sogaris

IMMOBILIER UTILE, VALEUR DURABLE

Rapport de performances du Groupe Sogaris
financières
extra financières
patrimoniales
sociales

Exercice clos
le 31 décembre 2024

IMMOBILIER UTILE,
VALEUR DURABLE

SOMMAIRE

REBOND COLLECTIF

Depuis son installation à l'adidas arena, Porte de la Chapelle, le Paris Basketball incarne le renouveau d'un quartier en pleine transformation. En devenant sponsor du club pour la saison 2024-2025, Sogaris affirme son ancrage local et son engagement pour un territoire dynamique, inclusif et tourné vers l'avenir, tout en soutenant une réussite collective sur le terrain. Cette collaboration a naturellement inspiré la direction artistique de ce rapport, imprégnée de l'énergie, des codes et de l'esthétique du basketball.

Préambule 6

1 LE GROUPE SOGARIS : UNE ORGANISATION PERFORMANTE AU SERVICE DES TERRITOIRES

1.1 Une gouvernance pensée pour l'intérêt général 10
1.2 Un modèle immobilier conçu pour la ville dense, durable et productive 12
1.3 Patrimoine : un outil performant 13

2 PERFORMANCE FINANCIÈRE

2.1 Vue d'ensemble de la performance financière du Groupe 20
2.2 Trésorerie et endettement : le choix de la maîtrise de son destin 22
2.3 Comptes consolidés au 31.12.2024 24
2.4 Comptes sociaux de Sogaris SAEML au 31.12.2024 26

3 PERFORMANCE RSE & PREMIER RAPPORT DE DURABILITÉ

3.1 Une stratégie globale et cohérente, ancrée dans l'action 30
3.2 De la stratégie à l'action : socle ESG et décarbonation 36
3.3 Mettre en œuvre des ambitions fortes : retour sur les projets et chantiers marquants de 2024 40
3.4 Faire progresser la connaissance, innover, expérimenter 43
3.5 Performance sociale : l'égalité professionnelle comme boussole 46
3.6 Vers un reporting aligné sur les normes européennes 48

4 RISQUES ET INCERTITUDES UN PILOTAGE PERFORMANT

4.1 Démarche et méthodologie 52
4.2 Trois univers de risques à maîtriser 53

5 ANNEXES 58

PRÉAMBULE

« Les dix années à venir ouvrent une séquence stratégique consacrée à l'accélération de la décarbonation des activités productives en ville. »

JONATHAN SEBBANE
Directeur Général du Groupe Sogaris

Résilience confirmée, ambition inébranlable

Crises et mutations : 2024 aura été une année très difficile pour l'ensemble de l'industrie immobilière. Révolution des usages, transition économique, stabilisation des taux, tensions budgétaires et ajustements stratégiques ont redessiné les contours de notre environnement. Dans ce contexte, Sogaris a su faire preuve d'une résilience remarquable et d'une gestion responsable, tirant parti de ses fondamentaux solides et confirmant ainsi son statut d'acteur de long terme. Il doit aussi affronter le rattrapage concurrentiel d'investisseurs partis plus tard à la conquête de la logistique urbaine – mais qui disposent aujourd'hui d'importants moyens.

Avec un chiffre d'affaires historique atteignant **97 M€** (+9,9 % par rapport à 2023) et un EBITDA de **39,10 M€,** en progression de **12,4 %** par rapport à l'exercice précédent, la stratégie engagée il y a deux ans de maîtrise des charges et d'optimisation du patrimoine s'avère pleinement payante. En cohérence, les décisions d'investissement ont été guidées par une même approche pragmatique et responsable priorisant la valorisation de l'existant, avec **31 M€ consacrés à la modernisation du patrimoine du Groupe,** soit la réalisation de **85 % des investissements prévisionnels.** Avec satisfaction, la valorisation du patrimoine tire les bénéfices de cette approche volontariste avec une valeur au 31 décembre 2024 évaluée à 1 233 M€, soit une hausse de 4 % (dont 1,62 % à isopérimètre). Elle reflète également la pertinence des choix d'investissement faits au cours des dernières années, dont la résilience apparaît plus que jamais en cette période de crise aiguë.

Cette stratégie de prudence, contrainte, s'est toutefois inscrite dans un contexte où la mainmise des acteurs étrangers sur l'investissement logistique s'est plus que jamais vérifiée en 2024. Avec 5 Md€ d'investissements au total, soit une hausse de quasiment 70 % par rapport à l'année passée, la logistique et l'activité ont ainsi représenté 40 % des volumes investis dans l'immobilier d'entreprise. Les investisseurs étrangers ont représenté plus de 80 % de ce volume et les transactions de portefeuilles ont bondi de près de 30 %. La souveraineté logistique n'a ainsi jamais été autant contestée.

Un engagement réaffirmé en faveur du long terme et de la durabilité

Dans une vision de long terme, les résultats financiers annuels ne constituent qu'une partie seulement de la construction de la valeur de l'entreprise : l'évaluation de l'impact constitue en effet un autre enjeu majeur pour Sogaris, reflet de son engagement en faveur de l'intérêt général et des cobénéfices qu'elle entend générer par son action.

C'est dans ce cadre que Sogaris poursuit donc sa trajectoire en matière de décarbonation et de responsabilité sociétale. En 2024, nous avons franchi une étape décisive de structuration du reporting ESG, nous permettant de publier aujourd'hui **un premier rapport de durabilité,** aligné sur les prérogatives de la **CSRD** *(Corporate Sustainability Reporting Directive)* – nonobstant les décisions futures de l'Union européenne en matière de reporting environnemental.

Les résultats, à la hauteur de notre engagement, sont autant de motifs pour poursuivre nos efforts : notre bilan carbone conserve une trajectoire de diminution de l'intensité carbone de nos actifs (-6 %), **100 % de notre consommation d'électricité** provient d'énergies renouvelables, et notre plan solaire, qui sera soutenu par un **prêt de transformation écologique de la Banque des Territoires (25 M€),** a connu une accélération décisive permettant d'envisager l'installation en 2025 des premières centrales. Synthèse de ces efforts, notre **notation extrafinancière** s'établit aujourd'hui à 61/100 (en progression de 4 points et sur l'ensemble des critères d'évaluation), confirmant la solidité et la crédibilité de notre démarche.

Le Groupe Sogaris s'est également doté en 2024 d'une nouvelle vision à dix ans, tirant le bilan d'un plan engagé en 2015 et largement réalisé en matière de croissance, de positionnement stratégique et de maillage du territoire. Les dix années à venir ouvrent une séquence stratégique consacrée à l'accélération de la décarbonation des activités productives en ville et au renforcement de la souveraineté territoriale en matière de logistique et de logistique urbaine. Avec ses actionnaires, Sogaris continue de jouer un rôle de leader à l'échelle du Grand Paris et même au-delà.

2025 : accélérer la transformation et renforcer notre impact

Si l'année écoulée a démontré notre capacité d'adaptation, elle a aussi mis en lumière les leviers sur lesquels nous devons encore progresser. **Notre taux d'occupation (88,4 % au 31 décembre 2024)** demeure un axe d'amélioration pour renforcer la création de valeur et la performance globale de notre patrimoine. Nous poursuivrons en 2025 un travail de fond sur l'optimisation de notre offre et l'accompagnement de nos clients dans leur propre transition.

Les prochains mois seront également marqués par le déploiement de **nouveaux projets structurants,** visant à renforcer notre maillage logistique et notre contribution à une ville plus durable. **La modernisation de nos plateformes historiques,** notamment à Rungis, s'inscrit pleinement dans cette dynamique, avec des investissements ciblés pour adapter nos infrastructures aux nouveaux besoins de nos utilisateurs.

Sogaris aborde cette nouvelle phase avec une vision claire : **conjuguer excellence opérationnelle, engagement environnemental et ambition de long terme.** Plus que jamais, nous avons la responsabilité d'être **un acteur de référence de la logistique urbaine,** en proposant des **solutions durables et innovantes** pour répondre aux défis de la ville de demain.

Nous avons fait de 2024 une année de consolidation. **Faisons de 2025 une année d'accélération.**

NOS PERFORMANCES 2024 EN BREF

Chiffre d'affaires
97 M€ (+9,8 %)

EBITDA
39,10 M€ (+12,4 %)

Montants investis
45,70 M€

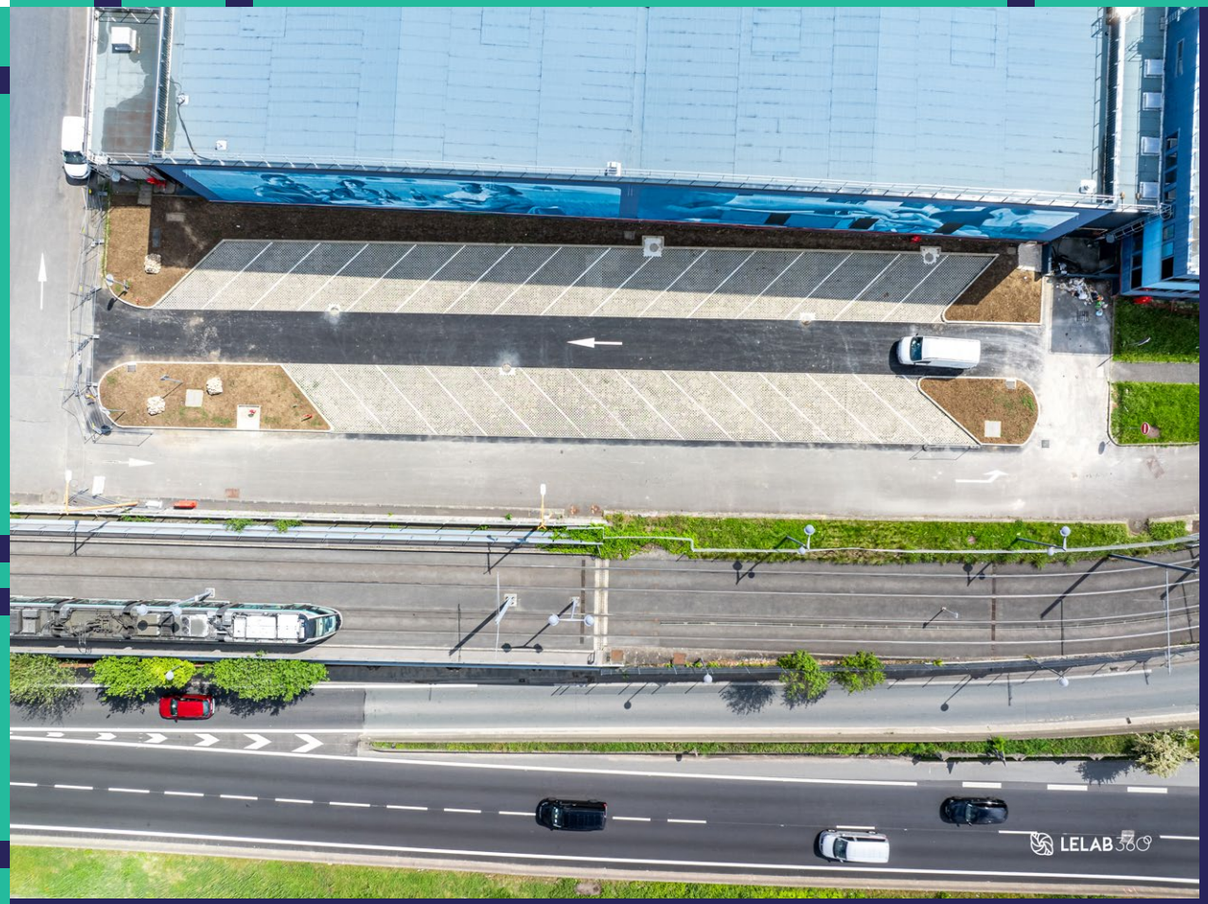
Valeur du patrimoine
1 233 M€ (+4,02 %)

Taux de recouvrement
96,7 %

Évaluation extrafinancière
61/100

Intensité carbone moyenne du patrimoine
2,03 TCO2E/m² (-6 %)

Superficie du patrimoine
820 000 m²
Et 71 000 m² en développement



1

LE GROUPE SOGARIS

UNE ORGANISATION PERFORMANTE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Liste des administrateurs au 31 décembre 2024

M. François DAGNAUD Président, Maire du 19e arrondissement de Paris

Mme Audrey Pulvar
Conseillère de Paris

Mme Alice Timsit
Conseillère de Paris

Mme Halima Jemni
Conseillère de Paris

Mme Raphaëlle Primet
Conseillère de Paris

M. François-Marie Didier
Conseiller de Paris

Mme Nathalie Leandri
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

Mme Véronique Bergerol
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

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

M. Corentin Duprey
Vice-Président du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

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

Mme Bérénice Bouculat
Directrice territoriale de la Banque des Territoires (Paris)

Mme Najoua Benfella
Directrice régionale adjointe de la Banque des Territoires (Île-de-France)

M. Bertrand Pardijon
Directeur Investissements et Prêts à la Caisse des Dépôts et Consignations

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

M. Jean-Michel Genestier
Conseiller métropolitain

M. Olivier Noblecourt
Directeur Investissement local durable de Meridiam

LE GROUPE SOGARIS

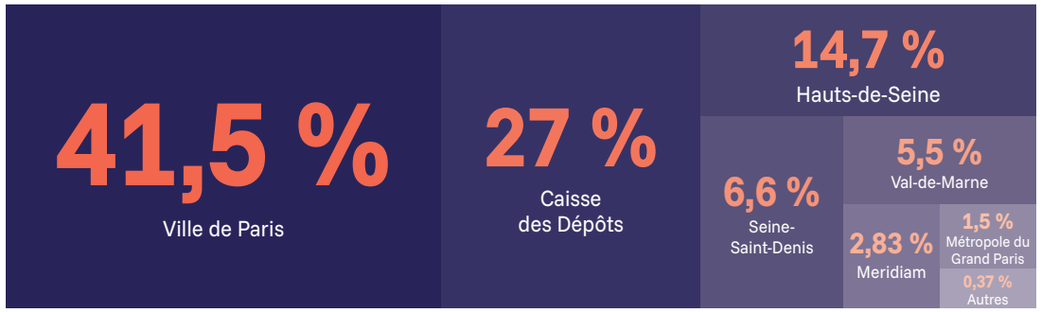
UNE ORGANISATION PERFORMANTE AU SERVICE DES TERRITOIRES

1.1 UNE GOUVERNANCE PENSÉE POUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le Conseil d'administration : empreinte des territoires et long terme

La 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 (30 %).

En tant que société d'économie mixte (SEM), Sogaris porte avec conviction son modèle de développement urbain au sein d'un marché fortement concurrentiel avec le souci constant de l'intérêt général et des cobénéfices : décarbonation, souveraineté, transparence, réindustrialisation.



Un management opérationnel toujours paritaire

Le Comité de direction du Groupe a connu plusieurs évolutions au cours de l'année 2024, notamment au sein des pôles Secrétariat général et Investissements, Property Management, Asset Management, Relation client (IPARC). Il conserve sa cohérence, sa cohésion, ainsi que sa parité.

Comité exécutif

Jonathan Sebbane – Directeur général
Guillaume Aubert – Directeur général adjoint
Frédéric Schmidt – Directeur exécutif du pôle Investissements, Property Management, Asset Management, Relation client (IPARC)

Pôle DSPM

Honorine Fanelli – Directrice de la Maîtrise d'ouvrage
Roxane Auroy – Directrice adjointe de la Maîtrise d'ouvrage

Pôle IPARC

Aurélie Suquet – Directrice Asset Management et Investissements
Stéphane Besozzi – Directeur du Property Management *(depuis le 15/05/2024)*

Pôle Secrétariat général

Guillaume Vercoustre – Directeur financier
Hervé Champagne de Labriolle – Directeur financier adjoint *(depuis le 15/06/2024)*
Patricia Lanusse – Directrice Juridique et Assurances
Samar Mouawad - Directrice du Contrôle interne, de l'Audit, de la Transformation et de la Digitalisation *(depuis le 02/09/2024)*
Jennifer De Mourra – Responsable du service des Ressources humaines et de l'Environnement de travail

Services et Directions transversales

Juliette Berthon – Directrice RSE et Innovation
Gabin Jouquan – Responsable du service de la Communication

COMPOSITION DU COMITÉ DE DIRECTION (juin 2025)

Membres du comité de direction actifs en 2024 et ayant quitté l'entreprise depuis

Guillemette Karpelès – Directrice exécutive du pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage (DSPM)
Inès Balligand – Directrice du Développement
Amandine Bonnion – Directrice financière adjointe *(jusqu'au 31/08/2024).*

Guillaume Barreau – Directeur du Contrôle interne, de l'Audit et de la Digitalisation *(jusqu'au 30/06/2024)*
Ivan Lepoutre - Directeur adjoint du Système d'information
Olivier Martin – Directeur du Property Management *(jusqu'au 10/05/2024)*

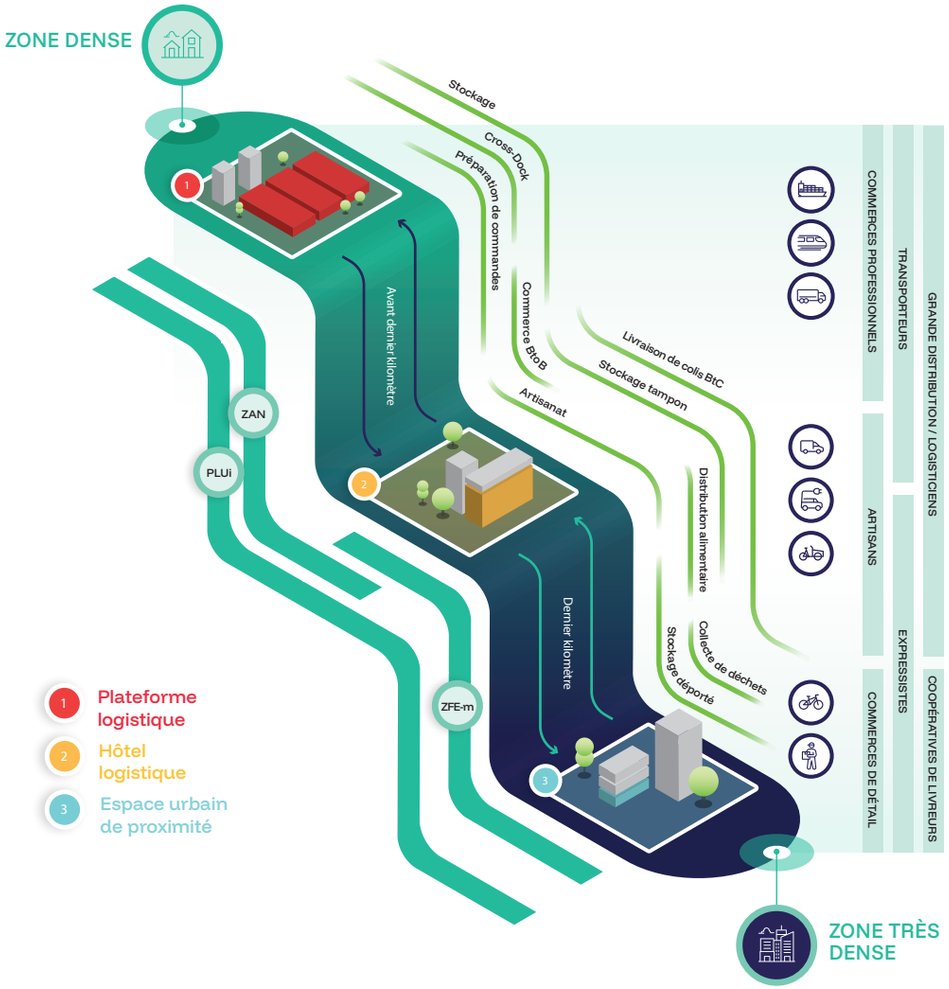
1.2 UN MODÈLE IMMOBILIER CONÇU POUR LA VILLE DENSE, DURABLE ET PRODUCTIVE

Foncière historique et pionnier de l'immobilier dédié à la logistique urbaine, le Groupe Sogaris poursuit une mission majeure : réduire l'impact des flux de marchandises en ville en rendant possible la décarbonation des opérations de distribution.

Avec la conviction que cet objectif passe par le retour de la logistique en ville, l'entreprise mise sur le développement d'un réseau immobilier inédit, dédié aux activités productives et aux mobilités des marchandises. Ce dernier est conçu pour les territoires hyperdenses en transition vers la décarbonation, à commencer par celui de la Métropole du Grand Paris.

Le Groupe agit directement sur l'offre immobilière disponible sur le marché, en actionnant tous les leviers du développement de son patrimoine : acquisitions, rénovations, conception et construction d'immeubles neufs, partenariats opérationnels.

Sogaris est ainsi à l'origine de nouveaux modèles immobiliers qui font aujourd'hui école : l'hôtel logistique et l'espace urbain de distribution, dont les fonctions et les usages concourent à l'acceptation des nouvelles activités productives au cœur des villes.



1.3 PATRIMOINE : UN OUTIL PERFORMANT

Foncière historique et pionnier de l'immobilier dédié à la logistique urbaine, le Groupe Sogaris poursuit une mission majeure : réduire l'impact des flux de marchandises en ville en rendant possible la décarbonation des opérations de distribution.

Avec la conviction que cet objectif passe par le retour de la logistique en ville, l'entreprise mise sur le développement d'un réseau immobilier inédit, dédié aux activités productives et aux mobilités des marchandises. Ce dernier est conçu pour les territoires hyperdenses en transition vers la décarbonation, à commencer par celui de la Métropole du Grand Paris.

Le Groupe agit directement sur l'offre immobilière disponible sur le marché, en actionnant tous les leviers du développement de son patrimoine : acquisitions, rénovations, conception et construction d'immeubles neufs, partenariats opérationnels.

Sogaris est ainsi à l'origine de nouveaux modèles immobiliers qui font aujourd'hui école : l'hôtel logistique et l'espace urbain de distribution, dont les fonctions et les usages concourent à l'acceptation des nouvelles activités productives au cœur des villes.

Surface du patrimoine en exploitation*

820 000 m²

Surface en cours de (re)développement et/ou de maîtrise foncière*

71 000 m²

(DONT 20 000 M² DÉJÀ INTÉGRÉS)

Baux actifs

209

* Données arrondies

Augmentation de la valorisation financière du patrimoine au 31 décembre 2024

+4 % (1 233 M€)

Émissions carbone totales (scopes 1 à 3)

1 658 774 tCO_2

Diminution de l'intensité carbone moyenne du patrimoine entre 2023 et 2024

-6 %

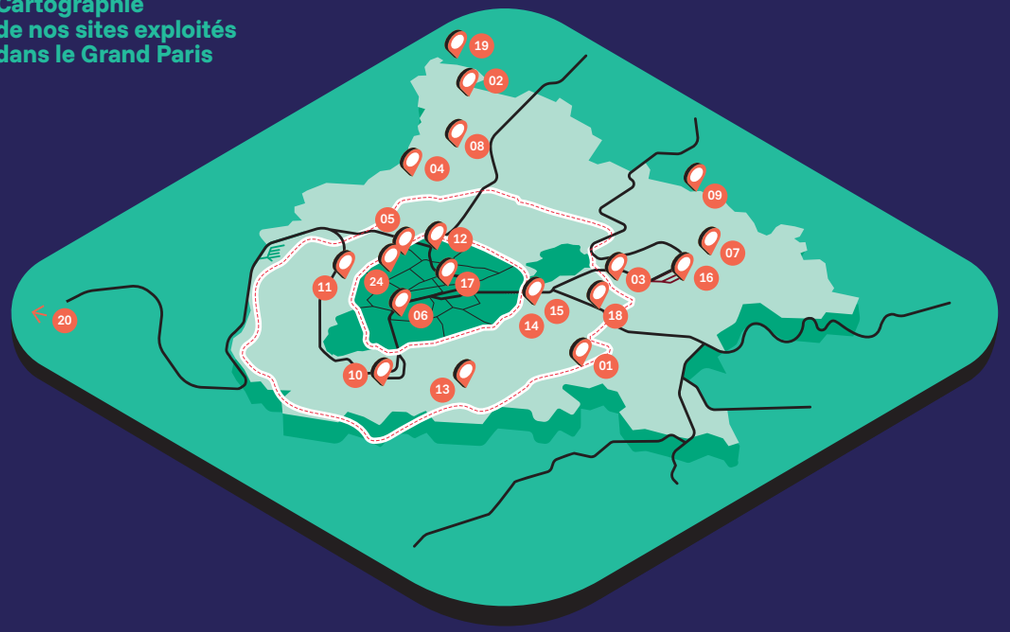
(2,03 tCO_2e/m^2)

Diminution de l'intensité énergétique moyenne du patrimoine entre 2023 et 2024

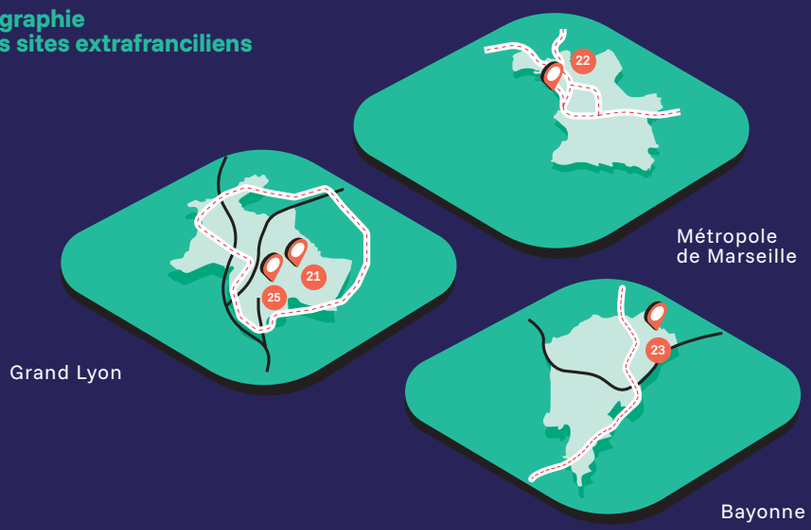
-4,5 %

NOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN EXPLOITATION

Cartographie de nos sites exploités dans le Grand Paris



Cartographie de nos sites extrafranciliens



Paris (75) – 5 sites

05 Hôtel logistique de Chapelle International (18e arrondissement) :
- 41 500 m²
- Messagerie, commerce professionnel, agriculture urbaine, bureaux
- 9 locataires

06 Espace de proximité de Beaugrenelle (15e arrondissement) :
- 3 000 m²
- Messagerie
- 1 locataire

12 P4 (19e arrondissement) :
- 1 000 m²
- Distribution du dernier kilomètre

17 L'Immeuble Inversé (Paris Centre) :
- 1 700 m²
- Logistique de proximité, cyclologistique, stockage
- 1 locataire

24 Sogaris Montmartre (18e arrondissement) :
- 5 000 m²
- Logistique urbaine, commerce
- 1 locataire

Hauts-de-Seine (92) – 3 sites

10 Grand Paris Ouest (Sèvres) :
- 1 500 m²
- Distribution, activité
- 1 locataire

11 Clichy-Eiffel (Clichy-la-Garenne) :
- 1 500 m²
- Stockage et distribution pharmaceutique
- 1 locataire

13 Le Plessis-Robinson (Le Plessis Robinson) :
- 11 000 m²
- Entrepôt logistique à étage - Activité
- 1 locataire

Seine-Saint-Denis (93) – 3 sites

04 Grand Paris Nord 1 (bât. 1 et 3) (Stains) :
- 34 500 m²
- Distribution du dernier kilomètre, activité
- 11 locataires

08 Grand Paris Nord 2 (Le Blanc-Mesnil) :
- 8 000 m²
- Logistique urbaine, activité
- 1 locataire

02 Sogaris Roissy (Tremblay-en-France) :
- 65 000 m²
- Fret aérien
- 40 locataires

Val-de-Marne (94) – 6 sites

01 Parc de logistique urbaine Sogaris Rungis (Rungis) :
- 200 000 m²
- Stockage, fret, messagerie, activité
- 150 locataires

03 Parc Créteil Marais (Créteil) :
- 49 000 m²
- Messagerie, activité
- 12 locataires

07 Base logistique de Chennevières-sur-Marne :
- 96 500 m²
- Distribution urbaine, grande distribution
- 1 locataire

14 Ivry 1 – Les Lettres (Ivry-sur-Seine) :
- 7 000 m²
- Logistique urbaine
- En commercialisation

15 Ivry 2 – Jean Jaurès (Ivry-sur-Seine) :
- 9 000 m²
- Activité
- 1 locataire

17

01

16 **Plateforme ferroviaire de Bonneuil** (Bonneuil-sur-Marne) :
- 18 200 m²
- Fret ferroviaire, stockage, activité
- 2 locataires

18 **Vitry – Les Ardoines** (Vitry-sur-Seine) :
- 34 500 m²
- Messagerie, matériaux, agriculture urbaine, bureaux
- 4 locataires

Val-d'Oise (95) – 1 site

19 **Sogaris Villeron** (Villeron) :
- 17 000 m²
- Activité industrielle, entrepôt, messagerie
- 4 locataires

Seine-et-Marne (77) – 1 site

09 **Entrepôt d'Émerainville** (Émerainville) :
- 19 000 m²
- Distribution du dernier kilomètre
- 1 locataire

Yvelines (78) – 1 site

20 **Sogaris Poissy** (Poissy) :
- 29 000 m²
- Messagerie
- 2 locataires

Rhône (69) – 1 site

21 **Parc du Grand Lyon** (Mions) :
- 115 000 m²
- Stockage, messagerie, activité
- 18 locataires

25 **Entrepôt de Feyzin** (Feyzin) :
- 4 400 m²
- Stockage, logistique urbaine
- 1 locataire

Bouches-du-Rhône (13) – 1 site

22 **Parc de Marseille Provence** (Marseille) :
- 42 000 m²
- Stockage, messagerie, activité
- 19 locataires

Pyrénées-Atlantiques (64) – 1 site

23 **Centre européen de fret** (Mouguerre) :
- 6 000 m²
- Messagerie, distribution du dernier kilomètre
- 5 locataires

Les développements actifs

Patrimoine en développement, projets neufs, extensions et rénovations engagés ou en études.

Paris (75) – 4 sites

La Folie-Champerret (17e arrondissement) :
- 2 000 m²
- Logistique urbaine décarbonée
- Livraison en 2025

Les Amarres – Port d'Austerlitz (13e arrondissement) :
- 6 000 m²
- Logistique fluviale, ESS
- Livraison en 2028

Alésia Jean-Moulin (14e arrondissement) :
- 5 000 m²
- Logistique urbaine, commerce
- Livraison en 2026

Pont de Grenelle (16e arrondissement) :
- 14 000 m² (dont 9 500 m² de logistique)
- Logistique, espace public
- Livraison en 2028

Val-de-Marne (94) – 1 site

Cité de la gastronomie (Rungis) :
- 9 200 m²
- Hôtel d'activités
- Livraison en 2028

Seine-Saint-Denis (93) – 2 sites

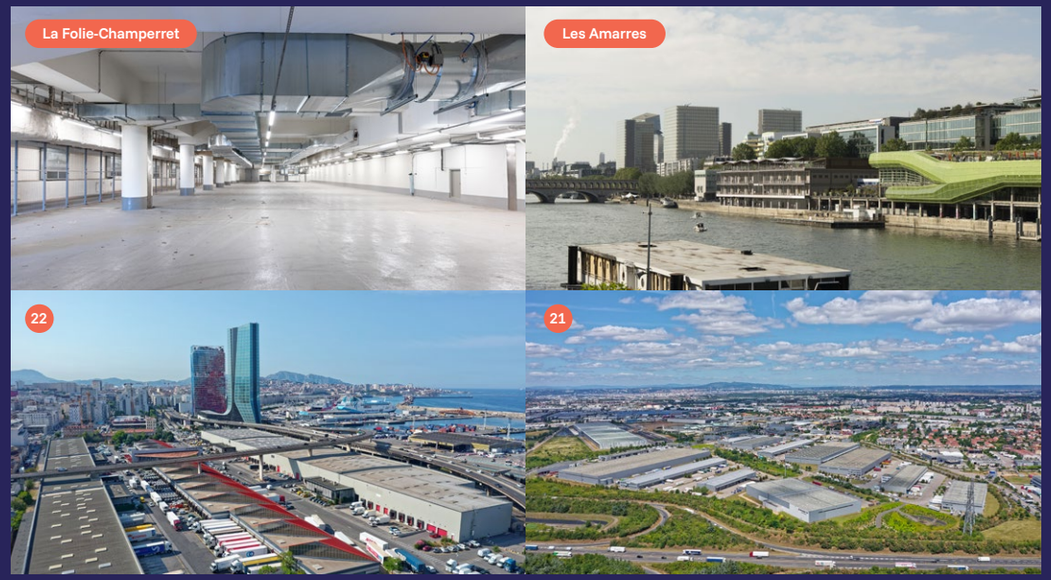
Grand Paris Nord 1 – Bâtiment Stains 2 (Stains) :
- 9 000 m²
- Activité, logistique urbaine
- Livraison en 2025

Éco-Parc (Bobigny) :
- 13 000 m²
- Logistique urbaine, activité
- Livraison prévue en 2027

Hauts-de-Seine (92) – 2 sites

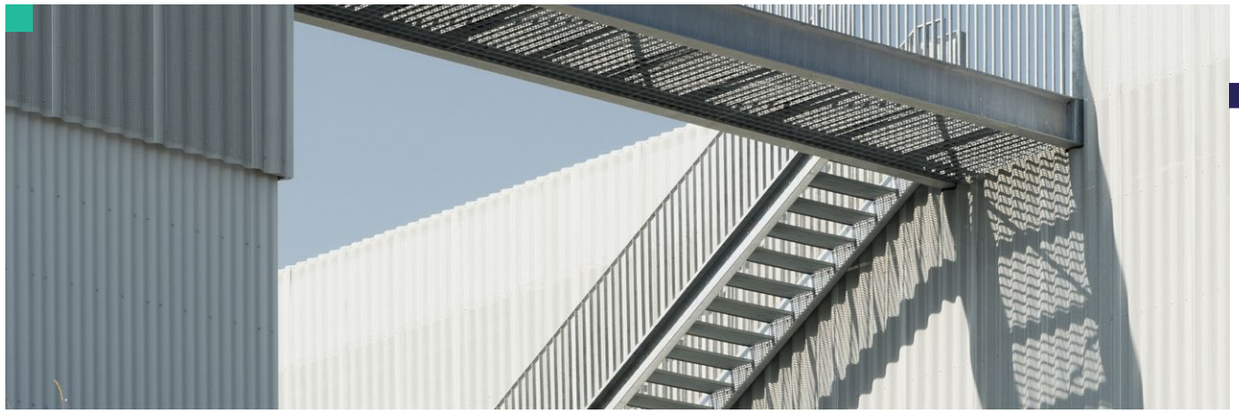
Sogaris Montrouge (Montrouge) :
- 5 000 m²
- Logistique urbaine
- Livraison en 2025

Villon La Défense (Puteaux) :
- 8 000 m²
- Hôtel logistique
- Étude en cours



2

PERFORMANCE FINANCIÈRE



PERFORMANCE FINANCIÈRE

2.1 VUE D'ENSEMBLE

Après les chocs subis depuis 2022 (retour de l'inflation, hausse des taux d'intérêt, atonie de la croissance) qui ont particulièrement affecté l'industrie immobilière, l'année 2024 marque un point d'inflexion. La politique restrictive de la Banque centrale européenne (BCE) commence à porter ses fruits, avec une inflation ramenée à 2 % en zone euro en 2024 et la BCE a ainsi pu entamer un cycle de baisse des taux à partir de juin, soit un recul total de 1 point du taux directeur au cours de l'année 2024 (le taux de la facilité de dépôt est passé de 4 % en début d'année à 3 % en décembre). Dans ce contexte le Groupe Sogaris affiche cette année de belles performances financières, tant sur le plan opérationnel, avec un chiffre d'affaires et un EBITDA en croissance, que sur le plan de sa structure financière qui présente des marges de manœuvre pour de futurs développements.

Grâce à des mises en service de nouveaux bâtiments, à Créteil Marais en janvier 2024 (Créteil 5 et Créteil 3 bis) et à Ivry-sur-Seine (Ivry 1 - Les Lettres) en décembre 2024, ainsi que de bâtiments ayant connu d'importants travaux de rénovation et commercialisés en tout ou partie à Rungis (bâtiment N), Paris (Paris Montmartre dans le 18e arrondissement), Chennevières-sur-Marne (réfection de la toiture), Mions (bâtiments 7 et 9) certains actifs ont vu leur valeur s'apprécier sensiblement, compensant pour partie l'allongement de la durée de commercialisation d'autres surfaces vacantes.

Dans un contexte économique encore fragile, le Groupe a poursuivi sa trajectoire de croissance grâce au pilotage prudent de sa performance opérationnelle et financière, ainsi qu'à la confiance de ses parties prenantes quant au modèle de développement immobilier au service d'une logistique urbaine décarbonée sur le territoire du Grand Paris.

En 2024, priorité aux investissements sur le patrimoine

En l'absence de nouvelle acquisition et du fait du ralentissement du rythme des opérations de développement, le total des investissements s'élève à 46 M€, dont 31,30 M€ consacrés à la rénovation et à la modernisation du patrimoine (contre 23,60 M€ en 2023, soit +33 %). Ces investissements concernent en premier lieu le programme de mise à niveau des plateformes de Rungis et Stains, la rénovation complète du bâtiment N de Rungis, les rénovations des bâtiments de Mions 7 et 9, les travaux de réfection de la toiture de l'entrepôt de Chennevières-sur-Marne et les travaux dans le bâtiment du Plessis-Robinson.

En matière de développement, les efforts d'investissement concernent avant tout la poursuite des projets prévus et engagés dans le cadre des premiers plans stratégiques, en particulier sur les sites de Sogaris Montmartre (Paris, 18e), de l'hôtel logistique des Ardoines (Vitry-sur-Seine), de la plateforme de Créteil Marais (Créteil) ou encore de l'espace urbain de distribution de la Folie Champerret (Paris, 17e).

Des indicateurs de performance financière en hausse

Cette performance concerne en premier lieu le chiffre d'affaires du Groupe ainsi que son EBITDA, augmentés notamment par l'effet année pleine de la mise en service de l'hôtel logistique des Ardoines fin 2024 et l'évolution de l'ILAT. Ils atteignent des niveaux record et une progression respectivement d'environ 10 % et 12 %. La valorisation du patrimoine retrouve une légère progression de +4 % après deux années de contraction des valeurs, grâce notamment à un important travail de commercialisation et de gestion des actifs.

Chiffre d'affaires	**97 M€** (+9,8 %)	Le Groupe a poursuivi sa stratégie de croissance, bénéficiant de l'effet année pleine de l'exploitation de l'hôtel logistique des Ardoines, de la forte hausse des indexations de loyers, ainsi que de l'amélioration de ses charges et travaux refacturés sur le périmètre existant comme sur le patrimoine en développement.
EBITDA	**39,1 M€** (+12,4 %)	Le Groupe a atteint un EBITDA record depuis la création de la société, s'élevant à 39,10 M€.
Montants investis	**45,7 M€**	Le Groupe réalise notamment près de 31,30 M€ d'investissements pour le maintien de son patrimoine.
Emprunts tirés	**44,2 M€**	Le Groupe a procédé aux tirages sur plusieurs opérations en cours : 40 M€ au titre du RCF et 4,20 M€ au titre du financement de l'actif de Poissy. À noter, Sogaris a traité pour un total de 100 M€ d'opérations de couverture de taux (tunnels à prime nulle).
Trésorerie	**35,8 M€**	La trésorerie disponible a légèrement diminué par rapport à fin 2023, permettant de poursuivre le plan stratégique d'investissements du Groupe tout en conservant un niveau de cash confortable.
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2024	**1 233 M€** (+4,02 %)	La valeur du patrimoine de Sogaris retrouve une progression grâce à l'entrée de l'actif du Quai d'Austerlitz (Les Amarres) et au travail réalisé sur la commercialisation et la gestion des actifs.
Taux de recouvrement	**96,7 %**	Le taux de recouvrement 2024 est en amélioration par rapport à 2023 grâce à la poursuite des efforts dans la gestion des créances clients.
LTV	**23,4 %**	Le LTV (Loan to value) augmente de 1,4 point compte tenu de l'augmentation de l'endettement net, conséquence de la poursuite des investissements en 2024.

2.2 TRÉSORERIE ET ENDETTEMENT : LE CHOIX DE MAÎTRISER SON DESTIN

Dans un contexte de taux toujours élevés amorçant une baisse au deuxième semestre, le Groupe a privilégié l'utilisation de l'endettement pour le financement des investissements notamment en tirant un total de 40 M€ sur les deux lignes de RCF (Revolving Credit Facility) souscrites par Sogaris en 2021. Il reste un montant disponible de 25 M€ sur ces lignes revolving à fin 2024.

Grâce au remboursement total du crédit initial à hauteur de 88 M€ effectué fin 2023, Sogaris a pu procéder à la levée des hypothèques grevant les bâtiments de Rungis (en dehors des bâtiments A et D qui viennent en garantie d'un swap de taux conservé).

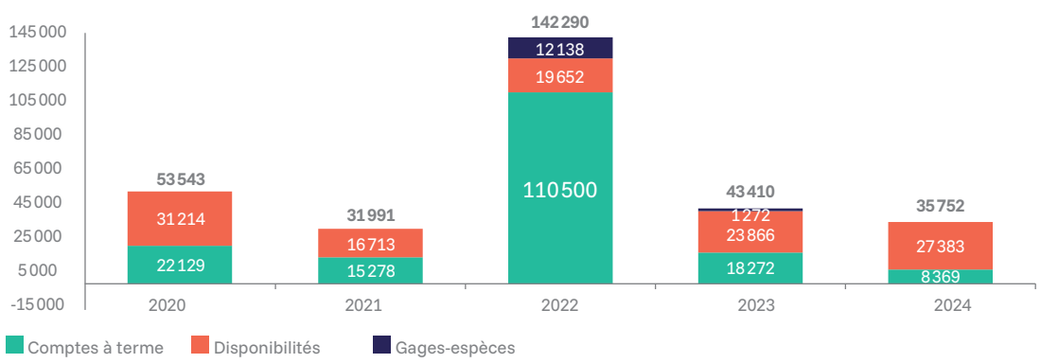
En juillet 2024, Sogaris a signé un nouveau crédit de 25 millions d'euros auprès de la Banque des Territoires (prêt de transition écologique) destiné à financer les travaux préparatoires à l'installation de centrales photovoltaïques en toiture des bâtiments du Groupe (travaux « PV ready »). Aucun tirage sur ce crédit n'a été effectué en 2024.

En septembre, la SCI Sogaris Yvelines développement a procédé au tirage de 4,20 M€ sur le crédit du CIC pour financer le solde de l'acquisition de Poissy en octobre 2024.

L'augmentation de la dette du Groupe et l'arrivée à échéance de 2 opérations de couverture fin 2024, pour un total de 65 M€, ont conduit à la souscription par Sogaris de 2 tunnels de taux supplémentaires d'une durée de 5 ans pour un total de 100 M€.

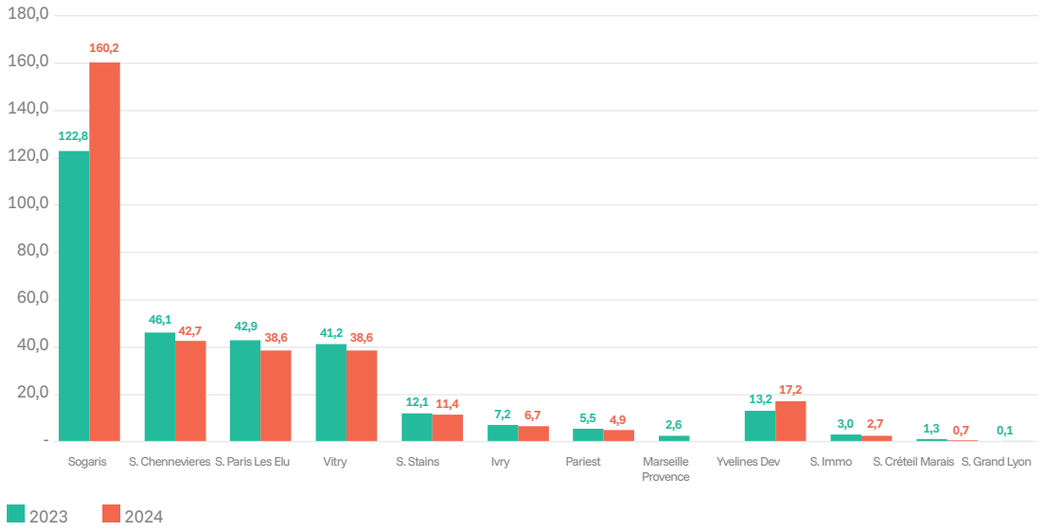
Le pilotage de la gestion de la trésorerie a été effectué grâce aux lignes RCF, ce qui démontre la pertinence de cet outil de financement, dans un contexte porteur d'incertitudes opérationnelles pouvant engendrer des aléas de calendrier pour les projets.

Le niveau de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2024 est de 35,70 M€, dont environ 8 M€ en comptes à terme, en baisse de -7,70 M€ par rapport au 31 décembre 2023.



Portefeuille de placements (en K€)

L'endettement à moyen et long terme auprès des établissements de crédit hors découverts bancaires s'établit à 323,70 M€, contre 298 M€ au 31 décembre 2023, et se répartit comme suit par société du Groupe :



Dette par entité (en M€)

Cette augmentation de la dette de près de 26 M€ provient des tirages et remboursements suivants :

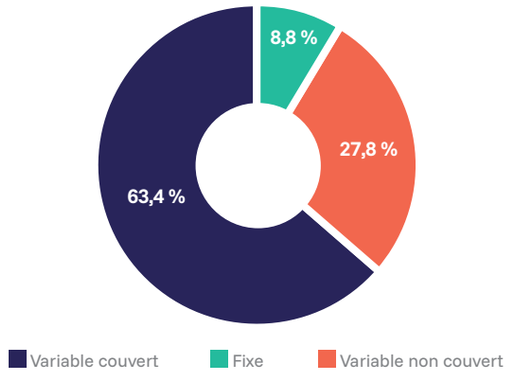
- Le tirage du solde sur le financement de l'opération d'acquisition de Poissy pour 4,20 M€
- Les tirages des dettes de court terme de type RCF afin de refinancer les acquisitions du plan stratégique (+40 M€)
- Le remboursement des dettes amortissables (-18,50 M€).

Le taux moyen de la dette calculé en rapportant le montant des charges financières à l'encours moyen de l'année ressort à 2,98 % pour l'exercice 2024, contre 3,09 % en 2023.

La durée de vie moyenne de la dette est de 6 ans et 6 mois, inchangée par rapport à 2023.

La structure de l'endettement au 31 décembre 2024 s'établit comme suit :

- Dette à taux fixe : 8,8 %
- Dette à taux variable couvert : 63,4 %
- Dette à taux variable non couvert : 27,8 %. À noter : sur les 89,80 M€ de dettes à taux variables non couvertes, 54,80 M€ sont indexés sur le Livret A et le reste sur l'EURIBOR 3 M.



Dette par type de risque

2.3 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires (CA) récurrent est en hausse de +8,70 M€, soit 97 M€ en 2024 contre 88,20 M€ en 2023, soit une croissance de +9,9 %. Cette évolution s'explique principalement par :

- Une hausse des loyers en 2024 de +5,70 M€ générée par :
  - L'effet année pleine de la mise en service et de la commercialisation de l'hôtel logistique de Vitry – Les Ardoines pour 2,90 M€ ;
  - Des effets d'indexation de loyer grâce à l'évolution encore positive de l'ILAT pour 3 M€ ;
  - D'autres effets et en particulier des mouvements de locataires entre les deux années pour -0,20 M€.
- La progression des refacturations des taxes bureaux et foncières et des charges locatives en 2024 à hauteur de 3,10 M€.
- Une légère baisse des refacturations de travaux pour un montant de -0,10 M€.
- Une stabilité du chiffre d'affaires des Palettes Urbaines en 2024 qui dépasse 4,10 M€.

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 2,10 M€ en 2024, en hausse de +0,50 M€ par rapport à 2023, 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 60 M€ en 2024, contre 55,10 M€ en 2023, soit une hausse de +4,90 M€ en un an.

Cette augmentation des charges provient majoritairement de :

- La progression des achats consommés de 4,20 M€, liée principalement à la hausse des charges locatives notamment sur les dépenses de fluides dans la période post-Covid et le contexte de la guerre en Ukraine, 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 modérée des impôts et taxes de 0,20 M€, en l'absence d'effets périmètre de taxes foncières et bureaux en 2024 et du fait de la stabilité des taxes foncières sur le patrimoine existant.
- Et enfin, la croissance des frais de personnel de 0,70 M€ due à l'effet d'année pleine des recrutements réalisés en 2023, alors que le nombre de collaborateurs est pratiquement stable en 2024 (+1).

L'EBITDA atteint donc 39,10 M€ en 2024, contre 34,80 M€ en 2023, soit +4,30 M€ (+12,4 %), démontrant les solides performances du Groupe.

Les variations nettes des amortissements et des dépréciations s'élèvent à 29 M€ en 2024, contre 29,20 M€ en 2023, soit -0,20 M€ (-0,7 %). Cette légère diminution est liée notamment :

- À l'effet d'année pleine sur les dotations aux amortissements des mises en service et des acquisitions 2023 et 2024 : -3,90 M€ ;
- À la baisse de la reprise des étalements de frais d'emprunts du crédit initial lié à son remboursement anticipé en 2023 : +1 M€
- À la baisse des reprises/dotations pour dépréciation des comptes clients : -1 M€
- Aux reprises sur les dépréciations des actifs du Plessis-Robinson et d'Ivry 2 - Jean Jaurès compte tenu de la hausse des valorisations entre 2023 et 2024 : +4,10 M€.
- À la baisse des reprises aux provisions pour risques par rapport à 2023 où une reprise des provisions sur pertes de loyers de Roissy avait été constatée : -1 M€

Les charges d'exploitation ressortent ainsi à 89 M€ en 2024, contre 84,30 M€ en 2023, soit une hausse de 4,70 M€ (+5,6 %).

Le résultat financier s'élève à -7,90 M€ en 2024, contre -5,30 M€ en 2023, baisse due principalement à la hausse des charges financières de 1,70 M€ du fait notamment du passage en charges des intérêts du crédit additionnel de Vitry – Les Ardoines à compter de la livraison du bâtiment en décembre 2023 et à l'augmentation de la dette du Groupe en 2024. Cette hausse des charges s'accompagne également d'une baisse des produits financiers de -0,9 M€, conséquence directe de la baisse de la trésorerie disponible pour les placements.

Le résultat exceptionnel est égal à -2,10 M€ en 2024, contre 0 M€ en 2023 du fait principalement de la mise au rebut des immobilisations du projet Anneau Sud (Rungis) en 2024.

L'impôt sur les sociétés s'élève à 0,3 M€ en 2024 contre 0 en 2023.

Le résultat net consolidé ressort en 2024 à -0,3 M€, contre 0,3 M€ en 2023.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 0,8 M€ en 2024, contre -0,20 M€ en 2023. La quote-part revenant aux minoritaires est en baisse à -1,1 M€, contre 0,50 M€ en 2023.

Compte de résultat consolidé présenté en annexe.

Bilan consolidé

Le bilan consolidé fait apparaître une valeur nette d'actifs immobilisés de 716,6 M€, en hausse de +16,3 M€ par rapport à 2023 (700,3 M€) liée à :

- Environ 45,8 M€ d'investissements dont 0,4 M€ d'acquisitions, 14,1 M€ sur les projets en développement (Vitry – Les Ardoines, Champerret, Les Amarres, Jean Moulin, Bobigny, Stains 2, bâtiments de Créteil 3 bis et Créteil 5, Sogaris Montmartre, Cité de la Gastronomie notamment) ainsi que 31,2 M€ de CAPEX de maintien du patrimoine.
- Environ -29 M€ de dotations aux amortissements et dépréciations.

À l'actif circulant, les créances clients et comptes rattachés diminuent de 1,5 M€.

Les autres créances et comptes rattachés sont stables en 2024, passant de 22,7 M€ en 2023 à 22,4 M€ en 2024.

La trésorerie du Groupe – y compris valeurs de placement – au 31 décembre 2024 atteint un niveau de 35,8 M€ contre 43 M€ au 31 décembre 2023 (-7,7 M€).

Au passif, la variation des capitaux propres de -1,6 M€ est due notamment à la baisse des réserves de -2,6 M€ et à l'impact du résultat de l'exercice de 0,8 M€.

Les intérêts hors Groupe sont en baisse (-2,4 M€) avec notamment la forte baisse du résultat de la SCI Sogaris Vitry – Les Ardoines en 2024.

Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (323,70 M€) sont en augmentation de 25,6 M€ due essentiellement aux effets suivants :

- Le tirage de 40 M€ de RCF (Revolving Credit Facility) pour financer le programme de CAPEX ;
- Le tirage du solde de l'emprunt dédié à l'acquisition de l'actif de Poissy pour 4,20 M€ ;
- L'amortissement des emprunts pour 18,5 M€.

Les fournisseurs et comptes rattachés sont en baisse de 1,8 M€ du fait de la baisse des CAPEX sur les opérations de développement et sur le patrimoine existant intervenue en fin d'année par rapport à fin 2023.

Les autres dettes et comptes de régularisation (y compris les opérations intragroupes) sont en diminution de -13,6 M€, liée principalement à la baisse des dettes sur acquisitions d'actifs de -17,2 M€ non compensée par la hausse des comptes courants du Groupe de +3,4 M€.

Bilan consolidé présenté en annexe.

2.4 COMPTES SOCIAUX DE SOGARIS SAEML AU 31 DÉCEMBRE 2024

Compte de résultat

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 36,7 M€ en 2024, en hausse de 4,3 M€ par rapport à 2023.

Cette hausse est liée à une augmentation importante des loyers (+1,6 M€), à l'amélioration des refacturations de charges (+0,4 M€), aux honoraires internes et externes (+1,2 M€) et aux prestations et travaux refacturés (+1,1 M€).

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2024 s'établit à 4,10 M€ contre 3,1 M€ en 2023, soit une progression de 1 M€. Cette variation résulte de la hausse des produits d'exploitation de 2,2 M€ et de la hausse des charges d'exploitation de 1,2 M€, dont 1,1 M€ d'autres charges externes en partie refacturables. À noter, une légère baisse des dotations aux amortissements et provisions de -0,20 M€ (impact notamment de la baisse des provisions pour créances douteuses).

Le résultat financier en forte hausse (+ 9,3 M€) s'élève à 18 M€. Il bénéficie de l'augmentation des dividendes perçus des filiales (+4,20 M€) notamment le versement d'un dividende de 4,4 M€ reçu de Roissy et de la hausse des intérêts sur comptes courants perçus des filiales (+4,10 M€). Le reste de la hausse provient principalement de la diminution des charges financières sur emprunt et des dépréciations des éléments financiers.

Dans ces conditions, le résultat courant avant impôt ressort à 22,1 M€, en hausse de +10,3 M€ par rapport à 2023 (11,8 M€). Le résultat exceptionnel est en augmentation de +0,20 M€.

Après prise en compte du résultat exceptionnel et de l'impôt sur les sociétés, le résultat net de la Société est excédentaire à hauteur de 21,5 M€ contre 10,9 M€ en 2023. La charge d'impôts de l'année est de 0,50 M€, contre 0,6 M€ en 2023.

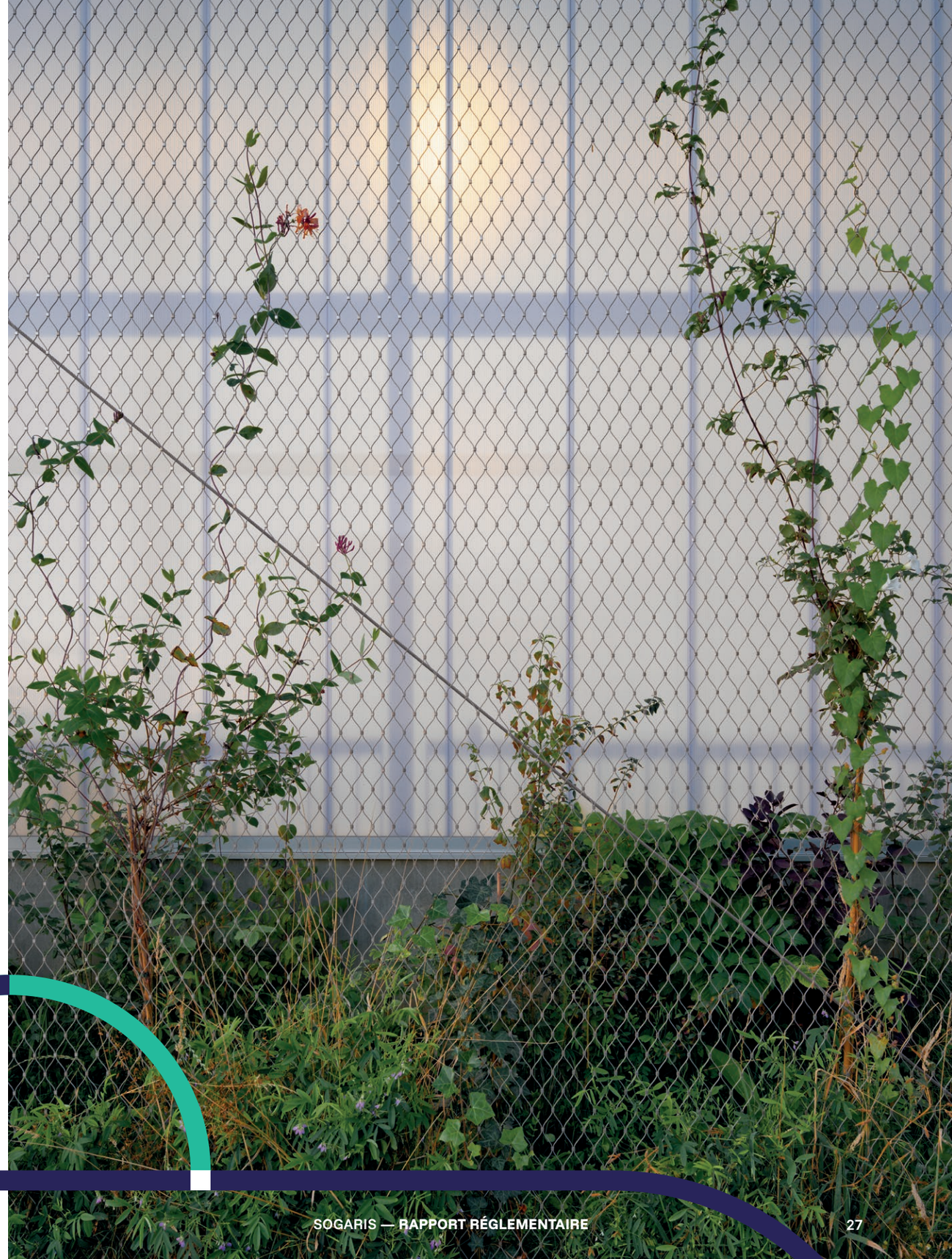
Compte de résultat présenté en annexe.

Bilan

Le bilan de Sogaris a évolué sensiblement à la hausse en 2024, passant de 511,1 M€ à 569,5 M€, soit une variation du total du bilan de 58,5 M€.

- À l'actif, les immobilisations augmentent de 10,9 M€. Le montant des investissements 2024 (15,5 M€) est supérieur au montant des dotations aux amortissements (-4,70 M€).
- L'actif circulant augmente de 47,6 M€ en raison de :
  - la légère augmentation des valeurs de placement et disponibilités de +1,9 M€;
  - l'augmentation des autres créances et comptes de régularisation de +51 M€ due à la forte augmentation des avances en comptes courants versées aux filiales, notamment liées aux plans d'investissements;
  - la baisse des créances clients et comptes rattachés de -5,30 M€.
- Au passif, les capitaux propres augmentent de 19,2 M€ du fait principalement du résultat de l'exercice (+10,6 M€) et du report à nouveau (+8,5 M€).
- Les dettes augmentent au global de +39,10 M€. Cette variation provient principalement :
  - des tirages du crédit revolving RCF (+40 M€);
  - des amortissements des dettes bancaires pour -2,6 M€;
  - de la hausse des dettes fournisseurs (+0,20 M€);
  - de la hausse des autres dettes et comptes de régularisation pour 1,5 M€.

Bilan présenté en annexe.



3

PERFORMANCE RSE & PREMIER RAPPORT DE DURABILITÉ

PERFORMANCE RSE & PREMIER RAPPORT DE DURABILITÉ

3.1 UNE STRATÉGIE GLOBALE ET COHÉRENTE, ANCRÉE DANS L'ACTION

Foncière historique et pionnier de l'immobilier dédié à la logistique urbaine et aux activités productives, le Groupe Sogaris poursuit une mission majeure : réduire l'impact des flux de marchandises en ville et rendre possible la décarbonation des opérations de distribution. Avec la conviction que cet objectif passe par le retour de la logistique au cœur des zones urbaines denses, l'entreprise mise sur le développement d'un réseau immobilier inédit, dédié aux activités productives et aux mobilités des marchandises. Ce dernier est conçu pour les territoires en transition vers la décarbonation, à commencer par celui de la métropole du Grand Paris.

Le Groupe agit directement sur l'offre immobilière disponible sur le marché, en actionnant tous les leviers du développement de son patrimoine : acquisitions, rénovations, restructurations, conception et construction d'immeubles neufs, partenariats opérationnels.

Sogaris est ainsi à l'origine de nouveaux modèles immobiliers qui font aujourd'hui école : l'hôtel logistique et l'espace urbain de distribution, dont les fonctions et les usages concourent à l'acceptation des nouvelles activités productives au cœur des villes.

POLITIQUE RSE : 4 ENGAGEMENTS POUR LA VILLE DURABLE ET PRODUCTIVE

En 2020, Sogaris a formalisé sa vision des grands défis environnementaux, énergétiques et sociaux qui structurent la logistique urbaine au sein d'une politique RSE : fondée sur 4 engagements guidant au long cours la stratégie de développement du Groupe, elle prend également en compte l'ensemble de ses parties prenantes.

Figure 1 : Cartographie des parties prenantes de Sogaris

ENGAGEMENT N°1

UNE LOGISTIQUE DÉCARBONÉE

Sogaris entend participer à faire advenir une logistique décarbonée, en plaçant l'action climatique au cœur de sa stratégie. Le Groupe doit dès lors résoudre une équation complexe : comment maîtriser les émissions nettes de gaz à effet de serre d'un patrimoine immobilier en croissance et voué à se développer encore dans les prochaines années ? Pour y parvenir et mieux orienter son action climatique, Sogaris s'est attaché à obtenir un aperçu complet de l'impact de ses activités, au moyen d'un bilan carbone mené en 2020, renouvelé en 2022 et désormais actualisé tous les ans. Dans un souci d'exhaustivité, l'entreprise a choisi d'intégrer à ce bilan, au-delà des habituels scopes 1 et 2, un scope 3 élargi correspondant aux émissions de gaz à effet de serre liées au transport de marchandises des clients hébergés sur ses sites. En appui de cette évaluation, Sogaris développe une modélisation des impacts des flux entrants et sortants de ses sites. Actualisable chaque année, cette modélisation ouvre la voie à un niveau d'analyse inédit en matière de logistique urbaine : en permettant de décomposer l'empreinte carbone par site et par locataire, elle fait de la mesure carbone une nouvelle clé d'analyse des impacts des activités logistiques dans leur diversité.

Parmi les enseignements de ce bilan carbone, un chiffre s'avère capital : 84 % des émissions de Sogaris proviennent des flux logistiques qui transitent par ses plateformes.

Ce constat achève de convaincre quant à la nécessité d'une décarbonation de l'ensemble de la chaîne de valeur logistique, s'appuyant en premier lieu sur le déploiement d'un réseau de sites : nouveau type de maillage logistique du territoire, il est destiné à réduire les distances parcourues, notamment en cœur de ville. Cette décarbonation implique plus largement de repenser entièrement le modèle de la distribution, de la performance climatique des entrepôts aux modes de fret, en passant par la longueur des chaînes d'approvisionnement. Sogaris entend prendre toute sa part à cette transition, notamment en coopérant activement avec les clients du Groupe – professionnels du transport, de la logistique et de la distribution.

Enfin, en effectuant ce bilan carbone élargi, Sogaris entend non seulement acquérir une connaissance plus fine de l'origine de ses émissions, mais aussi démontrer que le paramètre logistique doit entrer en compte dans le calcul de l'empreinte carbone réelle d'un territoire. Or, à ce jour, la logistique n'est toujours pas appréhendée comme un véritable levier de la décarbonation, restant trop souvent oubliée des bilans CO2 des opérations d'aménagement et des bilans carbone territoriaux.

ENGAGEMENT N°2

UNE LOGISTIQUE ANCRÉE DANS LES VILLES

Indispensable au fonctionnement des villes et de nos sociétés, la logistique souffre pourtant, de longue date, d'une image écornée. Associée par beaucoup à l'étalement urbain, à l'édification d'immenses entrepôts de périphérie et à l'artificialisation des sols, elle est aussi tenue pour responsable, sous l'égide du e-commerce, de la dévitalisation des centres de certaines villes moyennes. À l'heure où la logistique a vocation à faire son retour au cœur du tissu urbain, c'est-à-dire précisément là où la population est la plus dense et où les tensions entre usages concurrents se font ressentir avec le plus d'acuité, l'acceptabilité sociale de la logistique urbaine – des logistiques urbaines – redevient un enjeu capital de la fabrique des villes.

À cet égard, Sogaris défend auprès de ses parties prenantes la vision d'une logistique intégrée au cœur de l'espace urbain, non seulement respectueuse des citadins et de l'environnement, mais aussi concourant activement à la qualité de vie en ville. Cette vision se traduit en pratique par l'attention particulière que le Groupe accorde à la coconception de ses sites avec leurs habitants et riverains. Le projet de reconversion de l'ancien parking automatisé de la rue du Grenier-Saint-Lazare (l'Immeuble Inversé), au cœur de Paris, offre une illustration de cette démarche d'écoute et de dialogue, dont l'ambition excède largement les exigences réglementaires. Ce site fait partie d'une nouvelle génération d'espaces de logistique de proximité. Le projet a été conçu, à ses différentes étapes, dans une logique de codéveloppement avec les riverains et usagers du quartier et ce, dès la réponse à l'appel à projets « Réinventer Paris II ». Cette dernière s'est en effet construite en cohérence avec les enjeux et besoins formulés dans le cadre du budget participatif, au fil des différentes étapes de programmation du projet immobilier, mais aussi de conception des services de logistique et de conciergerie qui ont vocation à s'y déployer.

Depuis 2017, Sogaris est également devenu un promoteur de l'art urbain dans le Grand Paris, revendiquant et valorisant ce lien particulier entre logistique urbaine et street-art, deux phénomènes entrés comme « par effraction » dans la ville mais qui finissent par s'imposer, voire même par être plébiscités dans un large assentiment. La démarche de Sogaris, explicitée au travers de la promotion de six œuvres sur le patrimoine du Groupe, dont quatre forment à Rungis une véritable galerie à ciel ouvert, vise à utiliser l'art comme un moyen de changer le regard sur les espaces logistiques mal connus, de rendre visible l'humain au sein de ces sites productifs et de valoriser l'intégration paysagère et urbaine des espaces logistiques dans la ville.

ENGAGEMENT N°3

UNE LOGISTIQUE LEVIER DU DÉVELOPPEMENT LOCAL ET RÉSILIENT

Avec leur cortège de pénuries – de produits alimentaires, d'énergie, de composants technologiques ou encore de médicaments –, les crises qui se succèdent depuis plusieurs années ont mis au jour la fragilité de nos systèmes d'approvisionnement, fruit d'une déconnexion progressive entre lieux de production et de consommation. Elles font apparaître la nécessité, pour les territoires, de développer une production de biens essentiels capable de subvenir aux besoins de leurs populations. À cet égard, la logistique à vocation à devenir le levier d'un développement économique local à la fois résilient et prospère, notamment par la promotion de logiques circulaires. Cette conviction constitue le fondement de la politique RSE de Sogaris, qui promeut une logistique urbaine en harmonie avec le territoire et contribuant à son développement au travers d'un maillage optimisé, d'une mixité de programmes innovante et de choix architecturaux aussi audacieux que judicieux.

ENGAGEMENT N°4

UNE LOGISTIQUE RESPECTUEUSE DES FEMMES ET DES HOMMES

Sogaris revendique enfin la vision d'une logistique respectueuse des femmes et des hommes, à rebours de la précarisation actuelle de certains travailleurs du secteur, visible tant dans l'émergence d'une main-d'œuvre indépendante peu protégée que dans les conditions de travail imposées aux employés de certaines entreprises de l'e-commerce. Le Groupe s'emploie à faire rayonner les valeurs de dignité, d'épanouissement et de bien-être aussi bien en interne, par une politique RH ambitieuse et exemplaire, qu'auprès de ses locataires, pour garantir des conditions de travail dignes et respectueuses à toutes les personnes employées sur ses sites. Aboutissement de ces efforts, Sogaris a obtenu en décembre 2021 la certification « Great Place to Work », renouvelée chaque année depuis, y compris en 2024. Décernée à l'issue d'un audit indépendant, elle distingue les entreprises exemplaires dans la confiance que leur accordent leurs collaborateurs, en prenant en compte tant les pratiques managériales que le jugement porté par les collaborateurs sur la vie et l'activité au sein de l'entreprise. Renforçant à la fois l'attractivité de Sogaris aux yeux de futurs collaborateurs et la fierté des équipes en poste, cette labellisation installe Sogaris dans le paysage des entreprises françaises où il fait bon travailler et souligne sa capacité à conjuguer crédibilité, respect, équité, fierté et convivialité.

Plan Climat : une trajectoire stratégique et opérationnelle

En 2023, Sogaris s'est doté d'un Plan Climat, développant sa vision des enjeux environnementaux et sociaux de la logistique urbaine et agrégeant les différents plans d'action structurés par l'entreprise sur la base de sa politique RSE, avec en point d'orgue la décarbonation de la logistique. La politique RSE et le Plan Climat du Groupe Sogaris constituent deux blocs essentiels et complémentaires. Tous deux reposent sur la conviction que Sogaris dispose d'une capacité de transformation de son environnement direct et par conséquent d'une responsabilité élargie : la performance globale de la SEM ne peut pas, de fait, être réduite à son unique performance économique.

Relevant à la fois d'une synthèse de ses contributions – et de celles de son écosystème – à la lutte collective contre le dérèglement climatique tout autant que d'une philosophie d'action ancrée dans le concret pour y parvenir, le Plan Climat est devenu la principale matrice structurant la stratégie de développement du Groupe, ainsi que ses déclinaisons opérationnelles. Il s'adresse ainsi en premier lieu aux parties prenantes immédiates de Sogaris, à ses actionnaires (publics comme privés), à ses clients et, de manière générale, à l'ensemble de l'écosystème de la fabrique de la ville.

Au travers de ce document de référence, le Groupe a tracé une trajectoire vers l'atteinte de plusieurs objectifs majeurs – qu'ils soient réglementaires (et liés notamment aux obligations du décret tertiaire) ou volontaires – et engage une stratégie résolument ancrée dans l'action, le terrain, l'innovation et l'approche partenariale.

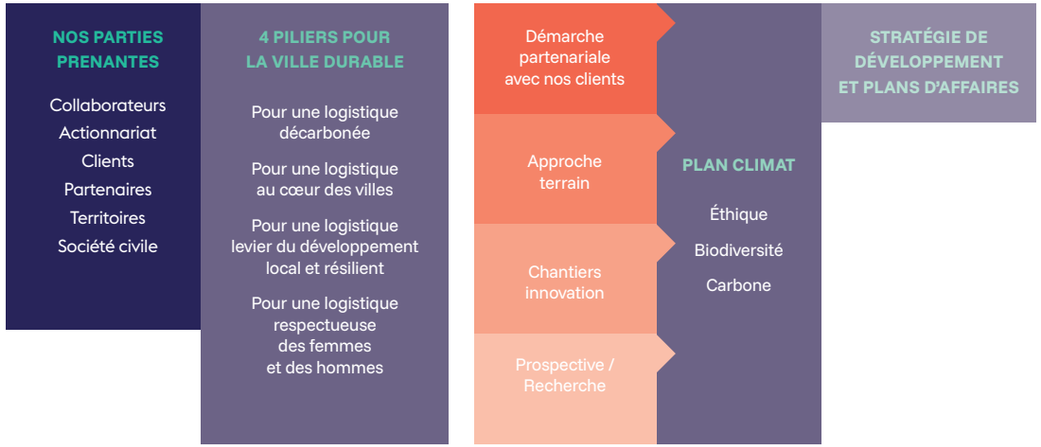


Figure 2 : Politique RSE et Plan Climat de Sogaris

LES OBJECTIFS PRIORITAIRES DE SOGARIS POUR 2030 ET 2050

Pour 2030

RÉDUCTION DE 50 %
des émissions carbone de son patrimoine (mesurée en évolution de son intensité carbone)

RÉDUCTION DE 40 %
des consommations énergétiques

Pour 2050

Contribution à la limitation du réchauffement climatique à
+1,5° C

3.2 DE LA STRATÉGIE À L'ACTION : SOCLE ESG ET DÉCARBONATION

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constituent aujourd'hui la matrice de la performance de l'activité de Sogaris. Ils fondent une stratégie de développement durable et d'investissement responsable qui lie étroitement performance financière et impacts environnementaux tout autant que sociaux.

Notation ESG : une démarche volontaire

Sogaris a choisi d'évaluer chaque année sa performance ESG de manière volontaire, en confiant cette mission à EthiFinance, organisme indépendant qui examine à la fois les impacts sociaux et environnementaux des services proposés par Sogaris, sa capacité à maîtriser les risques ESG et à préserver la valeur de ses actifs stratégiques, ainsi que l'inclusion des enjeux de politique RSE à sa gestion stratégique et opérationnelle comme dans sa gouvernance.

Le renouvellement de cette évaluation en 2024 montre une amélioration de 4 points de la note globale du Groupe, appuyée par une augmentation de son score sur l'ensemble des thématiques traitées par EthiFinance. Ces résultats matérialisent les efforts fournis par l'entreprise pour améliorer chaque année la structuration et la mise en œuvre opérationnelle de sa politique RSE.

Le processus d'évaluation de l'exercice 2024 s'est basé sur une analyse documentaire, approfondie par la consultation de parties prenantes internes ainsi qu'externes, au travers de deux entretiens réalisés par EthiFinance :

- **Quentin Bessonet** – Chef du Bureau de l'expertise financière et du pilotage des participations à la Mairie de Paris
- **Nicolas Ammann** – Directeur régional d'Heppner

La maturité de Sogaris sur les enjeux ESG a été à nouveau reconnue comme « Avancée », avec une maturité « Avancée + » sur les thématiques « Capital humain » et « Parties prenantes externes ».

Thématique	Note 2024 (évolution vs. 2023)	Niveau de maturité
Gouvernance	**53** (+4)	Avancé
Capital humain	**71** (+5)	Avancé +
Environnement	**50** (+3)	Avancé
Parties prenantes externes	**69** (+3)	Avancé +

Note globale : **61/100** (+4 points)

Limité | Modéré | Avancé | Exemplaire

Figure 3 : Notation ESG

Dans la décennie à venir, l'ESG a vocation à devenir le creuset des activités du Groupe. Dans l'ensemble, il s'agira plus largement de déployer un modèle d'affaires conciliant obligations, valeurs et ambitions volontaires en matière de politique RSE, avec un cap important franchi en décembre 2024 : la gouvernance de Sogaris a acté l'engagement d'une démarche pour acquérir le statut de société à mission, dotée d'une raison d'être – inscrite dans ses statuts – intégrant la prise en compte des impacts sociaux et environnementaux de son activité. Ce statut devra ainsi permettre à Sogaris de poursuivre son évolution en confortant son ADN de SEM au service de l'intérêt général.

7 indicateurs de performance ESG pour 2024

L'exercice 2024 a également été l'occasion pour Sogaris de renforcer la mise en œuvre de sa politique RSE en l'adossant à des indicateurs extrafinanciers. Ces indicateurs, accompagnés d'objectifs, sont le résultat d'une démarche volontaire inspirée des attentes de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Bien que sélectionnés sur la base des enjeux matériels de l'entreprise, ils ont été formulés de manière à être pleinement cohérents avec les enjeux spécifiques de Sogaris, afin de devenir des critères efficaces pour le pilotage de la stratégie comme de la performance de l'entreprise. La campagne de reporting ESG 2024 présente 7 indicateurs, couvrant l'ensemble des 3 thématiques « Environnement », « Sociétal » et « Gouvernance ».

Sur les 6 indicateurs dont il est possible d'évaluer l'avancement, 5 ont atteint leur objectif sur 2024. Le retard observé sur l'intégration de clauses d'insertion pour les marchés de travaux de plus d'1 million d'euros est dû au fait qu'une partie des travaux étaient déjà engagés avant la formalisation de cette ambition. En outre, dans l'objectif de conforter son impact sociétal positif sur les territoires, Sogaris a prévu en 2025 une démarche de contractualisation de prestations d'entretien et de maintenance promouvant l'insertion sociale et l'inclusion de personnes en situation de handicap.

Objectif	Performance 2024	Avancée
ENVIRONNEMENT		
100 % des consommations d'électricité de Sogaris issues d'énergies renouvelables avec garanties d'origine	**100 %**	Atteint
100 % des projets de réhabilitation / restructuration intégrant une démarche de réemploi de matériaux issus des travaux dès 2025 (marchés > 1 M€)	**14 %**	À atteindre en 2025
SOCIÉTAL		
0 survenance d'accidents de travail graves (générant des arrêts de travail > 7 jours) ou maladies professionnelles au sein des collaborateurs de Sogaris	**0**	Atteint
Minimum 2 actions de formation par an pour 90 % des collaborateurs présents au 31 décembre de l'année n-1	**91 %**	Atteint
Index Egapro à maintenir à 95 % minimum	**99 %**	Atteint
Intégration de clauses d'insertion sociale dans 100 % des marchés travaux de plus d'1 million d'euros à hauteur de 3 % des heures travaillées minimum	**33 %**	Partiellement atteint
GOUVERNANCE		
0 controverse éthique sérieuse dans les activités de Sogaris ou sa chaîne de valeur	**0**	Atteint

Performance climatique : un bilan carbone 2024 sur la bonne trajectoire

Le bilan carbone permet de suivre la mise en œuvre de l'ambition principale de Sogaris : décarboner la logistique urbaine. Au-delà de la mesure de la performance climatique de l'entreprise, cet exercice apporte des éclairages sur d'autres enjeux ESG, comme l'évolution dans le temps des flux logistiques, ou encore les résultats observés des efforts d'économies d'énergie.

BILAN CARBONE

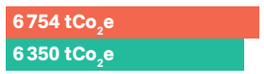
Intensité CO_2 : -6 %

Émissions globales : +1 %

Corporate : +25 %

Amortissement : +5 %

Énergie et émissions fugitives : -6 %



Exploitations locataires : +4 %

Fret amont et aval : +1 %

BILAN CARBONE 2023 (consolidé) **BILAN CARBONE 2024** (prévisionnel)

Une partie des données relatives à l'activité des locataires n'étant disponible qu'en deuxième semestre de l'année suivante, le bilan carbone 2023 a pu être consolidé fin 2024, tandis que le bilan carbone 2024 présenté ici est une version prévisionnelle qui devra être consolidée au second semestre 2025.

Les premiers résultats de la performance climatique de 2024 montrent une légère augmentation des émissions totales en valeur absolue (+1 %) par rapport à 2023, adossée à une baisse significative des émissions totales en intensité surfacique (-6 %). Cela traduit une augmentation des émissions de gaz à effet de serre plus faible que l'extension de la surface du patrimoine de Sogaris entre 2023 et 2024, et permet de confirmer la pertinence des choix de l'entreprise en termes de gestion de patrimoine sur cette période.

Toujours aussi prédominante, la catégorie Fret amont et aval représente 99 % des émissions de gaz à effet de serre de Sogaris. Cette catégorie rassemble la totalité des flux entrants et sortants occasionnés sur l'ensemble des sites par les locataires du Groupe. La part du fret dans le bilan carbone de l'entreprise descend à 84 % en excluant le site de Roissy, particulièrement émetteur de gaz à effet de serre à cause de son accessibilité au fret aérien. La mesure de l'impact carbone du fret continue à gagner en précision grâce à la mise en place de technologies de comptage et de caractérisation des flux entrants et sortants. La collecte de ces données permet par ailleurs d'outiller le plan d'action du Groupe visant à mettre en place les infrastructures nécessaires à la décarbonation des flux.

La consolidation du bilan carbone 2023 et le calcul de l'empreinte 2024 ont été l'occasion de réorienter les émissions liées à l'exploitation des sites de Sogaris par sa filiale Les Palettes Urbaines dans le périmètre Corporate. Ce périmètre rassemble ainsi désormais l'ensemble des émissions pour lesquelles Sogaris a un contrôle complet. L'augmentation de +25 % des émissions sur le périmètre Corporate entre 2023 et 2024 est le résultat d'une croissance des surfaces exploitées par Les Palettes Urbaines sur cette période.

L'extension du portefeuille de Sogaris est par ailleurs à l'origine de l'augmentation de +5 % des émissions liées à l'amortissement du bâti entre 2023 et 2024, avec l'intégration des bâtiments Créteil 3 bis, Créteil 5 et Les Amarres. Le Groupe porte une forte attention à la maîtrise de ces émissions, par une stratégie de développement de son patrimoine priorisant la réhabilitation et la restructuration de bâtiments existants. Cette démarche contribue à la fois à réduire l'impact carbone lié à l'amortissement du bâti en étendant la durée de vie d'ouvrages existants, et à réduire la création de déchets de même que le besoin en matières premières.

3.3 METTRE EN ŒUVRE DES AMBITIONS FORTES : PROJETS ET CHANTIERS MARQUANTS DE 2024

Fort de sa politique RSE et de son suivi de performance ESG, Sogaris dispose désormais d'une bonne connaissance de ses impacts extrafinanciers. La conjugaison de la mesure d'impact et de l'établissement d'objectifs à long terme permet à l'entreprise d'identifier les axes de progression les plus significatifs, et de déployer des actions pour les mettre en place dans un objectif d'amélioration continue. Au titre de l'année 2024, plusieurs projets et chantiers notables ont été menés, présentés ci-après.

Sobriété énergétique : mieux mesurer pour mieux réduire

L'exercice 2024 a été l'occasion pour Sogaris de poursuivre ses efforts afin d'améliorer la sobriété énergétique de son parc immobilier, en travaillant d'abord sur l'amélioration de l'analyse des performances. L'exploitation du portefeuille de Sogaris implique de nombreuses parties prenantes, ce qui complexifie l'accès à des données précises, notamment en ce qui concerne les consommations énergétiques maîtrisées par les locataires du Groupe. Un travail approfondi de collecte de données réelles a été réalisé avec différentes parties prenantes en 2024, visant à améliorer la précision des estimations des consommations énergétiques des locataires.

À cette occasion, une reconsolidation des estimations réalisées sur les exercices 2022 et 2023 a été réalisée, confirmant une baisse des consommations en valeur absolue entre ces deux exercices (-0,6 %), ainsi qu'une très bonne performance en ce qui concerne l'intensité énergétique globale du patrimoine (-6,7 %). L'intégration de nouveaux sites en exploitation au sein du portefeuille Sogaris entre 2023 et 2024 a amené à une augmentation des consommations en valeur absolue sur cette période (+2,4 %), mais une baisse en intensité énergétique (-4,5 %), matérialisant les efforts mis en œuvre par l'entreprise pour améliorer la performance énergétique de ses bâtiments.

L'amélioration de la maîtrise des données relatives aux consommations d'énergie a par ailleurs permis à Sogaris de mettre à jour sa stratégie énergie en 2024, accompagnée par un bureau d'études spécialisé. La stratégie énergie identifie un plan d'action permettant l'atteinte des objectifs du Groupe vis-à-vis de son Plan Climat et du décret tertiaire. Pour atteindre ses objectifs, Sogaris s'appuie sur des travaux de rénovation énergétique, l'amélioration du pilotage des équipements techniques, le recours aux énergies renouvelables, ainsi que sur une démarche collaborative avec ses locataires visant à réduire les consommations liées aux usages spécifiques des bâtiments.

Sogaris poursuit par ailleurs sa politique d'achat d'énergie verte, avec 100 % de ses contrats de fourniture d'électricité et de gaz certifiés issus d'énergies renouvelables par garanties d'origine à fin 2024.

Enfin, Sogaris a participé au partage des connaissances dans son secteur d'activité, en tant que contributeur au baromètre 2024 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, produit par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Pour la première année, ce baromètre intègre une catégorie dédiée aux bâtiments logistiques.

Plan solaire : passage à l'action

Levier d'action majeur pour la décarbonation de son patrimoine et la contribution à la souveraineté énergétique territoriale, le Plan solaire de Sogaris représente l'une des priorités de l'entreprise dans la modernisation de son patrimoine d'ici 2027, avec un objectif de 16 MWc de capacité photovoltaïque installée. Lancée en 2023, cette démarche est entrée en 2024 dans une phase-clé pour son déploiement porté par Sogaris Énergie, réunissant Sogaris et Solstyce, avec le lancement des premiers projets d'installation de centrales photovoltaïques, dont la mise en service est prévue pour 2025. Cette année a également été structurante pour le déploiement du Plan solaire dans les années à venir, avec les négociations engagées auprès des locataires du patrimoine de Sogaris dans le but de privilégier l'autoconsommation individuelle, ainsi que la levée de financements bancaires par Sogaris Énergie, permettant la réalisation de ces projets. D'un point de vue opérationnel, l'année 2024 a par ailleurs permis de stabiliser les choix techniques sur lesquels s'appuieront l'ensemble des projets, et les travaux de préparation de toitures vouées à accueillir les premières centrales ont été poursuivis, adaptant la structure et l'étanchéité des bâtiments à l'arrivée de ce nouvel usage.

Préservation et développement de la biodiversité

L'exercice 2024 marque la fin d'un premier cycle de 3 ans d'engagement de Sogaris auprès du « Biodiversity Impulse Group » (BIG), animé par l'OID. À cette occasion, Sogaris a pu participer à la mise en place de l'outil Biodi-Bat, en y intégrant l'ensemble de ses sites. Cette démarche a permis d'identifier à une échelle macro l'état de la biodiversité sur ses sites, ainsi que les enjeux qu'ils portent vis-à-vis de cette dernière, notamment par leur distance à des espèces ou espaces protégés. Cette analyse cartographique a permis à Sogaris d'identifier un ordre de priorité des sites pour le déploiement de sa feuille de route Biodiversité, finalisée en 2023 avec CDC Biodiversité.

Coopérative Carbone

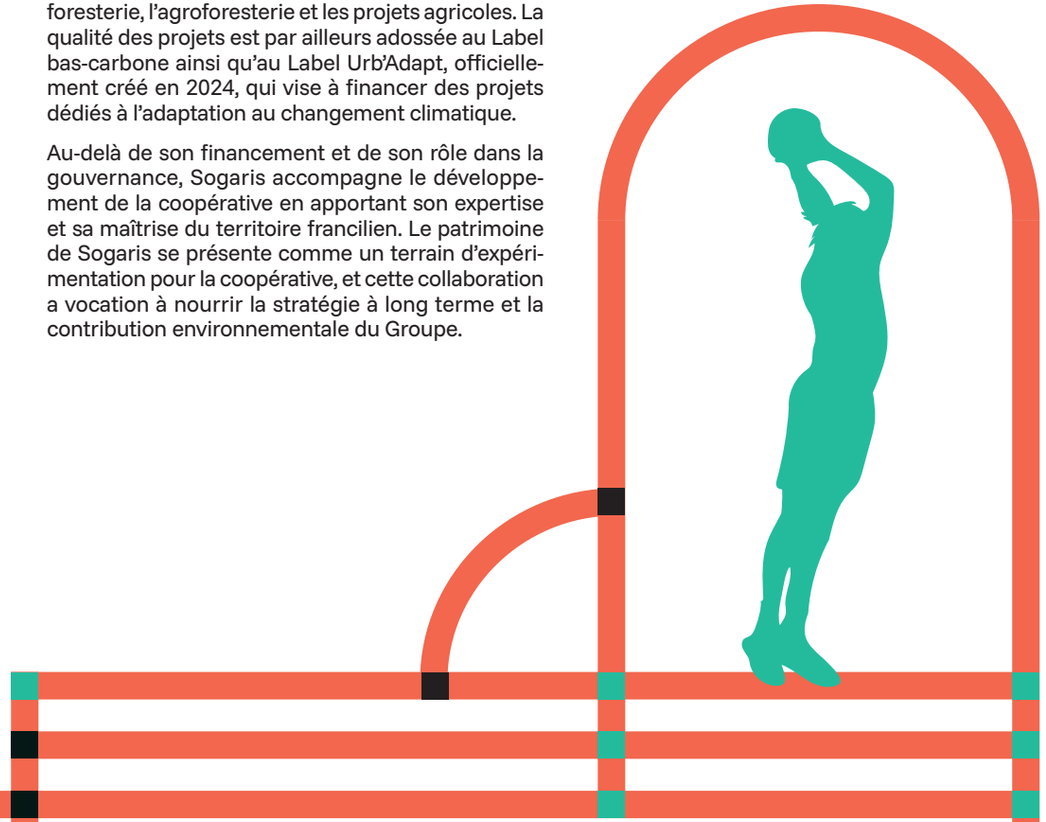
La Coopérative Carbone Paris & Métropole du Grand Paris est un opérateur de financement de projets dédiés à la transition écologique au sein de la Métropole du Grand Paris et dans ses environs. Dès sa création en 2023, Sogaris s'est positionné en tant qu'investisseur privé dans cette coopérative et siège à son conseil coopératif. Les leviers de transition sur lesquels se concentre la coopérative sont les projets de nature en ville, le bâtiment bas-carbone, la foresterie, l'agroforesterie et les projets agricoles. La qualité des projets est par ailleurs adossée au Label bas-carbone ainsi qu'au Label Urb'Adapt, officiellement créé en 2024, qui vise à financer des projets dédiés à l'adaptation au changement climatique.

Au-delà de son financement et de son rôle dans la gouvernance, Sogaris accompagne le développement de la coopérative en apportant son expertise et sa maîtrise du territoire francilien. Le patrimoine de Sogaris se présente comme un terrain d'expérimentation pour la coopérative, et cette collaboration a vocation à nourrir la stratégie à long terme et la contribution environnementale du Groupe.

Impliquer les parties prenantes

Depuis le début de la structuration de sa politique RSE, Sogaris a toujours porté une attention particulière à l'implication de ses parties prenantes internes et externes dans sa démarche. Cette transversalité s'est renforcée en 2024 avec la création d'un groupe de travail interne dédié à la performance ESG de l'entreprise. Ce groupe, constitué de référents représentant l'ensemble des directions de Sogaris, apporte une nouvelle dimension à sa gouvernance RSE.

Acteurs opérationnels, ils facilitent le partage des informations entre leur Direction et la Direction RSE, afin de faciliter l'atteinte des objectifs de l'entreprise. Les référents ESG participent également activement à la structuration de la collecte de données ESG, afin de permettre le reporting volontaire des indicateurs existants, et préfigurer un potentiel reporting réglementaire. Enfin, le rassemblement des référents en groupe de travail mensuel permet l'échange d'informations entre directions, et facilite la cohérence globale de la démarche RSE en sollicitant l'intelligence collective.



3.4 FAIRE PROGRESSER LA CONNAISSANCE, INNOVER, EXPÉRIMENTER

La démarche d'innovation et de prospective est indispensable à la compréhension et à la transformation de notre écosystème, ainsi que des modèles de la logistique urbaine et de l'économie productive. Sogaris porte ainsi une démarche d'innovation constante placée au service de la politique RSE et de la stratégie de développement du Groupe, dont l'écosystème de partenaires ne cesse de croître et d'évoluer. La démarche de déploiement du Groupe passe par le triptyque recherche, innovation et expérimentation.

Par la pratique renforcée du *test and learn* et du passage à l'échelle des dispositifs ainsi éprouvés, Sogaris travaille à identifier, développer et mettre en œuvre des solutions innovantes au croisement des enjeux sociaux, environnementaux et urbains. L'ambition de la démarche est d'anticiper les besoins, les opportunités et les contraintes futures, en conciliant le court terme de la logistique, le moyen terme de l'immobilier et de l'urbain, et le long terme de l'intérêt commun. Centrées sur l'utilisateur final, les expérimentations sont l'occasion de recueillir des retours terrain, d'éprouver divers modèles et solutions, et d'en mesurer les impacts. Grâce à ce *test and learn,* Sogaris peut adapter ses solutions aux territoires concernés et les ajuster si nécessaire, avant de procéder à leur industrialisation.

Parce que la prospective est le ferment de l'innovation, Sogaris a choisi de s'impliquer activement dans la recherche académique par la fondation et le soutien constant à une chaire de recherche hébergée par l'université Gustave-Eiffel : elle entend ainsi nourrir la connaissance et l'analyse scientifique des phénomènes immobiliers et spatiaux qui caractérisent l'évolution de l'organisation des activités logistiques dans les territoires métropolitains, à l'aune de l'étude de l'évolution des tendances de consommation induites par l'e-commerce, et de leurs impacts sur ces organisations. Dans sa dimension immobilière, longtemps ignorée, la logistique urbaine est désormais appréhendée comme un véritable champ d'étude, que la Chaire Logistics City aura permis d'alimenter de plus d'une centaine de publications.

Les évolutions réglementaires modifient l'approche de la R&D, en interne comme à l'externe, et appellent à maximiser le potentiel d'innovation de Sogaris. Le Groupe entend participer à redéfinir le rôle de la logistique urbaine comme levier de transformation des modèles de production et d'approvisionnement, au service de villes plus durables et résilientes.

Les indicateurs de R&D

Afin de porter les ambitions de Sogaris en matière de recherche et développement (R&D), l'entreprise alloue des moyens importants. Le crédit d'impôt recherche illustre l'investissement de Sogaris dans le développement de projets de recherche innovants au service du bien commun. En 2024, le crédit d'impôt recherche s'élève à 77 154 €, concernant 8 salariés pour un total de 4 070 heures sur l'année, répartis sur 13 projets. Le travail d'identification des postes d'ingénierie est réalisé grâce à une approche thématique de la recherche et développement. Sont ciblés 4 thèmes : études stratégiques énergie et carbone ; biodiversité et environnement ; logistique, usage et exploitation ; logistique en intermodalité.

L'engagement de Sogaris pour la recherche et le développement s'illustre également dans la création d'une Direction RSE et Innovation en 2022. Celle-ci porte la stratégie innovation de l'entreprise avec un budget alloué et vient en copilotage des projets d'ingénierie développés par les directions métiers.

En 2024, 5 expérimentations ont pu être menées, permettant à Sogaris de consolider des partenariats avec des acteurs innovants et de développer des solutions outillant les métiers de l'entreprise et/ou proposant de nouveaux services aux locataires.

FOCUS N°1

VÉGÉTALISATION PRODUCTIVE AUX ARDOINES

L'hôtel logistique des Ardoines, inauguré en décembre 2023, est l'emblème du bâtiment logistique de nouvelle génération, qui vient intégrer de nombreux usages sur 35 000 m². En plus de la présence de 2 000 m² de lisière végétale, on retrouve sur les 8 000 m² de toitures un projet de végétalisation articulant plusieurs briques d'activité, de la recherche à la formation, en passant par l'agriculture urbaine. La qualité architecturale du bâtiment et son impact esthétique sont essentiels dans un contexte urbain dense et diversifié (logements, bureaux, activités). La dimension végétale du projet vient donc en appui de cette qualité architecturale mais représente également un potentiel d'accueil de la biodiversité ainsi qu'un îlot de fraîcheur pour le quartier.

Le projet de végétalisation des Ardoines se structure autour de 2 axes :

- **Orienter** la démarche vers un projet mixte d'exploitation, d'enseignement / formation ainsi que de R&D. Véritable démonstrateur en matière de végétalisation vertueuse du bâti, du rez-de-chaussée aux toitures, son objectif est de diversifier et intensifier la qualité des usages tout autant que les impacts positifs pour les écosystèmes locaux.
- **Engager** un partenariat global avec un acteur polyvalent conjuguant la coordination et le suivi de l'exploitation de l'ensemble du site, avec des activités en propre.

Les 6 terrasses accueilleront une programmation mixte avec un écosystème d'acteurs riche favorisant les synergies et la collaboration sur le site mais aussi avec le territoire. Il s'agit de démontrer l'importance du développement d'espaces végétalisés dans la ville, soutenue de manière durable et dans une temporalité inédite pour une approche innovante à 360°, dans une démarche de codéveloppement à court, moyen et long terme.

FOCUS N°2

SOGARIS INSIGHT – CIRCUIT COURT ALIMENTAIRE, COURT-CIRCUIT LOGISTIQUE ?

Après la cyclologistique en 2022, Sogaris renforce sa contribution pour la diffusion du savoir en logistique en s'attaquant à la question de la distribution des produits alimentaires en circuit court. Avec cet opus, Sogaris propose une approche complète des problématiques logistiques auxquelles sont confrontés ces circuits à la recherche d'un nouveau modèle alimentaire. Grâce aux articles de décryptage, d'entretien et de reportage, le numéro 2 de la collection ancre une approche accessible des travaux de recherche des collaborateurs de Sogaris, afin d'éclairer les enjeux de la logistique. Il s'agit ici de présenter les contraintes que les circuits dits alternatifs peuvent rencontrer mais également démontrer que la logistique urbaine peut être un levier de développement et de structuration de ces circuits. Ainsi, on ne peut penser une ville sans le territoire dans lequel elle évolue : or les liens qui unissent ces derniers passent en partie par la logistique.

FOCUS N°3

THÈSE CIFRE

Engagée en octobre 2023, la thèse réalisée par Reece Fisher à l'université Gustave-Eiffel sous la direction de Laetitia Dablanc, et coencadrée par Adeline Heitz (CNAM – LIRSA) et Juliette Berthon (Sogaris), porte sur ***« La production urbaine de la logistique : analyse des impacts de l'intégration de la fonction logistique dans les projets urbains mixtes ».*** Cette thèse bénéficie d'une subvention de l'Association nationale de la recherche et de la technologie (ANRT) jusqu'en janvier 2027 au titre d'une CIFRE (Convention industrielle de formation par la recherche) conclue entre l'université Gustave-Eiffel et Sogaris.

Ce projet de recherche porte l'ambition de dimensionner la logistique dans les projets urbains existants et à venir, mais aussi de comprendre les besoins logistiques des acteurs pour mieux intégrer la fonction logistique dans le processus de planification urbaine. Pour cela, une méthodologie d'évaluation des impacts des projets de logistique urbaine est développée, ainsi qu'une comparaison des réalisations de projets logistiques en France et à l'international. Il s'agit d'identifier les éléments de convergence en matière d'enjeux de planification et de programmation de la logistique.

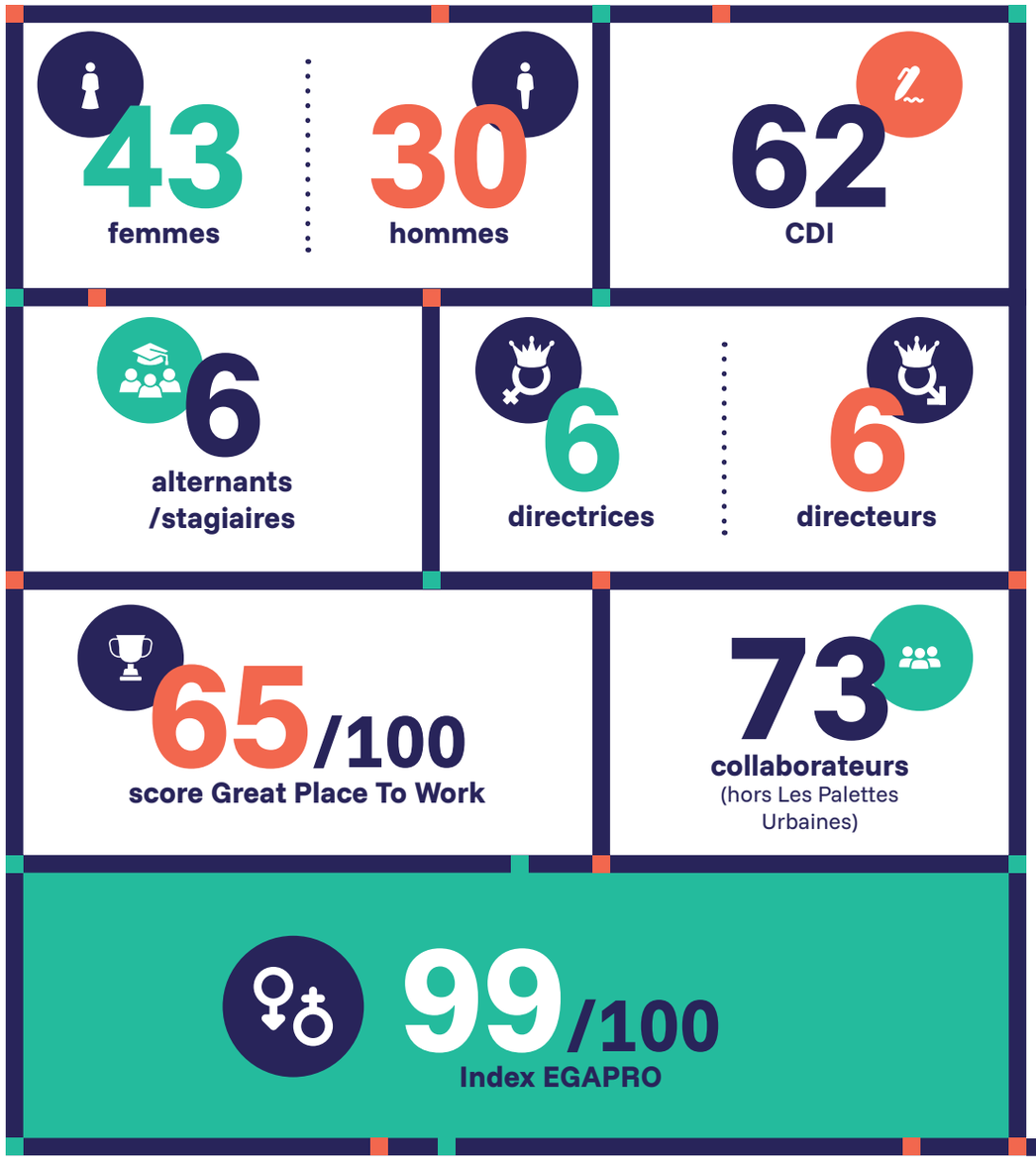
L'année 2024 aura permis la concrétisation d'un partenariat d'étude avec Grand Paris Aménagement (GPA), dans le cadre duquel Reece Fisher a réalisé une étude de cas sur l'intégration des besoins logistiques dans 3 projets urbains mixtes. L'objectif est de dimensionner les besoins théoriques en équipements logistiques et les besoins des acteurs impliqués, en identifiant la présence de la logistique existante autour du projet ainsi que les opportunités et contraintes du foncier. Cette étude permet de conclure à l'importance de la programmation des installations logistiques et de la réunion des acteurs pour imaginer la place de la logistique au plus tôt dans les étapes d'un projet. Elle permet également de tester les limites des outils de quantification des besoins.

Le travail de recherche mené a pu être valorisé au travers de conférences, ainsi que de la production d'un article sur le dimensionnement de la logistique à l'échelle du projet urbain.

En outre, les applications de cette recherche à l'innovation et à la R&D de Sogaris ont notamment porté sur l'analyse des impacts de la zone à faibles émissions (ZFE) sur les flux logistiques de la plateforme de Rungis.

3.5 PERFORMANCE SOCIALE : L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE COMME BOUSSOLE

L'exemplarité à laquelle aspire Sogaris passe également 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 d'action, fondé sur la formation continue et le respect de l'égalité professionnelle, permet à Sogaris d'atteindre une performance sociale à la hauteur de ses ambitions.



Index EGAPRO : excellence maintenue

À travail égal, salaire égal ! Sogaris vérifie en continu la rigoureuse application d'une égalité de traitement entre ses salariés. Au-delà de l'examen régulier des situations individuelles, l'entreprise calcule, conformément à la loi, et publie chaque année l'Index de l'égalité professionnelle (Index EGAPRO).

Cet outil a été mis en place par le Gouvernement pour évaluer les écarts de rémunération entre les femmes et les hommes au sein des entreprises. Il permet de mesurer notamment les avancées et de mettre en lumière les domaines où il est encore nécessaire de progresser. Pour les entreprises de moins de 250 salariés, l'Index repose sur 4 critères essentiels, chacun étant noté sur un total de points :

1. **Écart de rémunération entre les femmes et les hommes** : comparaison des salaires moyens, à poste et âge équivalents, afin de s'assurer qu'il n'y a pas de disparités injustifiées.
2. **Écart dans les augmentations salariales individuelles** : mesure de la répartition des augmentations entre les femmes et les hommes pour garantir une égalité de traitement lors des augmentations.
3. **Pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé de maternité** : vérification, pour les femmes ayant été en congé maternité dans l'année, du bénéfice des mêmes augmentations que les autres salariés à leur retour.
4. **Nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations** : vérification de la représentation des femmes parmi les salariés ayant les rémunérations les plus élevées.

« À travail égal, salaire égal ! »

	Indicateur calculable (1=Oui, 0=non)	Valeur de l'indicateur	Points obtenus	Nombre de points maximum de l'indicateur	Nombre de points maximum des indicateurs calculables
1- Écarts de rémunération (en %)	1	1	39	40	40
2- Écarts d'augmentations individuelles (en points de % ou en nombre équivalent de salariés)	1	1,3	35	35	35
3- Pourcentage de salariées augmentés au retour d'un congé maternité (%)	0	incalculable	-	15	0
4- Nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	4	10	10	10
Total des indicateurs calculables			**84**		**85**
INDEX (sur 100 points)			**99**		**100**

Le total des indicateurs calculables est ramené sur 100 points en appliquant la règle de la proportionnalité.

Plan d'action : 4 priorités pour 2024

Depuis près de 15 ans, Sogaris établit ainsi un plan égalité femmes/hommes dont l'objectif est de mettre en œuvre des actions concrètes en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes en situation professionnelle. Ce plan d'action est conçu et mis en œuvre par le service des Ressources humaines et de l'Environnement de Travail en lien avec la Direction générale, puis présenté aux élus du CSE (Comité social et économique). Il fixe des objectifs de progression et les moyens de les atteindre.

En 2024, Sogaris a poursuivi la mise en œuvre de ce plan en priorisant les axes suivants : la rémunération effective, la formation professionnelle, la promotion professionnelle ainsi que la santé et sécurité au travail (SST).

■ **Priorité n°1 : rémunération effective**

Sogaris maintient son engagement en faveur d'une égalité salariale à poste et responsabilités équivalents. Un suivi régulier est assuré via l'Index EGAPRO, avec un objectif de maintien au-dessus de 90 points (sur 100). L'entreprise veille à ce que la rémunération soit indépendante du genre ou de toute autre caractéristique personnelle. Tous les collaborateurs ont bénéficié d'une revalorisation générale liée à l'inflation, en complément de mesures individuelles.

■ **Priorité n°2 : formation professionnelle**

L'entreprise encourage un accès équitable à la formation pour les femmes et les hommes. En 2024, chaque collaborateur a pu se voir proposer au moins 2 formations et plus de 90 % ont pu effectivement les suivre en intégralité. Un partenariat externe a été mis en place pour structurer le développement des compétences. Des indicateurs annuels permettent de suivre l'effort global en matière de formation (heures, bénéficiaires, budget alloué…) :

- L'année 2024 se caractérise par 1 200 heures de formation cumulée.
- Avec 27 hommes et 40 femmes formés (91 % des effectifs).

■ **Priorité n°3 : promotion professionnelle**

La promotion de la diversité dans les fonctions d'encadrement reste un objectif fort. Sogaris s'attache à garantir un équilibre femmes-hommes dans les postes hiérarchiques et veille à une représentation des deux sexes dans les processus de recrutement pour les fonctions à responsabilités. Des indicateurs permettent de suivre la répartition dans les instances dirigeantes :

- **11 femmes** exercent des fonctions hiérarchiques dont 9 au sein du Comité de direction élargi
- **11 hommes** exercent des fonctions hiérarchiques dont 6 au sein du Comité de direction élargi.

■ **Priorité n°4 : santé et sécurité au travail (SST)**

Dans la continuité des mesures précédentes, l'entreprise renforce sa vigilance en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et sexiste. Une formation en ligne de sensibilisation a été prévue pour l'ensemble des collaborateurs. Sogaris affirme son engagement à dépasser les obligations réglementaires en agissant sur l'ensemble des domaines de l'égalité professionnelle.

3.6 VERS UN REPORTING ALIGNÉ SUR LES NORMES EUROPÉENNES

CSRD : au-delà de l'obligation, un outil de transformation

Dans le cadre de son Pacte vert pour l'Europe *(« Green Deal »),* l'Union européenne a publié le 16 décembre 2022 une directive obligeant les grandes entreprises à publier des informations relatives à leur durabilité, intitulée CSRD *(« Corporate Sustainability Reporting Directive »).* Ce texte prévoit la mise en application de la directive sur plusieurs années, en fonction de la taille de l'entreprise. Les seuils de la directive intégreraient Sogaris dans le périmètre des entreprises soumises à un reporting réglementaire en 2026, lors de la publication de ses résultats sur l'exercice 2025.

La Commission européenne a cependant présenté une proposition de directive dite « Omnibus » le 26 février 2025, laquelle viendrait modifier le périmètre d'obligation de reporting et en exclure Sogaris, si la proposition venait à être adoptée en l'état par l'ensemble des instances européennes. Sogaris pourrait dès lors se reporter sur un autre référentiel européen dédié aux PME, le *Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME).* En outre, le 3 avril, la Commission a entériné la proposition *« Stop The Clock »,* reportant de 2 ans l'obligation de reporting CSRD des entreprises soumises à un reporting à partir de 2026.

Dans ce contexte incertain, Sogaris, qui avait fait le choix d'anticiper dès 2024 les obligations réglementaires, a choisi de poursuivre ses efforts de préparation à un reporting extrafinancier renforcé sur l'activité 2025.

La CSRD comme le VSME couvrent l'ensemble des enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux et de gouvernance) selon une déclinaison sur laquelle est calquée la notation extrafinancière annuelle de Sogaris. S'inscrire dans ces référentiels est donc une continuité logique pour Sogaris.

Double matérialité : fédérer les parties prenantes autour des risques et opportunités

L'évaluation de la matérialité des enjeux de durabilité est définie au travers de la création d'une « matrice de double matérialité » permettant de croiser les enjeux sur lesquels l'entreprise peut avoir un impact, et ceux qui peuvent avoir un impact sur l'entreprise. Sogaris s'est fait accompagner en 2024 afin de réaliser sa première matrice de double matérialité, et pouvoir ainsi guider la structuration de son reporting harmonisé sur les normes européennes, en complément du reporting ESG volontaire existant. Malgré les évolutions réglementaires annoncées ci-dessus, Sogaris fait le choix de conserver l'approche de double matérialité qui avait été préalablement engagée, en cohérence avec son souci d'exhaustivité et de transparence de son reporting extrafinancier.

Une première sélection des enjeux prioritaires à évaluer a ainsi été réalisée par le biais d'une analyse sectorielle, mettant en avant un besoin d'analyse approfondie sur 9 des 10 normes de durabilité (« ESRS ») européennes. Seule l'ESRS S3 « Communautés touchées » s'est avérée non matérielle à ce stade.

Pour chacun des enjeux retenus, un travail d'identification des impacts, risques et opportunités (IRO) associés a été mené, s'appuyant sur 2 axes :

- **Matérialité d'impact :** effets (positifs ou négatifs) de l'entreprise sur l'enjeu étudié
- **Matérialité financière :** effets de l'enjeu étudié sur la performance économique de l'entreprise, en termes de risques et d'opportunités.

La qualification des IRO a été réalisée avec l'implication de parties prenantes internes mais aussi externes à Sogaris :

- **Jonathan Sebbane** – Directeur général de Sogaris
- **Guillaume Aubert** – Directeur général adjoint de Sogaris
- **Guillemette Karpeles** – Directrice du pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage de Sogaris
- **Frédéric Schmidt** – Directeur du pôle Investissements, Property Management, Asset Management et Relation Client de Sogaris
- **Guillaume Vercoustre** – Directeur financier de Sogaris
- **Juliette Berthon** – Directrice RSE & Innovation de Sogaris
- **Guillaume Barreau** – Directeur Contrôle interne, Audit et Digitalisation de Sogaris
- **Jennifer De Moura** – Responsable Ressources humaines de Sogaris
- **Aboubacar Doumbouya** – Responsable Audit, Contrôle interne et Conformité de Sogaris
- **Elsa Wolf** – Adjointe au Chef de bureau de l'Expertise financière et du Pilotage des participations à la Mairie de Paris
- **Maxime Rabaste** – Directeur du Développement des Yvelines
- **Diana Dizain** – Directrice générale d'AFILOG
- **Thomas Barbier** – Directeur général de Lapeyre Logistique.

Chacun des enjeux concernés a été évalué selon les attentes de la CSRD en prenant en compte la gravité et la probabilité des IRO au travers de 3 horizons temporels : court (inférieur à 1 an), moyen (1 à 5 ans) et long terme (supérieur à 5 ans). Ces évaluations, adossées à un système de cotation à 5 niveaux (Très faible, Faible, Moyenne, Élevée, Très élevée), ont permis de construire la matrice de double matérialité de Sogaris.

Pour guider sa politique RSE, l'entreprise a choisi de se baser sur sa matrice de double matérialité à long terme, observant une tendance d'augmentation dans le temps de la matérialité pour la plupart de ses enjeux. Cette démarche permet d'anticiper au plus vite des enjeux qui seront amenés à prendre plus d'importance dans le futur.

4

RISQUES ET INCERTITUDES

UN PILOTAGE PERFORMANT

RISQUES ET INCERTITUDES

UN PILOTAGE PERFORMANT

4.1 DÉMARCHE ET MÉTHODOLOGIE

La gestion des risques accompagne les différentes évolutions au sein de l'entreprise et s'adapte en permanence aux enjeux auxquels elle est confrontée.

Cartographie des risques

La cartographie des risques est la démarche d'identification, d'évaluation, de hiérarchisation et de gestion des risques inhérents aux activités de la société. Elle permet d'appréhender l'ensemble des facteurs susceptibles d'affecter les activités et leur performance.

Son objectif est de mettre en place les actions nécessaires afin de se prémunir au maximum des conséquences juridiques, humaines, économiques et financières ainsi que des conséquences sur l'image de la société que représentent les risques identifiés.

La cartographie des risques implique d'investiguer de façon approfondie l'ensemble des processus managériaux, opérationnels et supports que les activités nécessitent de mettre en œuvre. Elle nécessite également d'identifier les rôles et responsabilités de chaque acteur, à chaque étape des processus

Évaluation des risques

Les risques identifiés pour la société ont été retenus en fonction de leur probabilité et de leur impact brut. Il s'agit ainsi de l'évaluation des risques avant la prise en compte des dispositifs de maîtrise et de mitigation des risques mis en œuvre et déployés.

Ces risques sont présentés selon leur criticité résiduelle qui est fonction de leur probabilité d'occurrence et de leur impact.

Cette criticité résiduelle intègre l'ensemble des dispositions et mesures prises par la société afin de réduire l'impact et la probabilité du risque.

4.2 TROIS UNIVERS À MAÎTRISER

Univers de risque	Principaux risques	Criticité	Évolution
Risques RSE Cf. page 55			
Risques stratégiques	La conjoncture géopolitique		↗
	Le risque énergétique		↘
	L'état du marché : la demande locative		↗
	L'état du marché : l'investissement		↗
	L'évolution institutionnelle de la gouvernance		→
	L'environnement réglementaire et fiscal des projets		→
	La réglementation des sites en exploitation		→
	Le risque assurantiel		→
	Le capital humain		↗
	Le risque d'image (acceptabilité de la logistique)		→
Risques opérationnels	Les risques liés à la santé, sûreté et sécurité des opérations et sites en exploitation		→
	La non-conformité du patrimoine		↘
	Le risque fournisseurs/prestataires : la réalisation de prestations et travaux		→
	La non maîtrise des coûts		↘
	Les risques liés à la gestion locative		→
	Le défaut de paiement		→
	Le risque de vacance du patrimoine		↗
	Le risque de taux		↘
	Le risque de financement		→
	Le risque de perte de données		→
	Les risques liés à la cybersécurité		→
	Les risques liés à la continuité d'activité		→
	Le risque de fraude, de corruption et de conflit d'intérêts		↘

Criticité (= impact x probabilité) : Faible | Moyenne | élevée | Très élevée

Les risques stratégiques

Ils sont globalement stables pour la société sur la période.

Cependant, 4 de ces risques ont connu une évolution défavorable par rapport à 2023 :

- **La conjoncture géopolitique incertaine** marquée par des conflits, a un réel impact sur les activités et les projets de Sogaris dans la mesure où les acteurs du transport et de la construction sont particulièrement atteints.
- Comme pour l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, **la demande placée** s'est fortement contractée en 2024 (-25 %), compte tenu du climat d'incertitude ainsi que du contexte financier, avec un impact sur la commercialisation des sites en développement ou en exploitation.
- **L'état du marché, en termes d'investissement** connaît aussi une évolution défavorable. Sogaris a ainsi gelé la grande partie de ses projets de développement alors que le marché français de l'immobilier logistique et de l'activité voit s'amplifier l'arrivée d'investisseurs étrangers.
- Enfin, **le capital humain** a aussi connu une évolution défavorable en lien avec le turn-over des équipes. La criticité de ce risque, jugée défavorable, s'inscrit dans un contexte de ralentissement des perspectives de développement de la société.

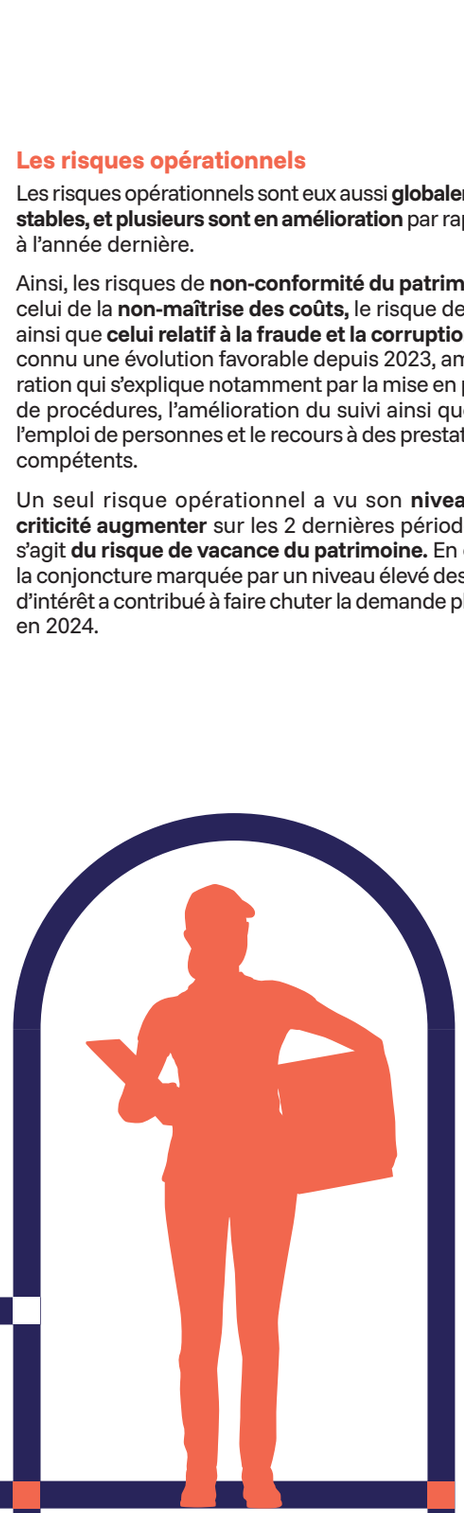
Le risque lié à la crise énergétique est quant à lui revu à la baisse, en raison de la baisse considérable des prix des énergies sur la période.

Les risques opérationnels

Les risques opérationnels sont eux aussi **globalement stables, et plusieurs sont en amélioration** par rapport à l'année dernière.

Ainsi, les risques de **non-conformité du patrimoine,** celui de la **non-maîtrise des coûts,** le risque de taux ainsi que **celui relatif à la fraude et la corruption** ont connu une évolution favorable depuis 2023, amélioration qui s'explique notamment par la mise en place de procédures, l'amélioration du suivi ainsi que par l'emploi de personnes et le recours à des prestataires compétents.

Un seul risque opérationnel a vu son **niveau de criticité augmenter** sur les 2 dernières périodes : il s'agit **du risque de vacance du patrimoine.** En effet, la conjoncture marquée par un niveau élevé des taux d'intérêt a contribué à faire chuter la demande placée en 2024.



Les risques RSE

Univers	Principaux risques	Gravité	Probabilité
RSE	Adaptation au changement climatique	élevée	Importante
	Atténuation du changement climatique	Très élevée	très importante
	Préservation de la biodiversité	Très élevée	très importante
	Consommation de ressources, économie circulaire et gestion des déchets	Très élevée	très importante
	Dialogue interne	Très élevée	Moyenne
	Pratiques sociales dans la chaîne de valeur	Très élevée	Moyenne
	Villes et territoires durables	Très élevée	très importante
	Gouvernance responsable	Très élevée	très importante

Gravité : Faible | Moyenne | élevée | Très élevée

Les risques RSE qui étaient jusqu'à présent analysés et traités parmi les risques « stratégiques » compte tenu de leur caractère important et essentiel pour la société sont désormais abordés dans le rapport de durabilité qui leur est entièrement dédié.

Ce choix s'inscrit dans la continuité de la stratégie environnementale, sociale et sociétale de Sogaris et en cohérence avec la finalisation de la matrice de double matérialité qui traite ces risques de manière plus fine.

En effet, le rapport de durabilité 2024 de Sogaris rassemble l'ensemble des informations relatives à la politique RSE de l'entreprise, dans le cadre d'un reporting volontaire. Il décrit les axes stratégiques définis par le Groupe, les moyens mis en œuvre, ainsi que les résultats observés en termes de performance extrafinancière. Pour cette première année d'application, le rapport de durabilité 2024 intègre de manière autonome l'analyse des risques extrafinanciers de l'entreprise.

5

ANNEXES

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

EN EURO (€)	31/12/2024 12 MOIS	31/12/2023 12 MOIS
Chiffre d'affaires	96 961 014	88 249 208
Autres Produits d'exploitation	2 148 935	1 602 343
Achats et variations de stocks	-9 453 899	-8 628 861
Achats consommés	-27 543 474	-24 250 468
Charges de personnel	-9 429 212	-8 772 873
Autres charges d'exploitation	-330 444	-371 344
Impôts et taxes	-13 295 019	-13 077 231
Variations nettes des amortissements et dépréciations	-28 987 257	-29 217 314
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ÉCARTS D'ACQUISITION	**10 070 644**	**5 533 460**
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-2 273	-2 273
RÉSULTAT D'EXPLOITATION APRÈS DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ÉCARTS D'ACQUISITION	**10 068 371**	**5 531 187**
Charges et produits financiers	-7 917 282	-5 282 382
RÉSULTAT COURANT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	**2 151 089**	**248 805**
Charges et produits exceptionnels	-2 097 620	37 173
Impôts sur les résultats	-330 707	10 600
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	**-277 238**	**296 578**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	-
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**-277 528**	**296 578**
Intérêts minoritaires	1 064 914	-494 800
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	**787 386**	**-198 222**
Résultat par action	0,6	-0,1

BILAN CONSOLIDÉ

EN EURO (€)	31/12/2024			31/12/2023
	VALEURS BRUTES	AMORT. PROV.	VALEURS NETTES	VALEURS NETTES
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	10 677 479	-5 072 955	5 604 524	5 124 477
dont écarts d'acquisition	1 984 586	-38 639	1 945 947	981 170
Immobilisations corporelles	982 362 267	-272 255 572	710 106 695	694 524 954
- du domaine concédé	1 895 926	-1 871 058	24 868	17 393
- sur sol d'autrui	102 025 742	-75 361 546	26 664 196	28 498 093
- sur sol propre	820 050 300	-195 022 968	625 027 332	581 375 856
- en cours	56 349 593		56 349 593	82 961 998
- avances et acomptes	2 040 706		2 040 706	2 226 195
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	**993 039 746**	**-277 328 527**	**715 711 219**	**699 649 431**
Immobilisations financières	892 852	-30 000	862 852	611 375
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**993 932 598**	**-277 358 527**	**716 574 071**	**700 260 806**
Clients et comptes rattachés	36 388 047	-5 118 394	31 269 653	32 761 920
Autres créances et comptes de régularisation	22 428 351	1	22 428 352	22 738 199
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	35 751 954		35 751 954	43 416 731
TOTAL ACTIF	**1 088 500 950**	**-282 476 920**	**806 024 030**	**799 177 656**

Capital		21 069 217	21 069 217
Primes liées au capital		265 731 028	265 731 028
Réserves		63 374 660	65 976 844
Résultat de l'exercice		787 386	-198 222
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**350 962 291**	**352 578 866**
Intérêts hors groupe		18 602 996	21 025 961
Autres provisions pour risques et charges		5 778 246	5 021 673
PROVISIONS		**5 778 246**	**5 021 673**
Emprunts et dettes financières		330 375 364	304 754 242
Fournisseurs et comptes rattachés		26 818 906	45 382 433
Autres dettes et comptes de régularisation		68 809 019	65 643 299
TOTAL PASSIF		**806 024 030**	**799 177 656**

COMPTE DE RÉSULTAT SOGARIS SAEML

EN EURO (€)	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
CHIFFRE D'AFFAIRES	**36 718 533**	**32 419 452**
Autres produits d'exploitation	417 790	2 548 476
Achats et variation de stocks	- 6 245	- 4 235
Autres charges externes	- 13 287 819	- 12 222 921
Impôts et taxes	- 3 835 586	- 3 845 880
Charges de personnel	- 8 629 399	- 8 103 415
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 7 255 531	- 7 438 070
Autres charges d'exploitation	- 68 966	- 278 634
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**4 052 776**	**3 074 774**
Produits financiers	21 115 587	13 482 741
Charges financières	- 3 071 200	- 4 731 129
RÉSULTAT FINANCIER	**18 044 387**	**8 751 612**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**22 097 164**	**11 826 386**
Produits exceptionnels	224 964	23 276
Charges exceptionnelles	- 362 823	- 335 069
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 137 859**	**- 311 793**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0
Impôts sur les bénéfices	- 470 800	- 578 940
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**21 488 505**	**10 935 653**

BILAN SOGARIS SAEML ACTIF

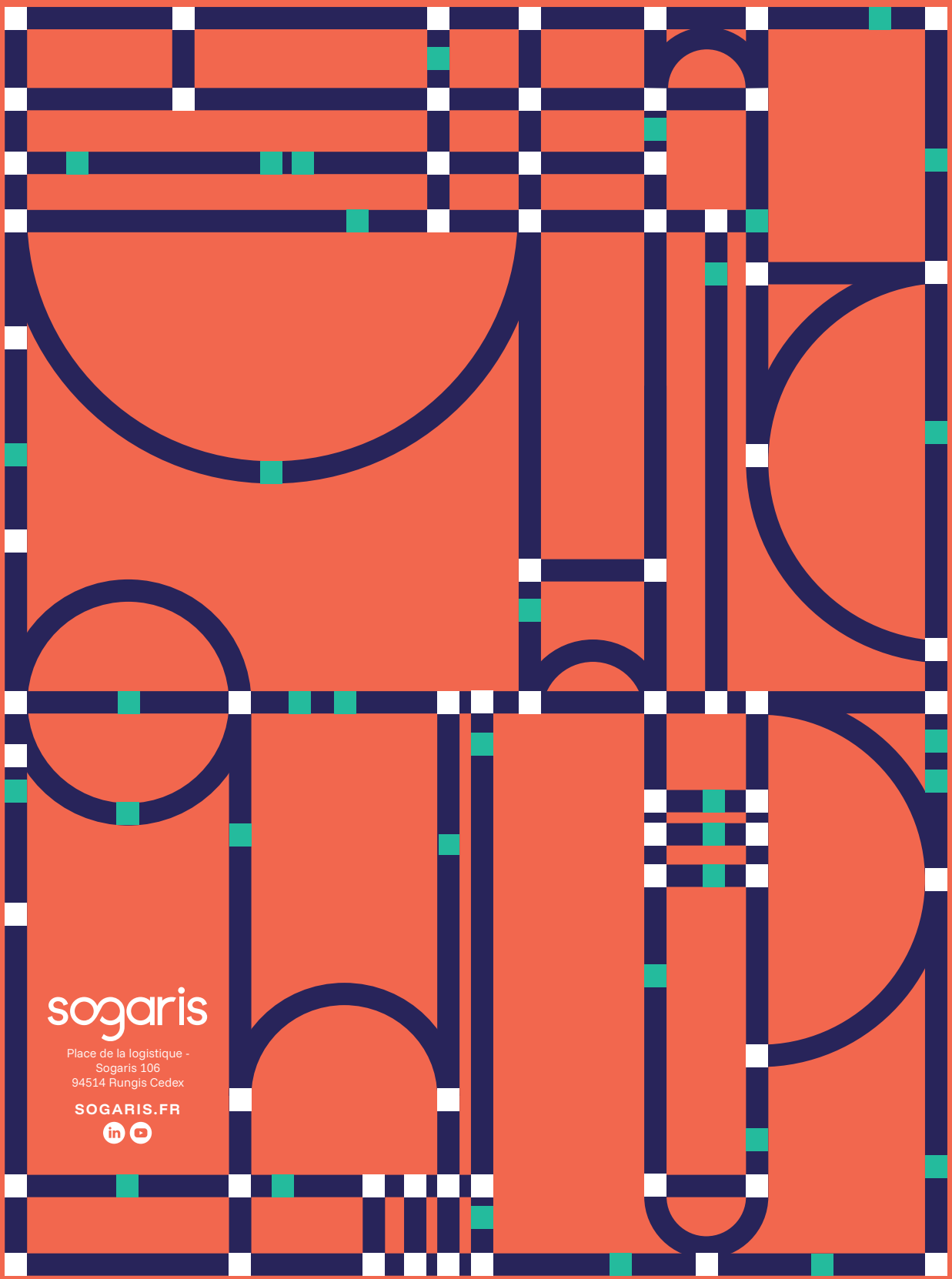
ACTIF - EN EURO (€)	BRUT	AMORTISSEMENT DÉPRÉCIATIONS	NET 31/12/2024	NET 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	3 458 205	2 979 180	479 025	785 572
Immobilisations corporelles *:*				
- du domaine concédé	1 895 918	1 871 223	24 695	17 220
- sur sol d'autrui	2 502 306	482 592	2 019 714	2 139 762
- sur sol propre	229 618 955	61 307 052	168 311 904	150 677 044
- en cours	17 046 338		17 046 338	23 514 973
SOUS-TOTAL	**254 521 723**	**66 640 047**	**187 881 676**	**177 134 571**
Immobilisations financières	10 477 468	7 533	10 469 935	10 338 731
ACTIF IMMOBILISÉ	**264 999 190**	**66 647 580**	**198 351 611**	**187 473 302**
Créances clients et comptes rattachés	27 410 159	3 021 845	24 388 314	29 668 874
Autres créances et comptes de régularisation	334 248 485	820 689	333 427 796	282 459 541
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	13 347 499		13 347 499	11 458 676
ACTIF CIRCULANT	**375 006 143**	**3 842 534**	**371 163 608**	**323 587 091**
TOTAL GÉNÉRAL	**640 005 333**	**70 490 114**	**569 515 219**	**511 060 392**

BILAN SOGARIS SAEML PASSIF

PASSIF - EN EURO (€)	31/12/2024	31/12/2023
Capital	21 069 217	21 069 217
Prime d'apport & d'émission	265 731 028	265 731 028
Réserves	52 544 043	44 012 353
Résultat de l'exercice	21 488 505	10 935 653
Subvention d'investissement nette	555 716	426 793
Provisions réglementées	2 459	1 856
CAPITAUX PROPRES	**361 390 967**	**342 176 899**
Droit du concédant		
Provisions pour amortissements de caducité		
Provisions pour risques	154 430	30 000
PROVISIONS	**154 430**	**30 000**
Emprunts et dettes financières	162 786 980	125 393 520
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 007 174	6 756 555
Autres dettes et comptes de régularisation	38 175 668	36 703 419
DETTES	**207 969 822**	**168 853 494**
TOTAL GÉNÉRAL	**569 515 219**	**511 060 392**

Design : Luciole - Septembre 2025

Crédits photos : Cyrille Dubreuil : p. 15, p. 16, p. 17, p. 22, p. 52, p. 55
Takuji Shimmura : p. 15, p. 16, p. 20, p. 27, p. 28, p. 30, p. 45, p. 50,
p. 56 LeLab 360 : p. 8, p. 16, p. 17, p. 38, p. 39 Sophie Palmier : p. 6,
p. 11 Sogaris : p. 11 Encore Heureux Architectes : p. 17 Popy Rea :
p. 18 Alice Bertrand - Studio des Deux Prairies : p. 42



Place de la logistique -
Sogaris 106
94514 Rungis Cedex

SOGARIS.FR