

Direction des territoires, de la coopération et des mobilités

Service du développement et de la coopération territoriale

11-10

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 6 juillet 2023

**OBJET : APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL DE LA SAEML SOGARIS –
EXERCICE 2021.**

La société SOGARIS, société anonyme d'économie mixte locale (SAEML), dont le département de Seine-Saint-Denis est actionnaire aux côtés du Val-de-Marne, des Hauts-de-Seine et de la Ville de Paris, développe des projets d'immobilier logistique et possède au 31 décembre 2021 un patrimoine de 707 000 m² d'entrepôts et de bureaux valorisé à environ 1 173,6 M€. Le parc immobilier du groupe est principalement situé sur le Grand Paris, à destination des acteurs de la logistique urbaine et de la livraison du dernier kilomètre.

En application de l'article L. 1524-5 alinéa 14 du code général des collectivités territoriales, le Département se prononce une fois par an sur le rapport écrit qui lui est transmis par ses représentants au conseil d'administration ou de surveillance des sociétés d'économie mixte dont il est actionnaire.

L'année 2021 a vu la poursuite des investissements du Groupe avec six nouveaux actifs venus s'ajouter à son patrimoine pour 118,6 M€. Trois actifs sont situés à Paris, deux dans les Hauts-de-Seine et un dans le Val-de-Marne. En outre, l'année 2021 a été marquée par la reprise de l'activité économique qui permet à Sogaris d'enregistrer +7 % de PIB par rapport à 2020. Le chiffre d'affaires 2021 est de 67,3 M€, soit +4,69 % par rapport à 2020. Sogaris possède deux actifs sur le territoire séquano-dionysien, à Stains et au Blanc-Mesnil, et deux actifs limitrophes, à Roissy-CDG et sous le boulevard périphérique à la Porte de Pantin.

L'inscription du Département au sein de SOGARIS est un élément de la volonté départementale de se saisir des enjeux et des outils de la logistique urbaine en Ile-de-France. Le Département œuvre depuis plusieurs années dans le secteur de la logistique urbaine pour que celle-ci soit mieux prise en compte par les partenaires et réduire ses nuisances. Par ailleurs, la crise sanitaire de 2020 a mis en lumière cette fonction vitale qui



assure l'approvisionnement des villes en marchandises de toutes sortes et le Département tend à participer au regain d'intérêt pour la logistique urbaine. C'est pourquoi il a présenté au Bureau du Conseil départemental du 16 juin 2022 une stratégie en la matière.

Pour mémoire cette stratégie qui inclut une large dimension partenariale vise à :

- peser dans la prise en compte des intérêts départementaux dans la logistique régionale à travers la gouvernance des canaux ou la révision du SDRIF par exemple,
- mieux insérer la logistique dans les politiques départementales telles que le Plan alimentaire territorial ou la démarche autour des quartiers inclusifs mais aussi,
- mettre en place des actions concrètes comme réfléchir à son intégration au niveau des Portes de Paris, utiliser le foncier recensé comme valorisable ou conventionner avec SOGARIS pour évaluer les potentialités du territoire et autour des voiries départementales.

J'ai l'honneur de soumettre à votre approbation le rapport annuel de la SOGARIS pour l'exercice 2021 ci-annexé.

Pour le président du Conseil départemental
et par délégation,
le vice-président,

Corentin Duprey



**RAPPORT ANNUEL SOUMIS AU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE-SAINT-DENIS
PAR LE REPRESENTANT DU DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS : M Corentin Duprey
SIEGEANT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SAEML SOGARIS
EXERCICE 2021**

Ce rapport a été établi en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, relatif aux sociétés anonymes d'économie mixte locales afin d'être présenté au Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis.

Par ce rapport annuel, le représentant du département de la Seine-Saint-Denis siégeant au Conseil d'Administration de la SAEML SOGARIS, présente au Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis l'apport de SOGARIS au développement du territoire du département de la Seine-Saint-Denis en matière de logistique urbaine.



PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L'EXERCICE 2021

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

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

Sogaris dresse un bilan extrêmement positif de ce plan d'affaires qui a vu se maintenir les investissements du groupe à un niveau soutenu, et cela malgré la crise. 16 nouveaux actifs (11 acquisitions et 5 développements neufs) ont intégré son patrimoine immobilier - le portant à une surface cumulée de 700 000 m² avec toujours des surfaces en cours de développement et une valeur dépassant pour la première fois le milliard d'euros (1173.6 Md€) au 31/12/2021.

Après le terrible choc de 2020, l'année 2021 est marquée par le rebond de l'activité économique. La croissance du PIB atteint +7%, contre -8,2% en 2020, et ce malgré le maintien des fermetures de certaines activités au cours du premier semestre en lien avec les vagues épidémiques de COVID-19. Dans ce contexte, le Groupe Sogaris a atteint des performances économiques solides illustrant le dynamisme de l'immobilier logistique et plus particulièrement celui de la logistique urbaine.

Le premier événement majeur de l'année concerne l'accélération de la trajectoire d'investissements du Groupe, après une année 2020 hors normes, avec près de 119 M€ investis, malgré une concurrence accrue sur les actifs logistiques.

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

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

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

La mise en place des crédits RCF a permis de relayer le financement des investissements du prochain plan d'affaires de 350 M€ pour la période 2021/2023, dans l'attente d'une



augmentation du capital de Sogaris SAEML à hauteur de 150 M€ à réaliser en 2022. L'année 2021 a été consacrée à la préparation de cette opération avec l'accompagnement d'un groupe de conseils stratégiques, juridiques et financiers.

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

Chiffres d'affaires	67,3M€ (+4,6%)	Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance et bénéficie de l'effet année pleine des acquisitions 2020 et des acquisitions 2021 notamment du site du Blanc-Mesnil et l'amélioration de ses loyers et charges refacturées sur le périmètre existant.
EBITDA	31,5M€ (+4,1%)	Le Groupe a atteint un EBITDA record de 31,5M€.
Montants investis	118,6M€	Le Groupe a acquis 6 actifs en 2021 (voir ci-après) tout en poursuivant la réalisation de ses projets de développement avec notamment la signature du contrat de promotion immobilière des Ardoines. Enfin, le Groupe a réalisé près de 12 M€ d'investissements pour le maintien de son patrimoine.
Emprunts levés	164,0M€	Afin de financer son développement, le Groupe a levé : - Deux emprunts RCF de 60 M€, soit 120 M€ - Un crédit structuré pour le financement de Champéret (2.8M€) et pour les Ardoines (41.2M€)
Trésorerie	32,0M€	La stratégie et le haut niveau d'investissements ont conduit le Groupe à financer les projets en partie en fonds propres expliquant ainsi la baisse de la trésorerie
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2021	1 173,6M€ (+38,3%)	La valeur du patrimoine de Sogaris continue de croître de manière substantielle grâce à la stratégie de croissance externe, au travail réalisé sur la commercialisation et la gestion des actifs, et à l'attractivité grandissante de la logistique urbaine
Taux de recouvrement	94,2%	Le Groupe a intensifié son processus de suivi clients et de recouvrement, ce qui a permis d'augmenter le taux de recouvrement de 2% entre 2020 et 2021
LTV	25,7%	Le LTV (Loan to value) progresse de 4% sous l'effet d'un recours accru à l'endettement pour le financement des acquisitions

Le groupe a conclu la première phase du projet de réinvention et de restructuration de l'activité de services et prestations logistiques par la création le 31 décembre 2020 de la société Sogaris Services, filiale détenue à 100% par SOGARIS SAEML, qui s'est vue transférer l'activité logistique de SOGARIS SAEML et les salariés rattachés à la branche d'activité apportée, par la signature le 16 avril 2021 d'un Traité d'apport partiel d'actifs. La réalisation définitive de l'opération d'apport a juridiquement été constatée le 1er juin 2021. Cette activité a de plus



poursuivi sa forte croissance comme l'indique l'évolution de son chiffre d'affaires qui augmente de plus de 0,7 M€ en 2021. En outre un dispositif d'augmentation de capital au profit des salariés et mandataires sociaux bénéficiaires du PEE a été mis en place sur Sogaris Services. Ainsi, 39 collaborateurs de SOGARIS SAEML et de Sogaris Services ont participé à l'augmentation de capital de la filiale soit plus de 57,35% % des salariés du Groupe éligibles au dispositif.

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

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

EVOLUTION DU PATRIMOINE DE SOGARIS

Le parc immobilier du Groupe est composé de 65 immeubles représentant environ 707 000 m², principalement situés sur le Grand Paris à destination des acteurs de la logistique urbaine et de la livraison du dernier kilomètre.

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

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

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



Trois actifs en développement sont situés à Paris :

- **La Folie Champerret** : située Porte de Champerret Paris 17^{ème} et connectée au périphérique intérieur, cette ancienne station-service a été acquise en mai 2021 pour être transformée en un espace de logistique urbaine de près de 2 000m² permettant la distribution de colis par l'utilisation d'une flotte 100% décarbonée. La mise en exploitation est projetée à début 2023. Le projet La Folie Champerret est lauréat de l'appel à projet Réinventer Paris 2 (2019).
- **Paris Montmartre** : situées au cœur du quartier de la goutte d'Or dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, entre les rues Doudeauville et d'Oran, les anciennes salles des ventes de la Maison Drouot ont été acquises en juillet 2021. Elles font l'objet d'une opération de restructuration faisant de ce site emblématique un lieu de mixité d'usage. Les 5 100m² répartis sur 3 niveaux ont en effet vocation à accueillir une activité de commerce / artisanat sur 500m² au total, située en RDC, et une activité de logistique urbaine 100% décarbonée répartie sur les niveaux RDC, R-1 et R-3. Ce site présente un fort potentiel d'exploitation et d'intégration urbaine, tant du point de vue architectural que fonctionnel. La mise en exploitation est projetée à fin 2023.
- **L'Immeuble Inversé** : Au cœur du quartier de l'horloge, l'ancien parking de la rue du Grenier Saint-Lazare a été acquis par Sogaris en septembre 2021 pour reconverter ses 6 niveaux souterrains en un espace de 1 600 m², dédié à la logistique urbaine de quartier et à de nouveaux services urbains, conçus pour les habitants et commerçants du quartier. Le projet L'Immeuble Inversé est lauréat de l'appel à projet Réinventer Paris 2 (2019).

Les trois autres acquisitions ont été réalisées dans le Sud du Grand Paris et concernent des actifs entièrement loués :

- **Le Plessis Robinson (92)** : à proximité immédiate de l'A86, l'opération de Sale and Lease Back a permis l'acquisition d'un actif développé sur 2 étages et totalisant 11 000 m², entièrement loué par le groupe Renault dans le cadre d'un bail sécurisé sur les 6 prochaines années pour un loyer d'1,8 M€ annuel.
- **Montrouge (92)** : situé idéalement à 1.5 km de l'A86 par la porte d'Orléans et à 5km de l'A86 par la D290, l'actif de 5 100 m² sur deux niveaux est loué au concessionnaire automobile Dacia pour un montant annuel de 320 K€ HT, très largement inférieur au loyer de marché. Ce site présente un fort potentiel de redéveloppement et de réversion locative au départ du locataire. Fin décembre 2021, le locataire a donné congé pour un départ du site au 30/06/2022 permettant ainsi à Sogaris d'initier dès à présent les études de rénovation et reconversion de ce site.
- **Ivry 2** : Idéalement placé aux portes du nouveau quartier Ivry Confluences, au 90 rue Jean Jaurès, à quelques mètres du site Ivry Les Lettres (dans lequel Sogaris développe un espace logistique) et à proximité des 12^{ème} et 13^{ème} arrondissement de Paris, le site est constitué de deux bâtiments d'activités totalisant 8 300 m² et loués un peu plus de



850K € au groupe SPIE Batignolles dans le cadre d'un bail commercial avec une WALB d'environ 5 ans. Ce site présente un fort potentiel de repositionnement d'une activité de logistique urbaine à terme.

Autres actifs franciliens présents au patrimoine au 31.12.2021

En développement :

- Au sein du Parc Créteil Marais, l'entrepôt dit "Créteil 5", situé à Alfortville, a été acquis en novembre 2020, via une opération de Share Deal, visant à poursuivre développement du parc Créteil Marais. Cet actif de 2.500 m², acquis libre de toute occupation, fera l'objet d'une restructuration globale en 2022 afin de proposer sur le marché un site dédié à la distribution urbaine, notamment dans le Grand Paris.
- Au sein du Parc Créteil Marais, Sogaris a fait l'acquisition d'un entrepôt, dit Créteil 3 bis, dans le but d'engager la construction d'un bâtiment d'une surface d'environ 3700 m².
- **Ivry Les Lettres** : au cœur d'une des plus grandes zones d'aménagement du Grand Paris, et à l'emplacement des anciennes imprimeries du journal Le Monde, le projet Les Lettres est un programme de 43 000 m² qui comportera près de 400 logements. Sogaris y développe un espace logistique de proximité de 6 500 m² sur deux niveaux. Cette opération est la première en VEFA pour Sogaris.
- **Hôtel Logistique Vitry-Les Ardoines** : au sein de la ZAC Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine, Sogaris développe un programme de logistique urbaine, commerce professionnel, petite industrie et agriculture urbaine de 35.000m² sur deux niveaux. La construction, confiée au promoteur GA dans le cadre d'un CPI, a démarré au second semestre 2021. La livraison est prévue en 2023.

Opérationnels :

- **Le parc de logistique urbaine Sogaris Rungis**, à 7 Km de Paris, bénéficie d'une situation exceptionnelle, à proximité de l'A86, de la D7 et de l'aéroport Paris-Orly. Elle propose à la location près de 200 000 m² d'entrepôts, de quais de messagerie et de bureaux. Elle accueille aujourd'hui près de 80 entreprises, spécialisées dans la logistique, le transport et la distribution. Le site de Rungis a connu une transaction exceptionnelle en 2021 avec un acteur majeur de la Grande Distribution. Sur un bâtiment de plus de 16 000 m² actuellement en travaux, Carrefour E-Drive devrait être pleinement opérationnel à compter du 2ème trimestre 2022.
- **Le parc Sogaris Roissy** est situé en zone Cargo n°8 de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Cette plateforme intermodale d'une surface de 60 000 m², accompagne le traitement du fret aérien.
- **Le parc Créteil Marais**, à 6 km de Paris et à proximité immédiate des autoroutes A86/A4 ainsi que du terminal de transport combiné rail-route de Valenton, dispose de 45 000 m², occupés par des acteurs spécialisés de la livraison du dernier km (TNT, KN



Road, La Poste, DHL). Le site de Créteil va continuer à s'agrandir et se porter à plus de 50 000 m² avec un PC obtenu et purgé pour la construction d'un nouveau bâtiment d'activités d'environ 3 000 m² ainsi qu'un second PC déposé en fin d'année sur un bâtiment d'activités de 2 500 m².

- **Le parc de Grand Paris Nord 1** se situe à Stains, à 8 km de la porte de la Chapelle, accessible par l'autoroute A1 (sortie Stains) et en transport en commun via la nouvelle gare RER D du Grand Paris arrêt « Pierrefitte – Stains ». Acquis en 2017, ce site d'une surface de 30 000 m² s'inscrit dans un programme de rénovation et redéveloppement de la zone d'activités.
- **L'Hôtel Logistique de Chapelle International** (Paris) est situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, au cœur de la ZAC de Chapelle International, directement relié au carrefour routier A1/N1/Périphérique/Maréchaux. Cet Hôtel Logistique de 42 000 m² a été livré en 2018 et s'inscrit dans un territoire en pleine mutation, avec le développement de plus 150 000 m² de surfaces tertiaires, commerces et logements.
- **L'Espace de proximité de Beaugrenelle** (Paris) est situé au cœur du 15^{ème} arrondissement et représente une surface de 3 000 m². Le site est occupé par Chronopost qui assure une livraison de près d'un million de colis par an, majoritairement par véhicules propres.
- **La base logistique de Chennevières-sur Marne** (94), acquise en 2019 dans le cadre d'une opération dite de "sale & lease back", est intégralement louée au Groupe FRANPRIX. Cet actif de 96 000 m² est dédié à la préparation, l'approvisionnement et la distribution urbaine, notamment dans le Grand Paris. Il s'inscrit dans la stratégie multimodale de Franprix en contribuant à la préparation des marchandises (produits alimentaires secs et boisson) expédiées par la Seine, au départ du port de Bonneuil-sur-Marne (94).
- **L'entrepôt du Blanc-Mesnil** (93), face à la plateforme GARONOR et à seulement 12 km de la porte de la Chapelle, accessible par l'autoroute A1. Acquis en 2019, cet entrepôt d'environ 8 000 m² a fait l'objet d'une rénovation lourde en vue de sa recommercialisation.
- **L'entrepôt d'Emerainville** (77) est situé dans la Zac Pariest à proximité directe de l'échangeur A4. Acquis en 2019 dans le cadre d'une opération de "sale & lease back", l'entrepôt de 19 000 m² est loué en totalité à la société DISTRITEC qui y a installé son siège social.
- **Le parc de Sèvres** (92), en façade de la N118, au cœur de la ZAC des Postillons des Bruyères. SOGARIS y détient des lots de copropriété d'activité avec bureaux.
- **Le site de Clichy la Garenne**, qui a été acquis via une opération de Share Deal en novembre 2020, se situe dans le nord du département des Hauts-de-Seine, à proximité immédiate de l'A15 et des quais de Seine. La cellule d'activité de 1.300 m² environ est un lot de co-propiété d'un entrepôt comprenant 13 cellules. La cellule, louée en



totalité à la Clinique AMBROISE PARE depuis octobre 2019, lui permet de livrer en produits de pharmacie plusieurs cliniques du Groupe installées dans le secteur.

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

Les plateformes extra-franciliennes réduites à 22% du patrimoine :

- **Le parc du Grand Lyon**, à Mions bénéficie d'une localisation stratégique exceptionnelle : accès direct à l'A46, et à proximité immédiate de l'A43 et du Boulevard Urbain (Rocade Est). Le site, d'une surface de 115 000 m², est composé d'entrepôts et de quais de messagerie pour les chargeurs et les logisticiens du bassin de consommation de Lyon.
- **Le parc de Marseille Provence** est localisé sur le port d'Arenc, en plein cœur de Marseille, à proximité du quartier d'affaires d'Euromed. Ce site d'une surface de 45 000 m² bénéficie d'un accès direct aux réseaux autoroutiers (A7, A50 et A55) ainsi qu'aux infrastructures portuaires, et aux transports collectifs.
- **Le Centre Européen de Fret (CEF) de Bayonne-Mouguerre-Lahonce** est le plus grand site logistique de la côte basque française. Situé à 2 km de l'échangeur des autoroutes A63 (Espagne-Bordeaux-Paris) et A64 (Bayonne-Toulouse-Marseille). L'actif de Bayonne représente une surface de 6 000 m² divisible en 10 cellules et des quais sur les 4 faces de l'entrepôt.

PERFORMANCE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

La feuille de route RSE établie en 2020 a ainsi connu en 2021 une traduction opérationnelle complète dans chacun de ses quatre piliers d'actions. Qu'il s'agisse du développement de projets neufs et innovants, de l'investissement dans son patrimoine, de ses relations partenariales et même de la contribution à la production de savoirs sur la logistique urbaine, chaque chantiers, accomplissements ou expérimentations de Sogaris en 2021 est une contribution directe à cet objectif.

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

Le plan d'actions défini en 2021 s'intéresse au bilan carbone de l'activité hors fret, soit 13 680 tCO₂e émises par le groupe, avec l'objectif de le réduire de 50% à l'horizon 2030 par rapport à 2019. Ce plan vise par ailleurs une réduction de 40% des consommations énergétiques du parc de Sogaris en 2030 par rapport à 2019, en ligne avec les exigences du Décret tertiaire.



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

1. **L'amélioration de la performance énergétique du patrimoine du groupe** : un ambitieux programme de travaux de rénovation énergétique d'une enveloppe de 23 millions d'euros va être déployé de 2022 à 2030 sur l'ensemble des sites, engageant une diversité de travaux allant du passage aux LED, à l'isolation des murs et toitures, jusqu'à l'installation de systèmes de chauffage et de climatisation plus performants.
2. **L'équipement de toutes les surfaces disponibles en panneaux photovoltaïques** : afin de participer à la production d'énergie renouvelable, le programme prévoit le développement d'un plan solaire visant l'équipement des surfaces de toiture du patrimoine pertinentes en panneaux photovoltaïques, dans un objectif prioritaire d'autoconsommation. Un Appel à Manifestation d'Intérêt sera lancé dans ce sens en 2022.
3. **La souscription à des contrats 100 % d'énergie d'origine renouvelable** : depuis 2021, le Groupe se fournit à 100 % en électricité d'origine renouvelable. Cette démarche sera étendue au contrat de gaz en 2023.
4. **Une dynamique de coopération avec les locataires pour garantir une exploitation plus efficace des sites** : la performance énergétique visée ne sera pas atteinte sans une coopération étroite avec les locataires concernant leurs usages énergétiques des sites Sogaris. Le groupe envisage donc de proposer dans les baux un contrat d'énergie durable, substituant la totalité des approvisionnements des locataires par des énergies renouvelables (biogaz et électricité verte), couplé à un accompagnement poussé sur la maîtrise des usages.
5. **La mise en place de nouvelles exigences sur les opérations** : afin de maîtriser l'empreinte carbone des opérations (neuves comme rénovation), le Groupe a lancé un programme environnemental ambitieux, qui s'appuie sur un socle de certifications reconnues et mobilisées selon les contextes de chaque projet : HQE, BREEAM ou encore Certibruit. Le Groupe veut aller plus loin dans l'exemplarité des opérations en généralisant l'Analyse du Cycle du Vie des projets, permettant d'affiner l'analyse des impacts de chaque choix de conception et de guider la mise en place de référentiels spécifiques sur les matériaux, l'origine des produits ou encore l'intégration de nouveaux enjeux environnementaux comme l'impact sur la biodiversité.



RESILIENCE & SOLIDARITE

Les mutations du secteur de la logistique font évoluer les conditions de travail des femmes et des hommes. A contrepied de la tendance à la précarisation des travailleurs, le Groupe Sogaris défend la vision d'une logistique respectueuse de la dignité, de l'épanouissement et du bien-être de chacun. Le Groupe s'emploie à porter ses valeurs autant en interne, via une politique RH ambitieuse et exemplaire, qu'auprès de ses locataires pour assurer des conditions de travail dignes et respectueuses pour l'ensemble des personnes employées au sein d'un site Sogaris.

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

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

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

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

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

L'implication collective des collaborateurs de l'entreprise est un facteur de performance et de réussite majeur de Sogaris, qui a su générer une forte cohésion autour de sa mission et de ses valeurs, comme l'a souligné l'audit Great Place to Work (voir encadré ci-dessous). L'engagement et la cohésion de l'équipe sont également renforcés par la mise en place, depuis 2018, d'un Plan d'Épargne en Entreprise (PEE) : ce plan, par lequel Sogaris est la première



Société d'Economie Mixte (SEM) à proposer un programme d'actionnariat salarié, rencontre un grand succès puisque 64 salariés sont ainsi devenus actionnaires du Groupe et sont désormais directement intéressés à l'atteinte des objectifs stratégiques et opérationnels. Au 1er janvier 2021, ces salariés détenaient ainsi 2,80% du capital du de Sogaris Immo.

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

Corentin DUPREY

DocuSigned by:
Corentin Duprey
EE2D8E5D5E47473...

Délibération n° 11-10 du 6 juillet 2023

APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL DE LA SAEML SOGARIS – EXERCICE 2021

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 1524-5, alinéa 14^e,

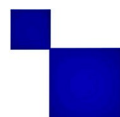
Vu la délibération du Conseil départemental n°2021-VII-24 du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu la délibération du Conseil départemental n°2021-VII-32 du 8 juillet 2021 relative à la désignation dans divers organismes,

Vu le rapport annuel de la SAEML SOGARIS pour l'exercice 2021 présenté par le délégué du Département siégeant au conseil d'administration,

Sur le rapport du président du Conseil départemental,

après en avoir délibéré,



- APPROUVE le rapport annuel de la SAEML SOGARIS pour l'exercice 2021 présenté par le délégué du Département siégeant au conseil d'administration, annexé à la présente délibération.

Pour le président du Conseil départemental
et par délégation,

Adopté à l'unanimité :	Adopté à la majorité :	Voix contre :	Abstentions :
Date d'affichage du présent acte, le		Date de notification du présent acte, le	Certifie que le présent acte est devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.