIS Vitry Les Ardoines Place de la Logistique 94150 Rungis	18000000	-209744	0,00 %	300	300	0	0	-906537
S.C.I. SOGARIS Blanc-Mesnil Place de la Logistique 94150 Rungis	900000	-589781	0,11 %	1000	1000	3100000	730313	-63309
S.C.I. SOGARIS Ivry Place de la Logistique 94150 Rungis	1525000	-206449	0,07 %	1000	1000	1550000	0	-23594
S.C.I. SOGARIS Paris Est Place de la Logistique 94150 Rungis	2500000	316448	0,01 %	250	250	0	1058364	198564
S.C.I. SOGARIS Chennevieres Place de la Logistique 94150 Rungis	11000000	-1840406	0,01 %	1100	1100	25900000	4344109	-1125746

S.C.I. SOGARIS Sèvres Place de la Logistique 94150 Rungis	800000	87601	0,01 %	80	80	2130500	249714	-24804
S.C.I. SOGARIS NPR Place de la Logistique 94150 Rungis	4000000	-2900	0,01 %	400	400	2110000	0	-2401
S.C.I. Clichy La Garenne Place de la Logistique 94150 Rungis	1000	-7068	1,00 %	22021	22021	160000	188484	19643
S.C.I. Créteil Marais Bâtiment 5 Place de la Logistique 94150 Rungis	690693	-391653	0,21 %	8072	8072	86000	0	-61547
SOGARIS Le Plessis Place de la Logistique 94150 Rungis	4500000	0	0,01 %	450	450	39561000	460616	12681
SOGARIS Montrouge Place de la Logistique 94150 Rungis	2360000	0	0,01 %	236	236	7252454	127486	-442572
SOGARIS Ivry Jean Jaurès Place de la Logistique 94150 Rungis	2250000	0	0,01 %	225	225	19250000	25886	-1781
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS								
Participations non reprises au paragraphe A dans les sociétés françaises - SEMMARIS	14696158	106722012 €	0,05 %	29148	29148	0	131574089 €	19124825 €
				10013876	**10013876**	**179064827**		

RAPPORT INTÉGRÉ 2021-2022

Rappel des distributions antérieures

Conformément à la loi, il est précisé que les dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été de :

Exercice de rattachement	Date versement	Dividendes
2018	05/07/2019	1,51 €
2019	-	néant
2020	23/11/2020 et 02/06/2021	3,58 €

Répartition du capital social

Le capital social n'a pas été modifié en 2021. Il s'élève toujours à 16202194,75 €, soit 1062349 actions de 15,25 €. Il se répartit comme suit au 31 décembre 2021 :

Liste des actionnaires	Nombre	%
Syndicat Interdépartemental	588 089	55,3527 %
Caisse des Dépôts	188 205	17,7144 %
Département de Paris	162 119	15,2591 %
Département des Hauts-De-Seine	47 955	4,5137 %
Département de la Seine Saint-Denis	28 264	2,6603 %
Département du Val-De-Marne	23 520	2,2138 %
Habitat en Région Services (Groupe Caisse d'Épargne)	18 974	1,7859 %
S.c.p.m. Valoris	5 029	0,4733 %
Caisse nationale de retraite du bâtiment, des travaux publics et des industries connexes	200	0,0188 %
Monsieur Jean-Sébastien Bou	1	0,0001 %
Monsieur Patrick Cavrois	40	0,0038 %
Monsieur Hubert Ghigonis	1	0,0001 %
Succession De Monsieur Guy Tropin	41	0,0039 %
Madame Marie-Christine Vos	1	0,0001 %
TOTAL	1 062 439	100,0000 %

Rémunération fixe annuelle des membres du conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce, l'Assemblée détermine le montant de la rémunération fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil d'Administration pour l'exercice en cours. La répartition de cette somme entre les administrateurs est ensuite déterminée par le Conseil d'administration.

Il vous est proposé de fixer le plafond de cette rémunération globale fixe annuelle à la somme maximale de 54000 € à l'intérieur de laquelle le Conseil d'Administration déterminera dans la limite de cette somme le montant à attribuer aux membres pour les séances auxquelles ils auront assisté au cours de l'exercice écoulé.

Mentions légales

Conventions visées à l'article l. 225.38 du Code de Commerce

Dans le cadre de l'entrée de la Banque des Territoires au capital de la filiale SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES, le Conseil d'Administration du 17 juin 2021 a autorisé, dans le respect des dispositions prévues à l'article L. 225-38 du Code de commerce, la conclusion par la Société des conventions réglementées suivantes :

- un pacte d'associés entre la Société, SOGARIS IMMO et la Banque des Territoires, en présence de la SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES;
- une garantie locative, émise par la Société au profit de la SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES;
- une garantie « clause de report Bercy » asymétrique, émise par la Société au profit de la SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES.

Ces conventions réglementées feront l'objet d'une ratification par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de la Société.

Dépenses visées à l'article l. 39-4 du Code Général des Impôts

En application des dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, le Directeur Général soumet à votre approbation le montant des dépenses non déductibles visées à l'article 39.4 dudit Code. Aucune dépense n'a été comptabilisée en 2021.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Tableau prévu à l'article 148 du décret du 23 mars 1967 faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Date d'arrêté	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
Capital en fin d'exercice					
Capital social	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75
Nombre d'actions					
- ordinaires	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	27 621 025,00	28 067 402,00	28 016 607,00	26 570 343,00	24 567 226,00
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	9 754 619,00	9 834 915,00	7 989 617,00	10 017 931,00	11 965 068,00
Impôts sur les bénéfices	267 829,00	895 236,00	363 690,00	1 158 952,00	253 305,00
Participation des salariés				242 662,00	
Dot. Amortissements et provisions	9 498 144,00	7 192 936,00	7 679 466,00	7 849 360,00	8 939 328,00
Résultat net	(11 354,00)	1 746 743,00	(53 539,00)	766 957,00	2 772 435,00
Résultat distribué				1 604 282,89	1 402 419,48
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	8,93	8,41	7,18	8,11	11,02
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	(0,01)	1,64	(0,05)	0,72	2,61
Dividende attribué				1,51	1,32
Personnel					
Effectif moyen des salariés	73	72	66	62	65
Masse salariale	4 241 529,00	4 137 082,00	3 577 589,00	3 330 209,00	3 398 791,00
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	2 582 812,00	2 571 546,00	2 648 077,00	1 884 024,00	1 536 135,00

Quitus

Selon l'usage, le Directeur Général, Monsieur Jonathan SEBBANE, ainsi que les membres du Conseil d'Administration vous demanderont de bien vouloir leur donner quitus pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice soumis à votre approbation.

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes

Le Conseil d'Administration rappelle que les mandats des commissaires aux comptes ont été renouvelés lors de l'Assemblée Générale Annuelle du 21 juin 2019 et qu'ils arriveront à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Résolutions proposées à l'assemblée générale annuelle

× Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Directeur Général;

× Affectation du résultat de l'exercice 2021;

× Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L225-38 du Code de commerce et approbation, le cas échéant, de ces conventions;

× Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021;

× Fixation du montant maximal de la rémunération annuelle des membres du Conseil d'Administration pour l'exercice en cours;

× Pouvoirs pour formalités.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Liste des mandats et fonctions exercées dans toute société par chaque mandataire social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après annexée (Annexe III) la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société durant l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE ENTRE UNE FILIALE ET UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF DE SOGARIS SAEML DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPÉRIEURE À 10 %

Dans le cadre de l'entrée de la Banque des Territoires au capital de la filiale SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES, les conventions réglementées suivantes ont été conclues au cours de l'exercice écoulé, au profit de la filiale SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES :

× un pacte d'associés entre la Société, SOGARIS IMMO et la Banque des Territoires, en présence de la SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES;

× une garantie locative, émise par la Société au profit de la SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES;

× une garantie « clause de report Bercy » asymétrique, émise par la Société au profit de la SCI SOGARIS VITRY LES ARDOINES

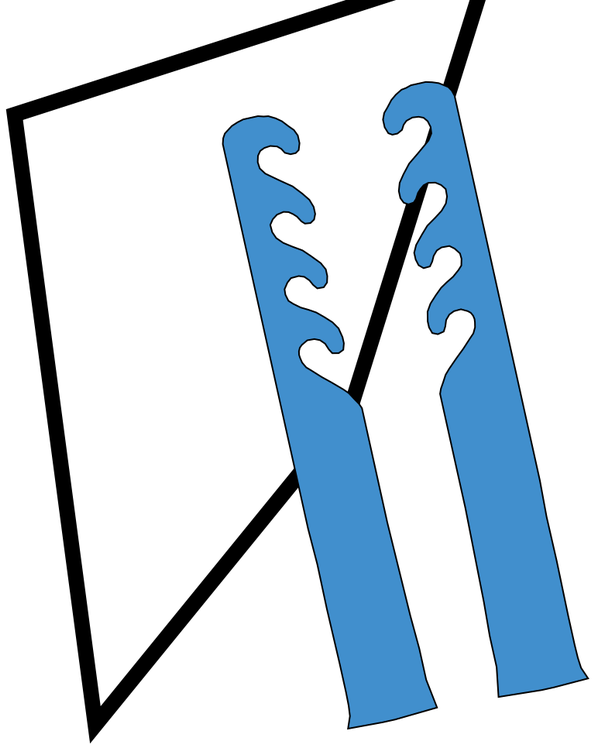
Ces conventions réglementées feront l'objet d'une ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de la filiale dans les conditions prévues à l'article L612-5 du Code de commerce.

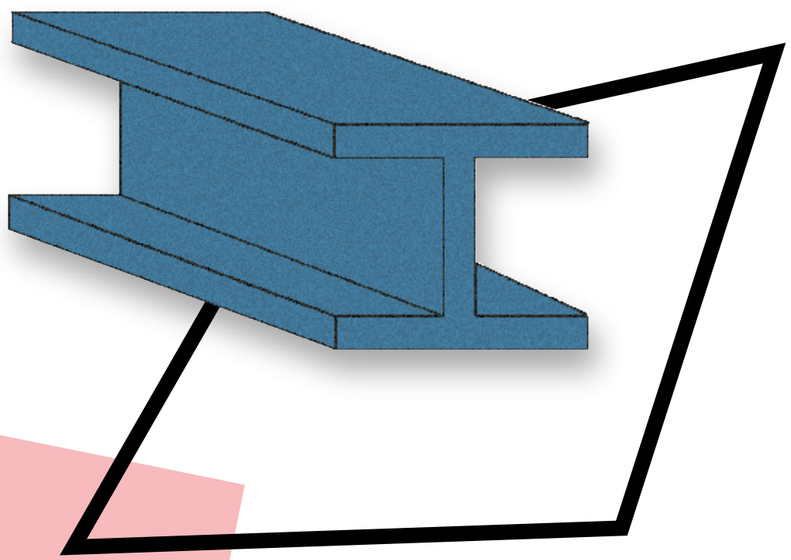
TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Aucune délégation n'a été accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital durant l'exercice 2021.

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE (ARTICLE L 225-51-1 DU CODE DU COMMERCE)

La Direction Générale de SOGARIS SAEML est assumée, sous sa responsabilité, par le Directeur Général, nommé par le Conseil d'Administration. À ce titre, le mandat de M. Jonathan SEBBANE a été renouvelé par décision du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2021, pour une durée de six exercices, et arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.





Design : Luciole - Mai 2022

Crédits photos : © Dubreuil (pages 10, 13, 35, 36, 51 et 63), © Garcia (pages 1, 31, 42, 47 et 55)
© Sogaris (pages 10, 11, 12 et 49), © Guiza (page 4), © La Poste (page 10), © Moonarchitectures (pages 11 et 27),
© MIPIM (page 12), © GOSB (page 12), © Chartier Dalix (page 33), © Potion Médiatique (pages 40 et 43)

sogaris