

Plan Stratégique à Moyen Terme 2024 – 2028

« Nouveau Développement, Nouvelles Proximités »

Présentation Mme Santoni

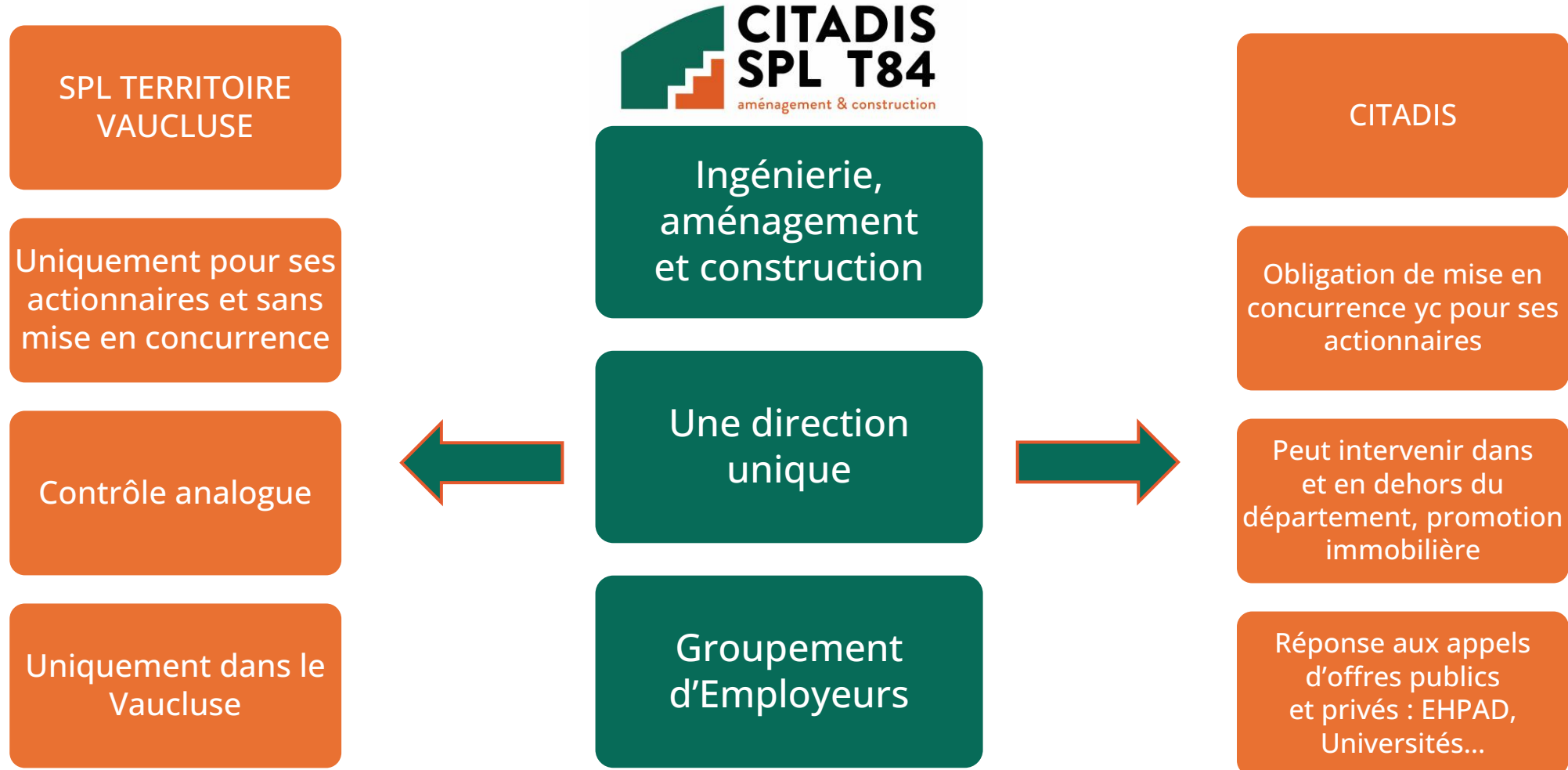
Avancement, enjeux et actions à engager en 2026
Présentation aux administrateurs

Objectifs du PSMT 2024/2028

Dès son élection à la Présidence des 2 structures, Dominique Santoni décide de lancer un Plan Stratégique à Moyen Terme (PSMT) pour le groupe Citadis/SPL T84 avec les objectifs suivants :

- Clarification de l'organisation entre la SPL Territoire Vaucluse et Citadis ;
 - Montée en puissance de la SPL Territoire Vaucluse et meilleure couverture sur le département ;
 - Pour Citadis, développement de nouveaux secteurs (promotion, immobilier d'entreprise, logements) ;
 - Gouvernance : positionnement du Département comme actionnaire de référence pour les deux outils.
-

Une organisation claire entre SPL et Citadis deux outils complémentaires



Gouvernance SPL Territoire Vaucluse



AUGMENTATION DE
CAPITAL DE 399 000 €
À 599 000 €
FINALISÉE LE
28/11/2024



PASSAGE DE 25 À 76
COLLECTIVITÉS
ACTIONNAIRES



LE DÉPARTEMENT DE
VAUCLUSE DEVIENT
ACTIONNAIRE
MAJORITAIRE À 64%



OBJECTIFS 2026 :
CONSOLIDER LA
PROGRESSION DE LA SPL



MEILLEURE
COUVERTURE SUR LE
DÉPARTEMENT DE
VAUCLUSE

Gouvernance de Citadis



ACQUISITION DES PARTS DE
DEXIA PAR LE DÉPARTEMENT



LE DÉPARTEMENT DEVIENT
ACTIONNAIRE À 32% ET LA VILLE
D'AVIGNON À 29%.



ENJEUX 2026 : VOIR
POSITIONNEMENT DES
NOUVEAUX EXÉCUTIFS
(VILLE ET GA)



ASSOIR UNE GOUVERNANCE
STABLE AVEC LES NOUVEAUX
ADMINISTRATEURS

Rappel des 4 axes prioritaires du PSMT



AXE 1

L'INGÉNIERIE TERRITORIALE
AU SERVICE DU TERRITOIRE



AXE 2

LE GRAND ÂGE
ACCOMPAGNER LE
VIEILLISSEMENT DE LA
POPULATION, VIRAGE
DOMICILIAIRE, DYNAMISATION
DES CENTRES-BOURGS



AXE 3

VALORISATION DES BÂTIMENTS
MISE EN VALEUR DU
PATRIMOINE, SOBRIÉTÉ
ÉNERGÉTIQUE ET FONCIÈRE



AXE 4

ATTRACTIVITÉ
ACCOMPAGNER LE
DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE, CULTUREL ET
TOURISTIQUE

- Décision de D. Santoni de créer l'agence technique départementale Vaucluse Ingénierie pour accompagner et formaliser les projets des collectivités du Vaucluse. La SPL devient le relais opérationnel privilégié de Vaucluse Ingénierie pour permettre aux communes de réaliser leurs projets.
- A ce jour, grâce à ce dispositif : 12 nouveaux mandats pour la SPL dont le Pôle culturel intercommunal d'Apt et la requalification du gymnase du collège St Exupéry de Bédarrides.

Réalisations 2025

- ✓ 15 nouvelles missions d'études lancées (80% pour la SPL) ;
- ✓ Honoraires moyens : 12 K€ par étude ;
- ✓ Ces études doivent aboutir sur des mandats ou des concessions qui sont le coeur de métier de la SPL.

Objectifs 2026

- Renforcer la SPL comme relais opérationnel de Vaucluse Ingénierie, veille sur les projets portés par les communes ;
- Augmenter le nombre d'études / missions / programmation de Citadis pour des clients privés (ex : étude de réhabilitation de la Chambre d'Agriculture à Agroparc).

- Se positionner comme un acteur reconnu dans le domaine médico-social et pour la rénovation des centres-anciens.

Réalisations 2025

- ✓ Maison de santé de Blauvac (SPL) ;
- ✓ Pôle jeunesse de Mormoiron (SPL) ;
- ✓ Mandat pour la future maison de santé de Caderousse (SPL/VI)
- ✓ Livraison des EHPAD des Mées, de Bédoin et du Thor et travaux de réhabilitation de l'EHPAD de Malaucène (Citadis) ;
- ✓ Étude de l'extension du pôle médical et programmation pour une résidence autonomie de 75 lits à Vedène (Citadis) ;
- ✓ Concession d'aménagement « cœur de village Jonquerettes » (SPL) ;
- ✓ Mandat SPL/VI pour la réhabilitation du dernier commerce de Flassan et Méthamis.

Objectifs 2026

- Relancer des projets de concessions ou mandats en attente des élections : Entrechaux, Lourmarin, Visan et Joucas et maison de santé de Villelaure ;
- Développer des partenariats avec opérateurs privés en centres anciens et résidences seniors (Kyanéos, SRS, UNITI).

- Se positionner comme un acteur reconnu de la rénovation de bien patrimoniaux, bâtiments publics et dans le domaine médico-social dans et en dehors du département de Vaucluse.

Réalisations 2025

- ✓ Travaux de sécurisation du château de Saumane (SPL) ;
- ✓ Réhabilitation de la Maison du Patrimoine à Ménerbes (SPL), et de la Mairie de Mallemort (SPL) ;
- ✓ Rénovation de la salle polyvalente de Saint-Didier et de Saint-Christol-d'Albion (SPL/VI) ;
- ✓ Rénovation de l'Église d'Ansouis (SPL) ;
- ✓ Rénovation du siège de la CCPSMV (SPL) ;
- ✓ Rénovation du casernement de la base aéronavale de Hyères (Citadis) ;
- ✓ Réhabilitation du gymnase du collège Saint-Exupéry à Bédarrides (SPL/ VI).

Objectifs 2026

- Construire un groupement avec des architectes et BET thermiques pour proposer à nos clients des études pour la rénovation de bâtiments d'envergure (ex, Chambre d'Agriculture Agroparc, EHPAD) ;
- Répondre à des AO pour des opérations de mandats de réhabilitation de bâtiments privés (Citadis) ou publics (SPL).

- Être apporteur de solutions immobilières , opérationnelles et foncières pour tous les projets d'implantation dans le Vaucluse (acquisition des terrains, aménager, commercialiser et construire).

Réalisations 2025

- ✓ **Dev éco (SPL) :** 6 nouvelles concessions pour des ZA : Prato à Pernes, la Roque à Althen-des-Paluds, la Marquette (Bécanerie) à Sorgues, Moulin Rouge (Aromazone) à Chateauneuf de Gadagne, Pied Rousset à Goult, les Chasséens à l'Isle-sur-la-Sorgue ;
- ✓ **Culture (SPL)** Mandat pour les espaces remarquables de l'Inguimbertaine à Carpentras ; Médiathèque d'Entrechaux (SPL/VI) ; livraison de la salle de spectacle Calvi (Citadis) ;
- ✓ **Tourisme SPL :** Vélo au quotidien CCPAL, (SPL) – Maison d'hébergement cyclotourisme à Buisson (SPL/VI) ;
- ✓ **Dév éco Citadis :** magasin "Maison des Agriculteurs" à Monteux et AMO études de conception pour 3IS (école du cinéma et du son) à Agroparc ;
- ✓ **Renouvellement de la concession Agroparc** avec GA (5 ans). Dernières implantations : Memento (SPL), résidence intergénérationnelle (UP), Food-In provence, Groupe Durance, fédération du bâtiment 84, Alpes contrôle, bâtiment Signal.

Objectifs 2026

- **SPL :** l'affirmer comme relais opérationnel pour le développement des ZA, veille sur les projets portés par les communes (Fontaine de Vaucluse, lac de Valréas, études ZA les Griselles à Valréas) ;
- **Citadis :** conduire études / missions / programmation pour clients privés, montages immobiliers ;
- **Citadis et SPL :** améliorer le processus de commercialisation, rapprochement avec VPA et les services Dev éco des Comcom clientes.

- Développer un savoir-faire dans la reconversion des friches avec les dispositifs d'aides et d'accompagnement en vigueur.

Réalisations 2025

- ✓ 3 opérations menées en concession sur des friches par la SPL :
 - Quartier des Cartonnières à Valréas ;
 - Ilot 75 dans le centre ancien du Thor ;
 - La Lône , anciennes serres agricoles en centre-ville de Monteux.

Objectifs 2026

- Conclusion de la proposition de reconversion de l'ancienne cave coopérative des Roches Blanches à Mormoiron ;
- Suivi et montage opérationnel à proposer à la commune de Sérignan pour la friche de Loye (projet de logements pour la base aérienne d'Orange) ;
- S'associer avec un BET spécialisé en dépollution ;
- Sur la base du site Cartofriches (Cerema), intervenir sur les friches à enjeux pour la SPL ou Citadis .

La stratégie patrimoniale de Citadis

► Disposer d'un véritable outil de portage immobilier pour le développement de projets dans le Vaucluse : EDIFIS

► Lancer de nouvelles opérations propres

► Sécuriser les revenus locatifs de nos immeubles et valoriser le siège social

► Céder les actifs non stratégiques

PSMT 2024 -2028

Trajectoire financière du groupe – Chiffre d'affaires

- Consolider le Chiffre d'Affaires du groupe à hauteur de 3,5 M€ avec 1,5 M€ pour la SPL et 2 M€ pour Citadis avec une répartition à 50/50 entre les deux structures à l'échéance du PSMT.

Réalisations 2025

- ✓ Évolution du CA de la SPL de 799 K€ en 2021 à 1 435 M€ en 2025 (+ 80%) ;
- ✓ Une réduction contenue de 10% de l'activité de Citadis entre 2021 (2.403 M€) et 2024 (2.164 M€) malgré l'arrêt de 3 concessions d'aménagement de la ville d'Avignon transférées à la SPL GA Aménagement ;
- ✓ Renouvellement de la concession Agroparc pour 5 ans avec GA.

Objectifs 2026

- Consolider le CA Groupe à 3,5 M€ pour maintenir l'effectif et l'offre de service actuelle ;
- Conforter le CA de la SPL aux alentours de 1,5 M€ soit 45% du CA Groupe ;
- Stabiliser le CA de Citadis à environ 2 M€, soit 55% du CA Groupe.

PSMT 2024 -2028

Trajectoire financière du groupe – Résultats

- Malgré un contexte de reprise de la présidence du groupe compliquée à l'élection de D. Santoni : création de la SPL GAA, changement de directrice, contrôle CRC, gouvernance Citadis et SPL, Citadis a eu jusqu'en 2024 des résultats en augmentation et la SPL des résultats équilibrés.
- Trajectoire financière du PSMT : un résultat positif pour la SPL aux alentours de 50 000 € et un résultat pour Citadis entre 250 000 € et 300 000 € par an.

Réalisations 2025

- ✓ SPL : résultats toujours à l'équilibre depuis 2021 qui ont permis l'augmentation des fonds propres de 178 000 € ;
- ✓ Citadis : les résultats sont en augmentation entre 2021 et 2024 et ont permis un bénéfice cumulé de 1.136 M€ ;
- ✓ Citadis : le résultat 2025 attendu est de – 560 000 € (non-réalisation de l'OP Calligramme dans EDIFIS).

Objectifs 2026

- SPL : conforter un résultat aux environs de + 50 000 € annuel, permettant la pérennité de la société ;
- Citadis : afficher un résultat annuel de l'ordre de 250 à 300 K€ par an.

PSMT 2024 -2028 - Démarche RSE

➤ Une démarche RSE pour limiter notre empreinte carbone dans nos opérations et dans l'organisation interne du groupe.



INTÉGRATION DE CRITÈRES
ENVIRONNEMENTAUX ET
SOCIÉTAUX DANS NOS APPELS
D'OFFRES



MISE EN PLACE D'UNE CHARTE RSE



ACTIONS À DESTINATION DES
SALARIÉS : FORMATIONS,
DÉPLACEMENTS, RÉUNIONS À
THÈMES,

PSMT 2024 -2028

Identité du groupe Citadis-SPL T84



➤ Développer une nouvelle identité commune et une visibilité renforcée du groupe.



NOUVEAU LOGO « GROUPE »
POUR UNE NOUVELLE IMAGE



DÉCLINAISON DE L'IDENTITÉ
GRAPHIQUE SUR TOUS NOS
SUPPORTS



FUSION DES SITES INTERNET