

## ÉDITO

### NOUVEAUX OUTILS POUR LES COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Si les Phéniciens ont inventé la ville commerçante, c'est à nous aujourd'hui d'en préserver l'esprit.

Depuis l'antiquité, le commerce a pris de multiples formes pour satisfaire les besoins des populations. Il s'est exercé de manière locale avant de s'étendre à la ville puis au-delà des frontières.

Ces dernières années, le commerce de centre-ville souffre souvent d'un manque de vitalité. Pour mieux répondre aux besoins des collectivités désireuses de redynamiser les commerces et services de proximité, la SORGEM a le double plaisir de vous annoncer la naissance, en 2025, de la SASU SORGEM ACCOMPAGNEMENT, filiale qu'elle détient à 100% et de la SPL SORGEM SERVICES ET TERRITOIRES, société sœur, qui a vocation à travailler pour les collectivités qui en sont actionnaires.

L'équipe de la SORGEM, ses administrateurs et son président se joignent à nous pour vous souhaiter une bonne année 2026, fructueuse pour vous et vos proches.



Préparation des prochaines parutions par l'équipe COM, Elsa Doumayrou et Maryse Kouppé de K/Martin.

## FOCUS



© JA CRAYON

### NOUVELLE DYNAMIQUE POUR LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Selon une enquête réalisée en mai 2025 par l'Ifo, 64% des habitants de villes moyennes interrogés se disent sensibles à la qualité du cœur de ville. À la fois lieu de service et de rencontre, le centre-ville joue un rôle majeur pour la qualité de vie. Cet attachement est encore plus marqué dans les petites et moyennes communes où le centre-ville doit incarner convivialité, proximité et calme.

La qualité d'un centre-ville se joue souvent dans une convergence entre espaces publics accueillants et offres de commerces et de services diversifiées. Si sur le volet espaces publics, les collectivités sont en première ligne, elles manquent en revanche de maîtrise sur le développement commercial de leur centre-ville. Souvent en concurrence avec des polarités commerciales dédiées, les centre-bourgs sont victimes d'un phénomène de paupérisation de leur tissu commercial.

Dans ce contexte, la SORGEM développe de nouveaux outils pour accompagner les collectivités. L'objectif est de palier une carence de l'initiative privée, qui peut conduire à la vacance

de cellules commerciales vétustes, au délaissement de certaines fonctions en centre-ville ou encore au développement d'une offre commerciale peu qualitative. La réouverture prochaine du cinéma d'Arpajon, dont les murs ont été rachetés en novembre 2025 par la SASU SORGEM ACCOMPAGNEMENT, s'inscrit dans cette nouvelle dynamique.

De nombreuses autres opérations sont en cours de montage dans le cadre de la concession de redynamisation commerciale sur les communes de Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Michel-sur-Orge, Morsang-sur-Orge, Breuillet, Marolles-en-Hurepoix et Arpajon. Elles visent par exemple à soutenir et relancer tantôt un bar-café, tantôt un restaurant, tantôt des commerces de bouche, voire des locaux vacants depuis l'origine.

Pour réaliser ces nouvelles missions, la SORGEM est épaulée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et bénéficie du programme de subvention du fond de restructuration des locaux d'activité.

(Lire l'entretien avec Madame Christelle Breem de l'ANCT, page 2)

## ARPAJON

### LA SASU SORGEM ACCOMPAGNEMENT A RACHETÉ LES MURS DU CINÉMA

Dans le cadre de son action en faveur du maintien des commerces et services de proximité, la SORGEM œuvre à la réouverture du cinéma d'Arpajon, fermé depuis mars 2025. À la suite de l'acquisition du fonds de commerce autorisée par une ordonnance rendue par le tribunal de Commerce de Paris le 26 juin 2025, la SASU SORGEM ACCOMPAGNEMENT a racheté la SCI des Haricots et est ainsi devenue propriétaire des murs du cinéma en novembre 2025.

La priorité est désormais de remettre en état le chauffage, de rénover le bâtiment, de nettoyer les espaces et d'organiser un accueil aux cinéphiles début 2026.



© SORGEM





## SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

### LE PROJET DU PÔLE GARE EST LANCÉ !

Les travaux ont officiellement démarré, marquant le début d'une transformation majeure pour la gare. Première réalisation concrète : la gare routière provisoire, a pris place en décembre 2025.

Deux bonnes nouvelles accompagnent ce démarrage :

- le dossier de subvention a reçu le feu vert d'Île-de-France Mobilités ;
- le permis de construire de la future halle de marché et du bâtiment de bureaux a été délivré.

Prochaine étape : le dépôt du permis de construire du parking silo.

## ÉGLY GROUPE SCOLAIRE ALPHONSE DAUDET



### OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DU FUTUR RESTAURANT

En 2023, la Ville a engagé un projet de construction afin de désengorger le groupe scolaire et créer un véritable lieu de vie dédié à la restauration.

L'année 2025 constitue une étape charnière, entre la fin des études et le lancement des travaux. En effet, l'arrêté de permis de construire du futur restaurant du groupe scolaire Alphonse-Daudet a été délivré le 23 septembre dernier. En parallèle, les offres des marchés de travaux ont été reçues en fin d'année 2025. Leur analyse permettra de désigner les entreprises attributaires avant le démarrage des travaux prévu au cours du premier semestre 2026.

En sa qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage, la SORGEM poursuit son engagement auprès de la commune tout au long de ces étapes clés afin de garantir la qualité de ce futur équipement public.

## ENTRETIEN AVEC MADAME CHRISTELLE BREEM DE L'ANCT

*SORGEM : Madame, en tant que directrice du fonds de restructuration des locaux, d'activité et en qualité de conseillère expert ingénierie de projet, pouvez-vous expliquer à nos lecteurs quelles sont les missions de l'ANCT ?*

**Madame Breem :** « L'Agence nationale de la cohésion des territoires accompagne les collectivités et leurs groupements dans la mise en œuvre de leurs projets. Lancé en mars 2021, dans le cadre du Plan de Relance, le fonds de restructuration des locaux d'activité, le FRLA, est inséré depuis 2023 dans les mesures du Fonds vert piloté par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGLN). »

*SORGEM : Quelles sont les raisons d'intervenir en faveur de la redynamisation des commerces de centre-ville ?*

**Madame Breem :** « L'ANCT a fait le constat que le commerce de centre-ville ou de quartier est un élément de vitalité essentiel pour tous les territoires, urbains comme ruraux. Depuis les années 2010, il est confronté à un processus de dévitalisation. Malgré des politiques publiques volontaristes, la situation du commerce de centre-ville, et plus globalement du commerce urbain, reste fragile. Le FRLA vise à répondre aux besoins des petites et moyennes villes, confrontées à une vacance croissante des commerces de centre-ville, faute de repreneur notamment. Il permet de financer les opérations de création ou de restructuration de locaux d'activité sur l'ensemble du territoire national. Quatre cents projets sont actuellement accompagnés en France. »

*SORGEM : Quelles sont les opérations éligibles ?*

**Madame Breem :** « Des opérations commerciales, artisanales, de restauration ou de services en rez-de-chaussée d'immeubles ; des opérations visant la création ou la restructuration de polarités commerciales ou galeries marchandes ; des projets liés à l'économie sociale et solidaire et des projets touristiques (hôtellerie hors hôtellerie de plein air) sous réserve de démontrer l'effet levier sur le tissu commercial et artisanal local. »

*SORGEM : Comment se déroule le suivi de ces opérations ?*

**Madame Breem :** « La capacité de gérer le temps long de telles opérations est sans doute la plus grande difficulté. Mais une fois que le projet, porté par une foncière, une collectivité locale, une SEM, une SPL, entre autres, est validé, le FLRA permet d'assurer un suivi au plus près des besoins de l'opération. Une relation étroite s'établit entre l'Agence et le porteur de projet qui permet de trouver des solutions efficaces. Je suis satisfaite de voir les projets de la SORGEM se concrétiser. »





## SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

**FRANGES 3 : VÉGÉTALISATION ET PROCHAINE ARRIVÉE DES HABITANTS**

Lancé en 2016, le projet de création de logements et de valorisation des espaces boisés comprend un programme développé par le promoteur PICHET et le groupe PLURIAL NOVILIA, composé de :

- 92 logements en accession dont 23 maisons individuelles et 69 logements en collectifs
- 47 logements sociaux en collectifs

Les travaux d'aménagement des espaces publics entrent dans leur dernière phase avec une touche finale essentielle : la végétalisation. Dès le début 2026, arbres et arbustes seront plantés, métamorphosant le quartier au fil des saisons. Pendant ce temps, les premiers habitants s'installeront, donnant vie à ce lieu.

Ce moment marque l'aboutissement d'un projet ambitieux, où qualité architecturale, intégration paysagère, engagement environnemental et mixité sociale se conjuguent pour offrir un cadre de vie unique et durable.

## ORMOY : ZAC DE LA PLAINE SAINT-JACQUES

**INTERVENTIONS DE GÉNIE ÉCOLOGIQUE ET FORESTIER DANS LES MARAIS DES RAYERES**

La ZAC de la Plaine Saint-Jacques, portée par la commune d'Ormoix et la SORGEM, offre un renouvellement de logements et d'équipements pour le territoire.

En accord avec la législation sur l'Eau, et avec l'autorisation préfectorale dont elle bénéficie, cette opération a également comme objet de compenser 10 hectares de zones humides supprimés dans le cadre du projet.

La SORGEM intervient sur une superficie de 37 hectares environ, près de la rivière Essonne. Les travaux qui se terminent portent notamment sur l'enlèvement de déchets et d'espèces invasives. Sont aussi prévus l'abattage des arbres à vocation d'exploitation forestière (2 hectares de peupleraies) et la plantation de nouvelles espèces (plus de 3 000 nouveaux plants).

Ces actions s'effectuent en lien constant avec la Commune d'Ormoix et les services de l'État (dont l'Office français de la biodiversité) afin de protéger et étendre cette zone humide d'intérêt faunistique et floristique remarquable.



## SORGEM

**APRÈS LE MIEL, NOS BOUGIES 100 % CIRE D'ABEILLE**

Dans notre précédente newsletter, nous vous annoncions un record de récolte : 119 kg de miel pour l'année 2025 ! Suite à cette belle récolte, nous nous sommes essayés avec l'aide de notre apiculteur, Julien Pichou, à la fabrication de bougies 100 % cire d'abeille. Elles sont confectionnées à partir de la cire issue de nos ruches et de celles de notre apiculteur, installées en Essonne, notamment à Sainte-Geneviève-des-Bois, au Plessis-Pâté et à Brétigny-sur-Orge.

Pour fabriquer ces bougies, l'apiculteur a d'abord récupéré les cadres des ruches, où les abeilles stockent miel et cire. Il en a extrait la cire, puis l'a fait fondre pour obtenir une matière naturelle. Une fois chaude, la cire est versée dans des moules en résine qui donnent leur forme finale aux bougies.

Résultat : un produit local, artisanal et respectueux des abeilles, une bougie 100 % naturelle.

## RÉHABILITATION DU COMPLEXE SPORTIF MARC SENÉE : FIN DES TRAVAUX DU DOJO



© SORGEM / Maîtrise d'œuvre architecte mandataire : TESSIER PONCELET Architectes

Démarré début 2025, le chantier du complexe sportif de Villiers-sur-Orge bat son plein. Après la réouverture de la salle principale en septembre 2025, c'est au tour du nouveau dojo en extension du bâtiment existant d'être mis en service en ce début 2026. Les équipements sportifs tel que le tatami sont entièrement financés par la Fédération Française de Judo qui les mettra en place juste après la réception des travaux bâtimentaires. Les travaux sur le gymnase se poursuivront jusqu'à mi-2026.

Ce projet, exemplaire sur le plan environnemental, bénéficie notamment de financements européens pour sa démarche de bonnes pratiques en matière d'économie circulaire *via* le réemploi de matériaux et la mise en œuvre de matériaux biosourcés.

Il est également financé par l'Agence de l'Eau Seine Normandie au titre de la désimperméabilisation des sols. L'État, la Région et l'Agglomération viennent compléter le financement de ce projet avec diverses subventions mobilisées au titre des différentes actions réalisées.

En outre, cette réhabilitation exemplaire s'inscrit dans le cadre du décret tertiaire de 2019 et vise à répondre à des objectifs qui imposent la réduction de 40 % de la consommation énergétique de l'ensemble des bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2030, à 50 % en 2040 et à 60 % en 2050.

La SORGEM et la SPL SORGEM SERVICES ET TERRITOIRES se positionnent aux côtés des collectivités pour les accompagner dans la mise en œuvre de ces obligations réglementaires ambitieuses.

**Virginie Chhin, comptable**

*Faisant partie des réfugiés vietnamiens, les "boat people", qui fuyaient le régime autoritaire d'Hanoï, je suis arrivée en France en 1978, à l'âge de 12 ans, sans parler français. J'ai rapidement appris la langue et poursuivi mes études jusqu'à obtenir un baccalauréat en comptabilité en 1987.*

*En 2015, j'ai intégré la SORGEM comme assistante comptable. Grâce au savoir-faire acquis au fil des années, j'ai évolué vers le poste de comptable que j'occupe depuis trois ans.*

*Je participe ainsi au suivi financier des opérations, au traitement des factures, aux règlements et à la gestion des comptes de la SEM SORGEM, de la SPL AIR 217 dédiée à l'aménagement de l'ancienne base aérienne située sur les communes de Brétigny-sur-Orge et du Plessis Pâté ainsi que de la SPL SORGEM SERVICES ET TERRITOIRES et de la SASU SORGEM ACCOMPAGNEMENT, tout nouvellement créées.*

*J'apprécie également ma mission d'accompagnement des alternants en comptabilité, transmettre mon savoir, aider et partager mon expérience, car le travail d'équipe est pour moi une valeur essentielle.*

## AGENDA

**GROUPE SCOLAIRE DES CHARCOIX : LANCEMENT DE L'APPEL D'OFFRES DES MARCHÉS DE TRAVAUX**

L'appel d'offres pour les marchés de travaux du groupe scolaire et de l'équipement sportif du quartier des Charcoix au Plessis-Pâté a été publié fin novembre 2025. Les réponses des entreprises candidates sont attendues pour le milieu du premier trimestre 2026.

**LE PLESSIS-PÂTÉ ZAC VAL VERT CROIX BLANCHE : LE PROJET COMMERCIAL ENTRE DANS SA DERNIÈRE LIGNE DROITE**

À partir du printemps 2026, Val Vert Croix Blanche se transformera en un lieu de vie animé, où boutiques, restaurants et espaces publics offriront une nouvelle façon de consommer et de se retrouver.

**SORGEM**

157-159, route de Corbeil  
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois  
Tél. 01 60 15 58 18  
E-mail : [sorgem@sorgem.fr](mailto:sorgem@sorgem.fr)

[www.sorgem.fr](http://www.sorgem.fr)  
[www.un-terrain-en-essonne.fr](http://www.un-terrain-en-essonne.fr)

