

**SORGEM**  
157-159, route de Corbeil  
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois  
01 60 15 58 18  
sorgem@sorgem.fr  
www.sorgem.fr

S.A. au capital social de 2 638 769 €  
RCS ÉVRY B 343 950 517

## RAPPORT

DE

GESTION

### DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

ANNEE 2025



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire conformément aux dispositions de la loi et des statuts de notre Société à l'effet de vous demander d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2025.

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

## Sommaire

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....                                                                                                                                                                                                                              | 4  |
| 2 – OPERATIONS DE LA SORGEM .....                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| A – CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION.....                                                                                                                                                                                                                               | 6  |
| ✓ Concession d'aménagement de la ZAC Val Vert – Croix Blanche (2011).....                                                                                                                                                                                           | 6  |
| ✓ ZAC Maison Neuve à Brétigny sur Orge (1991 ; 2006).....                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| ✓ Concession de la ZAC « Les Belles Vues » (2013) .....                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| ✓ Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction d'une médiathèque sur la commune de Sainte Geneviève des Bois (2016).....                                                                                                                                       | 7  |
| ✓ Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction de la nouvelle médiathèque de Longpont-sur-Orge (2022) ...                                                                                                                                                      | 7  |
| ✓ Mandat de commercialisation du Techniparc (Noue rousseau) à Saint Michel sur Orge (2002).....                                                                                                                                                                     | 8  |
| ✓ Mission d'assistance à Maîtrise d'ouvrage relative au suivi des procédures d'acquisitions foncières – LCE (2014-2020-2022).....                                                                                                                                   | 8  |
| ✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi et la mise en œuvre de l'extension de la zone d'activités de la Tremblaye sur l'ancienne base aérienne 217 (2017) .....                                                                                   | 8  |
| ✓ Mise à jour de l'étude de faisabilité du Secteur Gare de Marolles en Hurepoix et lancement d'une procédure de ZAC (2023).....                                                                                                                                     | 9  |
| ✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement et le développement économique et d'immobilier d'entreprises de l'ancienne base aérienne 217 : secteurs « MERMOZ », « Entrée ouest » et « Façade RD19 » (2019) ..                                    | 9  |
| ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage Coulée douce à Villiers-sur-Orge (2023).....                                                                                                                                                                                      | 10 |
| ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage (en sous-traitance d'Ingénio) pour la réalisation d'une étude de coordination urbaine pour le pôle gare de Sainte-Geneviève-des-Bois (2022).....                                                                                  | 10 |
| B – SAINTE GENEVIEVE DES BOIS .....                                                                                                                                                                                                                                 | 10 |
| ✓ Espace Rol Tanguy 10 Rue des Siroliers (2003) .....                                                                                                                                                                                                               | 10 |
| ✓ Concession d'aménagement Franges III (2017).....                                                                                                                                                                                                                  | 11 |
| C – BRETIGNY SUR ORGE .....                                                                                                                                                                                                                                         | 11 |
| ✓ Concession d'aménagement des ZAC Sorbiers et Clause Bois Badeau (2006 ; 2011).....                                                                                                                                                                                | 11 |
| ✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation, sur la ZAC Clause Bois Badeau d'un groupe scolaire de 17 classes et un accueil de loisirs sans hébergement, et d'un espace sportif (2018) .....                                                    | 11 |
| ✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la requalification du centre-ville (2022) .....                                                                                                                                                                    | 12 |
| D – LE PLESSIS PATE .....                                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
| ✓ Concession Les Charcoix (2016).....                                                                                                                                                                                                                               | 12 |
| ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la conduite des études de faisabilité pour le secteur de renouvellement urbain "OAP Triangle" (2025).....                                                                                                                    | 13 |
| E – ORMOY .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 13 |
| ✓ Concession de la ZAC la Plaine Saint-Jacques à ORMOY (2015).....                                                                                                                                                                                                  | 13 |
| ✓ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation d'un Centre Technique Municipale de la ZAC la Plaine Saint-Jacques à ORMOY (2024).....                                                                                                                        | 14 |
| F – CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE .....                                                                                                                                                                                                                        | 14 |
| ✓ Marché subséquent n°3 : restructuration du Collège Le Pont de Bois à Saint-Chéron (2019) .....                                                                                                                                                                    | 14 |
| ✓ Marché subséquent n°4 : restructuration du Collège Alexandre Fleming à Orsay (2019) .....                                                                                                                                                                         | 14 |
| G – ORLEANS METROPOLE .....                                                                                                                                                                                                                                         | 14 |
| ✓ Concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement « ANRU 2 Argonne » à Orléans (2021) .....                                                                                                                                             | 14 |
| H – ETAMPES .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 15 |
| ✓ Concession d'aménagement - Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (Prior) « Quartier de Guinette » (2022).....                                                                                                                                     | 15 |
| I – LES ULIS .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 16 |
| ✓ C. P. E. A. « Centre-Ville » (2005).....                                                                                                                                                                                                                          | 16 |
| J – GROUPEMENT CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION / ARPAJON / BREUILLET / MAROLLES-EN-HUREPOIX / MORSANG-SUR-ORGE / SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS / SAINT-MICHEL-SUR-ORGE .....                                                                                               | 16 |
| ✓ Concession de redynamisation commerciale sur le territoire de Cœur d'Essonne agglomération (2024).....                                                                                                                                                            | 16 |
| K – VILLIERS SUR ORGE .....                                                                                                                                                                                                                                         | 16 |
| ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un projet de réhabilitation/restructuration du complexe sportif Marc Senee à Villiers-sur-Orge (2022) .....                                                                                                       | 16 |
| L – EGLY .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 17 |
| ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la conduite des études de faisabilité et de programmation jusqu'à la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre par concours pour l'opération de création d'un espace restaurant en remplacement de l'existant (2023)..... | 17 |
| M – CHATEAUDUN .....                                                                                                                                                                                                                                                | 17 |
| ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la reconversion de l'ancienne usine GSP (2025).....                                                                                                                                                                          | 17 |
| 3 – PERSPECTIVES SOCIETE .....                                                                                                                                                                                                                                      | 18 |
| 4 – LES COMPTES DE L'ANNÉE 2025.....                                                                                                                                                                                                                                | 19 |
| COMPTE DE RESULTAT .....                                                                                                                                                                                                                                            | 19 |
| BILAN.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 20 |
| Actif : .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 20 |
| Passif : .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 |

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 5- AFFECTATION DU RESULTAT .....                                     | 21 |
| 6 - DIVIDENDES .....                                                 | 21 |
| 7 - DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT .....                       | 21 |
| 8 - REPARTITION DU CAPITAL.....                                      | 21 |
| 9 - CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 225.38 DU CODE DE COMMERCE..... | 21 |
| 10 - TABLEAU DES RESULTATS.....                                      | 22 |
| 11 - AUTRES INFORMATIONS.....                                        | 23 |
| A - Délais de paiement.....                                          | 23 |
| B - Événements post-clôture .....                                    | 23 |
| C - Frais de recherche et développement .....                        | 23 |
| D - Frais d'études de l'exercice .....                               | 23 |
| E - Participation des salariés au capital social.....                | 23 |
| F - Prise de participation significative .....                       | 24 |



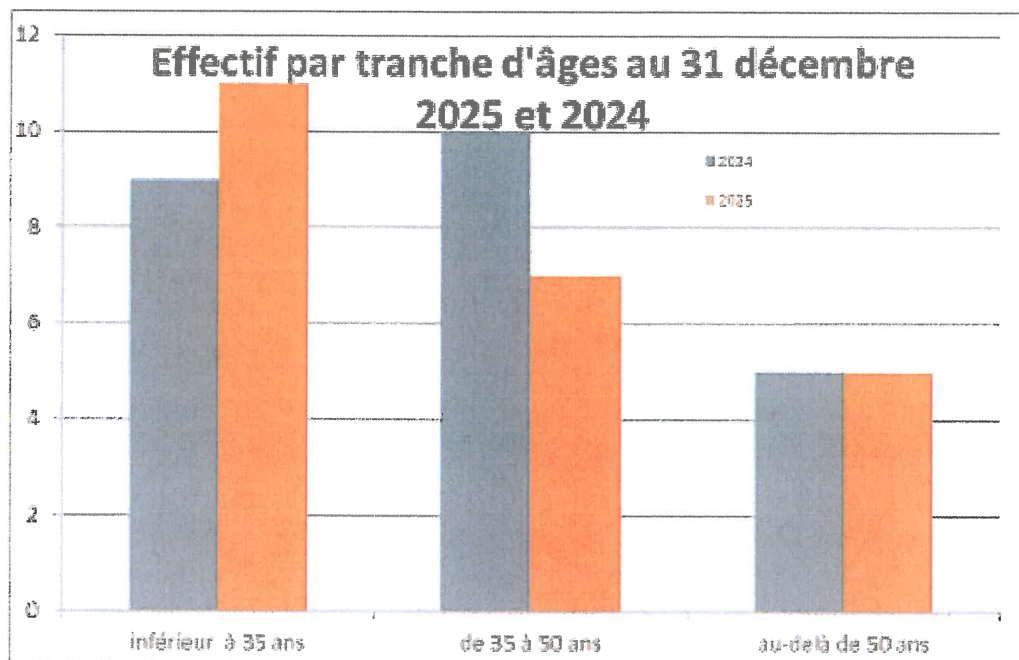
## 1 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Le Conseil d'Administration s'est réuni les 11 avril, 3 juillet et 18 décembre 2025. Une Assemblée générale ordinaire des Actionnaires s'est tenue le 12 juin 2025 pour approuver les comptes de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Au cours de cette année 2025, l'effectif de la SORGEM a baissé légèrement. L'effectif en équivalent temps plein est de 20,46 (22,25 en 2024). L'effectif au 31 décembre est donc de dix-huit contrats à durée indéterminée à temps plein (dont un directeur général délégué), de deux contrats à durée déterminée, et de deux contrats en apprentissage.

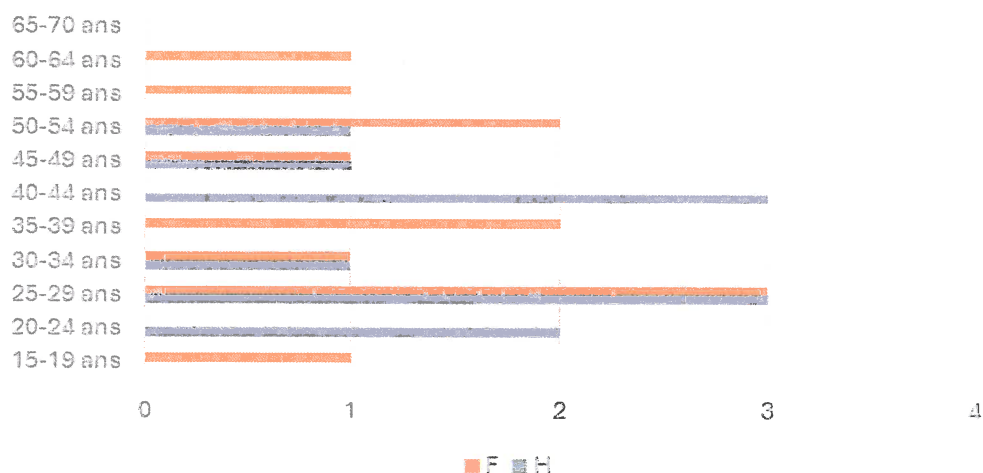
A cette même date, la SORGEM est composée de 12 femmes et 12 hommes en comptant le Président-directeur général.

De plus, l'âge moyen dans l'entreprise est de 37.91 ans (37.33 ans en 2024) dont la répartition est illustrée par le graphique ci-après :



Dans le détail et selon les calculs normés pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière, la pyramide des âges est la suivante (sans compter le Président-directeur général) :

### Pyramide des âges 2025



Par ailleurs, il est rappelé que la SORGEM est membre depuis janvier 2015 du Groupement d'Intérêt Economique du Val d'Orge (GIE VO) en liaison avec AIR 217 - SPL « Cœur d'Essonne ».

Les mandats et fonctions qu'exercent par ailleurs le Président-directeur général et les administrateurs sociaux sont reportés, conformément à l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017 et au décret n° 2017-1174 du 18 juillet 2017, dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise 2025.



## 2 - OPERATIONS DE LA SORGEM

Afin de faciliter la lecture et le suivi chronologique des opérations, il est proposé de présenter ci-après celles-ci en enchaînant opération par opération les événements significatifs 2025 et les perspectives 2026.

### A - CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION

#### ✓ Concession d'aménagement de la ZAC Val Vert – Croix Blanche (2011)

La SORGEM a signé, le 24 octobre 2011, le traité de concession d'aménagement de la ZAC Val Vert Croix Blanche afin d'installer, sur les communes du Plessis Pâté, de Fleury-Mérogis et de Sainte Geneviève des Bois, 2 000 à 2 500 emplois articulés autour des thématiques de l'habitat durable et de l'éco-construction. Le programme de la ZAC propose de développer des commerces, des activités et des locaux artisanaux, ainsi qu'une gare routière. Le programme des équipements publics a été arrêté en 2014, lors de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC.

#### **Evènements 2025**

Durant l'année 2025, le promoteur commercial a activement poursuivi le chantier de Central Parc des îlots 2 à 4 de la ZAC Ouest. Les travaux des espaces publics créés par la SORGEM ont en parallèle eu lieu, dessinant les futurs axes de la ZAC Ouest. D'importants travaux de création des réseaux secs et humides ont marqué l'année afin de viabiliser les îlots.

Sur la partie Est de la ZAC, le parc d'activités a poursuivi son développement avec le début des travaux pour les deux derniers îlots, dont les livraisons sont prévues pour 2026.

#### **Perspectives pour 2026**

Le promoteur commercial poursuit intensément ses travaux, en vue d'une ouverture en mai 2026. Les espaces publics auront atteint leur forme finale au début de l'année, permettant la desserte des îlots commerciaux dès leur ouverture. Il s'agira pour la SORGEM de procéder à la réception des travaux, aux finitions mais aussi à la plantation de certains espaces verts à l'automne.

Il en est de même sur la ZAC Est où la SORGEM procède aux derniers travaux des espaces publics en vue de l'ouverture des deux derniers îlots d'activités.

#### ✓ ZAC Maison Neuve à Brétigny sur Orge (1991 ; 2006)

#### **Évènements 2025**

L'année 2025 a été consacrée à l'accompagnement du projet sur les terrains appartenant à CEETRUS France qui a abouti au dépôt et l'obtention d'un permis d'aménager. Cette année a également été consacrée au suivi des dernières régularisation foncières.

#### **Perspectives pour 2026**

En 2026, la SORGEM assurera la poursuite des échanges avec CEETRUS en vue de la régularisation des actes de vente conforme au projet validé, le suivi des permis de construire relatifs à leur projet ainsi que de possibles travaux d'aménagement.

L'année sera également consacrée aux dernières régularisations foncières et à la réalisation de travaux de réfection et de sécurisation des voiries.

✓ Concession de la ZAC « Les Belles Vues » (2013)

**Evènements 2025 :**

Au cours de l'année 2025, le bailleur social I3F et les promoteurs ATLAND et LAMOTTE ont livrés leurs programmes pour un total de 188 nouveaux logements sur la ZAC des Belles Vues. D'autres chantiers ont été lancés par I3F et le promoteur MDH et un lot a été vendu en toute fin d'année au promoteur GREEN CITY. Ces opérations visent la réalisation de 202 logements et de près de plus de 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, dont la livraison est prévue entre 2026 et 2027. En parallèle, la commercialisation des terrains à bâtir a connu une vive accélération. En 2025, la quasi-totalité des terrains disponibles ont été mis sous promesse et 14 terrains ont été vendus. Enfin, concernant les lots d'activité, quatre entreprises se sont installées dans leur nouveaux locaux et d'autres chantiers ont été amorcés. Du côté des espaces publics, nos travaux se sont concentrés sur la réalisation des aménagements définitifs des abords des lots livrés. Des travaux de dépollution ont également été effectués sur le site SOTRAVIA en amont de la vente du lot A21a à GREEN CITY. Enfin, sur le plan des études, l'année 2025 a été l'occasion de retravailler le plan d'aménagement des derniers secteurs à urbaniser, côté Ollainville. Ce nouveau plan d'aménagement s'inscrit dans une logique de sobriété de la consommation foncière et prend le parti de préserver 3,5 hectares d'espaces naturels et de boisements existants.

**Perspectives pour 2026 :**

L'année 2026 sera l'année de la réalisation du parc des Belles Vues. Les bassins de gestion hydraulique avaient été réalisés dans les premières phases de travaux. En 2026, l'objectif est de réaliser les travaux d'aménagements écologiques et paysagers du parc ainsi que les travaux de d'aménagements des équipements sportifs (city stade, aire de pétanque, parcours santé) et ludiques (aire de jeux pour enfants, potager). Du côté des programmes privés, nous attendons la cession des lots aux promoteurs PHILIA et CONTINENTAL FONCIER. Surtout, la zone des terrains à bâtir connaîtra une importante phase de travaux liés aux cessions sur 2025 et aux cessions à venir sur l'année. En 2026, nous devons également relancer la commercialisation de plusieurs lots promoteurs et bailleurs, et notamment les premiers lots d'habitats Ollainvillois. Enfin, sur le volet étude, l'objectif est de finaliser les études AVP des zones à urbaniser et de préparer l'aménagement des dernières phases de l'opération d'ici 2027.

✓ Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction d'une médiathèque sur la commune de Sainte Geneviève des Bois (2016)

**Evènements 2025**

L'année 2025 a été consacrée :

- Au dépôt du permis de construire modificatif
- Au suivi de la levée des dernières réserves de parfait achèvement
- Au suivi et à la validation des derniers décomptes généraux et définitifs (DDV) pour les marchés de travaux.
- A la rédaction et à l'envoi du quitus à la collectivité.



**Perspectives pour 2026**

L'année 2026 sera consacrée à la finalisation de l'opération.

✓ Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction de la nouvelle médiathèque de Longpont-sur-Orge (2022)

**Evènements 2025**

Les études de conception se sont poursuivies au cours de l'année 2025 à travers des échanges avec les instances de protection du patrimoine (conservation régionale des monuments historiques, architectes des bâtiments de France, commission départementale des sites perspectives et paysages). Le dossier de permis de construire a été déposé.

### Perspectives pour 2026

En 2026, les échanges avec les instances de protection du patrimoine se finaliseront et permettront de clarifier les orientations architecturales du projet. Cela permettra la délivrance de l'arrêt de permis de construire et la finalisation des études de conception.

- ✓ Mandat de commercialisation du Techniparc (Noue rousseau) à Saint Michel sur Orge (2002)

### Evènements 2025

Au cours de l'année 2025, la commercialisation du terrain situé rue Pythagore et chemin Noue Rousseau s'est concrétisée par la signature d'une promesse de vente au profit de la société SCI de l'Étang, permettant le dépôt du permis de construire pour la réalisation d'un siège social.

Concernant le terrain situé rue Boole, les échanges se sont poursuivis notamment sur la possibilité de rapprocher le point de raccordement aux eaux usées du terrain en vue de la signature d'une promesse de vente.

### Perspectives pour 2026

La signature de l'acte de vente du terrain rue Pythagore est prévu au cours de l'année. En parallèle, les échanges se poursuivront concernant le terrain rue Boole, avec pour objectif la signature d'une promesse de vente.

- ✓ Mission d'assistance à Maîtrise d'ouvrage relative au suivi des procédures d'acquisitions foncières – LCE (2014-2020-2022)

La SORGEM accompagne Cœur d'Essonne Agglomération dans le pilotage des acquisitions foncières relatives à la Liaison Centre Essonne.

### Evènements 2025

Les négociations amiables se sont poursuivies. En parallèle, la SORGEM pilote les procédures d'expropriation et de fixation judiciaire des prix des parcelles.

### Perspectives pour 2026

Les procédures enclenchées se poursuivront.

- ✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi et la mise en œuvre de l'extension de la zone d'activités de la Tremblaie sur l'ancienne base aérienne 217 (2017)

### Evènements 2025

L'année 2025 a tout d'abord vu la concrétisation de la commercialisation du lot 6 avec SVR, entreprise spécialisée dans la fabrication de produits cosmétiques et soins dermatologiques et déjà présente sur la Tremblaie. Cette dernière ayant pour ambition d'agrandir son activité avec le développement d'une nouvelle usine à l'entrée Est de la Base, la promesse de vente signée avec Cœur d'Essonne Agglomération en décembre 2024, a permis la dépose du permis de construire dès le mois de janvier. Avec le permis obtenu et purgé, la réitération de la vente a été signée par les parties en novembre, et les travaux de la nouvelle usine, qui comptera 150 employés, ont été enclenchés.

En parallèle, pour optimiser son intégration environnementale et viser une mise en service plus agile et maîtrisée, le projet de production d'hydrogène renouvelable porté par NEOEN a été redimensionné, de manière concertée, au cours de l'année. La SORGEM a accompagné cet ajustement dans sa transcription calendaire et procédurale en vue d'un avenant à la promesse de vente.

Enfin, et en prévision de l'acquisition à venir de la voirie dite « Eurocontrol », une convention relative à la gestion mutualisée des eaux pluviales sur le secteur a été signée en fin d'année par CDEA avec Eurocontrol.

## Perspectives pour 2026

L'année 2026 marquera l'aboutissement de l'engagement de la SORGEM sur la zone de la Tremblaie.

Le premier semestre sera prioritairement consacré d'une part à l'acquisition de la voirie « Eurcontrol ». Requalifiée en 2021 en ouverte au public depuis, il s'agira d'une régularisation à l'euro symbolique. En anticipation de l'échéance de fin octobre pour la réitération de l'acte, la SORGEM sera également mobilisée dans le suivi des dernières étapes d'instruction en lien avec le projet de station d'hydrogène portée par NEOEN.

Parallèlement, et dans la perspective du terme du contrat en juin, la SORGEM accompagnera les actions de commercialisation des deux dernières unités foncières (lots 5 et 8).

### ✓ Mise à jour de l'étude de faisabilité du Secteur Gare de Marolles en Hurepoix et lancement d'une procédure de ZAC (2023)

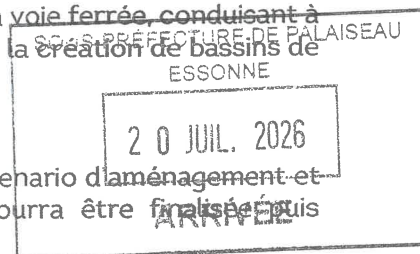
Le groupement SORGEM/DMP/TRANS-FAIRE/SODEREF assure auprès de Cœur d'Essonne Agglomération le rôle d'assistant à maîtrise d'ouvrage pour la mise à jour d'une étude de faisabilité pour l'aménagement du secteur gare de Marolles-en-Hurepoix. Cette étude s'inscrit dans la continuité de l'aménagement autour de la gare RER C et permettra d'aboutir à un projet urbain articulé avec le pôle gare.

## Évènements 2025

En 2025, les études de terrain ont révélé un sol quasi-imperméable, des pollutions partielles et la présence d'un alignement d'arbres le long de la voie ferrée, conduisant à revoir le plan directeur et le bilan du projet, notamment avec la création de bassins de rétention et la préservation possible des arbres.

## Perspectives pour 2026

Le groupement va poursuivre sa mission de finalisation du scénario d'aménagement et du bilan prévisionnel. Sur cette base, l'étude d'impact pourra être finalisée puis transmise à l'Autorité Environnementale.



### ✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement et le développement économique et d'immobilier d'entreprises de l'ancienne base aérienne 217 : secteurs « MERMOZ », « Entrée ouest » et « Façade RD19 » (2019)

## Evènements 2025

Au cours de l'année 2025, la SORGEM a assisté les partenaires du projet dans leur coordination avec ENEDIS, afin de définir les besoins électriques globaux de l'ensemble de la Base et déterminer les outils opérationnels pour réserver et calibrer les infrastructures de réseau en fonction des futures implantations.

Sur l'Entrée Ouest de la Base, et dans la poursuite de la mission d'AMO confiée à SYSTRA en 2024, la SORGEM a impulsé un travail stratégique sur la maîtrise foncière du secteur, posant les jalons d'une future procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui permettrait de sécuriser ce secteur, offrant à la Base des conditions d'accès pérennes et dimensionnés pour le desenclavement du site.

Enfin, alors que la première phase dédiée aux studios de cinéma et au village des fournisseurs a franchi le cap des permis de construire, la SORGEM a été mobilisée dans la préparation d'un permis d'aménager global pour les Franges Ouest qui doit être déposé en 2026, participant à la fluidification de l'aménagement futur de cette zone structurante de la Base.

## Perspectives pour 2026

En 2026, la SORGEM appuiera la finalisation du dossier de permis d'aménager des Franges Ouest en vue de son dépôt auprès des services instructeurs. En parallèle, l'accompagnement opérationnel se poursuivra pour le projet du Village de l'Innovation

porté par IMETIK ; après les phases d'élaboration menées en 2025, l'objectif est d'aboutir au dépôt du permis de construire au cours de l'année.

Enfin, une part importante de la mission sera dédiée à l'appui de la collectivité dans la réalisation des études pré-opérationnelles en vue de la mise en œuvre de la procédure de DUP pour le secteur Entrée Ouest.

✓ **Assistance à maîtrise d'ouvrage Coulée douce à Villiers-sur-Orge (2023)**

**Évènements 2025**

Les procédures d'acquisition amiable engagées se sont poursuivies et ont abouti à la signature d'un acte de vente. En parallèle, la SORGEM a accompagné l'agglomération dans la préparation et le dépôt d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation. À la suite de l'instruction par les services de la Préfecture, des demandes de compléments ont été formulées.

**Perspectives pour 2026**

Les procédures d'acquisition amiables se poursuivront. Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique sera complété en vue d'un nouveau dépôt afin de permettre la poursuite de la procédure et, à terme, la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de la deuxième phase d'aménagement.

✓ **Assistance à maîtrise d'ouvrage (en sous-traitance d'Ingénio) pour la réalisation d'une étude de coordination urbaine pour le pôle gare de Sainte-Geneviève-des-Bois (2022)**

La SORGEM, aux côtés d'INGENIO, intervient en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage auprès de Cœur d'Essonne Agglomération pour faire émerger le projet de pôle gare de Sainte-Geneviève-des-Bois, à travers notamment le suivi d'une procédure de concours pour retenir le groupement de maîtrise d'œuvre, des études de conception de l'ensemble du projet (espaces publics, parking en ouvrage, ensemble bâtementaire) et des procédures réglementaires.

**Évènements 2025**

La SORGEM a accompagné Cœur d'Essonne Agglomération dans le pilotage des procédures d'urbanisme et réglementaires permettant la délivrance des permis d'aménager, du permis de construire de la future halle de marché et du bâtiment de bureaux ainsi que l'obtention de la déclaration loi sur l'eau. L'ensemble de ces autorisations a permis le démarrage des travaux marquant le début d'une transformation majeure pour la gare. Première réalisation concrète : la gare routière provisoire qui a pris place en décembre 2025.

**Perspectives pour 2026**

L'assistance au pilotage de ce projet par la SORGEM va se poursuivre en 2026 afin de garantir la bonne réalisation des aménagements et de leurs interfaces. La SORGEM accompagnera la maîtrise d'ouvrage dans le suivi des procédures d'urbanisme et des démarches réglementaires, notamment pour la partie nord du projet, incluant le futur parking silo.

**B – SAINTE GENEVIEVE DES BOIS**

✓ **Espace Rol Tanguy 10 Rue des Siroliers (2003)**

**Evènements 2025**

La gestion de l'opération d'aménagement du Pôle de Services gérontologique au cours de l'année 2025 s'est traduite par la poursuite de l'exploitation avec les locataires Mairie de Sainte-Geneviève des Bois (Services SAS, MAD, ASAMAD et CLIC) et CCAS de la Ville de Sainte-Geneviève des Bois, avec un bail qui a pris effet au 1er mai 2017.

Au 31 décembre 2025, l'opération s'est achevée avec l'établissement du quitus.

✓ Concession d'aménagement Franges III (2017)

L'opération des Franges III vise à créer un nouveau quartier d'habitats mixtes (139 logements, dont 92 en accession libre) dans un cadre privilégié. A travers un échange poussé avec les promoteurs et bailleurs, la SORGEM permet le développement de résidences largement paysagées, de logements agréables à vivre pour les futurs occupants. L'engagement dès 2018 dans une démarche de certification ambitieuse préfigurait les évolutions réglementaires qui se mettent aujourd'hui en place.

**Évènements 2025**

En 2025, la SORGEM a poursuivi son action de coordination des différents chantiers de construction. Elle a également poursuivi la dernière tranche des travaux d'aménagement des espaces publics, destinée à finaliser les raccordements des futurs lots aux différents réseaux et de réaliser les aménagements définitifs.

**Perspectives pour 2026**

La SORGEM continuera de coordonner les divers chantiers de construction en 2026 pour une livraison avant l'été. Les travaux d'aménagement définitifs seront achevés pour accueillir les premiers habitants, notamment les plantations d'arbres, qui seront effectuées début 2026.

**C – BRETIGNY SUR ORGE**

✓ Concession d'aménagement des ZAC Sorbiers et Clause Bois Badeau (2006 ; 2011)

**Evènements 2025**

L'année 2025 a été marquée par le lancement des travaux de construction de deux programmes immobiliers en bord de parc. Les travaux de viabilisation nécessaires à la construction du complexe sportif ainsi qu'aux lots situés en bord de parc se sont poursuivis. Sur le plan immobilier, les conséquences induites par la crise immobilière ralentissent fortement le rythme de commercialisation des lots sous promesse de vente (PA2, BC7 tranche 2, PA32). L'effort sur l'ajustement et les dérogations aux prescriptions accordées a permis la cession au cours de l'année d'un programme en bord de parc.

Les chantiers de divers programmes de logements ont démarré (terrain à bâtir, Green City, Legendre Immobilier). Pour rappel, un contentieux concernant le lot PA1 s'était ouvert dès septembre 2023 entre la SORGEM et le promoteur Cogedim. En novembre 2025, un protocole d'accord entre la SORGEM et le promoteur a été signé portant sur le sort de la promesse de vente sur le lot PA1 moyennant des indemnités de portage foncier dues par le promoteur.

**Perspectives pour 2026**

La SORGEM réalisera les travaux de viabilisation et l'aménagement des espaces publics devant les lots privés, préalablement à leur livraison (PA31, BC6 et BC7 tranche 1). Se poursuivront, par ailleurs, la finalisation d'une grille des prescriptions essentielles et accessoires aux cahiers des prescriptions et recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales permettant pour l'année 2026 de lancer un appel à projets pour la construction de trois lots, soit 140 logements environ.

✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation, sur la ZAC Clause Bois Badeau d'un groupe scolaire de 17 classes et un accueil de loisirs sans hébergement, et d'un espace sportif (2018)

La SORGEM a été missionnée par la ville de Brétigny-sur-Orge en juin 2018, afin de l'assister dans la réalisation de deux équipements publics structurants sur le quartier Clause Bois Badeau, à savoir un groupe scolaire et un équipement sportif avec parking souterrain. Le groupe scolaire est conçu par l'agence d'architecture Vallet de Martinis

accompagné de son groupement tandis que le complexe sportif et le parking sont conçus par le groupement mené par AAVP (Atelier d'architecture Vincent Parreira).

### Evènements 2025

Pour le complexe sportif, les marchés de travaux du complexe sportif ont été attribués au premier semestre 2025. Au cours du second semestre, le chantier a démarré avec principalement la mise en œuvre des installations de chantier sur le terrain, la réalisation des études de synthèse puis l'exécution des fondations.

Pour le groupe scolaire, la SORGEM a accompagné la commune dans la finalisation de l'opération notamment en vérifiant les décomptes généraux définitifs des entreprises titulaires du marché de travaux.

### Perspectives pour 2026

La SORGEM accompagnera la commune pendant les travaux, notamment en assistant aux réunions de chantier, en contrôlant les ordres de services, fiches travaux modificatives et les états d'acomptes des entreprises. Enfin, en conseillant la maîtrise d'ouvrage sur les actions à mettre en œuvre pour assurer le respect du coût global de l'opération et des délais.

## ✓ Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la requalification du centre-ville (2022)

### Evènements 2025

Au cours de l'année 2025, les études ont abouti à la validation d'un nouveau plan d'aménagement ambitieux pour le centre-ville de Brétigny-sur-Orge. Le programme d'intervention comprend notamment la création d'une nouvelle halle sur la place du 11 novembre, qui s'affirmera comme le cœur commerçant de la ville. L'actuelle place du marché sera quant à elle réaménagée en un jardin public paysager, le long du ruisseau du Blutin renaturé. Par ailleurs, un soin particulier est porté à l'accessibilité de tous au centre-ville, tant pour les piétons et les cyclistes via un apaisement des circulations, que pour les automobilistes en répondant aux besoins de stationnement.

### Perspectives 2026

Nous achèverons cette année notre mission d'étude sur le centre-ville de Brétigny. L'objectif est de finaliser les cahiers des charges de consultation des équipes de maîtrises d'œuvre des espaces publics et de la halle. Ces dernières prendront notre suite et assureront le suivi des prochaines phases de conception et de concertation, préalables au démarrage des travaux.

## D – LE PLESSIS PATE

## ✓ Concession Les Charcoix (2016)

### Évènements 2025

À l'issue du diagnostic d'archéologie préventive réalisé en fin d'année 2024, l'Institut National d'Archéologie Préventive (INRAP) a remis son rapport en mai 2025 auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Au regard des conclusions du rapport, un arrêté préfectoral a été délivré en juillet 2025, prescrivant la réalisation de fouilles archéologiques sur une emprise de 7 700 m<sup>2</sup>. Cette prescription a entraîné une révision du calendrier des travaux d'aménagements et une adaptation du phasage initial en coordination avec le groupement de maîtrise d'œuvre. L'entreprise COLAS a ainsi été notifiée en octobre 2025 pour la réalisation des travaux d'espaces publics.

Une démarche de concertation auprès des Plesséiens s'est poursuivie tout au long de l'année à travers l'organisation de deux ateliers citoyens : le premier consacré à la conception du futur kiosque du quartier et du projet paysager, le second dédié à la présentation du nouveau phasage des travaux intégrant notamment la contrainte liée aux fouilles archéologiques.

### Perspectives pour 2026

L'année débutera avec les fouilles archéologiques sur une partie de l'opération. En parallèle, les travaux d'espaces publics commenceront par la viabilisation des lots situés le long de la route de Corbeil, permettant ainsi le lancement des chantiers des promoteurs PICHET (62 logements), ATLAND (66 logements) et CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER (115 logements).

Les travaux d'espaces publics se poursuivront avec le dévoiement du drain agricole, la réalisation de la voirie principale du quartier ainsi que l'aménagement des bassins de rétention et la création d'un merlon paysager le long de la RD19.

2026 sera également consacrée au lancement de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) des derniers lots mixtes de logements et au lancement de la consultation pour le choix de l'entreprise chargée des espaces verts.

### ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la conduite des études de faisabilité pour le secteur de renouvellement urbain "OAP Triangle" (2025)

Au cours de l'année 2025, la commune du Plessis-Pâté a confié à la SORGEM, en partenariat avec l'agence d'architecture et d'urbanisme DMP, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le secteur de « l'OAP Triangle ». Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir, de manière qualitative, la stratégie d'aménagement d'une collectivité territoriale sur un secteur donné et constituent une composante du plan local d'urbanisme.

L'objectif de cette mission est d'étudier les leviers de faisabilité urbaine en particulier la possibilité de réaliser une opération d'aménagement incluant de nouveaux logements et une piste cyclable. Cette démarche traduit une volonté partagée de lutter contre les habitats dégradés tout en proposant sur l'ensemble de la commune des espaces communs agréables et adaptés aux circulations douces.

### Évènements 2025

Au cours de l'année, une faisabilité urbaine respectant l'OAP sectorielle a été réalisée (plan masse, intentions architecturales, paysagères, etc.) afin de permettre à la commune de stabiliser une programmation urbaine.

### Perspectives pour 2026

Sur la base de la faisabilité urbaine produite, la commune examinera la possibilité de poursuivre le projet.

### E – ORMOY

### ✓ Concession de la ZAC la Plaine Saint-Jacques à ORMOY (2015)

### Évènements 2025

L'année 2025 fut marquée par la poursuite des travaux d'aménagement et de viabilisation sur la seconde phase de la ZAC et la réalisation de travaux de reprise de la première phase en vue de la remise d'ouvrages à la commune d'Ormoir. Une grande partie des travaux de compensation de la zone humide sur les Marais a été également réalisée en 2025. Parallèlement, deux promoteurs poursuivaient l'exécution de leur programme avec une pré-livraison du programme réalisé par IMMOBILIERE FRANCHITTI pour une trentaine de logements.

### Perspectives pour 2026

L'année 2026 sera consacrée à la poursuite des travaux d'aménagement sur la seconde phase de l'opération, la livraison de logements chez les promoteurs IMMOBILIERE FRANCHITTI et EDOUARD DENIS ainsi que la remise des ouvrages de la première phase. La SORGEM poursuivra également la commercialisation des terrains à bâtir.



- ✓ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation d'un Centre Technique Municipale de la ZAC la Plaine Saint-Jacques à ORMOY (2024)

Au 4ème trimestre 2024, la ville d'Ormo y a confié à la SORGEM une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction d'un nouveau Centre Technique Municipal au sein de la ZAC de la Plaine Saint-Jacques.

#### Evènements 2025

L'année 2025 a été consacrée à la désignation de la maîtrise d'œuvre et des différents intervenants du projet au 1er trimestre. Les études de conception se sont déroulées sur le reste de l'année. Un permis de construire a été déposé en juillet 2025.

#### Perspectives pour 2026

L'année verra le lancement de la consultation des entreprises et l'attribution des marchés de travaux, ainsi que le démarrage des travaux, dès l'obtention des subventions.

### F – CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE

- ✓ Marché subséquent n°3 : restructuration du Collège Le Pont de Bois à Saint-Chéron (2019)

#### Evènements 2025

Le quitus a été réalisé et transmis au département de l'Essonne pour validation.

#### Perspectives pour 2026

L'opération s'achèvera avec la validation et la signature du quitus.

- ✓ Marché subséquent n°4 : restructuration du Collège Alexandre Fleming à Orsay (2019)

#### Evènements 2025

En 2023, avait eu lieu la résiliation des marchés de l'entreprise en charge des lots 2-menuiseries extérieurs bardage et 5-pylône ascenseur entraînant le lancement d'une nouvelle consultation. Celle-ci s'est achevée en 2024 par la notification de nouveaux marchés de travaux (lot 6-façade BFUP, lot 7 pylône, vêtture bois et lot 8 ascenseur) permettant la poursuite du chantier et sa réception au cours de l'année 2025.

#### Perspectives pour 2026

Le suivi de la garantie de parfait achèvement et la finalisation de la levée des réserves se poursuivra jusqu'en 2026. Dans le même temps, la SORGEM assurera la vérification des décomptes généraux définitifs des différents marchés. L'opération s'achèvera ensuite avec la réalisation du quitus en fin d'année.

### G – ORLEANS METROPOLE

- ✓ Concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement « ANRU 2 Argonne » à Orléans (2021)

#### Evènements 2025

L'année 2025 a été marquée par une activité de chantier particulièrement dense. Le chantier principal a porté sur la requalification de deux rues et la création de jardin sur le secteur « Pot d'Argent ».

En parallèle, le secteur du Clos Boudard est entré en phase de réalisation avec des interventions très attendues : la création d'une nouvelle voie de desserte, la requalification d'une venelle en zone partagée, et l'aménagement paysager de deux emprises importantes dont la création d'un nouveau jardin public. Les travaux, engagés en septembre, sont menés en site occupé, imposant une coordination étroite avec le bailleur et les services de la Ville.

L'exercice a aussi permis de franchir des étapes contractuelles majeures. La signature, en septembre, du protocole foncier avec la Ville, la Métropole et les Résidences de l'Orléanais a stabilisé le cadre des futures mutations. Concernant le renouvellement de l'offre de logements, la désignation de Bouygues Immobilier comme lauréat pour l'îlot Wichita Ouest en avril, a abouti à la signature d'une promesse de vente fin mai, et au dépôt d'un permis de construire en novembre.

Le volet ingénierie a, quant à lui, préparé les échéances de 2026 via la poursuite des études de conception pour la 2e phase de travaux sur le secteur Borde aux Mignons-Wichita, et l'engagement d'une étude sectorielle de désenclavement du Clos Gauthier.

### Perspectives pour 2026

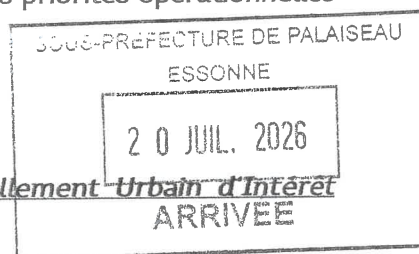
L'année 2026 marquera une étape charnière pour l'opération, située désormais à mi-parcours de la concession. Le premier semestre verra l'achèvement des travaux du secteur Clos Boudard. En deuxième partie d'année, les travaux débiteront sur le secteur Borde aux Mignons-Wichita.

Un deuxième enjeu majeur de l'année sera la concrétisation du programme immobilier de l'îlot Wichita, avec pour objectif la signature de l'acte de vente définitif avant la fin de l'année.

La SORGEM poursuivra l'approfondissement de l'étude sectorielle du Clos Gauthier afin d'en stabiliser le modèle économique et le programme d'habitat. Plus largement, et dans l'objectif de définir la feuille de route pour la seconde moitié de la concession, une réflexion sera engagée avec les partenaires pour arbitrer les priorités opérationnelles et foncières sur les secteurs restants de l'opération.

### H - ETAMPES

- ✓ Concession d'aménagement - Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (Prir) « Quartier de Guinette » (2022)



### Evènements 2025

Le permis d'aménager a été déposé avec l'étude d'impact nécessaire à l'évaluation environnementale. En parallèle de ce dépôt, le bailleur s'est retiré des opérations de résidentialisation. Sur demande de la commune, la SORGEM a donc établi un nouvel Avant-Projet (AVP) afin d'intégrer dans le domaine public, les espaces anciennement résidentialisés. Cet AVP a été rejeté par la Ville fin décembre.

Dans le même temps, une consultation des bailleurs et promoteurs a été lancée en vue de la construction des nouveaux logements prévus dans le cadre du projet urbain.

Par ailleurs, il a été identifié et quantifiée une pollution aux hydrocarbures liée au stockage d'anciennes cuves à fioul de la chaufferie de la Résidence de Guinette avec un coût de dépollution significatif.

### Perspectives pour 2026

En début d'année 2026, le permis d'aménager a été retiré suite aux évolutions intervenues sur le projet dont notamment l'abandon des résidentialisations.

Par ailleurs, suite notamment au rejet de l'AVP par la commune et à la découverte d'une pollution, il faudra procéder au cours de l'année 2026 à la mise au point d'un nouveau calendrier et d'un nouveau budget afin de permettre la poursuite de l'opération et le dépôt d'un permis d'aménager mis à jour.

## I - LES ULIS

### ✓ C. P. E. A. « Centre-Ville » (2005)

#### Evènements 2025

La commune a validé le pré-quitus et débloqué les fonds permettant à la SORGEM de régler les dernières factures de l'opération.

#### Perspectives pour 2026

La SORGEM va adresser à la commune le quitus de l'opération.

## J - GROUPEMENT CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION / ARPAJON / BREUILLET / MAROLLES-EN-HUREPOIX / MORSANG-SUR-ORGE / SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS / SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

### ✓ Concession de redynamisation commerciale sur le territoire de Cœur d'Essonne agglomération (2024)

#### Evènements 2025

Cette première année de concession a été consacré à l'étude, avec chacune des collectivités, de projets pouvant nécessiter une intervention de la SORGEM. Nous avons notamment mené des discussions avec les propriétaires de 8 cellules commerciales. Sur la base de ces échanges, une première promesse de vente a été signée pour le 10 place du marché à Arpajon. En parallèle, la concession a signé un contrat de réservation sur 3 cellules commerciales créée dans le cadre d'un projet de rénovation et d'extension du cinéma des 4 Perray à Sainte-Geneviève des bois. Ces deux premières opérations ont fait l'objet d'une convention de subventionnement avec l'ANCT au titre du fonds de restructuration de locaux d'activité.

#### Perspectives pour 2026

En début d'année 2026, la concession achètera sa première cellule commerciale, au 10 place du marché à Arpajon. De plus, d'autres négociations sont sur le point d'aboutir à Breuillet et à Saint-Michel-sur-Orge pour une acquisition dans le courant de l'année. Fin 2026, les travaux sur le projet du cinéma 4 Perray doivent débuter en vue d'une livraison des coques commerciales fin 2027.

## K - VILLIERS SUR ORGE

### ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un projet de réhabilitation/restructuration du complexe sportif Marc Senee à Villiers-sur-Orge (2022)

En mars 2022, la ville de Villiers-sur-Orge a confié à la SORGEM une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation/restructuration de son complexe sportif Marc Senee marqué par une dégradation avancée de ses équipements.

#### Evènements 2025

L'année de 2025 a été marqué par l'attribution des marchés de travaux. L'obtention de l'ensemble des financements a permis le démarrage des travaux du nouveau dojo en extension du bâtiment existant. L'ensemble du clos couvert a été achevé au cours de l'année.

#### Perspectives pour 2026

Début 2026 verra la livraison du nouveau dojo. Le reste des travaux s'achèveront en avril 2026 avec le remplacement du revêtement de sol du gymnase au cours de vacances scolaires. Il s'en suivra l'année de parfait achèvement, la clôture des versements de subventions et la réalisation des décomptes généraux des entreprises.

## L – EGLY

- ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la conduite des études de faisabilité et de programmation jusqu'à la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre par concours pour l'opération de création d'un espace restaurant en remplacement de l'existant (2023)

La commune d'Egly a confié en 2023 une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de conduite des études de faisabilité et de programme et de conduite des études de conception pour l'opération de construction du nouvel espace restauration associé au groupe scolaire Alphonse Daudet.

### Evènements 2025

Le permis de construire a été obtenu au cours de l'année 2025 en parallèle de la finalisation des études de conception.

La Sorgem a préparé les pièces administratives de la consultation des marchés de travaux dont les offres ont été reçues en fin d'année.

### Perspectives pour 2026

La Sorgem poursuivra son accompagnement en 2026 en supervisant le travail d'analyse des offres réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre et en participant à la commission d'appel d'offres.

## M – CHATEAUDUN

- ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la reconversion de l'ancienne usine GSP (2025)

La SORGEM conduit une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à Châteaudun dans le département de l'Eure-et-Loir portant sur la reconversion d'une friche industrielle d'une surface de 2 hectares ayant abrité jusqu'en 1979 une usine spécialisée dans la production de machines-outils : l'usine GSP. La commune souhaite redonner une valeur à ce site en développant un quartier mixte regroupant des logements, des commerces, des activités ainsi qu'un équipement public. Le futur quartier se positionnera comme une nouvelle centralité à l'échelle de la ville, bénéficiant de sa proximité avec la gare de Châteaudun.

### Évènements 2025

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a débuté par une analyse réglementaire et foncière du site permettant ainsi d'identifier les procédures devant être conduites (études environnementales, maîtrise foncière) afin d'obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires à sa requalification. En parallèle, une étude de faisabilité est menée par l'agence d'architecture DMP développant les premières intentions programmatiques du futur quartier.

### Perspectives pour 2026

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage menée par la SORGEM se poursuivra en 2026 avec la stabilisation d'un scénario programmatique et d'un bilan d'aménagement.



### 3 – PERSPECTIVES SOCIETE

Dans la continuité de la mise en œuvre du rebond stratégique engagé en 2023, qui avait permis de valider plusieurs orientations, l'année 2025 a été marquée par la concrétisation des dernières mesures. Celles-ci se traduisent notamment par la création d'une SPL sœur de la SORGEM, ainsi que par l'acquisition, via sa filiale, du fonds de commerce du cinéma d'Arpajon et de la SCI IDH, propriétaire des murs.

La SPL SORGEM SERVICES ET TERRITOIRES a vocation à travailler pour les collectivités qui en sont actionnaires. Le statut de SPL est un outil retenu par la quasi-totalité des territoires, qui y voient une ressource souple, de proximité et collectivement partagée.

La SPL SORGEM SERVICES ET TERRITOIRES est née le 18 décembre 2025, soutenue par ses 16 actionnaires publics : Cœur d'Essonne agglomération et les communes de Arpajon, Brétigny-sur-Orge, Breuillet, Cheptainville, Egly, Leuville-sur-Orge, Longpont-sur-Orge, Marolles-en-Hurepoix, Morsang-sur-Orge, La Norville, Ollainville, Ormoy, Le Plessis-Pâté, Sainte-Geneviève-des-Bois et Villiers-sur-Orge.

L'année 2026 sera consacrée au développement de la SPL, à la consolidation des activités et au développement d'activités complémentaires

#### 4 – LES COMPTES DE L'ANNÉE 2025

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice sont identiques à celles de l'exercice précédent.

##### COMPTE DE RESULTAT

Notre chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme de 23 120 838 €uros contre 21 254 857 €uros pour l'exercice précédent, soit une variation de +8,78 %.

Il convient d'ajouter à cette somme :

- 8 765 673 €uros de production stockée.
- 38 398 €uros de subvention d'exploitation
- 7 409 929 €uros de reprise sur provisions et transfert de charges.
- 49 769 €uros d'autres produits.

En conséquence, nos produits d'exploitation s'élèvent à la somme globale de 21 853 261 €uros contre 34 954 271 €uros pour l'exercice précédent, soit une variation de -37,48 %.

Nos charges d'exploitation se sont élevées à 21 690 748 €uros contre 34 856 072 €uros pour l'exercice précédent, et comprennent les postes suivants :

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| - Autres achats et charges externes :         | 14 138 783 €uros |
| - Impôts et taxes :                           | 67 490 €uros     |
| - Salaires et traitements :                   | 1 316 869 €uros  |
| - Charges sociales :                          | 659 892 €uros    |
| - Dotation aux amortissements et provisions : | 5 497 714 €uros  |
| - Autres charges :                            | 10 000 €uros     |

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 162 514 €uros contre un bénéfice de 98 198 €uros pour l'exercice précédent.

Nos produits financiers et nos charges financières se sont élevés respectivement à la somme de 486 212 €uros et de 553 €uros, soit un résultat financier de 485 659 €uros.

En conséquence le résultat courant avant impôts s'élève à 648 173 €uros contre 908 477 €uros pour l'exercice précédent.

L'impôt sur les bénéfices s'élève à 144 216 € contre 15 625 € pour l'exercice précédent.

Compte tenu de tous ces éléments, le résultat de l'exercice est un bénéfice de 503 957 €uros.



## BILAN

### Actif:

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à la somme nette de 82 €uros.

Les immobilisations corporelles s'élèvent à la somme nette de 29 108 €uros.

Le poste immobilisations financières s'élève au 31 décembre 2025 à la somme de 58 275 €uros.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 76 227 881 €uros. Ce poste comprend des charges constatées d'avance pour un montant de 786 659 €uros.

### Passif:

Le capital social est de 2 638 769 €uros au 31 décembre 2025.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 6 570 011 €uros contre 10 855 869 €uros pour l'exercice précédent.

Le poste dettes s'élève à la somme de 64 977 279 €uros contre 73 225 815 €uros pour l'exercice précédent, et est constitué principalement :

|                                                                             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| - d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :                | 34 492 606 €uros |
| - d'emprunts et dettes financières divers (avances des collectivités) :     | 10 041 095 €uros |
| - d'avances et acomptes reçus sur commandes en cours :                      | 400 000 €uros    |
| - de dettes fournisseurs et comptes rattachés :                             | 2 926 369 €uros  |
| - de dettes fiscales et sociales :                                          | 1 638 105 €uros  |
| - de dettes sur immobilisations :                                           | 0 €uros          |
| - d'autres dettes (avances sur mandats) :                                   | 974 712 €uros    |
| - de produits constatés d'avance (résultat intermédiaire des concessions) : | 14 504 393 €uros |

## 5- AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice 2025 se traduit par un bénéfice de 503 957 €uros.

Nous vous proposons de l'affecter de la façon suivante :

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Report à nouveau             | 1.517.107 €uros |
| Résultat de l'exercice       | 503 957 €uros   |
| <hr/>                        |                 |
| Total à affecter             | 2 021 064 €uros |
| Réserves légales             | 25 198 €uros    |
| Affectation report à nouveau | 1.995.866 €uros |
| <hr/>                        |                 |
| Total affecté                | 2.021.064 €uros |

## 6 - DIVIDENDES

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

## 7 - DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Nous vous demandons de vous prononcer sur le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement que nous avons engagées au cours de l'exercice écoulé dont le montant global s'élève à 16 266 €uros et correspond à un impôt sur les Sociétés de 4 067 €uros.

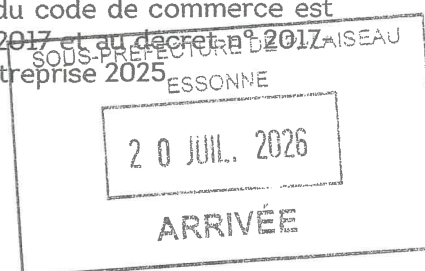
## 8 - REPARTITION DU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L233-13 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social et des droits de vote.

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Cœur d'Essonne agglomération.....        | 30,81% |
| Ville de Sainte Geneviève Des Bois ..... | 20,02% |
| Ville de Brétigny sur Orge .....         | 8,49%  |
| Caisse des dépôts et consignations ..... | 7,87%  |
| Plurial Novilia.....                     | 7,74%  |
| Essonne Habitat.....                     | 7,74%  |

## 9 - CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 225.38 DU CODE DE COMMERCE

Le paragraphe sur les conventions visées à l'article L 225.38 du code de commerce est reporté, conformément à l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017 et au décret n° 2017-1174 du 18 juillet 2017, dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise 2025.



## 10 - TABLEAU DES RESULTATS

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de notre Société au cours des cinq derniers exercices est présenté ci-après :

| Nature des Indications /Périodes                                | 31/12/2025  | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>I. Situation financière et fin d'exercice</b>                |             |            |            |            |            |
| a) Capital social                                               | 2 638 769   | 2 638 769  | 2 638 769  | 2 638 769  | 2 638 769  |
| b) Capitaux propres                                             | 4 766 836   | 4 262 880  | 3 370 617  | 3 049 607  | 3 048 616  |
| c) Nombre d'actions émises                                      | 15 253      | 15 253     | 15 253     | 15 253     | 15 253     |
| <b>II. Résultat global des opérations effectives</b>            |             |            |            |            |            |
| a) Chiffres d'affaires hors taxes                               | 23 120 838  | 21 254 857 | 13 485 353 | 40 365 957 | 7 755 801  |
| b) Bénéfice avant impôt, mais avant amortissement et provisions | - 6 962 916 | 2 729 580  | 8 179 782  | 2 865 816  | - 401 909  |
| c) Impôt sur les bénéfices                                      | 144 216     | 15 625     | 0          | 0          | 0          |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissement et provisions | - 7 107 132 | 2 713 955  | 8 179 782  | 2 865 816  | - 401 909  |
| e) Bénéfice après impôt, amortissement et provisions            | 503 957     | 892 263    | 321 009    | 991        | 72 115     |
| f) Montant des bénéfices distribués                             |             |            |            |            |            |
| <b>III. Résultat des opérations réduit à une seule action</b>   |             |            |            |            |            |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissement               | - 465       | 178        | 536        | 188        | -26        |
| b) Bénéfice après impôt, amortissement provisions               | 33.04       | 58.50      | 21         | 0.06       | 4.73       |
| c) Dividendes versé à chaque action                             |             |            |            |            |            |
| <b>IV. Personnel</b>                                            |             |            |            |            |            |
| a) Nombre de salariés*                                          | 20          | 22         | 24         | 24         | 25         |
| b) Montant de la masse salariale                                | 1 316 869   | 1 437 452  | 1 532 220  | 1 520 145  | 1 603 766  |
| c) Charges sociales du compte de résultat                       | 659 891     | 555 332    | 631 718    | 681 855    | 712 576    |

## 11 – AUTRES INFORMATIONS

### A – Délais de paiement

En matière de délais de paiement, les informations prévues par l'article D441-4 du code de commerce sont présentées dans le tableau :

| DETTES FOURNISSEURS EXERCICE 2025       |                             |                   |               |                            |                                                |                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|----------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
|                                         | Solde total<br>fournisseurs | Total non<br>échu | Total<br>échu | Dont<br>échu<= 30<br>jours | Dont<br>échu > 30<br>jours et<br>=<60<br>jours | Dont échu ><br>60 jours |
| Nombre de factures                      | 121                         | 97                | 24            | 7                          | 8                                              | 9                       |
| Montant total hors taxe des<br>factures | 1 009 029                   | 900 455           | 108 574       | 30 962                     | 68 069                                         | 9 542                   |
| Montant total hors taxe des achats      | 18 603 172                  |                   |               |                            |                                                |                         |
| Pourcentage par rapport aux<br>achats   | 5,42%                       | 4,84%             | 0,58%         | 0,17%                      | 0,37%                                          | 0,05%                   |

| CREANCES CLIENTS EXERCICE 2025          |                        |                   |            |                            |                                             |                         |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
|                                         | Solde total<br>clients | Total non<br>échu | Total échu | Dont<br>échu<= 30<br>jours | Dont échu<br>> 30 jours<br>et =<60<br>jours | Dont échu ><br>60 jours |
| Nombre de factures                      | 124                    | 90                | 34         | 16                         | 6                                           | 12                      |
| Montant total hors taxe des<br>factures | 1 029 520              | 880 403           | 149 118    | 74 964                     | 65 341                                      | 8 813                   |
| Montant total hors taxe des<br>ventes   | 20 980 017             |                   |            |                            |                                             |                         |
| Pourcentage par rapport aux<br>ventes   | 4,91%                  | 4,20%             | 0,71%      | 0,36%                      | 0,31%                                       | 0,04%                   |

**B – Événements post-clôture**  
néant

**C – Frais de recherche et développement**  
néant

**D – Frais d'études de l'exercice**  
néant

**E – Participation des salariés au capital social**  
Aucune fraction du capital n'est détenue par des salariés.



## F – Prise de participation significative

Pour rappel, le 13 décembre 2024, la SORGEM a créé une filiale, SORGEM ACCOMPAGNEMENT sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU), détenu à 100%

La société, SORGEM ACCOMPAGNEMENT, est immatriculée au RCS d'Evry avec un capital social de 10 000 euros. Son siège social est établi au 157-159 route de Corbeil, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois.

La gouvernance de SORGEM ACCOMPAGNEMENT était assurée jusqu'au 18 décembre 2025 par :

- Frédéric PETIITA, en qualité de Président,
- Olivier GOSSET, en qualité de Directeur général.

Depuis, la gouvernance de SORGEM ACCOMPAGNEMENT est assurée par :

- Olivier GOSSET, en qualité de Président.

L'année 2025 a consisté pour la SASU à mener à son terme l'acquisition du Cinéma à Arpajon, à travailler sur le développement du projet de réhabilitation du Cinéma 4 PERRAY à Sainte-Geneviève-des-Bois.

A cette fin, Elle s'est dotée en 2025 de sous filiales acquises à 100% ou par des prises de participation :

- La SCI des Haricots, société civile immobilière, acquise à hauteur de 100% et pour un euro symbolique, avec reprise de l'encours de l'emprunt par acte sous seing privé en date du 10 novembre 2025, propriétaire des murs du Cinéma Stars à Arpajon,
- La SCCV 44-48 Gabriel Péri, société civile de construction vente, pour une valeur de 400 euros et représentant 40 actions à une valeur nominal de 10 € par acte sous seing privé en date du 25 novembre 2025, pour la réalisation de la réhabilitation du Cinéma 4 PERRAY à Sainte-Geneviève-des-Bois, accompagné de nouveaux commerces et d'un restaurant.

En se portant acquéreur de l'ensemble immobilier et en assurant l'exploitation, elle a permis, après des travaux de réhabilitation, la réouverture du Cinéma Stars à Arpajon, le 25 février 2026 (fermé en mars 2025, suite à la mise en liquidation judiciaire de la société exploitante).

Fait à Sainte Geneviève des Bois,  
Le 29 mai 2026

**Le Conseil d'Administration**