

CONSEIL D'ADMINISTRATION

ORDRE DU JOUR



CITADIS

SAEM au capital de 10 000 000 €
SIRET : 602 620 304 00041
Bureaux : 6 Passage de l'Oratoire
84000 AVIGNON

ACTIONNARIAT					
ACTIONNAIRES	Nbre actions	Part de capital	%	Adm.	Administrateurs
COLLECTIVITES	3484	6 531 684 €	65,3%	10	
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE VAUCLUSE	1 700	3 187 102 €	31,9%	4	Dominique SANTONI (Présidente) Corinne TESTUD-ROBERT Laurence LEFEVRE Myriam SILEM
VILLE D'AVIGNON	1 550	2 905 887 €	29,1%	4	Nicolas DONADILLE Xavier BOURGUE Emmanuelle ROUX-PANIS Philippe BRUEY
CA DU GRAND AVIGNON	224	419 948 €	4,2%	1	Olivier GALZI
VILLE DU PONTET	10	18 748 €	0,2%	1	Bastien DADE
PARTENAIRES PRIVES	1850	3 468 316 €	34,7%	5	
CAISSE DES DEPÔTS	1 250	2 343 457 €	23,4%	1	Christian CARIOU
CCI DE VAUCLUSE	200	374 953 €	3,7%	1	Stéphane PAGLIA
GRAND DELTA HABITAT	300	562 430 €	5,6%	2	Michel GONTARD Xavier SORDELET
CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE	100	187 477 €	1,9%	1	Jordan FERNANDES
TOTAL	5 334	10 000 000 €	100%	15	

SOMMAIRE	3
1. Accueil des nouveaux administrateurs.....	4
1.1. <i>Accueil par la Présidente</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Nouveaux administrateurs.....</i>	<i>4</i>
1.3. <i>Les administrateurs de Citadis et la Direction Générale.....</i>	<i>5</i>
1.4. <i>Livret d'accueil des nouveaux actionnaires.....</i>	<i>6</i>
2. Élection d'un vice-président	6
3. Élection du représentant de la société au sein du GE CITADIS T84	6
4. Approbation du PV du 28 novembre 2025	7
5. Avancement du plan stratégique a moyen terme	7
6. Développement commercial et nouvelles opérations	7
7. Arrêté du bilan et des comptes de l'exercice 2025	8
7.1. <i>Arrêté définitif des comptes du GIE CITADIS-T84.....</i>	<i>8</i>
7.2. <i>Arrêté des comptes du Groupement d'Employeurs CITADIS-T84.....</i>	<i>8</i>
7.3. <i>Arrêté des comptes de la société</i>	<i>9</i>
8. Approbation des projets de rapports du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire	12
9. Liste et objets des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce	12
10. Fixation de la date et de l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire et approbation des projets de résolutions	12
11. Objectifs de la Stratégie patrimoniale sur les filiales	13
12. Calligramme	13
13. Nouveau site internet du Groupe	14
14. Questions diverses	14

1. ACCUEIL DES NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

1.1. Accueil par la Présidente

Mot d'accueil de la Présidente

1.2. Nouveaux administrateurs

A la suite aux élections municipales et communautaires des 15 et 22 mars 2026, de nouveaux représentants ont été élus et la gouvernance de la CCI de Vaucluse a été modifiée.

Actionnaire	Administrateur Sortant	Administrateur Entrant	Date délibération
Ville d'Avignon	Paul-Roger GONTARD	Nicolas DONADILLE	20 avril 2026
Ville d'Avignon	Jean-Marc BLUY	Xavier BOURGUE	20 avril 2026
Ville d'Avignon	Laure MINSEN	Emmanuelle ROUX-PANIS	20 avril 2026
Ville d'Avignon	Carole MONTAGNAC	Philippe BRUEY	20 avril 2026
CA Grand Avignon	Isabelle LABROT	Olivier GALZI	28 avril 2026
Ville du Pontet	Patrick SUISSE	Bastien DADE	14 avril 2026
CCI de Vaucluse	Gilbert MARCELLI	Stéphane PAGGLIA	

1.3. Les administrateurs de Citadis et la Direction Générale



Dominique SANTI
Présidente CD 84 et
CITADIS



Corinne TESTUD-ROBERT
CD 84



Laurence LEFEVRE
CD 84



Myriam SILEM
CD 84



Nicolas DONNADILLE
Ville d'Avignon



Xavier BOURGUE
Ville d'Avignon



Emmanuelle ROUX-PANIS
Ville d'Avignon



Philippe BRUEY
Ville d'Avignon



Olivier GALZI
Grand Avignon



Bastien DADE
Le Pontet



Christian CARIOU
Banque des Territoires



Stéphane PAGLIA
CCI



Michel GONTARD
Grand Delta Habitat



Xavier SORDELET
Grand Delta Habitat



Jordan FERNANDES
CEPAC



Xavier SIMON
Directeur Général

1.4. Livret d'accueil des nouveaux actionnaires

Un livret d'accueil a été élaboré et sera envoyé par format électronique aux administrateurs. Il comprend :

- Les derniers statuts de la société
- Le guide de l' élu administrateur

Conformément à la loi, les administrateurs sont en droit de demander à la société une formation sur le rôle de l'administrateur au sein d'une SAEM/SPL. Les services de la société se tiennent à disposition pour mettre en place cette formation si nécessaire.

Le Conseil d'Administration est invité à accueillir les nouveaux administrateurs

2. ÉLECTION D'UN VICE-PRÉSIDENT

L'article 18 des statuts prévoit que « Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un président et s'il le juge utile, un ou plusieurs vice-présidents, élus pour la durée de leur mandat d'administrateur, [...] ». »

Le vice-président supplée le président en cas d'absence.

Le Conseil d'Administration est invité à désigner un vice-président du Conseil d'Administration par l'intermédiaire de l'un de ses représentants.

3. ÉLECTION DU REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ AU SEIN DU GE CITADIS T84

Le représentant de la société au sein de l'Assemblée Générale du Groupement d'Employeurs GE CITADIS T84 était M. Paul-Roger GONTARD en tant que vice-président de la société, Mme Santoni représentant la SPL TERRITOIRE VAUCLUSE dans cette instance.

Le Groupement d'Employeurs permet la mutualisation des moyens humains du Groupe. Il possède le statut d'association. Son Président est M. SIMON, le Directeur Général des deux membres que sont CITADIS et la SPL TERRITOIRE VAUCLUSE. Le trésorier est le Directeur Administratif et Financier M. SOUCHE. Ils forment le bureau.

L'assemblée Générale a notamment pour rôle d'approuver les comptes annuels du Groupement d'Employeurs.

Mme Santoni représentant la SPL Territoire Vaucluse, le Conseil d'Administration est invité à désigner un autre administrateur afin de représenter la société Citadis au sein de l'assemblée générale du GE CITADIS-T84.

4. APPROBATION DU PV DU 28 NOVEMBRE 2025

Le procès-verbal de la séance du 28 novembre 2025 figure en *annexe n°1* au présent document.

Le conseil d'administration est invité à approuver le PV du CA du 28 novembre 2025

5. AVANCEMENT DU PLAN STRATÉGIQUE A MOYEN TERME

Présentation par D. Santoni du document PSMT "nouveau développement, nouvelles proximités ".
Avancement, enjeux et actions à engager en 2026 en *annexe n°2*.

Le conseil d'administration est invité à commenter et à approuver l'avancement du plan stratégique à moyen terme

6. DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET NOUVELLES OPÉRATIONS

La direction a décidé d'engager les études pour de futures opérations portées par Citadis. Il s'agit notamment de :

- La réhabilitation de la résidence étudiante Ste Marthe (78 logements) en IM à Avignon avec le CROUS.
- L'extension du programme Hamadryade pour le campus Belmont à Agroparc
- Un programme de plateformes techniques à Agroparc
- Un programme de maisons innovantes sur Agroparc
- Un programme de promotion immobilière sur le quartier des cartonnières à Valréas
- Cession de foncier non stratégique sur Courtine

En développement sont identifiés les projets suivants :

- AMO phase travaux de l'école internationale de l'image et du son à Agroparc (3IS)
- AMO du futur CFA du bâtiment à Montoux,
- Réponse aux AO dans et en dehors du département de Vaucluse en se positionnant sur les projets dans le médico-social, la culture et le patrimoine.
- Commercialisation des terrains d'Agroparc

Le Conseil d'Administration est invité à prendre acte des opérations en développement.

7. ARRÊTÉ DU BILAN ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2025

7.1. Arrêté définitif des comptes du GIE CITADIS-T84

Le GIE CITADIS-T84 avait depuis 2024 pour seul objet la mutualisation des moyens matériels mis en commun entre la SAEM CITADIS et la SPL Territoire Vaucluse.

Par décisions de leur Conseil d'Administration du 28 novembre 2025, ses deux membres ont décidé de dissoudre le GIE et de le remplacer par des modalités contractuelles plus souples.

En conséquence, l'assemblée générale du GIE qui s'est tenue à la suite des CA a décidé de la dissolution du GIE et de la nomination du liquidateur.

La plaquette comptable 2025 (*annexe n°3*), le rapport du Contrôleur de Gestion (*annexe n°4*) et celui du Commissaire aux Comptes (*annexe n°5*) du Groupement sont annexés au présent document et font état d'un montant de dépenses 2025 de 382 898,06 €. Le GIE ayant obtenu des recettes diverses, le montant des charges réparties entre les membres du Groupement est de 370 223,37 € soit :

- 146 483,58 € pour Territoire Vaucluse (39,57%)
- 223 739,79€ pour CITADIS (60,43%)

Le solde de clôture du GIE, qui sera finalisé en trésorerie sur l'exercice 2026 mentionne un déficit (frais bancaire et dégrèvement d'impôt non obtenu) qui s'élève à - 1.631,61 € réparti entre ses membres selon la clé de répartition générale soit :

- 689,36 € pour Territoire Vaucluse (42,25%)
- 942,25 € pour CITADIS (57,75%)

L'Assemblée Générale du GIE qui se tiendra à l'issue des Conseils d'Administrations de ce jour actera les comptes définitifs de clôture du GIE.

7.2. Arrêté des comptes du Groupement d'Employeurs CITADIS-T84

Le GE CITADIS-T84 a depuis 2024 pour objet la mutualisation des moyens humains mis en commun entre la SAEM CITADIS et la SPL Territoire Vaucluse.

Le bureau constitué a arrêté les comptes du Groupement d'Employeurs et la répartition des charges entre les membres conformément au règlement intérieur.

La plaquette comptable (*annexe n°6*) du Groupement est annexée au présent document et fait état d'un montant de charges de 2 164 151 €. Le GE ayant obtenu des recettes diverses, le montant des charges réparties entre les membres du Groupement conformément au Règlement Intérieur du GE est de 2 161 551,50 € soit :

- 1 027 875,60 € pour Territoire Vaucluse (47,55%)
- 1 133 675,90€ pour CITADIS (52,45%)

L'assemblée générale du GE pourra être convoquée pour le 10 juin prochain, le représentant de la SAEM CITADIS à son Assemblée Générale ayant été nommé au présent Conseil.

7.3. Arrêté des comptes de la société

La plaquette comptable de la société est jointe en *annexe n°7*.

7.3.1. Compte de résultat analytique de la structure :

Libellés	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat d'exploitation	+174	+125	+30	+183	-674
Produits d'exploitation	+2 403	+2 296	+2 096	+2 222	+1 156
"Chiffre d'Affaires" Analytique	+2 403	+2 294	+2 064	+2 167	+1 038
"Chiffre d'affaires" Maitrise d'Ouvrage	+2 179	+2 043	+1 798	+1 873	+738
Opérations de concessions	1 567	1 555	1 299	1 145	385
Opérations de mandats	281	166	118	58	31
Prest. Serv.et cond opé	332	350	389	398	322
Opé propres	-1	-29	-8	274	0
"Chiffre d'affaires" de Gestion	+224	+251	+266	+293	+300
Loyers et autres produits d'exploitation	49	75	87	88	105
Résultat d'exploitation des opérations exploitation	+175	+176	+178	+205	+195
Reprise amortissement et provision d'exploitation	+0	+2	+32	+55	+118
Reprise amortissement et provision d'exploitation	0	2	32	55	118
Charges d'exploitation	-2 229	-2 171	-2 066	-2 038	-1 830
Charges de structure	-2 229	-2 171	-2 066	-2 038	-1 830
Achats	-23	-19	-22	-18	-16
Services extérieurs	-156	-177	-156	-128	-151
Autres services extérieurs	-248	-223	-197	-195	-220
Impôts & taxes	-99	-65	-68	-42	-44
Charges de personnel	-1 634	-1 517	-1 409	-1 447	-1 299
Autres charges d'exploitation	0	-0	-9	-52	-14
Dotation aux amts & prov. d'exploit	-71	-171	-204	-157	-87
Résultat Financier	+24	+29	+250	+278	+149
Produits financiers	82	80	296	332	192
Charges financières	0	0	0	0	0
Dot. Ou reprise aux amort. & provisions financières	-42	-38	-29	-38	-31
Résultat financiers des opérations exploitation	-16	-14	-17	-16	-12
Résultat Exceptionnel	-16	+71	-19	+5	+0
Produits exceptionnels	0	5	0	0	0
Charges exceptionnelles	-16	-17	-2	-51	0
Dot. Ou reprise aux amort. & provisions d'exceptionnels	0	82	-15	56	0
Résultat exceptionnel des opérations locatives	0	0	-2	0	0
Impôts sur les Sociétés	+0	+2	+0	+0	+0
IS	0	2	0	0	0
Résultat net	+182	+227	+261	+466	-525
Intéressement en exploitation	-49	-38	-71	-115	0
Résultat net cumulé	+3 474	+3 701	+3 962	+4 427	+3 914

7.3.2. Analyse et commentaires du compte de résultat

Les produits d'exploitation de la structure comprennent le chiffre d'affaires économique ou chiffre analytique de la société (facturation de prestations de services en mandats, AMO, études + résultats d'exploitation des opérations patrimoniales en gestion + marges d'exploitation des opérations de promotions immobilières + transferts de charges contractuels des opérations de concession d'aménagement) ainsi que les reprises d'amortissement et provision d'exploitation.

 Produits Exploitation Structure 1 156 K€	Baisse de l'activité opérationnelle de 52% (-61% en maîtrise d'ouvrage et +2% en gestion) : - Absence d'une part de la marge de CALLIGRAMME prévue pour être cédée à la filiale EDIFIS) - Réduction du portefeuille des concessions d'aménagement suite au choix de transférer les opérations à la SPL GAA + baisse des cessions professionnelles et particuliers - Recul de l'activité de maîtrise d'ouvrage en mandat et AMO (-22%) Reprises de provisions d'exploitation (levées de risques contentieux (118 K€) :
 Charges d'exploitation Structure 1 830 K€	Les charges d'exploitation de la structure sont en baisse de 10% en raison de la moins forte intervention du personnel du GE pour le compte des opérations de CITADIS. Elles comprennent des provisions d'exploitations pour 32 K€.
 Résultats Financiers + 149 K€	En baisse liée à la baisse des taux de rémunérations des comptes courants constatée au cours de l'exercice. Il comprend la provision de dépréciation des actifs financiers de la SCI du Parc des Expositions pour 31 K€.
 Résultats Nets - 525 K€	En conséquence, un résultat net négatif retraçant les événements opérationnels conjoncturels et le retard dans la mise en œuvre des opérations propres de promotion liée au contexte économique global et local et à l'incertitude des investisseurs et porteurs de projets.
 Chiffre d'affaires total 3,8 M€	Le CA total (voir plaquette comptable) comprend une partie du CA économique, la totalité du CA des concessions d'aménagement et des opérations propres. Le chiffre d'affaires global de la société en baisse. En effet, l'année 2024 était exceptionnelle en raison des cessions de terrains effectuées pour la clôture des opérations en 2024 (Bel Air). De plus en 2025, la SAEM n'a pas pu réaliser la cession d'opérations propres (CALLIGRAMME)

7.3.3. Analyse et commentaires du bilan

 Capitaux Propres	13,9 M€	Réduction liée au résultat net de l'exercice (-525 K€)
 Immobilisations corporelles	1,2 M€	Montant net des immobilisations. Cession d'un garage + amortissement des biens.
 Immobilisations financières	2,6 M€	Principalement montant des participations nettes dans les SCI et la SAS Edifis. Pas d'évolution sur 2025 : mobilisation et remboursement de comptes courants d'associés sur la Croix Rouge et provisions des pertes à terminaison SCI Parc des Expositions.
 Encours de production et terrains en propres	2,9 M€	En hausse par rapport à 2024. Terrains en propriété (réserves foncières Courtines) Stock de production de l'opération CALLIGRAMME Stock d'études de l'opération HAMADRYADE D
 Concessions d'aménagement	Stocks en-cours 29 M€	Stock des opérations de concessions d'aménagement stable
	Emprunts 6,4 M€	Remboursement des échéances.
 Trésorerie	7 M€	Trésorerie structure + opération sous convention Banque des Territoires permettant la rémunération des excédents de trésorerie de court terme.

Le Conseil est invité à approuver les comptes l'exercice de clôture du GIE et les comptes 2025 du Groupement d'Employeurs ;

Le Conseil est invité à arrêter les comptes de l'exercice 2025 de la société à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, l'affectation du résultat s'élevant à -525 135,39 € en report à nouveau.

8. APPROBATION DES PROJETS DE RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les projets de rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire figurent en *annexe n°8*. Il s'agit du rapport d'activité et financier ainsi que du rapport sur le gouvernement de l'entreprise.

Le Conseil est invité à approuver le projet de rapport d'activité et financier et le projet de rapport sur le gouvernement de l'entreprise à présenter à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

9. LISTE ET OBJETS DES CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

La liste et objets et conventions relevant de l'article L225-38 du code de commerce figure en *annexe n°9*.

Le Conseil est invité à arrêter la liste et les objets des conventions relevant de l'article L225-38 du code de commerce.

10. FIXATION DE LA DATE ET DE L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET APPROBATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS

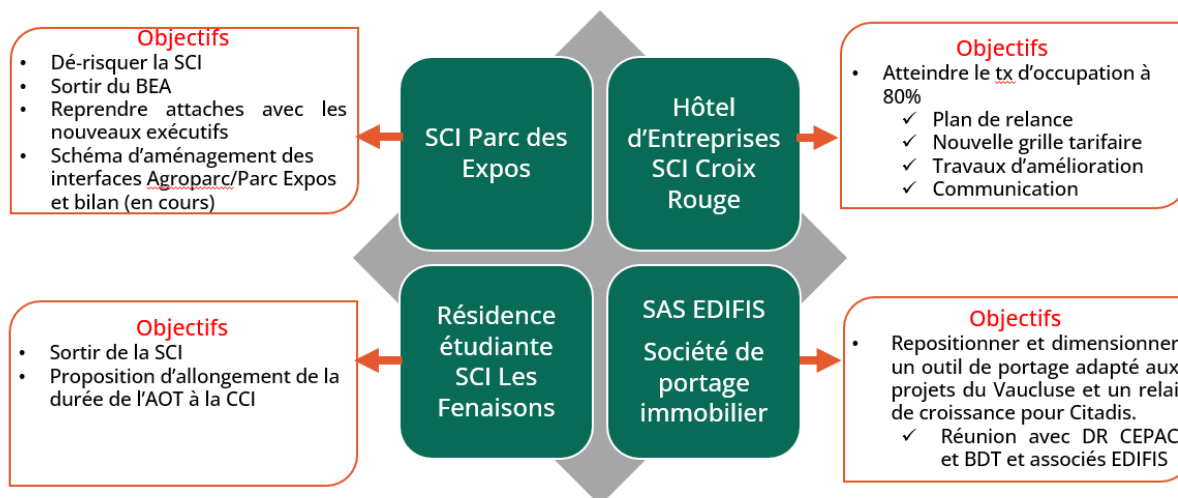
Il est proposé au Conseil de fixer la date de l'Assemblée Générale au 10 juin 2026 et d'en arrêter comme suit l'ordre du jour :

- Présentation des rapports du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire :
 - Rapport d'activité et financier 2025
 - Rapport sur le Gouvernement de l'Entreprise 2025
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes
 - Rapport général
 - Rapport conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce.
- Approbation du bilan et des comptes de l'exercice 2025 et quitus aux administrateurs - Affectation du résultat de l'exercice 2025
- Conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce
- Accomplissement des formalités légales

Le projet des résolutions figure en *annexe n°10*.

Le Conseil d'Administration est invité à approuver les projets de résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire

11. OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE SUR LES FILIALES



Le Conseil d'Administration est invité à prendre acte de l'avancement de la stratégie patrimoniale présentée.

12. CALLIGRAMME

Seule opération de bureaux neufs sur Avignon, située quartier Champfleury, le programme Calligramme est entièrement commercialisé depuis le début de l'année 2026, au travers de 2 BEFA :

- pour le groupe FONCIA sur 2 niveaux pour 12 ans
- pour l'école d'informatique CODA sur un niveau pour 9 ans.

Le bâtiment est en cours de travaux et sera livré entre l'été et septembre 2026. Le programme n'ayant pu être cédé à EDIFIS (voir plus haut), ce bien est proposé à des investisseurs. *Voir annexe n°11*

Dans le cadre du repositionnement de l'outil EDIFIS, l'acquisition de ce programme par la SAS, tout comme d'autres opérations à venir, permettrait de respecter la mise en œuvre du PSMT du Groupe et d'atteindre les objectifs de résultats opérationnels sur l'exercice.



13. NOUVEAU SITE INTERNET DU GROUPE

Nouveau site internet et espace actionnaires

En novembre 2025, un nouveau logo commun à Citadis et SPL Territoire Vaucluse a été créé. Depuis, les deux sites internet ont été regroupés en un seul : citadis-splt84.fr

Sur ce site, un espace actionnaires a été mis en place. Il vous permet de consulter tous les documents liés à la vie de la société.

Comment y accéder ?

1. Rendez-vous sur citadis-splt84.fr
2. Cliquez sur l'onglet "Espace actionnaires"
3. Entrez votre adresse mail et votre mot de passe

Chaque actionnaire recevra son mot de passe par mail. Il sera également averti par mail dès que de nouveaux documents seront disponibles.

✉ Pour toute question : mbertolo@citadis-splt84.fr/04 90 27 57 23

14. QUESTIONS DIVERSES

Clôture du CA

LISTE DES ANNEXES AU DOCUMENT

- Annexe 1. PV de la séance du 28 novembre 2025
- Annexe 2. Avancement du Plan Stratégique à Moyen Terme
- Annexe 3. Plaquette comptable 2025 du GIE CITADIS-T84
- Annexe 4. Rapport du contrôleur de gestion du GIE CITADIS-T84
- Annexe 5. Rapport du commissaire aux comptes du GIE CITADIS-T84
- Annexe 6. Plaquette comptable 2025 du GE CITADIS T84
- Annexe 7. Plaquette comptable 2025
- Annexe 8. Projets de rapports du CA à l'AG
- Annexe 9. Liste des conventions relevant de l'article L225-38 du Code de commerce
- Annexe 10. Projets de résolution à soumettre à l'assemblée générale ordinaire
- Annexe 11. Présentation CALLIGRAMME