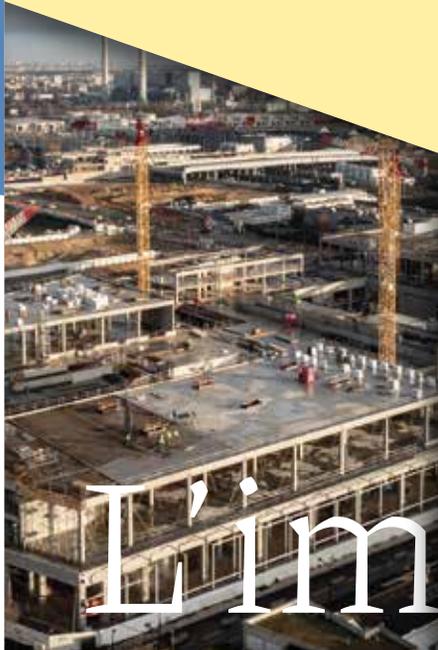
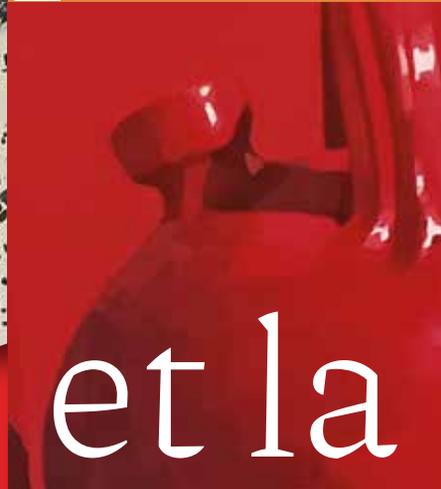


RAPPORT
ANNUEL INTÉGRÉ
2022-2023
GROUPE SOGARIS



L'impact



et la

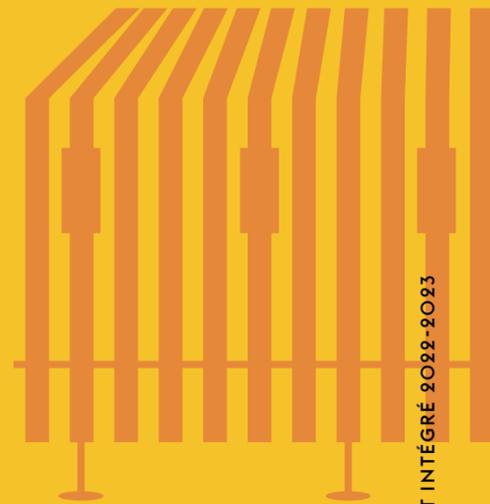
sogaris

confiance





L'impact



et la confiance



Sommaire

8 Introduction

12 ÉDITORIAL

13 2022 : ARRÊT SUR IMAGES

14 LA CONFIANCE DE NOS ACTIONNAIRES : UN CAPITAL MOTEUR DE DÉVELOPPEMENT

16 Le conseil d'administration
17 Sogaris Yvelines Développement, nouveau pilier de l'action partenariale du Groupe
18 Une gouvernance opérationnelle repensée

20 CARNET D'IMPACT CONSTRUIRE ET DÉPLOYER L'IMPACT POSITIF DES ACTIVITÉS DU GROUPE

20 Interview de Juliette Berthon, directrice RSE et Innovation
22 Nos impacts, nos engagements
24 Notre modèle d'affaires responsable, nos parties prenantes
26 Les clés de notre performance extra-financière

28 Activités & Développement responsable

32 VERS LA VILLE DE DEMAIN : CONSTRUIRE UNE LOGISTIQUE URBAINE BAS CARBONE

33 Ensemble, réduire l'impact de notre parc immobilier
36 Moderniser notre patrimoine pour le rendre plus efficient
37 Des outils pour mieux piloter notre impact carbone

38 FACE AUX ENJEUX PLANÉTAIRES : UN IMMOBILIER FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ

38 Les objectifs du partenariat BIG

39 S'ENGAGER POUR DEMAIN : UN CHOIX DE TOUS LES JOURS

40 Une conduite éthique des affaires
42 Une expérience humaine riche, un collectif soudé

44 NOTRE STRATÉGIE D'INNOVATION : ENTRE RECHERCHE ET TERRAIN

44 Publications
45 Recherche académique et R&D
46 Expérimentations

47 NOUVEAUX PROJETS : UN RÉSEAU EN DÉVELOPPEMENT DANS LE GRAND PARIS

47 Témoignage de Guillemette Karpeles, directrice exécutive du pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage
48 Cartographie de nos projets
50 Nos développements emblématiques

54 Patrimoine & Performances

58 RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS : CONSOLIDER NOS ACQUIS MALGRÉ UN CONTEXTE TENDU

61 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE : 5 NOUVEAUX ACTIFS EN 2022

67 Répartition des actifs

69 RELATION CLIENT : ENTREtenir UN CERCLE VERTUEUX

70 MAÎTRISE DES RISQUES : L'EXIGENCE AU PLUS HAUT NIVEAU

74 RÉSULTATS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS : UNE PERFORMANCE GLOBALE REMARQUABLE

76 Comptes consolidés au 31/12/2022

81 Compte sociaux

84 LES PALETTES URBAINES, ANNÉE 1 : LANCEMENT RÉUSSI

86 Annexes

90 FINANCES

90 Compte de résultat consolidé
91 Bilan consolidé
93 Compte de résultat Sogaris SAEML
94 Bilan Sogaris SAEML

95 RSE

97 CORPORATE

97 Répartition du capital social

Carte blanche à

Marta Lapeña

L'artiste muraliste réalise une performance dans l'ancienne salle de vente de la Maison Drouot (Paris 18^e), comme un pont entre le passé et l'avenir de ce lieu.

Avant que ne débutent les opérations de transformation du 21 rue d'Oran (Paris 18^e) - anciennement occupé par l'hôtel des ventes Drouot-Montmartre - en espaces dédiés à la logistique urbaine à vélo et commerces de proximité, Sogaris a souhaité offrir un dernier hommage au passé historique du lieu, en invitant une artiste à investir l'une des salles du rez-de-chaussée. En partenariat avec la Maison de production d'art Quai 36, l'artiste muraliste Marta Lapeña imagine une œuvre d'art éphémère et immersive qui rappelle aux visiteurs l'héritage de cette enseigne mythique.

« Le Quotidien » : un pont entre hier et demain

La performance réalisée pour Sogaris s'intègre dans une série, poursuivie par Marta Lapeña (Soria, 1993) depuis plusieurs années, intitulée « *Sobre lo cotidiano* » (*Le Quotidien*). À travers elle, l'artiste espagnole recrée des scènes qui suggèrent le calme et la tranquillité, en contraste avec le monde d'aujourd'hui, inondé de surinformation et de stimuli visuels. Marta Lapeña peint des natures mortes qui sollicitent à la fois l'observation, la sensation et la création calme de la partie la plus instinctive et naturelle de l'être humain. C'est le point de départ de l'artiste : son instinct. Elle s'amuse des niveaux de réalité auxquels nous sommes constamment soumis et fait de la peinture une échappatoire et un moyen d'évoquer sa propre réalité. « *J'ai décidé d'observer ce qui m'entoure, de déformer le quotidien des objets et de créer une série de natures mortes avec des éléments qui n'auraient jamais été trouvés pour leur utilité.* »

Cette série a inspiré le design des pages de ce rapport.

Réalisation en novembre 2022
Rue d'Oran, Paris 18^e - Peinture acrylique
Une collaboration Sogaris x Quai 36

sogaris Q_36



DÉCOUVRIR
L'ŒUVRE EN IMAGES



Marta Lapeña

« Dans cette ancienne salle de vente, je souhaite faire écho à l'histoire du lieu, où les bonnes affaires se soldaient à coup de marteau. Ces objets usés par le temps : meubles, plateaux en métal argenté, tableaux et bibelots anciens sont mes modèles pour la réalisation de cette fresque immersive éphémère. Grâce à elle, j'aspire à créer un dialogue entre l'histoire de cet espace d'exception et sa nouvelle identité, ses nouveaux usages. »

Introduction



LE QUOTIDIEN

Novembre 2022
Acrylique sur mur
Marta Lapeña





« Ceci n'est pas un édito ! »

François Dagnaud

Président du conseil d'administration



2 022 aura-t-elle été la fin de la « séquence » Covid ou l'année zéro d'un nouveau cycle aux multiples défis pour les acteurs économiques, et en particulier les professionnels de l'immobilier ? La réponse n'a, au fond, pas beaucoup d'importance. Elle ne fait que souligner l'urgence pour les faiseurs de la ville durable de se mobiliser et d'entreprendre.

Sogaris s'y est attelée, refusant de s'accommoder des résultats pourtant excellents de 2021, en menant de front des chantiers structurants et déterminants pour son développement futur : une opération d'augmentation de capital – la première depuis l'apport en pleine propriété des terrains de Rungis 2015 – ; le démarrage des phases chantiers de plusieurs sites emblématiques et très attendus – l'hôtel logistique des Ardoines en particulier – ; des acquisitions, toujours nombreuses et mobilisatrices pour les équipes ; la consolidation stratégique et opérationnelle d'un plan climat en phase opérationnelle ; la consolidation des équipes et la structuration d'une nouvelle organisation. Aucun de ces chantiers n'a été simple à mener, et nombreuses ont été les occasions d'échouer. Plutôt que de nous paralyser, elles nous forcent à rebondir, à innover encore, à insister et nous conduisent souvent vers une réussite que nous n'avions pas imaginée.

Le Groupe sort de l'exercice 2022 conforté dans ses valeurs et sa vision de la ville durable, mais aussi transformé, mieux outillé et mieux préparé pour relever les défis de sa croissance et de l'urgence climat. Nos résultats, dont la dynamique se maintient à un niveau élevé, l'attractivité de nos actifs, reflétée par des valorisations toujours solides et l'entrée au capital de nouveaux investisseurs institutionnels, mais surtout l'engagement que nous nous efforçons d'impulser auprès de notre écosystème, ont été des moteurs puissants et le resteront en 2023.

Face aux défis qui attendent tous les porteurs de projets, tous les faiseurs, tous les acteurs de la transformation et de la fabrique de la ville, nous répondons par le faire, par l'engagement et la confiance.

Ceci n'est pas un édito, ceci n'est pas un slogan, ni même une philosophie : c'est un appel à l'action !

Jonathan Sebbane

Directeur général



2022 : Arrêt sur images

Février

La première pierre de l'Immeuble inversé posée en présence des partenaires du projet.
Plus d'info p. 50.



Mars

Au MIPIM avec Dominique Perrault et Syvil Architectures, pour une exploration des différentes formes de l'architecture productive.

Juin

Lancement de l'expérimentation des micro-hubs de logistique tactique pour déployer la cyclologistique en ville.
Plus d'info p. 46.



Juillet

Une nouvelle œuvre monumentale et onirique dans la galerie à ciel ouvert de Rungis.



Septembre

Les équipes Sogaris à la découverte de la Cité radieuse de Le Corbusier à Marseille.
Plus d'info p. 43.



Novembre

Le Campus 360 fait le procès du e-commerce.



Décembre

Au SIMI, 70 % de l'hôtel logistique des Ardoines pré-comercialisé.
Plus d'info p. 52.

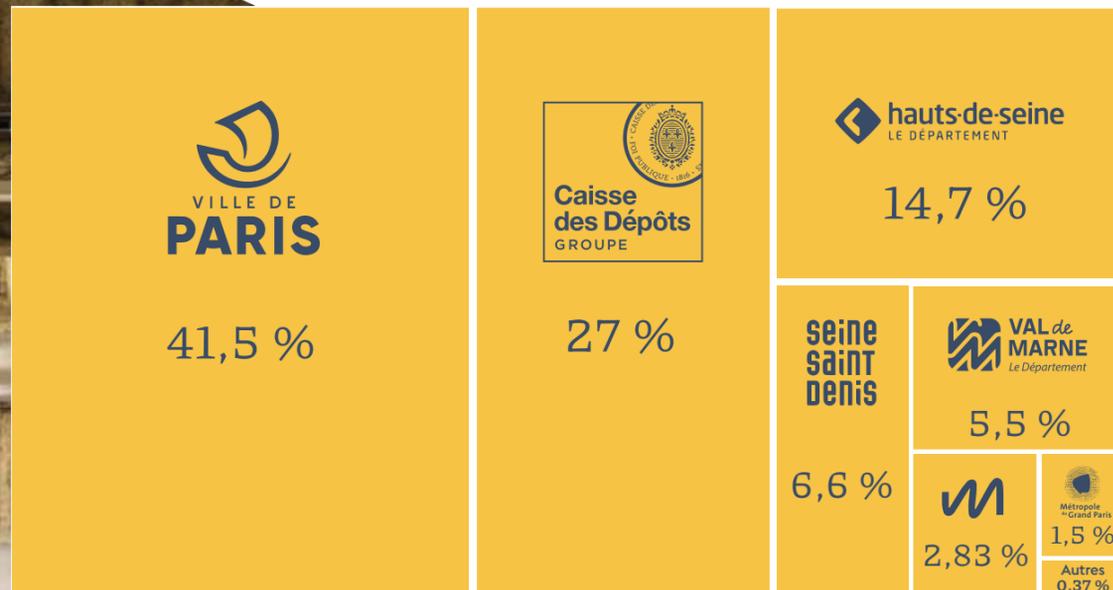
REVOIR LE CAMPUS EN INTÉGRALITÉ





La confiance de nos actionnaires : un capital moteur de développement

Structure actionnariale du Groupe après l'augmentation de capital



150 M€
MONTANT DE L'AUGMENTATION
DE CAPITAL



2
NOUVEAUX
ACTIONNAIRES



350 M€
PLAN D'INVESTISSEMENTS
2021-2023



3
SOUSCRIPTIONS
SUPPLÉMENTAIRES
D'ACTIONNAIRES
HISTORIQUES



6
NOUVEAUX
ADMINISTRATEURS

Avancer et grandir avec la confiance de ses actionnaires : c'est la condition pour déployer, en termes d'activité, une stratégie de transition ambitieuse et impactante. En 2022, Sogaris a conclu cet important travail de conviction auprès de ses partenaires institutionnels historiques, aboutissant à une opération d'augmentation de capital exceptionnelle dans le champ de l'économie mixte. Bilan : 150 millions d'euros levés, 3 actionnaires historiques contributeurs et 2 nouveaux entrants au tour de table.

Dans un contexte fortement concurrentiel, cette levée de fonds permet au groupe Sogaris d'engager de nouveaux projets structurants pour la logistique urbaine sur le territoire francilien et d'accélérer la transition énergétique de son patrimoine.



Le conseil d'administration

La nouvelle composition du conseil d'administration de Sogaris continue de refléter la diversité des territoires du Grand Paris (70 %) et conforte la place accordée aux investisseurs institutionnels de long terme.

M. François Dagnaud

Président, maire du 19^e arrondissement de Paris

M. Jacques Baudrier
Conseiller de Paris

M^{me} Véronique Bergerol
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

M. Richard Curnier
Directeur régional de la Banque des Territoires (Île-de-France)

M. François-Marie Didier
Conseiller de Paris

M. Corentin Duprey
Conseiller départemental de Seine-Saint-Denis

M. Jean-Michel Genestier
Conseiller métropolitain

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

M^{me} Halima Jemni
Conseillère de Paris

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

M^{me} Nathalie Léandri
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

M. Jean-Philippe Leyrat
Banque des Territoires (Île-de-France)

M. Olivier Noblecourt
Directeur Investissement local durable de Meridiam

M. Bertrand Pardijon

Directeur Investissements et Prêts à la Caisse des Dépôts et Consignation

M^{me} Audrey Pulvar
Conseillère de Paris

M^{me} Mélanie Saad
Banque des Territoires (Île-de-France)

M^{me} Alice Timsit
Conseillère de Paris



Sogaris Yvelines Développement, nouveau pilier de l'action partenariale du Groupe

Le conseil départemental des Yvelines est un acteur particulièrement engagé dans la politique industrielle et logistique de son territoire, dans une dynamique très proche de celle du plan stratégique du groupe Sogaris visant à déployer un réseau maillé d'immobilier logistique à l'échelle du Grand Paris, et avec la même politique d'investisseur de long terme. Sogaris et le Conseil départemental ont décidé de se doter d'un outil opérationnel commun, la SCI Sogaris Yvelines Développement, dont le capital est détenu à 60 % par le groupe Sogaris, via sa filiale Sogaris Immo, et à 40 % par la SAS Yvelines Immobilier, filiale de la SEM Patrimoniale Yvelines Développement. Dotée de 5,1 M€ de fonds

propres en capital le juillet 2022, elle a d'ores et déjà signé l'acquisition d'un actif à Poissy et engagé un travail sur de nombreux autres projets (dont le projet Les Mureaux, pour lequel une promesse de vente a déjà été signée).

Cette opération est particulièrement représentative du savoir-faire de Sogaris. La construction de partenariats de long terme fondés sur une vision partagée des besoins d'un territoire en immobilier logistique est en effet l'une des clés permettant aux territoires de disposer des infrastructures dont ils ont besoin.

2 nouveaux actionnaires engagés



La Métropole du Grand Paris (MGP) : Établissement public réunissant 131 communes sur le territoire métropolitain, la MGP a fait de la logistique urbaine un axe de son développement et souhaite promouvoir cette fonction en coordonnant acteurs et initiatives. C'est donc un partenaire naturel qui partage la vision de Sogaris sur la décarbonation et la souveraineté de la logistique.



Meridiam Sustainable Infrastructure Europe IV SLP (« Meridiam ») : Investisseur français de tout premier plan, spécialisé dans les infrastructures à impact positif sur les territoires, Meridiam accompagnera Sogaris sur le long terme et lui apportera un regard structuré pour consolider son développement.

Une gouvernance opérationnelle repensée

À ce nouveau stade de sa croissance et avec des ambitions confirmées par l'augmentation de capital, Sogaris a réorganisé son comité de direction et consolidé sa structure managériale.

L'ensemble des fonctions « cœur de métier » est désormais réparti en 2 pôles cohérents, dirigés par des membres du comité exécutif : le pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage (DSPM) et le pôle Investissements, Property Management, Asset Management,

Relation client (IPARC). Les fonctions support du pôle Secrétariat général sont quant à elles sous la responsabilité directe du directeur général adjoint. Cette architecture permet à Sogaris **d'améliorer l'efficacité de son organisation pour faire face au défi de la croissance rapide de son activité.**

Comité exécutif

Jonathan Sebbane

Directeur général

Guillaume Aubert

Directeur général adjoint

Guillemette Karpeles

Directrice exécutive du pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage (depuis juillet 2022)

Frédéric Schmidt

Directeur exécutif du pôle Investissements, Property Management, Asset Management, Relation client (depuis juillet 2022, auparavant Romain Loisy)

De gauche à droite : Jonathan Sebbane, Guillaume Aubert, Guillemette Karpeles, Frédéric Schmidt

Pôle DSPM

Inès Balligand

Directrice du Développement (auparavant Sonia Samadi)

Honorine Fanelli

Directrice de la Maîtrise d'ouvrage

Pôle IPARC

Aurélie Suquet

Directrice Asset Management et Investissements (depuis août 2022, auparavant Romain Loisy)

Olivier Martin

Directeur du Property Management



De gauche à droite : Inès Balligand, Honorine Fanelli, Aurélie Suquet, Olivier Martin



De gauche à droite : Guillaume Vercoustre, Patricia Lanusse, Jennifer de Mourra, Juliette Berthon, Guillaume Barreau, Gabin Jouquan

Pôle Secrétariat général

Guillaume Vercoustre

Directeur financier

Patricia Lanusse

Directrice Juridique et Assurances

Jennifer de Mourra

Responsable du service des Ressources humaines

Services et directions transversales

Juliette Berthon

Directrice RSE et Innovation (depuis juin 2022)

Guillaume Barreau

Directeur du Contrôle interne, de l'Audit et de la Digitalisation

Gabin Jouquan

Responsable du service de la Communication (Auparavant Marie Le Vern, directrice de la Communication et des Relations publiques jusqu'au 1^{er} mars 2022)

Carnet d'impact

Construire et déployer l'impact positif des activités du Groupe

Interview

« Le plan Climat : à la fois opérationnel et innovant »

QUELLE PLACE OCCUPE LA RSE CHEZ SOGARIS EN 2022 ?

Juliette Berthon, directrice RSE et Innovation :

Depuis son origine, Sogaris agit pour réduire l'impact des livraisons de marchandises en ville. Cette raison d'être faisait partie de son ADN avant que l'urgence climatique ne devienne l'enjeu planétaire qu'il est aujourd'hui. Toutefois les actions mises en place par le Groupe étaient jusqu'à récemment encore diffuses. Ce n'est qu'en 2020 que des engagements RSE ont été structurés au sein du Groupe, avec les premiers travaux de

mesure de son impact carbone ainsi que la construction progressive d'une stratégie environnementale et de prévention du changement climatique anticipant les attentes de nos parties prenantes.

Dès 2021, la stratégie d'impact territorial du Groupe a structuré cette démarche afin de s'intégrer au plan stratégique de développement de Sogaris pour la période 2021-2023.

En 2022, la portée générale de notre politique RSE a été complétée par une approche opérationnelle priorisée autour de l'objectif essentiel que constitue **la décarbonation de la logistique urbaine**. C'est une nouvelle séquence de montée en puissance qui s'est engagée, plus mature, centrée autour de 2 objectifs principaux clairs et assumés s'inscrivant dans la trajectoire des Accords de Paris et du décret tertiaire : réduire de 50 % nos émissions carbone à horizon 2030 et de 40 % les consommations énergétiques de notre parc. Son aboutissement est **l'adoption d'un plan Climat qui structure désormais la stratégie de développement de Sogaris et ses déclinaisons opérationnelles**.

COMMENT LE GROUPE ENTEND-IL RÉDUIRE SON EMPREINTE CARBONE ?

JB : Le plan Climat de Sogaris se veut à la fois opérationnel et innovant en ce qu'il prend le parti d'adresser une vision à 360 degrés des enjeux qui touchent à la décarbonation des activités non seulement de Sogaris, mais également de ses clients.



Juliette Berthon

Directrice RSE et Innovation

Notre patrimoine constitue bien sûr notre premier outil pour l'atteinte de nos objectifs d'impact en termes de réduction des émissions de CO₂.

Pour autant, nos locataires relèvent d'une priorité à part entière en vue d'accompagner la transition écologique, énergétique et sociale des acteurs dans un triptyque incitation / accompagnement / contrainte à même d'accélérer l'adoption de nouvelles pratiques, notamment en matière de sobriété énergétique et de mobilité décarbonée. Car il s'agit bien ne pas occulter les externalités de la logistique urbaine s'agissant des flux qu'elle génère, et bien au contraire de les inscrire pleinement dans une action climatique englobante et à impact réel.

Sogaris, enfin, se doit d'être exemplaire dans ses pratiques, de donner aux équipes les moyens pour réduire leur impact environnemental, et de faire rayonner ses convictions auprès de l'ensemble de son écosystème.

ET COMMENT CETTE AMBITION PEUT-ELLE SE TRADUIRE CONCRÈTEMENT SUR LE TERRAIN ?

JB : Des actions concrètes ont d'ores et déjà été engagées ou sont en cours de déploiement. En octobre 2022, nous avons engagé un plan de sobriété énergétique pour mettre en cohérence les leviers directs d'action de Sogaris sur la maîtrise des consommations de notre parc, et l'accompagnement aux usages et bonnes pratiques des locataires. À moyen / long terme, la modernisation de notre

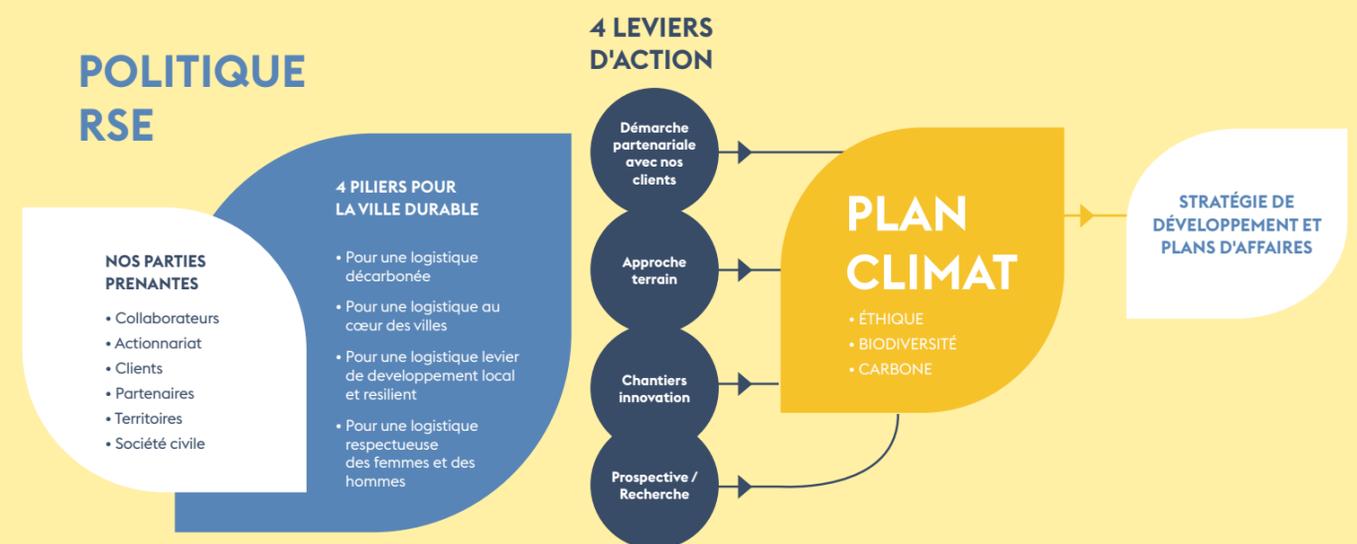
patrimoine s'accélère avec une stratégie d'investissements ambitieuse. Le chantier-phare de cette modernisation est sans aucun doute le plan solaire que nous avons initié en 2022, pour équiper à terme près de la moitié de nos toitures en centrales photovoltaïques privilégiant des solutions d'autoconsommations pour nos exploitants.

Citons également notre prise de participation au capital de la Coopérative Carbone de la ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris, qui s'inscrit dans notre démarche volontariste de contribution à la neutralité carbone planétaire.

En outre, si nos actions priorisent la réponse au défi de l'atténuation du changement climatique, elles embrassent également des champs d'action essentiels tels que la préservation et la restauration de la biodiversité, en appui sur un partenariat moteur avec CDC Biodiversité et notre engagement dans la démarche BIG (voir p. 38), mais aussi l'éthique et la justice sociale, avec la garantie d'une logistique juste et respectueuse des femmes et des hommes.

Sur ce dernier point, nous engageons nos locataires à lutter contre le principal fléau des métiers de la logistique : l'ubérisation et la précarisation des travailleurs. Nous faisons pour cela de nos baux commerciaux de véritables leviers d'engagement de nos clients, qui comprennent notre démarche et y adhèrent.

D'une politique RSE à un plan climat



Nos impacts, nos engagements

Sogaris inscrit ses engagements et son action RSE dans un cadre de référence fixé par les autorités publiques nationales et internationales.

Les Accords de Paris :

limiter le réchauffement climatique à 1,5 % en 2050

La Stratégie nationale bas carbone :

Réduire de 50 % des émissions carbone d'ici 2030

Le Décret Tertiaire

(issu de la loi ELAN de 2019) : réduction de 40 % des consommations énergétiques à horizon 2030

Notre contribution aux ODD

Objectifs de développement durable de l'ONU sur lesquels Sogaris a un impact et un plan d'action.



Les 4 piliers d'engagement de notre politique RSE



Notre modèle d'affaires responsable, nos parties prenantes

NOS RESSOURCES-CLÉS 2022

- Patrimoniales**
 - × 820 000 m² de sites logistiques dont 640 000 au sein de la Métropole du Grand Paris fin 2022 et 76 500 m² de surfaces en cours de développement
 - × Valeur du patrimoine de 1 212 M€ (+3,3%)
 - × 21 sites en exploitation composés de 62 bâtiments
- Financières**
 - × 150 M€ levés en 2022 pour un plan d'affaires 2021-2023 de 350 M€
 - × Actionnariat salarié : 3,47 % du capital de Sogaris Immo au 31 décembre 2022
- Humaines (Groupe)**
 - × 81 collaborateurs dont 79 salariés et 2 mandataires sociaux
 - × Dont 41 femmes et 40 hommes
 - × Dont 3 apprentis
- Structure**
 - × Structure actionnariale innovante liant acteurs publics et acteurs privés au sein d'un marché concurrentiel
- Intellectuelles**
 - × Savoir-faire et expertise logistique urbaine
 - × Stratégie d'innovation (centrée sur l'immobilier, les nouvelles mobilités, l'expérience client et la mutualisation)

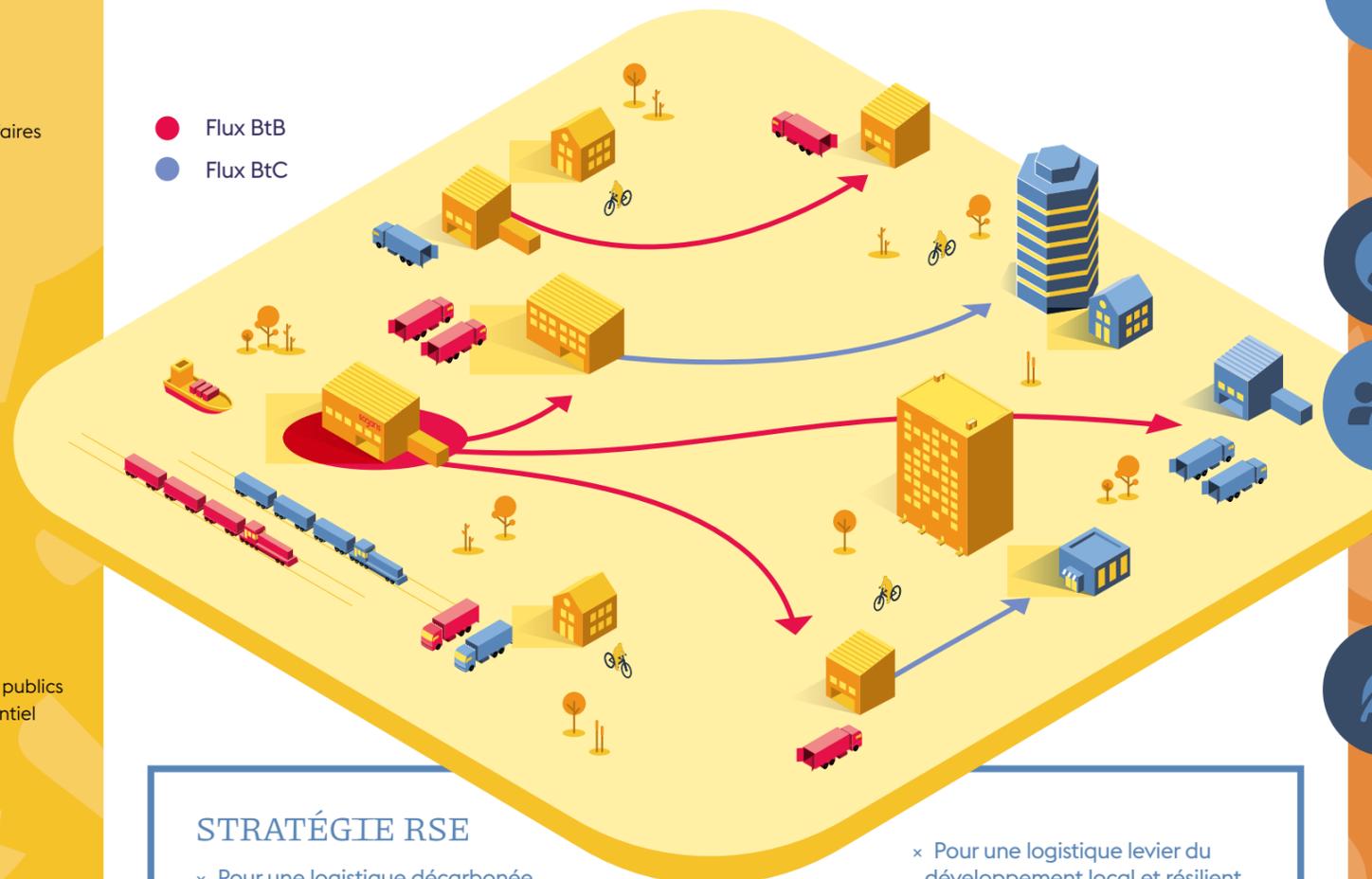
Un réseau dense de sites logistiques, ancrés sur les territoires urbains...



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



● Flux BtB
● Flux BtC



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

NOTRE CRÉATION DE VALEUR 2022

- Économique**
 - × 76,6 M€ de chiffre d'affaires, dont :
 - × 49,4 M€ de loyers
 - × 20,5 M€ de charges refacturées
 - × 3,6 M€ de revenus pour Les Palettes urbaines (+38%)
- Humaine**
 - × 1 087 heures de formation
 - × 95/100 Index Egapro
 - × Certification **Great Place to Work** renouvelée
 - × 2 500 heures d'insertion
- Pour nos clients**
 - × Taux d'occupation physique de 94,5 %
- Sociétale**
 - × 3 000 m² mis à disposition d'Emmaüs Défi
 - × 2 nouvelles œuvres d'art urbain réalisées (7 au total)
 - × 1 expérimentation active
 - × 3 en préfiguration
- Environnementale**
 - × 75 % du patrimoine couvert par un dispositif de suivi des consommations d'énergie en temps réel
 - × 11 sites ou projets en cours inscrits dans démarche environnementale spécifique
 - × 27 baux signés intégrant une clause RSE
 - × Plus de 200 bornes de recharge électrique en place

Les clés de notre performance extra-financière

Pour piloter ses impacts et en valoriser les effets positifs, Sogaris s'est engagée dans une démarche de notation extra-financière réalisée par une agence indépendante.

Celle-ci sera déterminante, à moyen terme, pour la souscription de financements bonifiés, fondés sur le respect des engagements éthiques, environnementaux et sociaux du Groupe.

Méthodologie de la notation

L'évaluation annuelle est assurée par l'organisme indépendant Moody's, réalisant la notation de près de 5 000 entreprises, tous types d'activité confondus. Elle conjugue un score ESG et un *sustainability rating*, explorant 6 thématiques : *Environnement, Droits de l'Homme, Ressources humaines, Comportement sur les marchés, Engagement sociétal, Gouvernances*.

Elle s'appuie sur une série réduite d'indicateurs permettant le suivi aisé, par son conseil d'administration et ses parties prenantes, de ses performances extra-financières. Afin d'engager pleinement ses équipes, Sogaris a fait le choix d'inscrire ces résultats dans l'accord d'intéressement 2022-2024 du Groupe.

En 2022, la performance extra-financière de Sogaris, mesurée par l'agence indépendante Moody's, établit **un score ESG global de 58/100 et un *sustainability rating* de niveau A2**. Cette performance a connu une progression importante depuis 2021, qui sanctionne la stratégie environnementale et de prévention du changement climatique du Groupe, en contraste avec la moyenne sectorielle, qui, elle, est restée stable. Elle installe Sogaris dans le Top 15 des entreprises évaluées par Moody's dans le secteur immobilier.



58/100

SCORE ESG

A2

NIVEAU SUSTAINABILITY RATING



Top 15

DE L'IMMOBILIER ÉVALUÉ
PAR MOODY'S



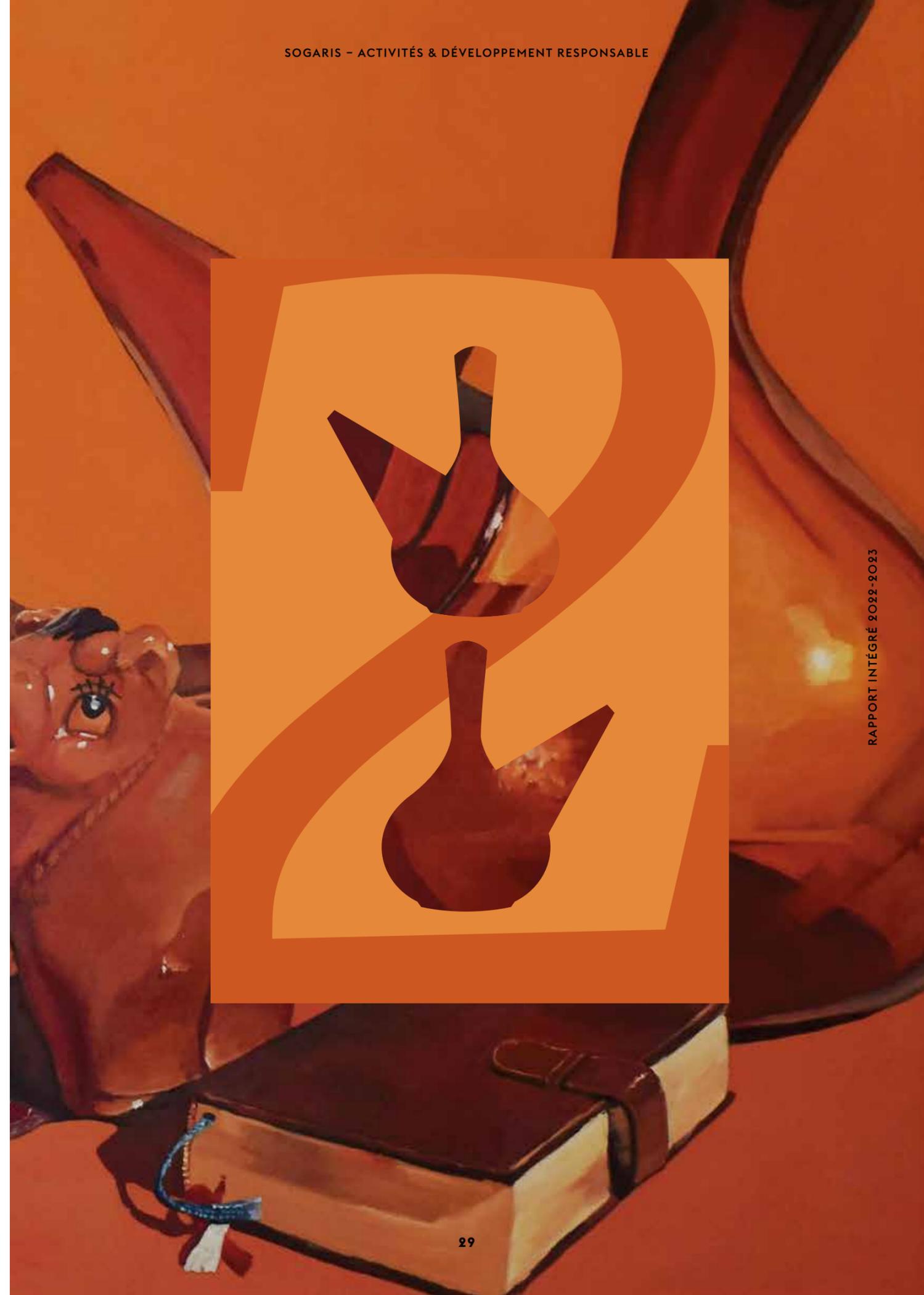
Activités & Développement responsable



SOBRE LO COTIDIANO

240 x 180 cm

Acrylique et huile sur toile
Marta Lapeña







Vers la ville de demain :

construire une logistique urbaine bas carbone

Sogaris s'est donné pour mission de décarboner les activités logistiques, par le retour d'une logistique urbaine pleinement maîtrisée et adaptée aux besoins des professionnels autant qu'aux attentes des territoires.

En conséquence, sa stratégie de développement est entièrement appuyée sur la prise en compte de ses impacts, dont l'objectif industriel réside dans la constitution d'un réseau d'espaces logistiques en ville de nouvelle génération, bas carbone, dans le respect des territoires, des personnes et de l'environnement.



Ensemble, réduire l'impact de notre parc immobilier

Vers une diminution de l'intensité carbone

Sogaris mesure depuis l'année de référence 2019 son bilan carbone. Cette démarche volontaire permet de piloter son action notamment au regard des objectifs de la Stratégie nationale bas carbone. Cette dernière s'attache particulièrement aux émissions du parc immobilier de Sogaris, à ses consommations (eau et énergie) ainsi qu'aux émissions fugitives. En 2022, le Groupe a ainsi réalisé le bilan de ses émissions pour l'année 2021, répartis en 5 items (voir ci-dessous).



INTENSITÉ CO₂
2,7 tCO₂ eq/m²
 en 2021
 (-2 % par rapport à 2019)

Ce bilan révèle une augmentation globale des émissions du groupe Sogaris de 6 %, à rapprocher de l'augmentation des surfaces du patrimoine Sogaris en 2021. L'intensité carbone (KG CO₂équivalents /m²) est, elle, en diminution de 2 %, traduisant une amélioration globale de la performance du réseau. Dans le détail, le poste des émissions corporate (liées à l'activité directe du groupe Sogaris et de ses collaborateurs) connaît une progression de 98 %, largement expliquée par la réintroduction de l'activité de la filiale Les Palettes urbaines dans ce calcul de ce segment. Le déploiement du suivi en continu des consommations énergétiques sur plus de 70 % du Patrimoine, et les efforts mobilisés dans l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, se sont traduits par une baisse de 23 % du bilan global des consommations. Les émissions du fret généré depuis les sites du réseau Sogaris progressent de 6 %. Outre l'augmentation du nombre de sites et donc d'opérations réalisées depuis ces derniers, ce chiffre s'explique par l'optimisation générale des tournées de livraison et l'augmentation moyenne de leurs périmètres. Concrètement, les véhicules de livraison sont mieux remplis, parcourent une plus grande distance mais sont également moins nombreux à nombre égal de colis livrés, avec un impact positif sur la congestion urbaine.

Bilan carbone 2021 (calculé en 2022)

1 852 617 tCO₂ eq

ÉMISSIONS GLOBALES DONT



Un plan de sobriété pour 2022/2023

D'une manière générale, ce nouvel exercice de mesure confirme le rapport de 1 à 20 entre les émissions du réseau immobilier Sogaris (anciens scopes 1 et 2) et celles engendrées par leur exploitation et le fret (ancien scope 3). Ce constat pousse encore et toujours Sogaris à engager ses locataires dans la concrétisation de son plan Climat, et ce d'autant plus que le contexte international a accru les tensions sur le marché de l'énergie en 2022. L'Europe et la France doivent en effet faire face à une fragilisation de leur approvisionnement énergétique et à une augmentation corrélative des prix de marché du gaz et de l'électricité. Plus que jamais, la nécessité voire l'urgence de la mise en place de mesures de sobriété – énergétique, carbone, de consommation – s'intensifient.

Ainsi, Sogaris a d'ores et déjà engagé des mesures de réduction des consommations de son parc immobilier, déclinées au travers d'une stratégie énergie. L'objectif ? **Réduire de 10 % ces consommations énergétiques pour l'hiver 2022/2023**, conformément aux préconisations formulées par l'État et aux engagements pris par la ville de Paris.

Ce plan de sobriété 2022/ 2023 a ciblé plusieurs actions concrètes et immédiates :

- × **sur le patrimoine du Groupe**, le déploiement de mesures de gestion et d'exploitation pour réduire les consommations énergétiques ;

- × **avec les clients et partenaires du Groupe**, la mise en œuvre de nouvelles pratiques lorsque c'est possible ;

- × **au sein de l'entreprise**, la communication et la sensibilisation aux pratiques plus vertueuses et moins énergivores.

Des bâtiments logistiques producteurs d'énergie

En complémentarité de l'effort mis sur la consommation d'énergies d'origine renouvelable (**100 % des contrats de fourniture énergétique de Sogaris étant certifiés ENR dès 2023**), Sogaris fait de la maîtrise directe des modèles de production et d'approvisionnement des énergies consommées pour les besoins de son patrimoine une priorité essentielle de son plan Climat. En plus de réduire la consommation d'énergie sur le réseau de distribution électrique, l'enjeu est de disposer d'une meilleure capacité d'adaptation dans des conjonctures incertaines ou fragiles.



LE PLAN SOLAIRE EN QUELQUES CHIFFRES

400 000 m²

DE SURFACE DE TOITURE DISPONIBLE

32

BÂTIMENTS ÉLIGIBLES

16 MWc

DE POTENTIAL DE PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ, PRINCIPALEMENT DÉDIÉE À L'AUTOCONSOMMATION PAR LES LOCATAIRES

2024

LIVRAISON DES PREMIÈRES CENTRALES

Cibler les sites les plus énergivores :

- × Passage en LED et mise à l'arrêt de l'éclairage des enseignes extérieures
- × Zones à faible circulation : mise en place de détecteurs de mouvement pour limiter leur éclairage
- × Régulation des courbes de chauffe et adaptation des températures en fonction des possibilités et obligations réglementaires

Sogaris s'est ainsi engagé en 2022 dans le déploiement d'un plan Solaire pour équiper les milliers de mètres carrés de toiture de son patrimoine de panneaux photovoltaïques. Ce plan est renforcé par l'étude d'autres dispositifs de production énergétique sur les sites du Groupe, à des fins de consommation bâtementaire comme d'avitaillement pour la mobilité des marchandises, étudiés, le cas échéant, en partenariat avec les utilisateurs de ces sites. À ce titre, Sogaris continue d'équiper son réseau de sites en bornes de recharge électrique. Leur nombre est passé de 185 à plus de 200 en 2022.

Les Palettes urbaines : l'écoresponsabilité au plus près du terrain

Le réseau d'agences Les Palettes urbaines (LPU) se positionne comme un accélérateur de la transition vers une logistique urbaine écoresponsable. Sa politique se concentre sur 2 piliers : faire accélérer la transition vers des modes de transport propres pour ses clients, et adopter un pilotage opérationnel exigeant pour réduire au minimum l'empreinte environnementale des agences.

En matière de transport, la première action concrète porte sur le *sourcing* des transporteurs, pour veiller à ce que tous les clients sollicitant du transport routier disposent toujours d'une offre de transport propre à un prix compétitif. Cela a été le cas à 100 % dès le second semestre 2022. La deuxième action concrète porte sur les objectifs quantitatifs de recours effectif à ces solutions, avec déjà 16 trajets en 2022. Enfin, dans les formats les plus urbains, une offre de cyclologistique est systématiquement visée.

Le pilotage de l'empreinte environnementale s'effectue en premier lieu par la gestion des fluides. LPU vise notamment des agences équipées 100 % LED, avec un approvisionnement énergétique « vert », et de robinets à arrêt automatique. La gestion de l'économat est aussi une thématique-clé, avec l'abandon à 100 % du plastique, et le recours à 100 % à l'achat de carton certifié, achevés dès 2022. Enfin, les volumes de déchets font l'objet d'une comptabilisation rigoureuse dans un contexte d'agences multi-occupants, afin de disposer de données permettant de réduire toujours davantage la part de déchets mal triés. Pour encadrer l'ensemble de ces processus opérationnels, une certification ISO14001 est visée en 2023.



← Sogaris compte à ce jour 3 sites équipés de panneaux photovoltaïques, notamment la plateforme de Rungis.

Moderniser notre patrimoine pour le rendre plus efficient

Principales opérations menées sur le patrimoine existant :

- × **Créteil bâtiment 3** : réfection de l'étanchéité et préparation de la toiture à l'accueil d'une centrale photovoltaïque.
- × **Rungis bâtiment E** : rénovation de 2 cellules avant recommercialisation avec création d'un quai de véhicules urbains légers.
- × **Créteil bâtiment I** : réfection du dallage et reprises en sous œuvre, travaux réalisés en site occupé.
- × **Stains** : mise en conformité réglementaire.
- × **Rungis bâtiment F** : travaux de flocage et protection coupe-feu.



Témoignage

« Atteindre ce niveau record est un engagement quotidien. »

« 2022 a été marquée par une forte mobilisation de nos équipes. Elles ont délivré, avec efficacité et résilience, un effort unique en faveur de la modernisation de notre patrimoine qui nous permet d'atteindre un niveau record d'investissement. La performance est d'autant plus remarquable qu'elles l'ont réalisé dans un contexte particulièrement contraint avec des fortes tensions sur les coûts des opérations de travaux et la disponibilité réduite de leurs prestataires. Atteindre ce niveau record a été un engagement quotidien. »



Honorine Fanelli

Directrice de la Maîtrise d'ouvrage

Le patrimoine de Sogaris est son premier atout pour réduire l'impact de ses activités. L'investissement que le Groupe y consacre, pour sa modernisation et sa mise au niveau des défis qu'il doit relever, est en croissance forte depuis plusieurs années. De 3,70 M€ en 2020 et 12 M€ en 2021, il atteint pour la première fois 18,50 M€ en 2022, soit une progression de 400 %, malgré des difficultés opérationnelles accrues.

Des outils pour mieux piloter notre impact carbone



La coopérative Carbone : un nouvel outil pour agir au cœur des territoires

Intermédiaire entre financeurs et porteurs de projet, la coopérative Carbone préfigurée en 2022 par la Ville de Paris et la Métropole du Grand Paris vise à coordonner et accélérer le financement et l'accompagnement de projets au service de la transition, en fédérant un panel large d'acteurs, institutions, entreprises, fédérations, organisateurs de grands événements ainsi que de citoyens.

En prenant une participation dans le capital de cette structure portée par deux de ses actionnaires, et dont la création a pris effet en janvier 2023, Sogaris intègre un dispositif inédit, cherchant à maximiser l'effet de levier local de sa contribution carbone dans des champs larges touchant à l'immobilier, la reforestation, l'agriculture, etc. En outre, certains des projets accompagnés par la Coopérative pourront également constituer des opportunités d'investissement direct par Sogaris.

↑ L'entrepôt urbain Grand Paris Nord 2, au Blanc-Mesnil.

Le business-plan Carbone

Sogaris a initié le développement en propre et sur mesure d'un business-plan Carbone. Cet outil de pilotage doit lui permettre de suivre sa trajectoire décret tertiaire, et plus globalement l'atteinte de ses ambitions de réduction des consommations énergétiques et d'émissions équivalent CO₂, en mesurant l'impact carbone de ses investissements immobiliers.

Inédit pour un acteur de la taille de Sogaris, cet outil lui donne un temps d'avance significatif sur les acteurs de son secteur dans la capacité à repositionner l'ESG en point d'entrée de sa stratégie d'investissement et de développement.



Face aux enjeux planétaires : un immobilier favorable à la biodiversité

Sogaris fait siens les enjeux environnementaux par la priorité donnée à la préservation et à la restauration de la biodiversité. Au même titre que le changement climatique, l'érosion de la biodiversité est un facteur majeur de risque pour les activités économiques (associé à la raréfaction de certaines ressources, à l'évolution des politiques publiques, aux changements de comportements de consommation, etc.) et atteint, comme pour le climat, une situation d'urgence planétaire. Climat et biodiversité sont par ailleurs fortement interdépendants, et c'est bien la définition de stratégies et solutions intégrées qui doit permettre de déployer des approches à la hauteur des enjeux.

Fin 2021, Sogaris a noué un partenariat avec CDC Biodiversité en vue d'aboutir au premier trimestre 2023 à l'écriture d'une feuille de route. L'objectif : orienter et calibrer les ambitions « biodiversité » et consolider les standards environnementaux dans la gestion de son patrimoine comme dans le développement de nouveaux projets.

En parallèle, et pour outiller ces ambitions, Sogaris s'est engagée pour 3 ans dans la démarche de Biodiversity Impulse Group (BIG) initiée par Gecina en partenariat avec l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), qui vise à constituer des outils partagés de veille, R&D et indicateurs spécifiques pour les acteurs de l'immobilier.

Les objectifs du partenariat BIG

- × **Tenir une veille permanente** sur les nouvelles connaissances en matière de biodiversité et les bonnes pratiques.
- × **Développer et appliquer des indicateurs** permettant de mesurer la biodiversité en immobilier.
- × **Engager une dynamique d'intelligence collective** entre les partenaires pour mieux prendre en compte la biodiversité.



S'engager pour demain : un choix de tous les jours

Le volet éthique et social complète le plan Climat de Sogaris. Outre les enjeux de sa gouvernance, il adresse la capacité de l'entreprise à améliorer l'expérience humaine de ses activités, de plus en plus mise au défi par la montée en puissance de l'économie de plateforme et des activités numériques. Contribuer aujourd'hui à une logistique socialement responsable, c'est prévenir un important risque d'image, d'attractivité et d'acceptabilité du secteur.

Une conduite éthique des affaires

Son statut juridique original, tout comme la structuration de son capital, placent Sogaris du côté des entreprises agissant dans **le sens de l'intérêt général et du long terme**. Sa gouvernance robuste et le respect de l'éthique sont ainsi les fondations d'une démarche d'entreprise visant un impact positif sur la société et l'environnement.

Les principes de confiance, d'intégrité morale, de confidentialité, de respect d'autrui, de prévention des conflits d'intérêts et de pratiques commerciales justes ont valeur de règles et se concrétisent via :

- × L'existence d'une charte éthique rappelant les principes guidant le comportement de tous ses salariés et mandataires sociaux.
- × La désignation d'un déontologue interne ayant pour mission d'assister et de conseiller chacun dans son application, notamment dans un but de prévention des situations pouvant faire naître un risque de conflit d'intérêts.

Accompagner ceux qui accompagnent

Depuis 10 ans, Sogaris accueille à Rungis les entrepôts de l'association A2EF, qui opère les opérations logistiques liées à la distribution de repas pour le compte des Restos du cœur. Près de la moitié des repas distribués en Île-de-France transitent par ce site. En 2022, leur nombre a progressé d'un peu plus de 20 %, rendant nécessaire le déménagement d'A2EF dans une cellule d'entrepôt plus vaste, toujours sur la plateforme de Rungis. Sogaris a accompagné cette évolution.

Sogaris accompagne également depuis 2017 l'Équipage, une entreprise logistique d'insertion, membre du réseau Emmaüs Défis, en mettant à sa disposition une cellule de près de 3 000 m². L'Équipage gère l'entrepôt de la Banque solidaire de l'équipement, une structure venant en aide aux ménages modestes pour l'acquisition de meubles ou d'équipements domestiques à des tarifs adaptés.

Enfin, depuis 2022, l'hôtel logistique de Chapelle-International abrite une structure de premier accueil France Terre d'Asile, une ONG venant en aide aux demandeurs d'asile primo-arrivants dans leurs démarches auprès des administrations françaises.

← En 2022, 11 millions de repas ont transité par l'entrepôt de l'A2EF situé à Rungis. La moitié de ceux distribués en Île-de-France par les Restos du cœur.

Une stratégie de bailleur responsable et exigeant

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.

Depuis 2021, l'entreprise définit les engagements réciproques pris avec 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, au travers d'une « charte éthique pour une logistique respectueuse des femmes et des hommes ».

Cette charte, élaborée avec 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.

Après 3 premières signatures en 2021, l'année 2022 a vu cet outil monter en puissance. 27 baux intégrant ces clauses RSE ont été signés en 2022.

« 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 sécuriser la vie professionnelle de tous les travailleurs (intérimaires, autoentrepreneurs, etc.). »

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



Une expérience humaine riche, un collectif soudé



79

SALARIÉS ET 2 MANDATAIRES SOCIAUX (GROUPE)

14

RECRUTEMENTS
(3 CDD ET 11 CDI)

56 %

TAUX DE FÉMINISATION (SOGARIS)

51 % TAUX GROUPE

6

DIRECTEURS

6

DIRECTRICES

76/100

SCORE GREAT PLACE TO WORK
(+11 PTS PAR RAPPORT À 2021)

95/100

INDEX EGAPRO (-2 PTS)



L'exemplarité à laquelle aspire Sogaris passe aussi par l'engagement de ses collaborateurs au quotidien et la création d'un cadre de travail sain, favorisant la consolidation d'un collectif solidaire. Tout au long de l'année, l'entreprise a ainsi proposé un éventail d'actions concrètes pour **améliorer l'expérience humaine de ses collaborateurs** tant sur le plan de la convivialité, que des conditions matérielles de travail et de partage de l'information. Ce plan a permis le renouvellement de la certification « Great Place To Work », obtenue pour la première fois en décembre 2021, avec une progression significative de son score. Mais surtout, il a permis à chacun de mieux s'épanouir au sein de l'entreprise et d'améliorer son attractivité. En 2022, le Groupe a en effet réalisé 14 recrutements – un niveau record – et consolidé ses équipes.

Les effectifs de Sogaris atteignent en 2022 68 salariés et deux mandataires sociaux pour la maison mère, auxquels s'ajoutent 11 collaborateurs pour la filiale Les Palettes urbaines. La féminisation de l'entreprise, et



notamment de son comité de direction, est une conviction depuis longtemps défendue et qui s'est vue une nouvelle fois confirmée en 2022 avec la nomination de 3 nouvelles directrices issues de promotions internes, ainsi que d'une directrice exécutive - cheffe de pôle. L'index Egapro demeure quant à lui à un niveau d'excellence à 95/100, sa baisse de 2 points étant imputable à un écart de rémunération en faveur des femmes dans l'une des tranches d'âge analysées pour le calcul de l'index.



Les collaborateurs témoignent
 « La proximité entre les collaborateurs et les dirigeants est un réel atout »*
 « Une grande mixité de profils et de métiers avec une taille d'entreprise qui permet une vraie richesse d'interaction. »*

*Extraits des témoignages anonymes recueillis lors de la campagne de certification Great Place To Work

Récit

Une « learning expedition » à Marseille : à la rencontre d'une métropole singulière

Aux derniers jours de l'été 2022, les équipes Sogaris se sont donné rendez-vous sur les rives de la Méditerranée, à Marseille, pour une exploration de la « ville aux 13 quartiers » : de son écrin naturel, entre montagne et mer, jusqu'à ses grands projets d'urbanisme en passant par ses joyaux architecturaux du passé ou de l'histoire récente.

La rencontre avec la ville commence inmanquablement par la gare Saint-Charles et son escalier monumental en cascade vers le Vieux Port. Au bout de ce dernier, le long d'une darse, le MUCEM et le fort Saint-Jean relient 9 siècles d'histoire et d'architecture. C'est la première étape du groupe, qui déambule entre les coursives de pierre du XVII^e siècle et la résille de béton imaginée par Rudy Ricciotti. Pour la suite, cap vers les calanques de Morgiou et Sugiton à bord d'un bateau hybride, en compagnie d'un ancien chasseur alpin à l'origine du projet « Clean my calanque » et intarissable sur la fragilité, mais aussi la richesse de cet écosystème.

Le lendemain, rendez-vous avec un l'incontournable Cité radieuse : le legs du génie de Le Corbusier et de sa croyance inébranlable en les vertus de l'architecture fonctionnaliste. Sa façade blanche, parsemée de lucarnes colorées, son toit-terrasse révolutionnaire et ses rues intérieures n'ont rien perdu de leur modernité et de leur force. Tout au plus de leur éclat. Avant le départ, dernière étape à la Belle de Mai, première grande friche culturelle, à l'épicentre du projet d'aménagement Euromed, au cœur duquel le port d'Arenç et sa plateforme logistique auront un rôle à jouer.



↑ La Cité radieuse de Le Corbusier

← La résille de béton du MUCEM



Notre stratégie d'innovation Entre recherche et terrain

La démarche de Sogaris est portée vers la mise en œuvre d'actions concrètes, expérimentales pour certaines mais ancrant ses ambitions environnementales dans le réel. Cette démarche articule innovation et prospective, à la croisée des enjeux sociaux, environnementaux et urbains, pour transformer nos stratégies et idées en actions terrain. Pour accélérer le passage à l'acte ainsi que le changement d'échelle de la décarbonation, la relation partenariale avec nos exploitants constitue un levier essentiel.

Publications

sogaris INSIGHT

SOGARIS INSIGHT

Une nouvelle collection consacrée aux grands enjeux de la logistique durable et de ses multiples champs d'application. Le premier numéro, publié en novembre 2022, explore l'émergence de nouveaux modèles de cyclologistique.



Recherche académique et R&D

CHAIRE LOGISTICS CITY

Partenaire mécène et cofondateur de la Chaire Logistics City avec l'Université Gustave-Eiffel depuis 2019, Sogaris continue de contribuer à la recherche universitaire dans le champ de l'immobilier logistique et de la mobilité des biens en ville. Les travaux des équipes de Laetitia Dablanc, directrice de recherche (Université Gustave-Eiffel) analysent, consolident et valorisent chaque année des données inédites, contribuant à une meilleure compréhension de phénomènes structurants comme l'étalement logistique ou encore la *Gig Economy*.

Travaux copilotés avec Sogaris en 2022

- Réalisation d'une étude exploratoire sur les circuits courts alimentaires au travers de leurs infrastructures logistiques
- Réalisation d'une étude pour la mise en application d'un outil de modélisation des besoins logistiques à programmer à l'échelle d'un projet urbain, développé en phase prototype par la ville de Paris en partenariat avec des chercheurs.

Partenaires

- LA POSTE IMMOBILIER
- Région Île de France
- Université Gustave Eiffel

PARIS&CO

PARIS&CO

Paris&Co est l'agence d'innovation territoriale de Paris et de la métropole. Accélérateur de projets à impact, elle incube chaque année près de 500 start-up et accompagne l'expérimentation de nombreuses innovations urbaines, notamment dans le champ de la ville durable et de l'alimentation durable. Sogaris en est partenaire depuis 2015.

Travaux en 2022

- Suivi de l'incubation, participation aux comités de sélection et étude d'opportunités de partenariats avec des start-up incubées
- Conclusion du groupe de travail « l'innovation urbaine change d'échelle » démarré en 2021, avec l'intervention Sogaris à l'événement Time2scale autour de l'expérimentation urbaine
- Participation au lancement de la revue *Métamorphoses urbaines*

Expérimentations

MICRO-HUBS DE LOGISTIQUE TACTIQUE

L'expérimentation de 2 hubs positionnés sur l'espace public parisien, démarrée au printemps 2022 pour une durée de 12 mois, permet d'éprouver la pertinence de solutions d'hyperproximité pour accroître l'efficacité des circuits logistiques du dernier kilomètre. La logistique retour (collecte et valorisation de déchets), la mobilité par vélo-cargo, sont des éléments structurants de cette démarche. L'expérimentation confirme d'ores et déjà le rôle d'accélérateur de cette solution dans l'émergence et le développement de nouveaux modèles d'activités, dont les impacts environnementaux sur l'environnement urbain sont considérablement réduits.

IMPLANTATION D'UNE CONCIERGERIE URBAINE

Élément-phare du projet « L'immeuble inversé » (Paris Centre), l'expérimentation d'une conciergerie de quartier, complémentaire à des services logistiques de proximité, répond à l'objectif de diversification des services de quartier pour une meilleure intégration de la logistique dans la ville et une valorisation de l'économie sociale et solidaire. Elle sera conduite sur une durée de 3 ans à partir du premier semestre 2023. En 2022, Sogaris a construit le partenariat d'expérimentation en engageant à ses côtés un acteur de référence, et en déclinant une méthode inédite de suivi et d'évaluation de ce projet (voir p. 50).

Partenaires



Distinctions

Booster Bois Biosourcé (par Fibois)



Partenaire



Nouveaux projets : un réseau en développement dans le Grand Paris



Témoignage

« Les principales raisons de notre solidité : la force de notre réseau et la prise en compte de l'intérêt général »

Qu'est-ce qui fait la force d'une foncière ? Le nombre de mètres carrés dans son patrimoine ? À l'évidence, mais pas uniquement. Chez Sogaris, nous avons la conviction que c'est avant tout notre réseau et notre prise en compte de l'intérêt général qui expliquent la solidité de notre position. Mailler le territoire, avoir la capacité de s'implanter dans des écosystèmes variés, disposer d'une palette étendue de solutions immobilières, fonctionner avec les outils d'un développeur privé tout en restant à l'écoute des attentes des acteurs publics : cette marque de fabrique chère à Sogaris a de nouveau porté ses fruits en 2022.

Le Groupe a en effet poursuivi sa dynamique de prospection foncière, développant pas moins de 30 opérations. Cette activité immobilière est renforcée par une stratégie partenariale active et fructueuse (4 partenariats signés en 2022 dont 3 avec des collectivités du Grand Paris). À l'écoute des besoins de nos utilisateurs, nous avons acquis la conviction que **l'innovation la plus pertinente dans notre secteur est celle qui réussit à réemployer des fonciers délaissés** dans les interstices de la ville, les espaces publics à

requalifier, les infrastructures oubliées, souvent jugés inexploitable mais dissimulant pourtant un potentiel insoupçonné.

Pour Sogaris, l'année 2022 aura également été celle de la concrétisation de plusieurs projets d'envergure.

Du très compact et très urbain : l'immeuble inversé, en plein cœur de Paris, démontre notre capacité à réutiliser un parking inadapté pour la logistique de proximité. Il concentre à lui seul tout l'éventail du savoir-faire du Groupe; cette expérimentation de nouveaux usages fera de cet actif de logistique urbaine un démonstrateur très observé dans les prochaines années.

Du grand format : le futur hôtel logistique des Ardoines, l'un des projets-phares de la ZAC du même nom à Vitry-sur-Seine (voir p. 52), est une vitrine d'une nouvelle génération d'immeubles productifs à haute qualité architecturale. Enfin, la plateforme Créteil-Marais a elle aussi connu des développements stratégiques avec la création de 2 nouveaux bâtiments (voir p. 51).

Ces projets seront tous livrés dans le courant de l'année 2023, et bientôt suivis par de nouveaux, nous l'espérons tout aussi innovants.



Guillemette Karpeles

Directrice exécutive du pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage



100 000 m²

DE PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

30

PROJETS ANALYSÉS EN 2022

Cartographie de nos projets



- 1 La Folie-Champerret**
Paris, 17°
Espace logistique de proximité
2 000 m²
2024
Dans l'emprise d'une ancienne station-service, connectée au périphérique, le projet de la Folie-Champerret vient développer un espace logistique de proximité, outil aux dimensions réduites, conçu comme le dernier maillon immobilier de la chaîne logistique, à l'interface entre la métropole et le quartier.
- 2 L'Immeuble inversé**
Paris, Centre
Espace logistique de proximité
1 722 m²
2023
L'Immeuble inversé redéveloppe un ancien parking souterrain automatisé en un véritable grenier urbain de proximité, dédié à la logistique de quartier, opéré par une filiale du groupe Sogaris, au service de ses habitants et commerçants. Le projet intègre également un volet économie sociale et solidaire avec l'implantation d'une conciergerie de quartier. Une action financée par la région Île-de-France.
- 3 Ivry - Les Lettres**
Ivry-sur-Seine, 94
Espace logistique de proximité
6 500 m²
2023
Au sein du programme de logements de 43 000 m² « Les Lettres », porté par Linkcity et Nexity, Sogaris développe un espace logistique de proximité de 6 500 m² sur 2 niveaux. Il s'agit du premier site localisé en socle d'un projet de logements neufs, pour faire cohabiter habitation et logistique urbaine. Cette opération est la première acquise en VEFA par Sogaris.
- 4 Quai Bercy**
Paris, 12° - ZAC Bercy-Charenton
Hôtel logistique + Hôtel d'activités
17 500 m² + 5 000 m²
En développement
Lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » et développé conjointement par Sogaris, La Poste Immobilier et Icade, le projet Quai Bercy sera l'un des premiers développements du futur quartier Bercy-Charenton. Au sein de cet ensemble immobilier de 50 000 m² cohabiteront un hôtel logistique multimodal (router / fer / tram fret), un hôtel d'activités à destination des TPE / PME, et une programmation tertiaire mixte (bureaux, hôtellerie et loisirs).
- 5 Saint-Vincent-de-Paul**
Paris, 14° - ZAC Saint-Vincent-de-Paul
Centrale de mobilités
4 000 m²
En développement
Au sein de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul opérant la reconversion du site d'un ancien hôpital sous le pilotage de Paris & Métropole Aménagement, le projet porté par le groupement La Collective intégrera une centrale de mobilités. Sur près de 4 000 m², ce modèle innovant de centrale développé par Sogaris a vocation à mutualiser, pour l'ensemble de l'écoquartier, stationnement, services à la mobilité et espace logistique de proximité, au bénéfice des nouveaux usages de mobilité apaisée.
- 6 Vitry - Les Ardoines**
Vitry-sur-Seine, 94
ZAC Gare-Ardoines
Hôtel logistique
35 000 m²
2023
Au cœur de l'opération d'aménagement de la ZAC Gare-Ardoines, Sogaris développe un hôtel logistique nouvelle génération : immeuble d'activités, sur 2 niveaux, de haute qualité architecturale et urbaine. Sogaris a voulu un bâtiment remarquable, porteur de l'identité urbaine du futur quartier. Il a pour cela choisi Chartier Dalix, agence généraliste, pour imaginer son hôtel logistique. L'hôtel logistique accueillera en toiture 8 000 m² dédiés à l'agriculture urbaine.
- 7 Pont de Grenelle**
Paris, 16°
Espace urbain de distribution et station multi-énergies
15 000 m² dont 9 500 m²
d'activités logistiques et productives
2026
Au bord de la Seine, face à la Maison de la Radio, « Pont de Grenelle » transforme une infrastructure de la ville dédiée à la voiture en un espace de logistique urbaine associé à une station multi-énergies propres et à une unité de production d'hydrogène sur site. La ville de Paris développera conjointement un pavillon de restauration événementiel et une esplanade ouverte au public.
- 8 Parking Villon**
Puteaux, 92 - Paris La Défense
Espace urbain de distribution
8 000 m²
2026
Suite à la conclusion au SIMI d'un partenariat majeur avec Paris La Défense en décembre 2021, Sogaris va redévelopper 8 000 m² d'un ancien parking en infrastructure en espace dédié à la distribution urbaine décarbonée. Ce projet participe à l'évolution du premier quartier d'affaires d'Europe et contribue à son ambition de devenir le premier quartier d'affaires post-carbone au monde.
- 9 Sogaris Montmartre**
Paris, 18°
Espace logistique de proximité
4 800 m²
2023
Ce projet prévoit la requalification d'un ancien hôtel des ventes situé dans le quartier de la Goutte-d'Or (Paris 18°) en espace dédié à la cyclologique. Situé en pied d'un immeuble d'habitation, le site de près de 5 000 m² intègre également la création de commerces de proximité. Cette reconversion fait l'objet d'un important travail de concertation avec les habitants du lieu pour garantir la qualité de leur cadre de vie.
- 10 Bobigny - Écoparc**
Bobigny, 93
Hôtel logistique
15 000 m²
En développement
Ce projet d'hôtel logistique est développé dans le cadre d'un partenariat avec Est Ensemble et la ville de Bobigny. Il intègre une connexion fluviale le long du canal de l'Ourcq.
- 11 Les Amarres - Port d'Austerlitz**
Paris, 13°
Hôtel d'activités
6 300 m²
2025
Sogaris a remporté fin 2022 l'appel à projets lancé par Haropa pour la réhabilitation des pavillons 1 et 2 du quai d'Austerlitz. En déclinant un programme inédit de logistique stratégique et urbaine, d'activités et d'accueil de jour en bordure de Seine, le projet intitulé Les Amarres valorise ce site historique qui retrouve un rayonnement territorial et ambitionne de répondre aux grands enjeux urbains au travers d'un fonctionnement environnemental performant.
- 12 Paris - Jean-Moulin**
Paris, 14°
Espace urbain de distribution
4 500 m²
2025
Le projet Jean-Moulin est constitué d'un espace traversant en pied d'immeuble d'habitations et propose une programmation de commerces et de logistiques urbaine. Le site est idéalement placé pour permettre d'adresser une offre logistique de qualité, notamment du dernier kilomètre.
- 13 Parc logistique de Créteil-Maraîs - Bât. 3bis et 5**
Créteil, 94
Plateforme logistique
3 300 + 2 500 m²
2023
La logique de plateformisation du parc Créteil-Maraîs s'intensifie avec 2 projets neufs qui viendront enrichir les 45 500 m² actuels du site.

Nos développements emblématiques



L'Immeuble inversé La logistique urbaine à l'échelle du quartier

Le quartier du Grenier-Saint-Lazare, situé au cœur de Paris Centre, rassemble près de 30 000 habitants au kilomètre carré. Il est en pleine mutation, et son sous-sol n'échappe pas à ce mouvement. Avec l'Immeuble inversé, Sogaris développe un objet urbain d'un genre nouveau : un espace dédié à la logistique de proximité et un véritable hub de services aux riverains.

RECONVERTIR UN ANCIEN PARKING EN ESPACE DE SERVICES ET DE STOCKAGE

Janvier 2019 : le jury de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 » désigne le groupe Sogaris lauréat pour la reconversion d'un ancien parking automatisé, inoccupé depuis 2014. Le projet prévoit de transformer ses 6 niveaux de sous-sol en un véritable « immeuble inversé » dans lequel Sogaris développe un grenier urbain de proximité, tout entier dédié à la logistique du quartier, au service des besoins des commerçants.



UN CHANTIER URBAIN EXEMPLAIRE

Les travaux, lancés en février 2022, sont un exemple de chantier urbain maîtrisé et responsable. Sogaris s'est notamment inscrit dans la démarche « Bâtiments durables franciliens » (un label valorisant l'intégration environnementale, le réemploi et le recyclage, la maîtrise des consommations d'énergie), tout en générant près de 1500 heures d'insertion (en partenariat avec Ensemble Paris Emploi Compétences). La phase chantier a également été accompagnée d'une démarche artistique, avec la création d'une œuvre originale pour habiller les 30 m de palissade. À l'issue d'un concours, c'est l'artiste francilienne Chloé Dugit-Gros qui a été sélectionnée par un jury composé d'acteurs du projet et du territoire. L'œuvre, intitulée « Upside Down » a été visible de février à décembre 2022.

Un groupement de maîtrise d'œuvre exceptionnel pour concevoir un bâtiment inédit :



Créteil-Marais Vers une plateforme plus durable

La plateforme Créteil-Marais a été mise en service en 2006 et constitue l'un des pôles logistiques importants du Val-de-Marne, après la zone Orly-Rungis. En bordure de l'A86 et à seulement 12 km de la porte de Bercy, elle offre un point d'appui idéal pour les spécialistes de la distribution du dernier kilomètre.

Témoignage 
« Ce projet de logistique urbaine a une approche originale. Ce n'est pas un "dark store", avec un flux incessant de véhicules, mais un grenier partagé, au fonctionnement discret, réellement au service des professionnels du quartier. »

Ariel Weil, maire de Paris Centre



En 2020, Sogaris a inscrit le site dans une nouvelle étape de son développement, avec l'acquisition d'entrepôts attenants pour les intégrer dans son périmètre et désormais la construction de 2 nouveaux actifs neufs : les bâtiments 3bis et 5. Ces deux projets viendront enrichir l'offre de surface et d'usages proposée par Sogaris et

répondront aux nouveaux standards de référence en matière de construction durable, en répondant aux critères des certifications BREEAM Very Good.

Le bâtiment de 3bis, d'une surface totale de 3300 m², fait l'objet d'une conception passive afin d'être le plus autonome possible en consommation énergétique, et développe une logique d'utilisation rationnelle des matériaux. Une partie de sa toiture sera végétalisée pour une intégration paysagère améliorée et une contribution à la reconquête de la biodiversité. Cet actif est fléché à usage

d'activités et complétera l'offre en logistique urbaine de la plateforme.

Le bâtiment 5 est un redéveloppement suite à la démolition d'un bâtiment antérieur acquis par Sogaris. Sur 2500 m², il proposera des surfaces pour une activité de logistique urbaine et de bureaux. Comme le 3bis, 40 % de sa toiture sera végétalisée et vise une certification BREEAM Very Good.

La livraison de ces deux nouveaux actifs est attendue à l'automne 2023.



Vitry - Les Ardoines

L'hôtel logistique nouvelle génération

Vitry-sur-Seine est en plein renouveau. Au sein de l'opération d'aménagement de la ZAC Gare-Ardoines, Sogaris participe activement à cette dynamique par le développement d'un hôtel logistique nouvelle génération : un immeuble d'activités, sur 2 niveaux, de haute qualité architecturale et urbaine, pour relever les défis de la livraison du dernier kilomètre et renforcer l'attractivité du territoire.

UN BÂTIMENT DE HAUTE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'hôtel logistique doit répondre au défi majeur de l'intégration urbaine et de la transition écologique.

Pour y parvenir, Sogaris développe un bâtiment de haute qualité environnementale et architecturale, pensé pour faire cohabiter logistique urbaine et habitations, en minimisant les nuisances éventuelles générées par l'activité économique. Afin de tenir cette promesse, Sogaris et l'agence d'architecture Chartier Dalix ont conçu un bâtiment multifonctionnel, à l'échelle remarquable de 35000 m², centré autour d'une cour intérieure partiellement couverte desservant les espaces d'activités. Cette



organisation permet de réduire considérablement la pollution sonore, visuelle et environnementale pour les riverains.

Au-dessus de ce socle, et en surplomb d'un parking en mezzanine, un large volume dédié à l'artisanat et à la petite industrie permettra de proposer une offre d'implantation pour les activités productives qui font historiquement l'identité de ce territoire industriel. En toiture, 8 000 m² d'agriculture urbaine viendront compléter le programme.

70 % DE SURFACES PRÉCOMMERCIALISÉES

Alors que le chantier doit encore se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2023, Sogaris a pu annoncer la précommercialisation du site auprès de deux acteurs majeurs de la livraison et de la distribution :

- × le groupe Saint-Gobain, via sa filiale Saint-Gobain Distribution Bâtiment France, SGDB France (8 400 m²) pour y installer ses enseignes POINT.P, PUM et CEDEO ;
- × une entreprise internationale de livraison urbaine (15 600 m²).

Ces deux engagements portent à 70 % le taux de précommercialisation. En lien avec la ville de Vitry-sur-Seine et l'aménageur Grand Paris Aménagement, Sogaris prépare désormais la commercialisation des 11 700 m² des surfaces d'artisanat/activité.

Témoignage

« Nous sommes très heureux de concrétiser ce partenariat ambitieux. L'accessibilité de nos points de vente dans l'ensemble du Grand Paris et leur approvisionnement en circuit court sur des sites bien desservis sont cruciaux pour aider nos artisans au quotidien et leur permettre de gagner en efficacité et en performance. »

Catherine de Miribel, directrice Développement de Saint-Gobain Distribution Bâtiment France

Patrimoine & Performances



SOBRE LO COTIDIANO

240 x 180 cm

Acrylique et huile sur toile
Marta Lapeña







Rappel des évènements significatifs

Consolider nos acquis malgré un contexte tendu

Alors que l'année 2021 avait connu un vif rebond de l'activité économique avec une croissance du PIB de +7 % après la récession de la période Covid, l'année 2022 est caractérisée par le retour des menaces qui ont plongé les acteurs économiques dans l'incertitude. Si le PIB national a bien résisté avec une croissance annuelle en 2022 de 2,6 %, l'inflation s'est fortement accélérée à 5,2 % provoquant une riposte très ferme de la Banque centrale européenne (BCE) pour ramener l'inflation européenne autour de l'objectif de 2 %. La BCE a augmenté ses taux directeurs à 4 reprises au cours de l'année 2022, entraînant un mouvement général de hausse des taux sur les marchés monétaires et, en cascade, un renchérissement des conditions de financement de l'économie.

Comme toutes les classes d'actifs, le secteur de l'immobilier logistique n'est pas épargné par ce retournement de la conjoncture qui provoque une tension sur les valeurs de marché de certains immeubles et a conduit à provisionner l'écart constaté entre la valeur de marché et la valeur nette comptable d'un bâtiment d'activités au Plessis (92), -3,6 M€ sur l'actif corporel au sein de la filiale et d'un entrepôt à Ivry (94), -0,8 M€ sur l'actif corporel au sein de la filiale.

Malgré ce contexte défavorable, le groupe Sogaris a poursuivi sa trajectoire de performance grâce à la confiance de ses actionnaires dans le modèle de développement immobilier au service d'une logistique urbaine décarbonée sur le territoire du Grand Paris. Pour financer le plan d'affaires 2021-2023 de 350 M€, le groupe Sogaris a considérablement augmenté ses fonds propres grâce à l'augmentation du capital de Sogaris SAEML de 150 M€, conclue en juin 2022.

Accélération des travaux, poursuite des acquisitions

La reprise des investissements qui était amorcée en 2021 s'est accélérée en 2022 pour atteindre 128 M€ sur l'exercice.

Pour une part il s'agit de la poursuite des opérations engagées en 2021 :

- × les travaux de construction de l'espace urbain de distribution (EUD) d'Ivry - Les Lettres ;
- × les travaux de construction de l'hôtel logistique situé sur la ZAC des Ardoines à Vitry-sur-Seine ;
- × les travaux de transformation d'une ancienne station-service en EUD Porte de Champerret à Paris (17^e) ;
- × les travaux de transformation d'un ancien parking souterrain rue du Grenier-Saint-Lazare à Paris (3^e) pour le développement de l'Immeuble inversé ;
- × les travaux de construction d'un bâtiment d'activités (Créteil 3 bis) sur une partie disponible de l'emprise foncière du bâtiment 3 de Créteil ;
- × les travaux de démolition/reconstruction d'un bâtiment d'activités (Créteil 5) par la mise en œuvre de la stratégie de valorisation retenue lors de l'acquisition de ce site.

Pour l'autre part ces investissements ont été réalisés sur des opérations de croissance externe :

- × l'acquisition en juillet 2022 de la totalité des parts sociales de la SCI Sogaris Paris I4 qui porte un actif commercial de 4 574 m² à transformer en EUD ;
- × l'acquisition en septembre 2022 d'un entrepôt de 4 497 m² à Stains ;
- × l'acquisition en décembre 2022 d'un entrepôt de 29 560 m² à Poissy (78) par la SAS Sogaris Yvelines Développement qui associe Sogaris IMMO (60 %) et la SAS Yvelines Immobilier (40 %) en faveur de la requalification d'actifs logistiques dans le département des Yvelines ;
- × l'acquisition en décembre 2022 d'un entrepôt de 17 000 m² à Villeron (95) par la SCI Sogaris Villeron.

Par ailleurs le Groupe a poursuivi ses efforts de rénovation et de modernisation du patrimoine à hauteur de 18,50 M€ de travaux notamment sur les bâtiments les plus anciens (bâtiments E et F de Rungis, toiture du bâtiment 3 et dallage du bâtiment I de Créteil, mise en conformité du bâtiment I de Stains).

Au-delà de l'augmentation de capital, la mobilisation de tous les financements bancaires

Grâce à l'utilisation des instruments de financement signés en 2019 et 2021 et compte tenu de l'apport en numéraire de l'augmentation de capital et de la fin de la période de disponibilité des crédits signés en 2019, le Groupe a ajusté la mobilisation des nouveaux tirages en fonction des besoins de trésorerie :

- × le tirage du solde du crédit initial au 28 juin 2022 de 52,5 M€ ;
- × le tirage du solde du crédit additionnel de Vitry - Les Ardoines pour 30,2 M€ dont 11 M€ restent en gages espèces ;
- × le tirage du solde d'Ivry - Les Lettres pour 1,5 M€ dont 0,6 M€ restent en gages espèces ;
- × le tirage du solde de Champerret pour 1,5 M€ dont 0,6 M€ restent en gages espèces ;
- × la signature et le tirage d'un crédit additionnel complémentaire de 11,1 M€ sur l'actif de Chennevières ;

- × la finalisation de tous les tirages du PRU n° 1 finançant notamment le développement d'Ivry - Les Lettres et Vitry - Les Ardoines pour 17,4 M€ ;
- × la mise en place d'un crédit à taux fixe de 17,4 M€ tiré à hauteur de 4,1 M€ pour le financement de l'acquisition de Poissy ;
- × le remboursement des 69 M€ sur les 2 lignes de crédit revolving (RCF) de 60 M€ chacune signées en 2021.

La gestion de la trésorerie ainsi permise par les lignes RCF démontre la pertinence de leur souscription en 2021, dans un contexte porteur d'incertitudes opérationnelles pouvant engendrer des aléas de calendrier pour les projets.

En conséquence le niveau de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2022 a augmenté de plus de 110 M€ par rapport à 2021. Il s'établit à plus de 142 M€ dont plus de 110 M€ sont placés en comptes à terme rémunérés.

De nouveaux partenariats en Île-de-France

Le conseil départemental des Yvelines a sollicité le groupe Sogaris pour l'accompagner dans la définition et le portage de sa stratégie logistique urbaine à l'échelle de son territoire afin d'en faire un levier de développement économique et un vecteur d'emploi. Ce partenariat s'est concrétisé en juillet 2022 avec la création de la SCI Sogaris Yvelines Développement qui associe Sogaris Immo (60 %) et la SAS Yvelines Immobilier (40 %) et l'acquisition en décembre 2022 par cette SCI d'un premier actif logistique à Poissy.

Une transparence renforcée

La loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS), publiée au *Journal Officiel* le 22 février suivant, vient renforcer la transparence des entreprises locales dans lesquelles les collectivités locales détiennent des participations, par la modification de plusieurs articles du Code général des collectivités territoriales (CGCT) auxquels la Société est soumise de par son statut particulier de SEML. En particulier, cette loi soumet désormais toute prise de participation directe dans une société commerciale ou civile et toute prise de

participation indirecte via une filiale contrôlée dans une société commerciale ou civile visant à en détenir au moins 10 % du capital ou des droits de vote, à la délibération préalable de chaque collectivité territoriale et groupement actionnaire de Sogaris en sus de celle de ses instances de gouvernance sous peine de nullité.

Les Palettes urbaines : une filiale en pleine croissance

L'activité de prestataire logistique, filialisée en 2021 dans la Société, Les Palettes urbaines (ex-Sogaris Services), a poursuivi sa forte croissance, comme l'indique l'évolution de son chiffre d'affaires qui augmente de plus de 0,7 M€ en 2022, pour atteindre le niveau historique de 3,6 M€. Elle a renforcé ses moyens d'action grâce à l'ouverture de 2 nouvelles agences à Mions et à Stains.

L'actionnariat salarié toujours plébiscité

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 bénéficiaires du Plan d'Épargne en Entreprise de Sogaris. Encouragés par l'activation des mécanismes incitatifs de l'abondement et de la décote, 56 collaborateurs de Sogaris ont participé à l'augmentation de capital de la SAS Sogaris Immo soit plus de 94,9 % des salariés du Groupe éligibles au dispositif.



Évolution du patrimoine 5 nouveaux actifs en 2022



← Les Amarres est le programme désigné lauréat de l'appel à projets de Haropa Port et de la ville de Paris début 2023. Image non contractuelle.

- × **Trois acquisitions réalisées dans le Grand Paris :**
- **Poissy** (78)

Dans le cadre du partenariat constitué entre la filiale Sogaris Immo et SAS Yvelines Immobilier, filiale de la SEM Patrimoniale Yvelines Développement, la SCI Sogaris Yvelines Développement, véhicule de co-investissement avec la SAS Yvelines Immobilier, a acquis en décembre 2022 un site de 28 956 m² localisé à Poissy, sur un foncier conséquent d'environ 130 000 m². Cette acquisition est la première dans le département des Yvelines pour le groupe Sogaris.

Construit en 2004 pour venir en support logistique de l'usine PSA mitoyenne, le bâtiment était propriété de l'EPFIF depuis en 2019. Il est aujourd'hui intégralement loué à 2 locataires, avec la perspective à moyen terme de tourner entièrement l'actif vers une fonction de l'avant-dernier kilomètre. Un programme pluriannuel de travaux sur l'ensemble immobilier est ainsi prévu sur la durée du business-plan, y compris pour la mise aux normes « décret tertiaire » pour une enveloppe budgétaire de 6 M€ HT, des études supplémentaires étant nécessaires pour affiner ce programme.

Nos nouveaux investissements

En 2022, Sogaris a poursuivi son dynamisme sur le marché des acquisitions, aussi bien d'actifs existants que d'actifs à restructurer, avec près de 128 M€ de volume d'investissement (48,9 M€ d'acquisition, 60,3 M€ de développement et 18,50 M€ d'investissements de maintien du patrimoine).

5 nouveaux actifs (dont 2 actifs en développement) ont ainsi intégré le patrimoine de l'entreprise, dont la surface totale représente à court terme près de 66 000 m² :

- × 2 actifs en développement situés à Paris (voir cartographie de nos projets p. 48-49) :
- **Les Amarres – Port d'Austerlitz** (Paris 13^e)
- **Paris – Jean-Moulin** (Paris 14^e)

- **Stains 3** (93)

Après une première opération en 2017 sur la zone d'activités du Bois-Moussay à Stains, Sogaris a acquis une cellule d'entrepôt de 4 500 m² au sein d'une copropriété construite en 2006, s'inscrivant pleinement dans la suite des travaux menés par ses équipes et le ciblage sélectif d'actifs particulièrement adaptés à des activités de logistique urbaine.

Le site profite d'une excellente desserte tant par le réseau routier que les transports en commun, avec notamment l'arrivée de la nouvelle gare RER de Pierrefitte-Stains.

L'acquisition de cet actif s'est inscrite dans le cadre d'un processus particulier de *Sale & Leaseback* réalisée par l'intermédiaire de l'agence NCT. Le site est intégralement occupé et loué à un groupe spécialisé dans les domaines de l'impression grand format, signalétique et impression 3D.

- **Villeron** (95)

Un site de 17 000 m² dans la zone d'activités de Villeron (95), à proximité des autoroutes A1 et A3, et de la nationale 104 reliant Roissy Charles-de-Gaulle en moins de 15 minutes, a été acquis par la SCI Sogaris Villeron. Construit dans les années 90, il se situe à la confluence des pôles économiques majeurs franciliens que sont l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle et l'agglomération parisienne.

Ancien site industriel sur un terrain de 60 000 m², il présente un fort potentiel de redéveloppement du foncier sur le long terme, notamment par la disponibilité d'une importante puissance électrique et d'une densité d'occupation optimisable.

Première acquisition dans le département du Val-d'Oise, le site de Villeron constitue un actif de la logistique urbaine, non principalement tourné vers les flux comme le sont traditionnellement les bâtiments de la zone dense, mais orienté vers le stockage, « l'avant-dernier kilomètre » et la logistique industrielle.

L'acquisition de cet actif s'est inscrite dans le cadre d'une consultation de marché de type de *Sale & Leaseback*, par l'intermédiaire de l'agence BNPP Transaction France.

Sogaris a déjà engagé un travail de commercialisation pour valoriser les surfaces vacantes du site. Le Groupe poursuivra le développement de cet actif avec un programme global de 10,7 M€ à horizon 5 ans, comprenant les travaux nécessaires à un classement ICPE 1510.



← Façade de l'espace de logistique urbaine Paris - Jean-Moulin (14^e). En cours d'instruction. Image non contractuelle.

Nos actifs antérieurs

EN DÉVELOPPEMENT

- × **La Folie-Champerret (75)** : voir 2.5.2
- × **Sogaris Montmartre (75)** : voir 2.5.2
- × **L'immeuble inversé (75)** : voir 2.5.2
- × **Ivry - Les Lettres (94)** : voir 2.5.2
- × **Hôtel logistique Vitry - Les Ardoines (94)** : voir 2.5.2

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 le développement de ce parc. Cet actif de 2 500 m², acquis libre de toute occupation, est en cours de restructuration globale afin de proposer sur le marché un site dédié à la distribution urbaine, notamment dans le Grand Paris. La livraison du site est prévue mi-2023, et une négociation locative est en cours.

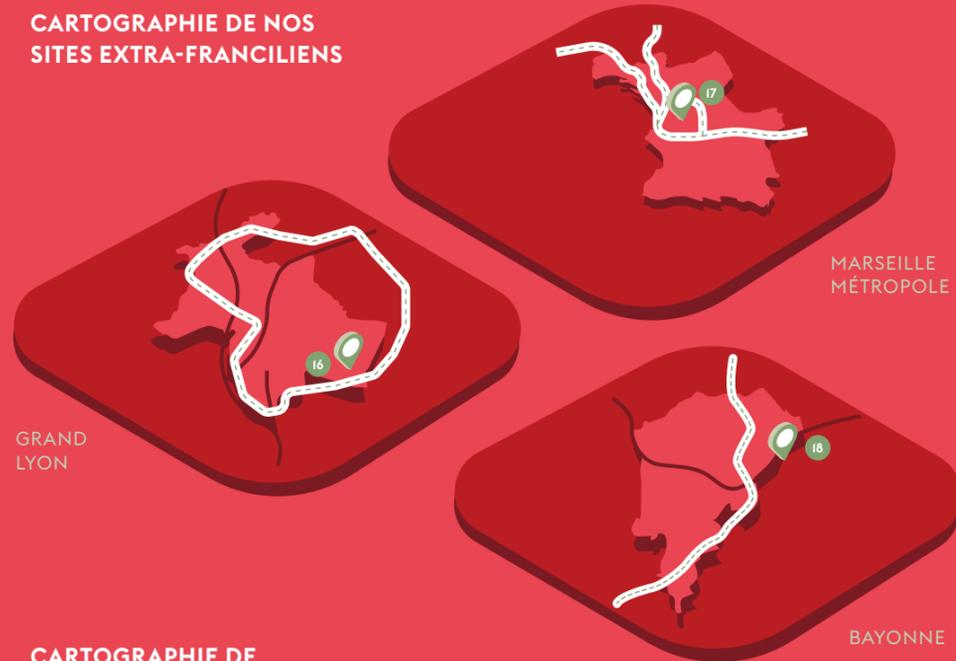
Au sein du parc Créteil-Marais, un ensemble de locaux d'activités d'une surface d'environ 3 700 m², dit « Créteil 3 bis », est en cours de construction sur un terrain d'environ 8 600 m², et sera livré à l'été 2023.



↑ Façade côté rue d'Oran (Paris, 18^e) du projet Sogaris Montmartre.

← L'espace logistique et d'activités du Plessis Robinsion (92).

CARTOGRAPHIE DE NOS SITES EXTRA-FRANCIENS



CARTOGRAPHIE DE NOS SITES EXPLOITÉS DANS LE GRAND PARIS



EN EXPLOITATION

Les plateformes franciliennes représentant 78 % en surface du patrimoine sont les suivantes :

- 01 **Le parc de logistique urbaine Sogaris Rungis** (94), à 7 km de Paris, bénéficie d'une situation exceptionnelle, à proximité de l'A86, de la D7 et de l'aéroport Paris-Orly. Il propose à la location près de 200 000 m² d'entrepôts, de quais de messagerie et de bureaux. Il 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 Carrefour E-Drive est pleinement opérationnel depuis le 2^e trimestre 2022. De même, à la suite du départ du locataire Danone du bâtiment N, Sogaris entend mener des travaux de rénovation et de mise en conformité en vue de sa relocation, à horizon 2024.
- 02 **Le parc Sogaris Roissy** (95) 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. La plateforme compte 9 bâtiments et 40 locataires.
- 03 **Le parc Créteil Marais** (94), 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 kilomètre (TNT, KN Road, La Poste, DHL). Le site de Créteil continue de s'agrandir par la construction en cours des 2 bâtiments, Créteil 3 bis et Créteil 5, ce qui portera ainsi la totalité des surfaces du parc à 51 500 m² environ en 2023.
- 04 **Le parc de Grand Paris-Nord I** (93) 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 ». Un premier bâtiment acquis en 2017, « Stains 1 », développe une surface d'entrepôt de 30 000 m² qui s'inscrit dans un programme de rénovation et redéveloppement de la zone d'activités. Un autre programme de construction de 9 100 m² de locaux d'activités, « Stains 2 », viendra compléter l'offre locative de ce parc.



↑ Le parc de logistique urbaine de Rungis abrite 200 000 m² d'entrepôts mais aussi 4 oeuvres d'art urbain le long de l'A86.

- 05 **L'hôtel logistique de Chapelle-International** (Paris) est situé dans le 18^e arrondissement de Paris, au cœur de la ZAC de Chapelle-International, directement relié au carrefour routier A1/NI/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.
- 06 **L'espace de proximité de Beaugrenelle** (75) est situé au cœur du 15^e arrondissement et représente une surface de 3 000 m². Le site est occupé par Chronopost qui assure une livraison de près d'1 million de colis par an, majoritairement par véhicules propres.
- 07 **La base logistique de Chennevières-sur-Marne** (94), acquise en 2019 dans le cadre d'une opération dite de *Sale & Leaseback*, est intégralement louée au groupe Franprix. Cet actif de 96 500 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 boissons) expédiées par la Seine, au départ du port de Bonneuil-sur-Marne (94).

08 L'entrepôt Grand Paris-Nord 2 au 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.

09 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 & Leaseback*, l'entrepôt de 19 000 m² est loué en totalité à la société Distritec qui y a installé son siège social.

10 Grand Paris Ouest - Sèvres (92), en façade de la N118, au cœur de la ZAC des Postillons-des-Bruyères. Sogaris y détient des lots de copropriété d'activités avec bureaux acquis en 2019 et loués à la société Dalloyau.

11 Clichy-Eiffel, à Clichy-la-Garenne (92), 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 1500 m² environ est un lot de copropriété d'un entrepôt comprenant 13 cellules. La cellule, louée en totalité à la clinique Ambroise-Paré depuis octobre 2019, lui permet de livrer des produits de pharmacie à plusieurs cliniques du Groupe installées dans le secteur.

12 L'espace logistique de proximité P4 (75), situé dans le 19^e 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 de moins de 1 000 m², comporte un espace de logistique d'environ 680 m² et un commerce de proximité.

← L'espace logistique de proximité P4 (Paris 19^e) a reçu un Mipim Award en 2021.



13 Le Plessis-Robinson (92) : à proximité immédiate de l'A86, l'opération de *Sale & Leaseback* a permis l'acquisition en 2021 d'un actif développé sur 2 étages et totalisant 11 000 m², entièrement loué par le groupe Renault dans le cadre d'un bail de 6 années fermes ayant pris effet à l'acquisition, pour un loyer d'1,8 M€ annuel.

14 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 d'environ 5 000 m² acquis en 2021 était loué au concessionnaire automobile Dacia pour un montant annuel de 320 K€ HT, très largement inférieur au loyer de marché. Le locataire ayant libéré les locaux au 30/06/2022, les études de rénovation et reconversion de ce site sont en cours.

15 Ivry 2 - Jean-Jaurès (94) : 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 s'apprête à réceptionner un espace urbain de distribution) et à proximité des 12^e et 13^e arrondissements de Paris, le site acquis en 2021 est constitué de 2 bâtiments d'activités totalisant 8300 m² et loués 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 plateformes extra-franciliennes représentant 22 % en surface du patrimoine :

16 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. Le locataire But ayant annoncé son départ au 31/07/2023, des études ont été initiées pour la rénovation des bâtiments 7 et 9.

17 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 42 000 m² bénéficie d'un accès direct aux réseaux autoroutiers (A7, A50 et A55) ainsi qu'aux infrastructures portuaires, et aux transports collectifs.

18 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. Le site bénéficie par ailleurs d'une centrale photovoltaïque en toiture générant un revenu annuel d'environ 154 000 €.

Répartition des actifs

Le patrimoine de Sogaris, au 31/12/2022, comptabilise environ 815 000 m² et 71 bâtiments, répartis comme suit :

21 sites en exploitation composés de 62 bâtiments représentant 91 % du patrimoine détenu par le Groupe :

Site	Nb de bâtiments	Typologie	Surface en m ²	TOP moyen 31/12/22	TOF 31/12/22
Parc Sogaris Rungis (Rungis - 94)	18	Plateforme	200 000	89 %	88 %
Parc du Grand Lyon (Mions - 63)	13	Plateforme	115 000	100 %	100 %
Base logistique de Chennevières (Chennevières - 94)	1	Entrepôt	96 500	100 %	100 %
Parc de Roissy (Tremblay-en-France - 93)	9	Plateforme	60 000	96 %	96 %
Parc Créteil-Marais (Créteil - 94)	3	Plateforme	44 000	94 %	92 %
Parc Marseille-Provence (Marseille - 13)	4	Plateforme	42 000	100 %	100 %
Chapelle-International (Paris 18 ^e - 75)	1	HL	42 000	84 %	78 %
Poissy (Poissy - 78)	1	Entrepôt	29 000	100 %	100 %
Grand Paris Nord 1 - Stains 1 (Stains - 93)	1	Entrepôt	30 000	87 %	83 %
Émerainville (Émerainville - 77)	1	Entrepôt	19 000	100 %	100 %
Villeron (Villeron - 95)	1	Entrepôt	17 000	84 %	77 %
Plessis-Robinson (Plessis-Robinson - 92)	1	Activités	11 000	100 %	100 %
Ivry 2 Jean-Jaurès (Ivry-sur-Seine - 94)	1	Activités	9 000	100 %	100 %
Grand Paris Nord 2 (Blanc-Mesnil - 93)	1	Entrepôt	8 000	100 %	100 %
Centre européen de fret (Bayonne - 64)	1	Entrepôt	6 000	100 %	100 %
Grand Paris Nord 1 - Stains 3 (Stains - 93)	1	Activités	4 500	100 %	100 %
Beaugrenelle (Paris 15 ^e - 75)	1	EUD	3 000	100 %	100 %
Grand Paris Ouest (Sèvres - 92)	1	EUD	1 500	100 %	100 %
Clichy Eiffel (Clichy-la-Garenne - 92)	1	Activités	1 500	100 %	100 %
P4 (Paris 19 ^e - 75)	1	EUD	1 000	100 %	100 %
Montrouge (Montrouge - 92)	1	EUD	5 000	50 %	25 %
TOTAL Patrimoine en exploitation	62		745 000	95 %	92 %

Il est à noter que :

- × le site de Stains 3 a été acquis le 29/09/2022 et le site de Villeron le 29/12/2022
- × le site de Montrouge a été libéré au 30/06/2022 et fait depuis l'objet d'une étude de redéveloppement (cf. liste p. 68).

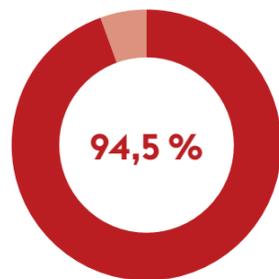
10 projets de (re)développement, représentant une surface totale de 75 100 m², soit 9 % du patrimoine détenu par le Groupe :

Projets	Nb de bâtiments	Typologie	Surfaces en m ²
Vitry - Les Ardoines (Vitry-sur-Seine - 94)	1	HL	35 000
Ivry - Les Lettres (Ivry-sur-Seine-94)	1	EUD	6 000
L'Immeuble inversé (Paris 3 ^e - 75)	1	EUD	1 700
Parc Créteil-Marais - Bât. 3bis et 5 (Créteil - 94)	2	Activités	6 000
Montrouge (Montrouge - 92)	1	EUD	5 000
Grand Paris Nord 1 - Stains 2 (Stains - 93)	1	Activités	9 000
Paris Montmartre (Paris 18 ^e - 75)	1	EUD	5 000
Paris Jean-Moulin (Paris 14 ^e - 75)	1	EUD	5 400
La Folie-Champerret (Paris 17 ^e - 75)	1	EUD	2 000
TOTAL Patrimoine en développement	10		75 100

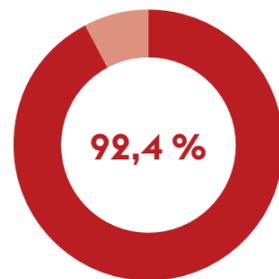
Il est à noter que :

- × l'hôtel logistique Les Ardoines est précommercialisé à hauteur de 70 % ;
- × l'Immeuble inversé est totalement précommercialisé ;
- × les projets de Créteil 3 bis et Créteil 5 viendront compléter l'offre de la plateforme Créteil-Marais qui comptera alors 5 bâtiments pour une surface totale de près de 50 000 m².

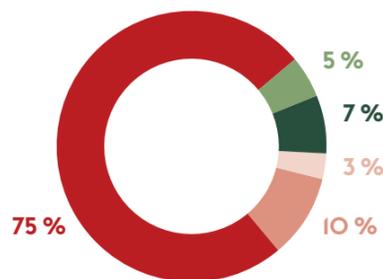
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE MOYEN



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

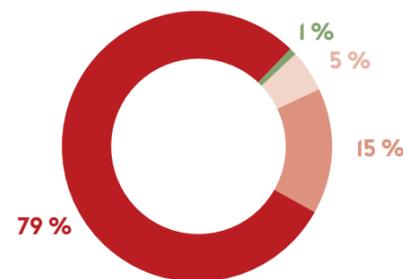


RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE (EN M²)



● Activités ● Entrepôt ● EUD ● HL ● Plateforme

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (EN M²)



● IDF ● AURA ● PACA ● Occitanie



Relation client

Entretenir un cercle vertueux

Sogaris cultive et développe la relation avec ses locataires, persuadé de la convergence des intérêts de chacun. Le Groupe entend en faire un levier pour atteindre ses objectifs en matière de décarbonation et de sobriété.

LES CHIFFRES DE LA SATISFACTION CLIENTS

199

LOCATAIRES AU 31/12/2022

69,5 %

DES LOCATAIRES SATISFAITS DES SERVICES FOURNIS PAR SOGARIS

81,5 %

DES CLIENTS SATISFAITS DES RÉPONSES APPORTÉS PAR SOGARIS

79 %

DES LOCATAIRES SATISFAITS DE L'EXPÉRIENCE CLIENT CHEZ SOGARIS

Depuis plusieurs années, l'évolution du cadre réglementaire oriente les exploitants, dans un mélange d'incitation et de contraintes, à mettre en place des dispositifs et à réaliser des travaux permettant d'accroître la sobriété énergétique des locaux occupés. Cette réglementation fait également reposer des obligations sur les bailleurs. La robustesse des échanges bailleur/locataires a ainsi été le vecteur d'une pédagogie permettant aux occupants de respecter leurs obligations et à Sogaris d'être en conformité avec les normes, tout en contribuant à consolider les données d'exploitation de son patrimoine et à en développer la valeur.

En outre, le suivi assidu des clients via des échanges sans entrave permet de

sauvegarder un patrimoine qualitatif, au profit des occupants actuels, mais également des futurs locataires.

Afin de d'ancre une trajectoire de progression constante de cette relation, Sogaris a parachevé en 2022 la constitution du pôle Investissements, Property Management, Asset Management, Relation client, avec notamment le recrutement d'un nouveau chef de pôle fort d'une expérience de plus de 20 ans. Une enquête de satisfaction annuelle a par ailleurs été mise en place pour recueillir des données fiables, précises et synthétiques sur la perception des services fournis par Sogaris, et apprécier leur évolution dans le temps. Pour cette première édition, le taux de satisfaction global de l'expérience client s'établit à 79 %.

Témoignage
Olivier Martin -
Directeur Property
Management

« Une relation client de qualité, avec un bailleur disponible et informé, des rapports fluides, permet au locataire d'être accompagné dans la mise en œuvre de ses obligations réglementaires. Là encore, le cercle vertueux garantit à la fois au locataire, épaulé par son bailleur, d'être constamment en conformité avec les règles qui lui sont applicables, et au bailleur une évolution linéaire de la conformité de son patrimoine immobilier. »



Maîtrise des risques : l'exigence au plus haut niveau

Sogaris, comme toute entreprise en croissance, évolue dans un environnement facteur de risques pour son activité et celles de ses partenaires. Le Groupe cartographie et pilote ces incertitudes depuis de nombreuses années pour réduire leur criticité et leur impact, tout en maintenant un niveau élevé d'attention à l'émergence de nouveaux risques ou à l'intensification de ceux déjà existants.

Vue d'ensemble

Univers de risque	Principaux risques	Engagements	Criticité	Évolution annuelle
Risques « macro » et exogènes	1 Conjoncture géopolitique			Nouveau risque
	2 Crise énergétique			Nouveau risque
Risques liés au développement	3 Image (acceptabilité de la logistique)			»»»
	4 Réglementaire : décret tertiaire			Nouveau risque
	5 Dérèglement climatique et pollution de l'air			»»»
Risques opérationnels	6 Pollution des sols et érosion de la biodiversité			
	7 Santé/Sûreté/Sécurité			»»»
	8 Fournisseurs/Prestataires : travaux et prestations			»»»
Ressources humaines	9 Clients, paiement des loyers			
	10 Capital humain			»»»
Risques liés aux systèmes d'information	11 Perte de données			»»»
	12 Risque cyber			»»»
Risques financiers	13 Risque de taux			
	14 Financement et liquidités			»»»

Engagements de Sogaris :

- Stratégie opérationnelle
- Stratégie RSE
- Stratégie financière

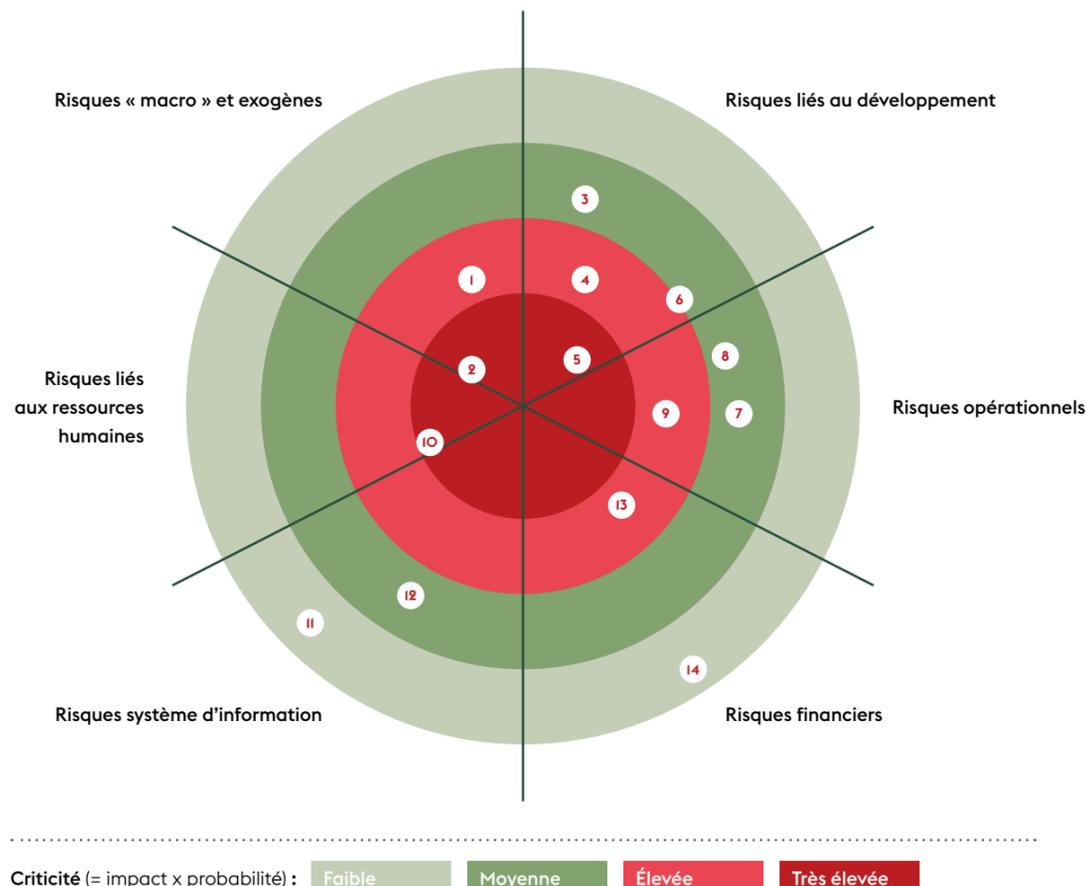
Évolution annuelle :

- Stable
- Augmentation
- Baisse

Criticité (= impact x probabilité) :

- Faible
- Élevée
- Moyenne
- Très élevée

Cibler le niveau de risque



Décret tertiaire, énergie et géopolitique : 3 nouveaux défis en 2022

DÉCRET TERTIAIRE : DÉCARBONER POUR ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Description et impacts : Le décret tertiaire, qui précise les modalités d'application de la loi ELAN, est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019, 9 ans après la création du dispositif de rénovation des bâtiments tertiaires de la loi Grenelle II. L'ensemble des édifices à usage tertiaire de plus de 1 000 m² sont ainsi concernés par des objectifs de réduction de leurs consommations annuelles d'énergie : -40 % en 2030 et -60 % en 2050.

La non-atteinte de ces objectifs fait peser, outre le risque réglementaire matérialisé par des amendes, le risque de décote des actifs « non verts » et de perte d'attractivité pour les exploitants, et, plus globalement, un risque sur l'image et la réputation de la Société. En effet, les noms des entreprises n'ayant pas atteint les objectifs sont susceptibles d'être rendus publics.

Mesures de gestion des risques : Sogaris a d'ores et déjà engagé des mesures de réduction des consommations énergétiques de son parc immobilier, et d'émissions carbone associées à ces consommations, déclinées au travers d'une stratégie de moyen et long terme inscrite dans son plan Climat, conjuguées à un plan de sobriété énergétique de portée plus immédiate, tenant compte du contexte particulier de la fin d'année 2022.

L'action de Sogaris s'appuie ainsi que plusieurs leviers :

- × la conduite des projets, en s'appuyant sur un socle de standards élevés de conception intégrant des certifications reconnues, et en renforçant les analyses des cycles de vie de ses projets;
- × des projets d'investissement spécifiques, dédiés à la transformation durable du patrimoine, Le renouvellement, en 2022, de l'ensemble de nos contrats d'énergie (gaz et électricité) à 100 % en énergies renouvelables avec garantie d'origine;
- × une politique commerciale résolument tournée vers la coopération avec les locataires pour une meilleure maîtrise des consommations et de la performance énergétique;
- × le déploiement, sur déjà près de 75 % du patrimoine de Sogaris, d'outils de mesure et suivi en temps réel des consommations énergétiques.

CRISE ÉNERGÉTIQUE : ANTICIPER LA FRAGILISATION DE CERTAINS LOCATAIRES

Description et impacts : La très forte hausse des prix de l'énergie (gaz ou électricité) fait peser un risque accru sur l'activité de la Société, avec une augmentation de prix de 23 % en moyenne annuelle entre décembre 2021 et décembre 2022, et une augmentation de plus de 80 % attendue sur l'année 2023.

L'indexation des loyers sur le taux ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) qui suit l'évolution générale des taux directeurs de la Banque centrale européenne vient aussi augmenter de manière quasi automatique les loyers payés par les locataires. Bien que le mécanisme d'indexation des loyers constitue un rempart contre l'inflation et l'érosion des rendements, cette situation peut être vécue par ces derniers comme une charge supplémentaire dans un contexte de potentielles difficultés financières. La hausse contextuelle importante de l'ILAT impacte directement la capacité de Sogaris à augmenter les loyers à la date de renouvellement des baux.

Autre conséquence directe pour les locataires du Groupe : leur capacité à absorber et à accepter des augmentations mécaniques de charges qui, au-delà d'une fragilité économique accrue, pourrait conduire Sogaris à questionner et à décaler le déploiement de certains services.

Mesures de gestion des risques : Les principaux locataires sont les sociétés leaders de leur secteur. Avant la signature des baux, et pendant toute la durée de leur présence, la santé financière de tous les locataires est examinée et ceux-ci doivent fournir des garanties financières.

L'utilisation de baux à long terme avec une part significative de loyers minimum garantis entraîne un flux de revenus locatifs stables, sachant que les clauses de résiliation anticipée ne sont activées que dans une minorité de cas. Les actifs sont situés dans des zones urbaines dynamiques, principalement en région parisienne. Sogaris fait appel à des cabinets spécialisés indépendants dans l'évaluation des actifs immobiliers afin d'avoir une estimation semestrielle des niveaux des loyers de ses sites.

CONJONCTURE GÉOPOLITIQUE : ACCÉLÉRER LA PRISE DE DÉCISION POUR S'ADAPTER À L'INSTABILITÉ

Description et impacts : Après la crise sanitaire, la conjoncture économique est depuis 2022 marquée par le conflit russo-ukrainien qui en impacte les fondamentaux. Ce contexte géopolitique a une incidence directe sur l'activité et les projets de Sogaris (qu'il s'agisse du développement ou de l'amélioration du patrimoine existant) puisque les acteurs du transport et du BTP sont particulièrement atteints.

La forte hausse du prix des matières premières (estimée à plus de 25 % entre janvier 2022 et janvier 2023), associée aux difficultés d'acheminement a entraîné une hausse des coûts de construction et compressé la rentabilité des opérations, tout en impactant la capacité à respecter les plannings des opérations. Ce contexte inflationniste peut amener certains fournisseurs à demander de renégocier les conditions économiques de contrats signés antérieurement.

Mesures de gestion des risques : En amont des projets, l'intégration de ce contexte a conduit Sogaris à accélérer son processus de prise de décision de façon à l'adapter à la réduction consécutive de la durée de validité des offres de la part des fournisseurs et candidats. Le Groupe a également fait évoluer sa méthodologie de conduite de projet, en augmentant ses marges de sécurité sur les aspects plannings et provisions pour aléas, et avec un suivi renforcé des risques projets.

NB. L'analyse de l'ensemble des risques est accessible sur demande à communication@sogaris.fr



Résultats financiers et extra-financiers : une performance globale remarquable

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 avec plus de 109,2 M€ pour les opérations de développement et 18,50 M€ pour le maintien de son patrimoine.

Le Groupe présente des indicateurs de performance financière à la hausse cette année encore, à commencer par son chiffre d'affaires et son EBITDA, boostés notamment par l'effet année pleine des acquisitions 2021 et des acquisitions 2022. Ils atteignent des niveaux records et une progression de 14 % et 8 %. La valorisation du patrimoine poursuit quant à elle sa trajectoire haussière, malgré un contexte macro-économique peu favorable, grâce à un important travail de commercialisation et de gestion des actifs.

Les indicateurs extra-financiers pilotés par Sogaris participent à la performance globale du Groupe. Pour la première fois en 2022, ils sont consolidés autour de 4 axes structurants.

Réduction de la consommation d'énergie

47 998 261 KWh

consommés en 2022

70 % du Patrimoine (en m³) est aujourd'hui couvert par un dispositif de suivi des consommations en temps réel. Pour 2023, Sogaris se donne comme objectif de maximiser la connaissance et le suivi des consommations réelles pour éclairer la mise en œuvre de son plan Climat.

Contribution à la réduction des émissions de GES/CO₂

Émissions directes de Sogaris (corporate, amortissement du bâti, consommations d'énergie et émissions fugitives) :

13 447 tCO₂

en 2021 (-6 % entre 2019 et 2021)*

En termes d'émissions directes, l'empreinte carbone diminue, en valeur absolue comme en valeur relative rapportée au mètre carré de patrimoine. Élargies aux impacts indirects, couvrant l'exploitation des locataires et le fret amont et aval, les émissions totalisent : 1852617 tCO₂eq soit +6 % d'émissions de CO₂ équivalent (valeur absolue) en 2021 et -2 % d'intensité carbone (CO₂ eq / m³). L'exploitation des locataires élargie au fret amont et aval représente 96 % des émissions globales de Sogaris.

* Le calcul du Bilan Carbone pour l'année 2022 est en cours.

Sites inscrits dans au moins une démarche environnementale

8 sites 11 démarches

- 2 actifs certifiés HQE
- 2 projets en phases travaux
- 3 Diagnostics biodiversité réalisés sur nos 3 principales plateformes
- 2 démarches portant sur la protection de la ressource en eau
- 2 programmes paysagers ou d'agriculture urbaine

Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable

100 %

L'ensemble des contrats Sogaris pour électricité et gaz est 100 % en énergies renouvelables avec garantie d'origine.

Chiffre d'affaires

76,6 M€ (+13,8 %)

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance et bénéficie de l'effet année pleine des acquisitions 2021 et des acquisitions 2022, notamment des sites de Poissy et Stains 3, ainsi que de l'amélioration de ses loyers et charges refacturées sur le périmètre existant.

EBITDA

34,2 M€ (+8,3 %)

Le Groupe a atteint un EBITDA record depuis la création de la Société de 34,2 M€.

Montants investis

127,7 M€

Le Groupe a acquis 5 actifs en 2022 tout en poursuivant la réalisation de ses projets de développement dont 6 devaient être livrés dès 2023 (Les Ardoines, Créteil 3bis, Créteil 5, Stains 2, Ivry - Les Lettres et Grenier-Saint-Lazare). Enfin, le Groupe a réalisé près de 18,50 M€ d'investissements pour le maintien de son patrimoine.

Emprunts tirés

107,6 M€

La Société a procédé aux tirages de toutes les dettes disponibles : 86,0 M€ au titre du pool bancaire, 17,4 M€ au titre d'un prêt renouvellement urbain et 4,1 M€ au titre du financement de l'actif de Poissy. À noter, le Groupe a remboursé 2 crédits revolving de 69 M€ compte tenu de la trésorerie disponible.

Trésorerie

142,3 M€

Grâce à l'augmentation de capital réalisé en 2022 et à la mobilisation des financements bancaires, la trésorerie du Groupe est en très forte hausse cette année.

Valeur du patrimoine au 31/12/2022

1212 M€ (+3,3 %)

La valeur du patrimoine de Sogaris continue de croître en 2022 malgré le ralentissement du marché de la logistique et la forte remontée des taux. La stratégie de croissance externe et le travail réalisé sur la commercialisation et la gestion des actifs compensent ces impacts macroéconomiques.

Taux de recouvrement

94,0 %

Le taux de recouvrement 2022 est stable par rapport à 2021 grâce à la poursuite des efforts dans la gestion des créances clients.

LTV

16,4 %

Le LTV (Loan to value) diminue de plus de 9 % grâce à l'augmentation de capital réalisée cette année permettant de rembourser les emprunts court terme, d'acquérir de nouveaux actifs en fonds propres et comptes courants d'associés, et de réduire la dette nette consolidée.

Comptes consolidés au 31/12/2022

Compte de résultat au 31/12/2022

Le chiffre d'affaires (CA) récurrent est en hausse de +9,3 M€, soit 76,6 M€ en 2022 contre 67,3 M€ en 2021, pour une croissance de +13,8 %. Cette évolution s'explique principalement par :

- × une hausse des loyers en 2022 de +3,9 M€ générée par :
 - L'effet année pleine des acquisitions 2021, notamment des sites du Plessis et d'Ivry 2 pour 2,1 M€
 - La fin de franchises de loyers accordées en 2021 pour 2,1 M€
 - Les acquisitions en 2022 des sites de Poissy et Stains 3 pour 0,7 M€;
- × la progression des refacturations des taxes bureaux et foncières et des charges locatives en 2022 à hauteur de 3,3 M€;
- × une hausse des refacturations de travaux pour un montant de +1,4 M€;
- × les performances records des Palettes urbaines en 2022 marquées par une croissance de 0,7 M€ de son chiffre d'affaires, qui atteint 3,6 M€.

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 1,4 M€ en 2022, stable par rapport à 2021, 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 43,8 M€ en 2022, contre 37,2 M€ en 2021, soit une hausse de 6,6 M€

Cette augmentation importante des charges provient majoritairement de :

- × la progression des achats consommés de 3,1 M€ liée principalement à la hausse des charges locatives, notamment sur les prestations d'entretien et de sécurité dans le cadre de la stratégie de poursuite de la montée en gamme des prestations sur l'ensemble du patrimoine et des effets périmètre ;
- × une hausse des impôts et taxes de 1,2 M€, liée à la fois aux effets périmètre de taxes foncières et bureaux (0,8 M€) mais également à la hausse des taxes foncières sur le patrimoine existant (0,4 M€);
- × et enfin, la croissance des frais de personnel de 1,0 M€ dû à l'effet d'année pleine des recrutements réalisés en 2021 et à l'arrivée de 8 nouveaux collaborateurs en 2022 pour accompagner la croissance du Groupe.

L'EBITDA atteint donc 34,2 M€ en 2022, contre 31,5 M€ en 2021, soit +2,9 M€ (+8,3 %), démontrant les solides performances du Groupe.

Les variations nettes des amortissements et des dépréciations s'élèvent à 29,0 M€ en 2022, contre 24,2 M€ en 2021, soit +4,8 M€ (+19,9 %). Cette augmentation est liée notamment :

- × aux dépréciations des actifs du Plessis-Robinson et de Ivry 2 - Jean-Jaurès compte tenu de la baisse des valorisations en 2022 : +4,5 M€;
- × à l'effet d'année pleine des mises en service 2020 et des acquisitions 2021 : +1,6 M€;
- × à noter, la forte baisse des dotations aux dépréciations des créances sur actifs circulants nettes de reprises : -1,8 M€.

Les charges d'exploitation ressortent ainsi à 72,8 M€ en 2022, contre 61,3 M€ en 2021, soit une hausse de 11,5 M€ (+18,7 %).

Le résultat financier s'élève à -4,3 M€ en 2022, contre -3,9 M€ en 2021, dû principalement aux tirages du solde du crédit pool bancaire en juin 2022 combiné à la hausse des taux (-1 M€). Cette hausse des charges est partiellement compensée par la hausse des produits financiers liés aux

placements réalisés en 2022 à la suite de l'augmentation de capital (+0,6 M€).

Le résultat exceptionnel qui s'élève à -0,7 M€, contre -0,2 M€ en 2021, est constitué majoritairement des dotations exceptionnelles sur dépréciations.

L'impôt sur les sociétés s'établit à 0,1 M€ contre 0,8 M€ en 2021. Cette baisse est principalement liée à la baisse du résultat avant IS intégrant la dépréciation des actifs du Plessis et d'Ivry Jean-Jaurès.

Le résultat net consolidé ressort en 2022 à 0,1 M€, contre 2,6 M€ en 2021.

Le résultat net part du groupe s'élève à -0,9 M€ en 2022, contre +1,3 M€ en 2021. La quote-part revenant aux minoritaires est en légère baisse à 1 M€, contre 1,3 M€ en 2021.

Compte de résultat présenté en annexe, p. 90.

Bilan au 31/12/2022

Le bilan consolidé fait apparaître une valeur nette d'actifs immobilisés de 634,1 M€, en hausse de +102,6 M€ par rapport à 2021 (531,4 M€) liée à :

- × environ 128 M€ d'investissements dont 49 M€ d'acquisitions (bâtiment Stains 3, Villeron, Poissy), 60 M€ sur les projets en développements (Vitry - Les Ardoines, Paris Jean-Moulin, bâtiments de Stains 2, de Créteil 3bis et de Créteil 5 notamment) ainsi que 18,50 M€ de CAPEX de maintien du patrimoine;
- × environ -29 M€ de dotations aux amortissements;
- × environ 4 M€ d'autres variations sur actifs immobilisés.

À l'actif circulant, les créances clients et comptes rattachés diminuent d'environ 3 M€ malgré une hausse du chiffre d'affaires 2022 grâce à une meilleure gestion du recouvrement.

Les autres créances et comptes rattachés sont en hausse de 5,7 M€, passant de 17,1 M€ en 2021 à 22,8 M€ en 2022. Cette variation résulte notamment de :

- × la hausse des créances fiscales de 3,3 M€;
- × l'augmentation des séquestres, notamment pour Villeron, Poissy et Sogaris Immo pour 3 M€;
- × la hausse des créances sur minoritaires de +0,8 M€;
- × la baisse des charges constatées d'avance pour -1,1 M€.

La trésorerie du Groupe au 31/12/2022 atteint un niveau élevé à 142 M€ contre 32 M€ au 31/12/2021 (+110 M€ soit +340 %). Cette hausse est la conséquence de l'augmentation de capital de 150 M€ réalisée en juin 2022 ainsi que du tirage du solde du pool bancaire. Cette trésorerie élevée permettra de financer la suite du plan stratégique sur 2023 tout en optimisant les placements financiers grâce à la hausse des taux de placements.

Au passif, la variation des capitaux propres de 146 M€ est due notamment à l'augmentation de capital de 150 M€ diminué des frais liés à cette opération (-1 M€), à la baisse des réserves de -1 M€ et à l'impact du résultat de l'exercice de -0,9 M€.

Les intérêts hors groupe sont en hausse (+2,3 M€) avec notamment la création en joint-venture de la société Sogaris Yvelines Développement avec la société Yvelines Immobilier.

Les emprunts et dettes financières sont en hausse de +30 M€ due essentiellement aux effets suivants :

- × le tirage de 86 M€ du solde du pool bancaire, dont 12 M€ en gages-espèces;
- × le tirage du solde du PRU pour 17,4 M€ pour financer l'opération de Grand Paris Nord 2 (Blanc-Mesnil), Ivry - Les Lettres et Vitry - Les Ardoines;
- × le premier tirage de l'emprunt dédié à l'acquisition de l'actif de Poissy pour 4,1 M€;
- × le remboursement des crédits de court terme, RCF pour 69 M€ et crédit TVA sur Ardoines pour 1,6 M€;
- × l'amortissement des emprunts pour 20 M€.

Les fournisseurs et comptes rattachés sont en hausse de 34,8 M€ du fait de la forte hausse des CAPEX sur les opérations de développement et sur le patrimoine existant intervenue en fin d'année.

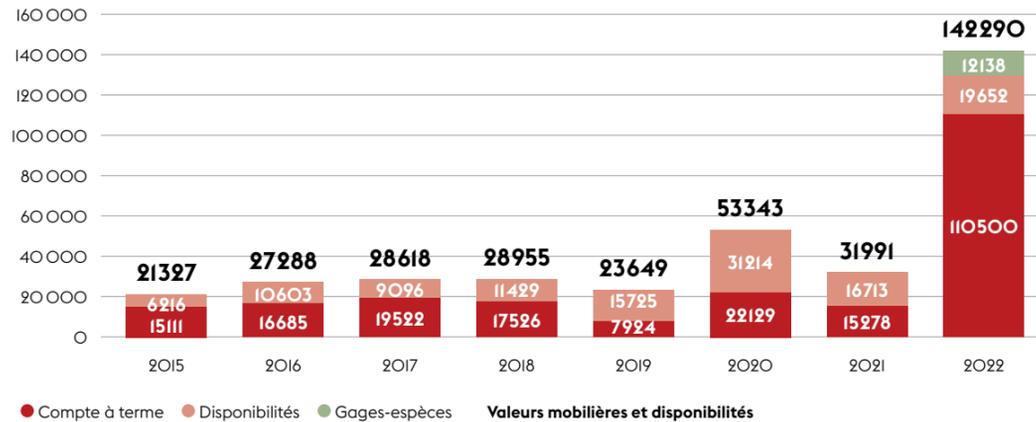
Les autres dettes et comptes de régularisation sont en augmentation de +2,7 M€, liée principalement à la hausse des comptes courant du Groupe de +4,9 M€, aux impôts différés de +4,7 M€ et aux produits constatés d'avance de -6 M€.

Bilan présenté en annexe, p. 91.

Trésorerie et endettement du Groupe

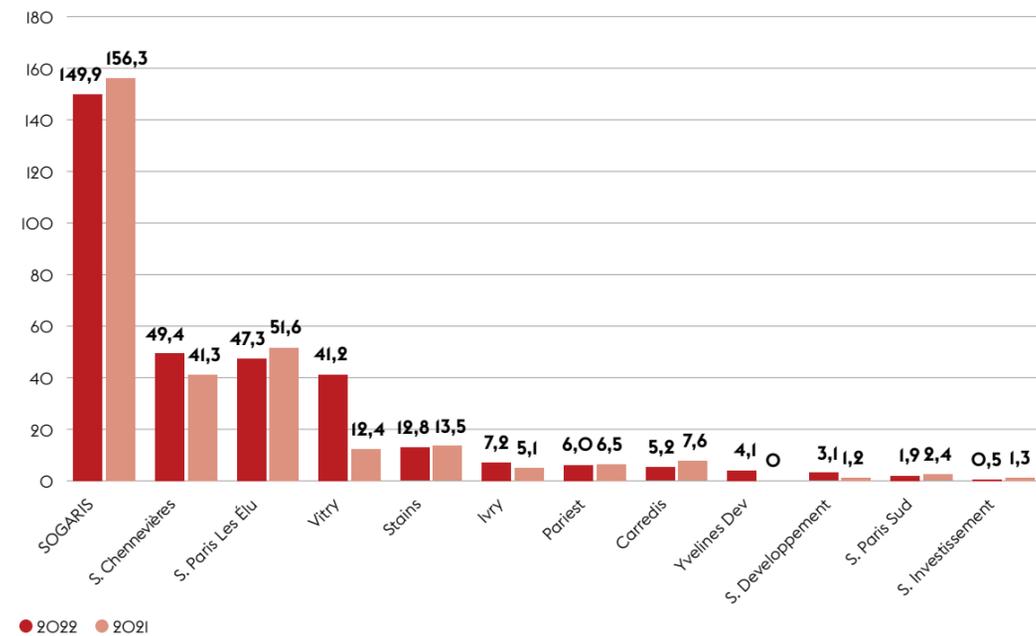
La trésorerie du Groupe s'élève à 142,0 M€ au 31/12/2022, en hausse de +110,0 M€ par rapport au 31/12/2021 (32,0 M€), liée à l'augmentation de capital de 150 M€ en juin 2022.

PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS



L'endettement à moyen et long terme auprès des établissements de crédit hors découverts bancaires s'établit à 328,6 M€, contre 299,3 M€ au 31 décembre 2021 et se répartit comme suit par société du Groupe :

DETTE PAR ENTITÉ



Cette forte évolution de la dette de plus de 29 M€ provient des tirages et remboursements suivants :

- × Le tirage du solde du crédit initial (52,5 M€) ;
- × Le tirage du solde du PRU n° 1 pour financer les opérations de Grand Paris Nord 2 (Blanc-Mesnil), Ivry - Les Lettres et Vitry - Les Ardoines (+17,4 M€).

- × Le financement par le pool bancaire de opérations en développement suivantes :
 - Financement de l'opération de Vitry - Les Ardoines (+28,7 M€) ;
 - Financement de l'opération de Chennevières-sur-Marne (+11,1 M€) ;
 - Financement de la VEFA Ivry - Les Lettres 2022 (+2,1 M€) ;
 - La Folie Champperret (+2 M€) ;

Indication sur l'utilisation d'instruments financiers

Au 31/12/2022, le taux de couverture de la dette s'élève à près de 48,8 % de l'encours total (5,2 % de dettes à taux fixe et 43,6 % de dettes à taux variable couverte), contre 68,9 % en 2021.

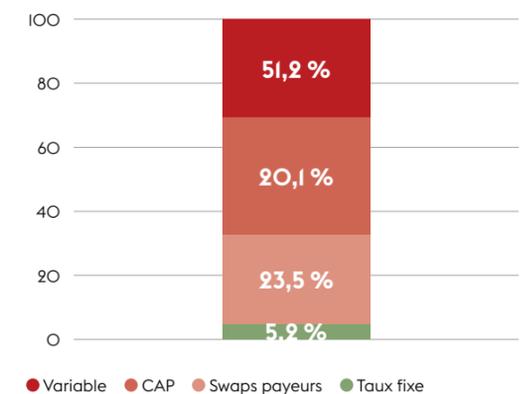
Le Groupe a souscrit 3 instruments financiers sous forme de CAP ou de swap :

- × Couverture de taux de type swap souscrite en juin 2019 par Sogaris SA auprès de 4 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 2022, la dette couverte relative à la convention de crédit signée le 28/06/2019 est de 77,3 M€ sur 194,7 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 31/12/2019)

- × 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 31/12/2021).

ENDETTEMENT PAR TYPE D'INSTRUMENT DE COUVERTURE 2022



À noter, en prenant en compte la trésorerie disponible pour le calcul du taux de couverture, la dette nette du Groupe serait couverte à hauteur de 86 %.

- × Le remboursement des dettes de court terme :
 - RCF (*Revolving Credit Facility*) ayant servi à financer les acquisitions 2021 (-69 M€) ;
 - Crédit TVA sur l'opération Vitry - Les Ardoines (-1,6 M€) ;
- × Le remboursement des dettes amortissables (-19,7 M€).

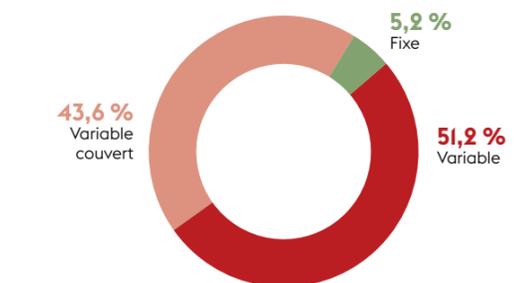
Le taux moyen de la dette calculé en rapportant le montant des charges financières à l'encours moyen de l'année ressort à 1,52 % pour l'exercice 2022 contre 1,43 % en 2021.

La durée de vie moyenne de la dette est de 7 ans et 1 mois, en hausse de 6 mois par rapport à 2021.

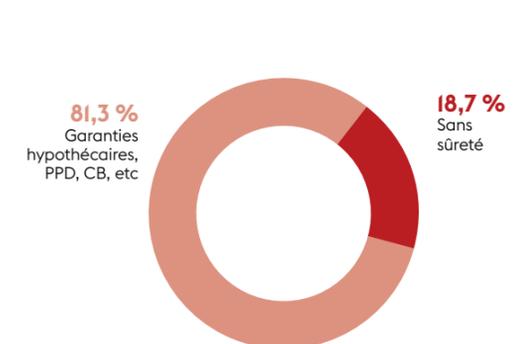
La structure de l'endettement au 31 décembre 2022 s'établit comme suit :

- × Dette à taux fixe : 5,2 %
- × Dette à taux variable couvert : 43,6 %
- × Dette à taux variable non couvert : 51,2 %. À noter que sur les 168,3 M€ de dettes à taux variables non couvertes, 42 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 31/12/2022



Événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêté des comptes consolidés

La candidature de Sogaris SAEML a été retenue le 26/01/2023 pour poursuivre des négociations exclusives, dans le cadre de l'appel à projet « Redonner vie aux pavillons 1 & 2 du port d'Austerlitz » lancé par Haropa Port, visant à mettre à disposition d'un occupant/investisseur un ensemble de bâtiments localisés au n° 24 du quai d'Austerlitz à Paris dans le 13^e arrondissement, sur le port d'Austerlitz dans les anciens Magasins généraux.

La SCI Sogaris Pariest a acquis le 10/03/2023 auprès de la société Argan les droits et obligations issus de la convention d'occupation temporaire du domaine public d'un terrain propriété d'Haropa (Port de Paris) sur lequel sont édifiés un bâtiment à usage de quai de messagerie et de distribution et des bureaux annexes, comprenant un quai fer sur la commune de Bonneuil-sur-Marne.

La SCI Sogaris Stains a réitéré le 21/03/2023 les termes d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un actif situé à Stains.

Perspectives 2023

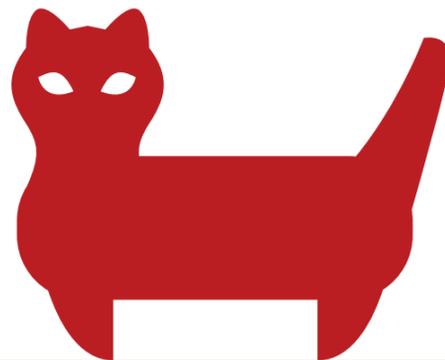
Le Groupe aborde l'année 2023 avec une confiance élevée dans ses capacités de déploiement des investissements prévus au budget. Tout d'abord, avec la conclusion de l'augmentation de capital de 150 M€ en 2022, les actionnaires historiques de Sogaris et les nouveaux investisseurs ont donné au Groupe les moyens de financement du plan d'affaires. Avec les autorisations de crédit négociées depuis 2019, le Groupe dispose également de plus de 133 M€ de capacité de tirage de dette au 31 décembre 2022. L'ensemble des moyens financiers nécessaires au déploiement du plan d'investissement 2021/2023 de 350 M€ adopté par la gouvernance en 2021 est ainsi opérationnel.

Sur l'année 2023, le Groupe a prévu d'investir plus de 177 M€ dont 39 M€ au titre du maintien du patrimoine et 138 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 24/02/2022. Malgré le fait que Sogaris n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, cet événement affecte son environnement économique et notamment les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie.

Le Groupe est également sensible au niveau d'inflation qui se répercute sur l'indexation des loyers mais également sur l'évolution des charges d'exploitation des bâtiments (fluides, entretien, maintenance, sécurité).

La poursuite de la hausse des taux d'intérêt entraînera également des conséquences sur l'évolution du résultat financier et la valorisation des actifs. La campagne d'expertise à fin 2022 illustre déjà la réduction de valorisation de certains actifs avec le seul effet de la hausse des taux de rendements attendus en valeur de marché, consécutive à l'augmentation des taux d'intérêt. Si cette hausse améliore le rendement des placements de trésorerie, elle renchérit également le coût des dettes à taux variables et celui de tous les futurs financements.



Compte sociaux

Compte de résultat au 31 décembre 2022

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.

Le chiffre d'affaires atteint 29,3 M€ en 2022, en hausse de 1,7 M€ par rapport à 2021.

Cette hausse est liée à l'amélioration des refacturations de charges pour 1,4 M€ et des honoraires de gestion pour 1 M€. À noter : la baisse de loyer pour -0,6 M€.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2022 s'établit à 1,8 M€ contre -0,5 M€ en 2021, soit une forte augmentation de 2,3 M€. Cette variation résulte de la hausse du chiffre d'affaires, de la baisse des dotations aux amortissements et provisions de -2,4 M€ (impact notamment de la baisse des provisions pour créances douteuses), compensée partiellement par la hausse des autres charges externes (+0,8 M€) et des frais de personnel (+0,6 M€).

Le résultat financier s'élève à 2,7 M€, en hausse (+1,7 M€) et bénéficie de la hausse des intérêts sur comptes courants perçus des filiales (+2,4 M€). Il est également impacté par la hausse des intérêts payés sur emprunts bancaires (-0,7 M€).

Dans ces conditions, le résultat courant avant impôt ressort à 4,4 M€, en hausse de +3,9 M€ par rapport à 2021 (0,5 M€). Le résultat exceptionnel est en recul de -0,3 M€, essentiellement dû à la vente du terrain du bâtiment Créteil 3bis à la filiale Sogaris Créteil Marais en 2022.

Après prise en compte du résultat exceptionnel et de l'impôt sur les sociétés, **le résultat net de la Société est positif à hauteur de 3,4 M€ contre un niveau à l'équilibre en 2021.** La charge d'impôts de l'année est de 0,5 M€, contre 0,3 M€ en 2021.

Compte de résultat présenté en annexe, p. 90.

Bilan au 31 décembre 2022

× Le bilan de Sogaris a significativement évolué en 2022. Le total du bilan est en hausse de +140 M€.

× À l'actif, les immobilisations augmentent de 4,5 M€. Le montant des investissements 2022 (11,1 M€) est supérieur au montant des dotations aux amortissements (-6,7 M€).

× L'actif circulant augmente de +135,8 M€ en raison de :

- l'accroissement des valeurs de placement et disponibilités +87,5 M€ grâce à la trésorerie générée par l'augmentation de capital ;
- l'augmentation des autres créances et comptes de régularisation de +49,1 M€ dû à la forte augmentation des avances en comptes courants versées aux filiales, notamment lors des acquisitions 2022 ;

× Au passif, les capitaux propres augmentent de 150,1 M€ du fait principalement de l'augmentation de capital de 150 M€.

× Les dettes diminuent au global de -9,7 M€. Cette variation provient principalement :

- du remboursement du crédit revolving RCF (-69 M€) ;
- des tirages sur le crédit initial (+52,5 M€) et sur le PRU (17,4 M€) ;
- des amortissements des dettes bancaires pour -7,3 M€ ;
- de la hausse des dettes fournisseurs (1,9 M€) liée au niveau important d'investissements ;
- de la baisse des autres dettes et comptes de régularisation pour -5,2 M€, dont -2,3 M€ de comptes courants d'associées provenant des surplus de trésorerie des filiales, et la baisse de 3,4 M€ des produits constatés d'avances.

Bilan présenté en annexe, p. 91.

Conformément aux dispositions du Code de commerce (art. D 441-4), modifié par le décret 2015-1553 du 27/11/2015, les factures reçues émises et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées en annexe (voir en p. 82).

DETTES FOURNISSEURS

En K€ TTC	Non Échu	Échu à 30 jours	Échu à 45 jours	TOTAL
2022				
Tranche de retard de paiement :				
Nombre de factures concernées pour les dettes fournisseurs		472		472
Dettes fournisseurs	262	852	497	1 612
Dettes immobilisations	1 314	4 249	700	6 263
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice*	2,33 %	7,57 %	4,42 %	14,32 %
TOTAL	1 576	5 100	1 197	7 876

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

CRÉANCES CLIENTS

En K€ TTC	Non Échu	Échu de 1 à 30 jours	Échu de 31 à 60 jours	Échu de 61 jours et plus	TOTAL
2022					
Nombre de factures concernées		804			804
Créances clients	23	5 586	1 018	2 136	8 764
Pourcentage du CA TTC de l'exercice*	0,07 %	15,89 %	2,90 %	6,08 %	24,93 %

* 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 6 607 K€.

Événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêt des comptes sociaux

La candidature de la Société a été retenue le 26 janvier 2023 pour poursuivre des négociations exclusives, dans le cadre de l'appel à projet « Redonner vie aux pavillons 1 & 2 du port d'Austerlitz » lancé par Haropa Port, visant à mettre à disposition d'un occupant/investisseur un ensemble de bâtiments localisés au n° 24 du quai d'Austerlitz à Paris dans le 13^e arrondissement, sur le port d'Austerlitz dans les anciens Magasins généraux.



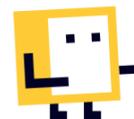
Les Palettes urbaines, année 1 : lancement réussi

Les Palettes urbaines (ex-Sogaris Services) ont connu en 2022 leur première année de plein exercice comme filiale du groupe Sogaris. Outre un important travail de *rebranding* et de construction de son identité digitale, l'équipe des Palettes urbaines s'est structurée pour relever les objectifs de croissance de son activité qu'elle s'est fixés.

Création du réseau d'agences

2022 devait constituer la première année d'industrialisation et de déploiement du réseau d'agences Les Palettes urbaines. L'agence Grand Lyon Mions de 5300 m² a ouvert en février 2022, suivie par la première partie de l'agence de Stains en juillet 2022 sur 2100 m² (devant être suivie par la seconde partie de 3500 m² à l'été 2023 à l'issue de travaux de rénovation). Ce premier cycle d'ouvertures se poursuivra en 2023 avec le lancement d'une agence à Paris, au sein de l'Immeuble inversé développé par Sogaris.

Outre l'ouverture de l'agence Paris Centre et de la seconde partie de celle de Stains, 2023 devrait connaître au moins une autre ouverture d'agence, dans le cadre d'un plan stratégique visant à proposer une agence dans la plupart des grandes métropoles françaises.



LES PALETTES URBAINES

Une équipe renforcée

Les effectifs des Palettes urbaines ont été renforcés en 2022, passant de 10 à 11 collaborateurs (au 31/12/22). La filiale a notamment constitué sa direction commerciale et ventes, avec l'arrivée d'une assistante commerciale et administration des ventes puis d'un directeur commercial. Un responsable d'agence a également été recruté pour piloter l'agence de Stains.

Des résultats au-delà des prévisions

Le déploiement des Palettes urbaines se traduit une nouvelle fois par la croissance de son chiffre d'affaires (+0,7 M€, en hausse de 24 %) pour atteindre 3,6 M€, avec l'effet année pleine en chiffre d'affaires de l'agence de Mions, le démarrage de celle de Stains et la consolidation des performances de l'agence de Rungis. **Ces résultats démontrent la pertinence du modèle économique de l'offre de services** imaginée pour restructurer l'ancienne branche d'exploitation de Sogaris. De bon augure avant l'ouverture de l'agence du Grenier Partagé (Immeuble inversé).

Une nouvelle étape de structuration de la gouvernance

La dynamique entrepreneuriale ayant été essentielle pour la réussite du lancement du projet et constituant un facteur clé de succès essentiel pour sa poursuite, la société Salariés et Mandataires associés pour une Logistique partenariale et urbaine (SMA-LPU) a été constituée pour réunir les membres de l'équipe projet souhaitant s'associer durablement au capital des Palettes urbaines. C'est ainsi que la SMA-LPU a fait son entrée au capital à la fin de l'année 2022, en disposant de BSA pour accroître sa participation au capital.

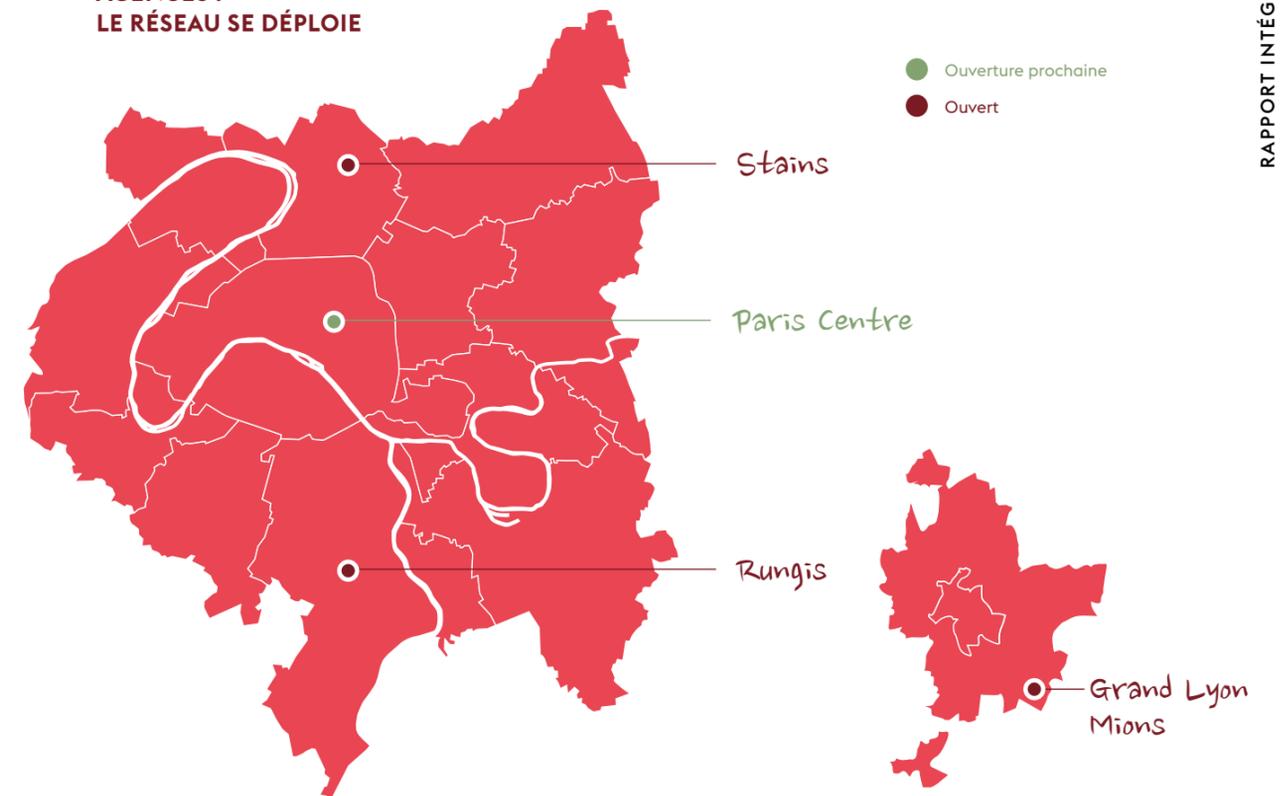
Autre évolution marquante de l'exercice, la présidence de la société, antérieurement occupée par Jonathan Sebbane, a été confiée à Guillaume Aubert, antérieurement directeur général. Le mandat de directeur général a été supprimé.

Gouvernance

Président :
Guillaume Aubert

Directeur général délégué :
Cyril Dupuy

AGENCES : LE RÉSEAU SE DÉPLOIE



Annexes



SOBRE LO COTIDIANO

240x280 cm

Acrylique sur mur
Marta Lapeña







Finances

Compte de résultat consolidé

En euro (€)	31/12/2022		31/12/2021	
	12 mois		12 mois	
Chiffre d'affaires	76 581 472	67 282 279		
Autres produits d'exploitation	1 381 542	1 420 358		
Achats et variation de stocks	- 4 343 082	- 2 812 713		
Achats consommés	- 20 208 255	- 17 101 173		
Charges de personnel	- 8 162 508	- 7 166 515		
Autres charges d'exploitation	- 128 130	- 361 759		
Impôts et taxes	- 10 968 556	- 9 720 835		
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	- 28 998 507	- 24 179 709		
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	5 153 976	7 359 933		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	- 2 273	- 2 273		
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	5 151 703	7 357 660		
Charges et produits financiers	- 4 293 324	- 3 878 346		
Résultat courant des sociétés intégrées	858 379	3 479 314		
Charges et produits exceptionnels	- 722 878	- 162 303		
Impôt sur les bénéfices	- 72 097	- 761 525		
Résultat net des entreprises intégrées	63 404	2 555 486		
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-		
Résultat net de l'ensemble consolidé	63 404	2 555 486		
Intérêts minoritaires	- 1 006 330	- 1 300 879		
Résultat net (part du Groupe)	- 942 926	1 254 607		
Résultat par action	- 0,8	1,2		

Bilan consolidé

En euro (€)	31/12/2022			31/12/2021
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	8 204 031	- 4 223 813	3 980 218	3 980 267
<i>dont écarts d'acquisition</i>	<i>68 178</i>	<i>- 34 093</i>	<i>34 085</i>	<i>36 358</i>
Immobilisations corporelles	857 614 401	- 227 757 257	629 857 144	527 251 336
- du domaine concédé	1 882 688	- 1 859 977	22 711	30 112
- sur sol d'autrui	94 144 536	- 73 432 654	20 711 882	23 452 625
- sur sol propre	659 569 002	- 152 464 626	507 104 376	441 874 422
- en cours	99 896 586	-	99 896 586	59 707 854
- avances et acomptes	2 121 589	-	2 121 589	2 186 323
Sous-total immobilisations incorporelles et corporelles	865 818 432	- 231 981 070	633 837 362	531 231 603
Immobilisations financières	222 375	-	222 375	194 969
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Total Actif immobilisé	866 040 807	- 231 981 070	634 059 737	531 426 572
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	22 733 140	- 5 918 207	16 814 933	19 855 777
Autres créances et comptes de régularisation	22 844 116	-	22 844 116	17 118 957
Total Actif	1 053 908 176	- 237 899 277	816 008 899	600 391 857

En euro (€)	31/12/2022		31/12/2021
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes
Capital			21 069 217
Primes liées au capital			265 731 028
Écart de réévaluation			-
Réserves			69 702 538
Réserves de conversion Groupe			-
Résultat de l'exercice			- 942 926
Autres			- 379 709
Total Capitaux propres			355 180 148
Intérêts hors Groupe			15 868 365
Autres fonds propres			-
Droit du concédant			-
Autres provisions pour risques et charges			9 699 940
Amortissement de caducité			-
Provisions pour renouvellement des immobilisations			-
Provisions			9 699 940
Emprunts et dettes financières			334 703 444
Fournisseurs et comptes rattachés			51 357 060
Autres dettes et comptes de régularisation			49 199 942
Total Passif			816 008 899

Compte de résultat Sogaris SAEML

En euro (€)	Exercice 2022	Exercice 2021
Chiffre d'affaires (note 4.1)	29 291 279	27 621 025
Autres produits d'exploitation (note 4.2)	274 902	706 750
Achats et variation de stocks (note 4.3)	-724	0
Autres charges externes (note 4.4)	-9 369 721	-8 535 366
Impôts et taxes (note 4.5)	-3 741 012	-3 864 890
Charges de personnel (note 4.6)	-7 480 485	-6 824 341
Dotations aux amortissements et provisions (note 4.7)	-7 142 033	-9 498 144
Autres charges d'exploitation (note 4.8)	-57 750	-125 379
Résultat d'exploitation	1 774 456	-520 345
Produits financiers	5 867 930	3 536 895
Charges financières	-3 201 013	-2 513 026
Résultat financier (note 4.9)	2 666 917	1 023 868
Résultat courant avant impôts	4 441 373	503 523
Produits exceptionnels	1 073 326	316 414
Charges exceptionnelles	-1 627 620	-563 462
Résultat exceptionnel (note 4.10)	-554 295	-247 048
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0
Impôts sur les bénéfices (note 4.11)	-489 588	-267 829
Résultat net de l'exercice	3 397 490	-11 354

Bilan Sogaris SAEML

Actif - En euro (€)	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Immobilisations incorporelles (note 3.I)	3 601 442	2 547 105	1 054 337	1 077 576
Immobilisations corporelles (note 3.I)				
- du domaine concédé	1 882 681	1 859 977	22 704	30 106
- sur sol d'autrui	2 471 786	246 350	2 225 436	2 340 745
- sur sol propre	196 755 862	51 318 492	145 437 370	144 115 246
- en cours	21 835 014		21 835 014	18 551 518
<i>Sous-Total</i>	<i>226 546 785</i>	<i>55 971 924</i>	<i>170 574 861</i>	<i>166 115 191</i>
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 (note 3.4)	16 111 013	4 940 329	11 170 684	11 932 340
Autres créances et comptes de régularisation (note 3.5)	231 662 687		231 662 687	182 527 314
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (note 3.6)	95 615 965		95 615 965	8 141 202
Actif circulant	343 389 665	4 940 329	338 449 335	202 600 856
Total général	580 075 856	60 912 255	519 163 603	378 855 422

Passif - En euro (€)	31/12/2022	31/12/2021
Capital (note 3.7)	21 069 217	16 202 195
Prime d'apport & d'émission	265 731 028	121 514 370
Réserves	43 018 825	45 434 142
Résultat de l'exercice	3 397 491	-11 354
Subvention d'investissement nette	450 069	473 344
Provisions réglementées	1 252	649
Capitaux propres (note 3.8)	333 667 881	183 613 346
Droit du concédant		
Provisions pour amortissements de caducité		
Provisions pour risques et charges	30 000	30 000
Provisions (note 3.9)	30 000	30 000
Emprunts et dettes financières (note 3.I0)	151 862 600	158 271 250
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (note 3.I1)	9 322 119	7 469 866
Autres dettes et comptes de régularisation (note 3.I2)	24 281 002	29 470 959
Dettes	185 465 722	195 212 076
Total général	519 163 603	378 855 422



Le tableau synthétique des risques et opportunités RSE est disponible sur demande.
 Contact : communication@sogaris.fr

Notre écosystème et nos parties prenantes



Importance pour les parties prenantes externes



Corporate



L'organigramme du groupe sogaris et de l'ensemble de ses filiales est accessible via ce QR Code

Répartition du capital social

Le capital social, augmenté en 2022, s'élève désormais à 21 069 217,00 €. Il est divisé en 1 381 588 actions de 15,25 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées. Il se répartit comme suit au 21/12/2022 :

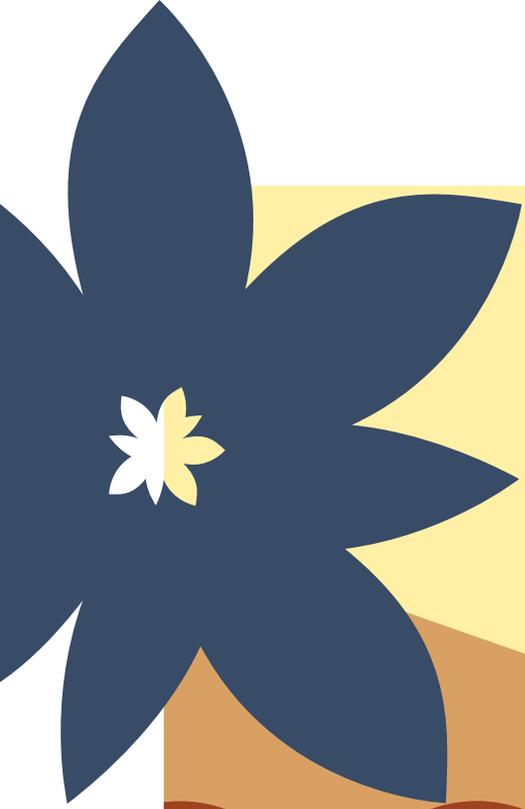
Actionnaires	%	Nbre actions
SID	42,57 %	588 089
Ville de Paris	15,12 %	208 876
Département des Hauts-de-Seine	6,86 %	94 712
Département de la Seine-Saint-Denis	2,05 %	28 264
Département du Val-de-Marne	1,70 %	23 520
MGP	1,50 %	20 724
Caisse des Dépôts	27,00 %	373 029
SCPM Valoris	0,36 %	5 029
Caisse nationale de retraite du bâtiment des travaux publics et des industries connexes	0,01 %	200
Monsieur Jean-Sébastien Bou	0,00 %	1
Monsieur Patrick Cavois	0,00 %	40
Monsieur Hubert Ghigonis	0,00 %	1
Succession De Monsieur Guy Tropin	0,00 %	41
Madame Marie-Christine Vos	0,00 %	1
Meridiam	2,83 %	39 061
Total	100,0 %	1 381 588



Design : Luciole - Juin 2023

Crédits photos : Cyrille Dubreuil : p. 35, 37 - Potion Médiatique : p. 3, 52 - Encore Heureux : p. 3, 61 - Nicolas Blscak : p. 7, 8, 9, 11, 16 - Shooting Duck : p. 12, 13 - Sogaris : p. 13, 14, 42, 43, 50 - Adrienne Production : p. 13, 65 - Chartier Dalix : p. 15, 53 - Sophie Palmier : p. 18, 19, 20, 36, 47 - Marta Lapena : p. 28, 29, 31, 54, 55, 57, 86, 87, 89 - Popy Rea : p. 41 - Le Lab 360 : p. 51 - Croix Marie Bourdon : p. 63 - MPA Architectes : p. 62 - Takuji Shimura : p. 66





so

ga

sogaris

SOGARIS.FR



ris

