

RAPPORT D'ACTIVITÉ
ET RAPPORT FINANCIER

EXERCICE 2025



 CITADIS

SAEM au capital de 10 000 000 €
SIRET : 602 620 304 00084
Bureaux : 6 Passage de l'Oratoire
84000 AVIGNON

SOMMAIRE	2
1. La vie de la société	3
1.1. <i>Le capital social</i>	3
1.2. <i>L'actionnariat.....</i>	3
2. La vie sociale	4
2.1. <i>Réunions des conseils d'administration :</i>	4
2.2. <i>Réunions des assemblées générales</i>	5
3. Le personnel	6
3.1. <i>Entrées/Sorties</i>	6
3.2. <i>Chiffres clés.....</i>	6
3.3. <i>Organigramme fonctionnel du groupe Citadis/Territoire Vaucluse au 1er mars 2026</i>	8
4. L'activité de la société au cours de l'année 2025	9
4.1. <i>Concessions d'aménagement</i>	9
4.2. <i>Mandats et conduites d'opération</i>	9
4.3. <i>Opérations en propre de promotion</i>	10
4.4. <i>Opérations patrimoniales</i>	10
4.5. <i>Opérations immobilières via des participations</i>	10
5. Les principales opérations.....	11
6. La présentation des comptes annuels	18
6.1. <i>Chiffres clés du compte de résultats :</i>	18
6.2. <i>Chiffres clés du bilan :</i>	19
7. Les résultats de la société	20
8. L'utilisation des instruments financiers	20
9. L'utilisation des fonds propres.....	20
9.1. <i>Les participations de la société</i>	20
9.2. <i>Autres utilisations.....</i>	22
10. Les opérations propres	23
11. Les dividendes versés au cours des 3 derniers exercices	23
12. Les risques et opportunités pour l'activité de la société	23

1. LA VIE DE LA SOCIÉTÉ

1.1. Le capital social

Depuis juillet 2006, le capital social de la société est fixé à la somme de 10 000 000 euros, divisé en 5 334 actions, détenues à la fois par des collectivités territoriales et des partenaires privés.

1.2. L'actionnariat

En 2025, des cessions d'actions ont été réalisées.

DEXIA a souhaité se retirer de l'actionnariat de la société et le Département de Vaucluse s'en est porté acquéreur. Cette cession d'action a été agréée par le Conseil d'Administration du 28 novembre 2025 pour 200 actions au prix de 374 953, 14 €. Elle a été approuvée par le Conseil Départemental lors de sa séance publique du 12 décembre 2025.

La cession d'action a été enregistrée au service des impôts des entreprises le 6 mars 2026.

La répartition du capital de la société est donc désormais la suivante :

ACTIONNARIAT			
ACTIONNAIRES	Nbre actions	Montant de capital	%
COLLECTIVITES	3484	6 531 684 €	65,3%
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE VAUCLUSE	1 700	3 187 102 €	31,9%
VILLE D'AVIGNON	1 550	2 905 887 €	29,1%
CA DU GRAND AVIGNON	224	419 948 €	4,2%
VILLE DU PONTET	10	18 748 €	0,2%
PARTENAIRES PRIVES	1850	3 468 316 €	34,7%
CAISSE DES DEPÔTS	1 250	2 343 457 €	23,4%
CCI DE VAUCLUSE	200	374 953 €	3,7%
GRAND DELTA HABITAT	300	562 430 €	5,6%
CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE	100	187 477 €	1,9%
TOTAL	5 334	10 000 000 €	100%

2. LA VIE SOCIALE

2.1. Réunions des conseils d'administration :

Afin de permettre aux administrateurs de prendre connaissance des commentaires qu'appelle l'ordre du jour, le dossier de conseil est systématiquement envoyé aux administrateurs ainsi qu'aux censeurs en même temps que l'ordre du jour.

Le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2025.

2.1.1. 10/04/2025 – 181ème séance

- Contractualisation d'emprunt : ZAC du Pôle Technologique d'Agroparc avec la CEPAC pour un montant de 3 M€ ;
- Point de sortie des comptes 2024
- SCI PARC DES EXPOS : Avancement du processus de sortie ;
- EDIFIS : Plan d'affaires prévisionnel
- Prise de participation dans la SCIC SAS « Maison des Agriculteurs de Vaucluse »
- Cession d'un bien propre de la société
- Information sur la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général
- Information sur l'avancement de CALLIGRAMME, nouvelles opérations et prospections.

2.1.2. 19/05/2025 – 182ème séance

- Arrêté du bilan et des comptes de l'exercice 2024
- Approbation des projets de rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale pour l'arrêté des comptes de l'exercice 2024, fixation de la date et de l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire
- Changement des modalités d'exercice de la Direction Générale
- Nomination du Directeur Général
- Représentation de la société au sein du GIE CITADIS-T84
- Information sur l'accord d'intéressement des salariés aux résultats de l'entreprise
- Synthèse des travaux d'accompagnement de la stratégie des actifs immobiliers de Citadis

2.1.3. 28/11/2025 – 183^{ème} séance

- Compte de résultat prévisionnel révisé 2025 et 2026
- Modalités de mutualisation des moyens avec la SAEM CITADIS ; décision de suppression du GIE CITADIS-T84 ; approbation de conventions
- Agrément de cessions d'actions entre DEXIA et le Conseil Départemental de Vaucluse
- Nouveau logo groupe Citadis /SPL Territoire Vaucluse
- Informations sur l'avancement des prospections et du développement de nouvelles opérations

2.2. Réunions des assemblées générales

L'Assemblée Générale s'est réunie 1 fois au cours de l'exercice 2025.

2.2.1. 26/06/2025 – Assemblée Générale Ordinaire :

- Présentation des rapports du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire : rapport d'activité et financier 2024 et rapport sur le Gouvernement de l'Entreprise 2024
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes : rapport général et rapport sur les conventions réglementées
- Approbation du bilan et des comptes de l'exercice 2024 et quitus aux administrateurs - Affectation du résultat de l'exercice 2024
- Accomplissement des formalités légales

3. LE PERSONNEL

Depuis le 1er avril 2024, les effectifs sont regroupés au sein du GE Citadis-T84 constitué entre la SPL T84 et la SAEM CITADIS. Le Directeur étant devenu Directeur Général, il est sorti des effectifs salariés. Seul le directeur opérationnel est rattaché à temps partiel à la SPL T84 et à la SAEM CITADIS.

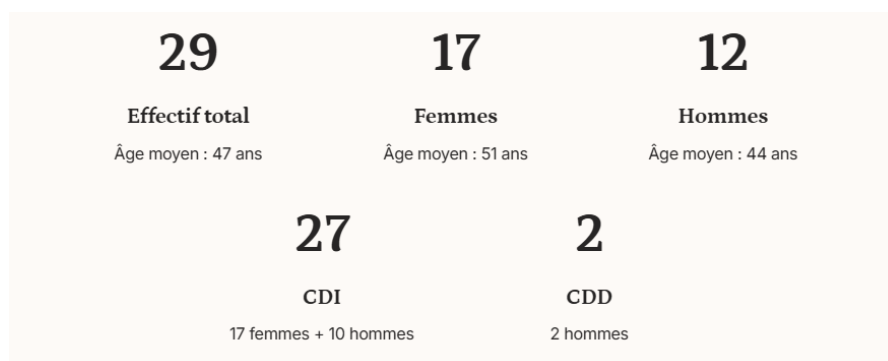
Les éléments ci-dessous comprennent à la fois les données du Groupement d'Employeurs et de la Effectifs au 31 décembre 2025

3.1. Entrées/Sorties

- Départ : 5 personnes :
 - Retraite :
 - 1 responsable d'opération
 - Départ volontaire :
 - 1 comptable
 - Fin de CDD :
 - 1 adjointe responsable d'opération
 - Licenciement pour inaptitude suite longue maladie :
 - 1 responsable d'opération
 - Suspension du contrat de travail (mandat social) :
 - 1 directeur
- Entrée : 3 personnes :
 - Embauche CDI :
 - 1 responsable d'opération
 - Embauche alternance :
 - 1 comptable
 - 1 commercial

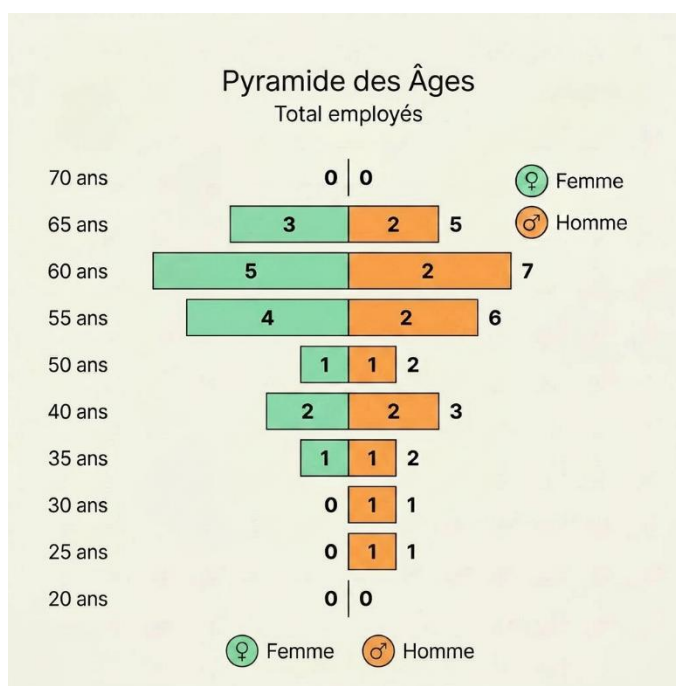
3.2. Chiffres clés

Au 31 décembre 2025, le groupe (SPL+CITADIS+GE) compte un effectif salarié total de 29 personnes (-2), réparti entre cadres et non-cadres, femmes et hommes, en CDI et CDD.



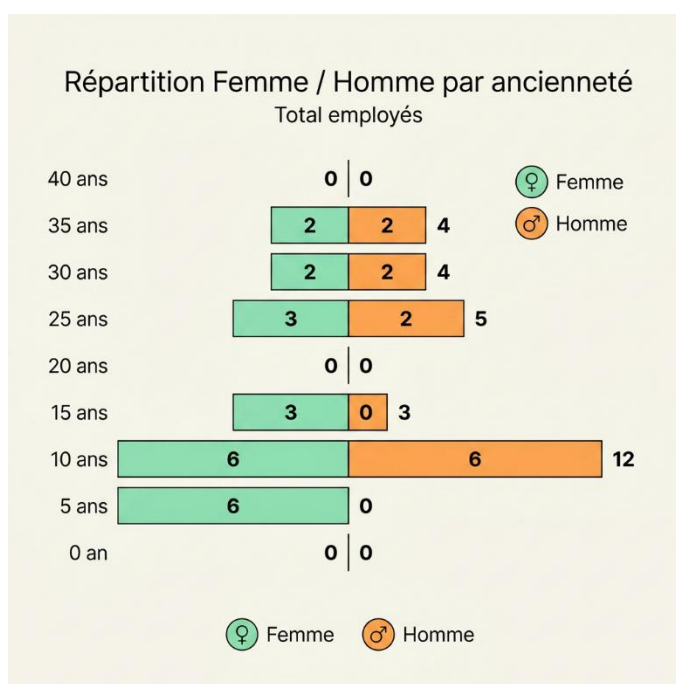
3.2.1. Pyramide des âges

Les femmes présentent un âge moyen de 51 ans, concentrées dans les tranches 55–65 ans. Les hommes affichent un âge moyen de 44 ans, avec une répartition plus équilibrée entre 25 et 60 ans.

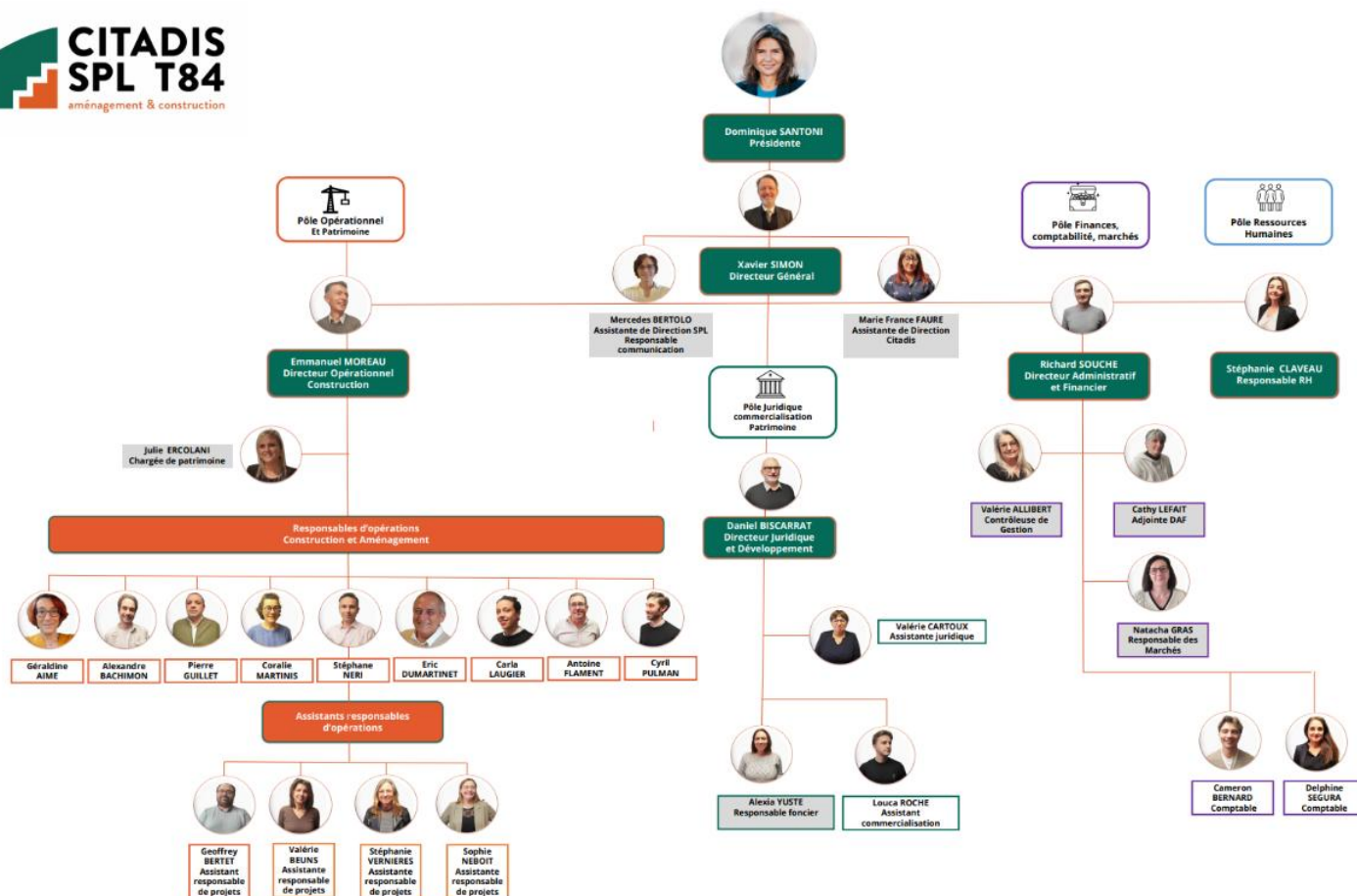


3.2.2. Ancienneté

L'ancienneté moyenne des femmes est de 13 ans et 6 mois, celle des hommes de 12 ans et 11 mois. La majorité des effectifs se situe dans les tranches 0–5 ans et 15–20 ans d'ancienneté montrant le renouvellement des effectifs mis en route ces dernières années.



3.3. Organigramme fonctionnel du groupe Citadis/Territoire Vaucluse au 1er mars 2026



4. L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'ANNÉE 2025

Les développements qui vont suivre ont pour objet de présenter aux actionnaires l'ensemble de l'activité de la Société telle qu'elle s'est déroulée au cours de l'exercice 2025.

Cette analyse vous permettra d'identifier les traditionnels secteurs d'intervention dans lesquels la Société s'est investie au cours de l'exercice, ceux qu'elle a pu développer et leur évolution prévisible.

Le rapport rappelle les éléments physiques de l'activité de la société en complément des éléments financiers. Ils permettent d'apprécier de façon plus concrète l'activité et ses impacts sur l'économie locale.

De façon générale, la société intervient sur le territoire selon plusieurs modalités juridiques. Les opérations actives sur 2025 sont réparties de la manière suivante :

Au 31/12/2025, la société avait 21 opérations de maîtrise d'ouvrage en portefeuille, 1 opération propre en phase de réalisation et des immobiliser en gestion

4.1. Concessions d'aménagement

- 1237 – ZAC du Pôle Technologique d'Agroparc à Avignon – Grand Avignon
- 1294 – Ilot Saint Jean / Saint Bernard – Ville d'Avignon
- 1477 – Centre-Ville d'Avignon – Protocole de clôture – Ville d'Avignon
- 1501 – Centre- Ville du pontet – Le Pontet
- 1503 – Logement et Place du Félibrige – Chateauneuf de Gadagne
- 1504 – Cœur de Ville – Sarrians

4.2. Mandats et conduites d'opération

- 2613 – Pôle Culturel de Carpentras – Carpentras
- 2884 – Réhabilitation EHPAD du Thor – EHPAD les Cigales
- 9064 – Salle de spectacles de Calvi – CC Calvi Balagne
- 9075 – Réhabilitation Lycée Saint Joseph à Avignon
- 9084 – Restructuration et extension de l'EHPAD de Malaucène – EHPAD L'OUSTALET
- 9091 – AMO phase construction – FOOD'IN PROVENCE
- 9093 – AMO Apt Centre-Ville – SAS Apt Renaissance
- 9095 – Réalisation d'une ALSH – Eygalières
- 9098 – AMO Aménagement du magasin – Maison des Agriculteur de Vaucluse
- 8104 – AMO pour la rédaction de marchés de travaux - ADESSA
- 8106 – Etude de réhabilitation et d'opportunité foncière – Ch. Agriculture 84
- 8108 – Etude de faisabilité d'une résidence autonomie – CCAS de Vedène
- 8109 – AMO en phase conception de l'école 3IS - SCI PACA CINEMA
- 8110 – Etude de Faisabilité – EHPAD Sablet

4.3. Opérations en propre de promotion

- 0180 – Opération tertiaire CALLIGRAMME - Avignon

4.4. Opérations patrimoniales

- Bureaux non utilisés pour ses besoins propres au siège sis 6 passage de l'oratoire à Avignon : 480 m²
- Bureaux au 6 place Bonnard à Avignon : 231 m²
- Local commercial au 4 passage de l'oratoire à Avignon : 480 m²
- Bureaux au 6 rue pente rapide à Avignon : 364 m²
- Locaux à usage de résidence étudiante 2 646 m² et 78 logements

4.5. Opérations immobilières via des participations

- SCI de la Croix Rouge : immeuble à usage de bureaux : 2.452 m²
- SAS EDIFIS : 2 actifs :
 - Immeuble à usage de bureaux et atelier ZA de Chalençon à Vedène : 1 624 m²
 - Immeuble à usage de bureaux / formation : Agroparc : 1 780 m²

5. LES PRINCIPALES OPÉRATIONS

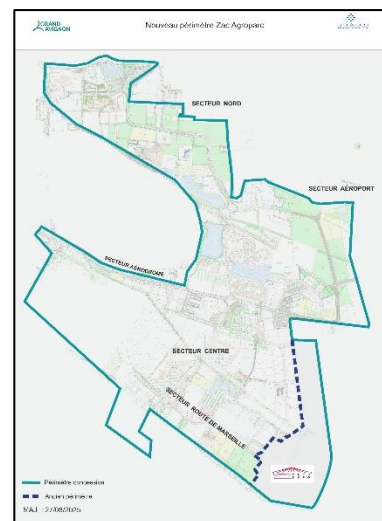
1237	ZAC POLE TECHNOLOGIQUE AGROPARC
M. d'Ouvrage	Citadis, concessionnaire du Grand Avignon

Objet Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Pôle Technologique d'Agroparc

Enjeux Finaliser les derniers aménagements et commercialiser les 15 H viabilisés

Faits marquants en 2025

- Actualisation d'un nouveau schéma directeur sur l'ensemble du site
- Validation du projet « campus Agroparc »
- Engagement d'une démarche Qualité environnementale
- Modification du périmètre de concession intégrant le site du parc expositions
- Achèvement des travaux de Memento (SPL T84)
- Réhabilitation du bâtiment P Thomas de la pépinière d'entreprise Créativa.
- Obtention du label Parc+ niveau 3



1237	ETUDE TRAVAUX AVENUE DE LA PINEDE-CHEMIN DES FELONS
M. d'Ouvrage	Citadis, concessionnaire du Grand Avignon

Objet Travaux de rénovation des voies Pinède Sud et Férons

Enjeux Sécuriser et apaiser les voies par la réalisation d'une sente piétonne/vélo, mise en place de ralentisseurs (écluses et dos d'âne) et végétaliser le parcours et créer des ilots de fraîcheur et amener de la biodiversité.

Faits marquants en 2025 Etudes et choix techniques des solutions d'aménagement des voies et définition du budget travaux pour 3.3 M€HT.

1237	DRIVE FERMIER
M. d'Ouvrage	Citadis, concessionnaire du Grand Avignon



Objet

Création d'un espace de convivialité

Enjeux

Création d'un second « drive » en complément du premier pour renforcer la vente de produits de la ferme, au cœur du centre de vie

Réalisation des chemins piétons pour y accéder

Pose de mobilier de pique-nique et de bancs de repos pour la consommation et le repos/détente

Intégration d'un Locker et d'un Food truck pour compléter les services.

Création d'un ilot de fraîcheur par la plantation d'arbres et arbres fruitiers, arbustes et couvres sols afin de créer de l'ombre et diversifier la flore

Faits marquants en 2025

Etudes des aménagements et choix esthétiques par le Grand Avignon et détermination du budget travaux fixé à 100 k€ HT.

9091	AMO TRAVAUX FOOD'IN
M. d'Ouvrage	ACI IMMOBILIERE (CRITT / IFRIA / ARIA)



Objet

Construction d'un bâtiment de bureaux et formation pour rassembler plusieurs acteurs de l'agroalimentaire sur le site d'Agroparc sous la bannière commune FOOD'IN PACA

Enjeux

Attractivité, d'exemplarité et de visibilité pour les structures et l'ensemble du secteur agroalimentaire régional

Un enjeu de développement en innovant et en investissant sur de nouvelles modalités de formation via un Food'Lab

Construire un bâtiment durable en adhérant à la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen au niveau de certification « Or ».

Un enjeu financier en construisant un bâtiment sobre et économe sur le moyen et long terme

Faits marquants en 2025

Livraison du projet et emménagement des équipes
 Levée des réserves
 Gestion de la garantie de parfait achèvement
 Clôture financière du projet

N° 0200	EXTENSION HAMADRYADE D
M. d'Ouvrage	Citadis

Objet

Extension HAMADRYADE CENTRE DE FORMATION en R+4 (bâtiment D) pour le groupe BELMONT

Enjeux

Le groupe BELMONT a sollicité CITADIS pour que soient réalisées deux propositions de prix avec les niveaux de finitions suivants

- VERSION A - "tout compris", clé en main conforme à la notice descriptive,
- VERSION B - "en brut",

Ces offres sont conformes au PC déposé le 05/12/2026, et comprend les surfaces suivantes :

- Surface de Plancher : 2 384 m² SDP,
- Surface Utile : 2 307,75 m² SU,
- 24 places nouvelles de stationnement VL, avec un précâblage pour l'électrification de toute les places.
- Equipement en base de 6 bornes IRVE de recharge pour véhicules électriques conforme au permis de construire.
- Installation de panneaux photovoltaïques en toiture : Equipement complet de l'amphithéâtre pour un effectif de 194 personnes :

Faits marquants en 2025

Signature des contrats MOE / CT / SPS : septembre 2025

Le dossier de permis de construire PC 840072500120, a été déposé le 05 décembre 2025 en mairie d'Avignon et proposition financière faite au groupe Belmont.



1294	ILOT SAINT JEAN / SAINT BERNARD
M. d'Ouvrage	Citadis, concessionnaire de la Commune d'Avignon

Objet

Réalisation du dernier ilot : Souvet

Enjeux

Installation de la Maison Départementale des Personnes et du handicap, d'un programme de 39 logements en accession et réalisation d'un parc urbain ouvert au public.

Faits marquants en 2025

Modification du permis d'aménager pour accueillir le programme de logements
Travaux de la MDPH en cours.



1501	CENTRE-VILLE DU PONTET
M. d'Ouvrage	Citadis, concessionnaire du Grand Avignon

Objet Aménagement du parc public et de l'Ecole Pergaud

Enjeux

Poursuite de l'aménagement du quartier Joffre après la réalisation de l'ilot Sabatier en 2023 dans le cadre du Grand Projet de Parc Habité.

Deux tranches :

- Aménagement du parc en espaces de repos/tables de pique-nique et jeux pour enfants. Plantation de nouveaux arbres. Réceptionné en 2025
- Aménagement des abords de l'école Pergaud afin de sécuriser l'accès des enfants, création d'espaces verts/ilots de fraîcheur, apaisement du quartier mpar la fermeture de la voie le long du lac et création d'une nouvelle voie le long de la SNCF vers la mosquée. Création d'une voie piéton/vélos. Travaux septembre 2025/mai 2026.

Faits marquants en 2025

Travaux du parc réceptionnés en 2025 et démarrage travaux de l'école au dernier trimestre. Budget d'opération voté 1 092 € HT



1504	PROJET CŒUR DE VILLE DE SARRIANS
M. d'Ouvrage	Citadis, concessionnaire de la Commune de Sarrians

Objet Aménagement du projet « Cœur de Ville » de Sarrians

Enjeux

Requalification d'une friche de 3 hectares situés à proximité immédiate du centre historique en vue de la réalisation d'un nouveau quartier qualitatif de logements comprenant également des commerces et services de proximité

Faits marquants en 2025

Cession de 2 macro-lots au promoteur CALIMA pour la construction de 64 logements

Réalisation des travaux de finition sur les espaces publics situés au Nord-Ouest de l'opération (enrobés définitifs sur la voirie, trottoirs...), la quasi-totalité des maisons individuelles étant désormais construites dans ce secteur.



9084	REHABILITATION EHPAD DE MALAUCENE
M. d'Ouvrage	EHPAD L'OUSTALET
Objet	Restructuration et extension sur la parcelle existante
Enjeux	L'objectif est de générer une augmentation capacitaire tout en supprimant les chambres à deux lits pour porter le programme a un effectif de 63 personnes incluant une unité Alzheimer et un PASA.
Faits marquants en 2025	Lancement des travaux



9095	RÉALISATION D'UN ALSH
M. d'Ouvrage	COMMUNE D'EYGALIÈRES
Objet	Création d'un Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH)
Enjeux	L'ALSH d'Eygalières est en activité dans un bâtiment des années 1980 nécessitant une réhabilitation. Les toitures seront rénovées, l'apport de lumière naturelle sera accru, les différences de niveaux existantes seront absorbées, l'intégralité du bâtiment sera isolée par un complexe intérieur performant et bio-sourcé, le cloisonnement sera repensé, l'intégralité des installations techniques remplacées et la cour intérieure végétalisée. L'emprise au sol de 691 m² est inchangée. L'ensemble dans une démarche de qualité environnementale exemplaire, par l'inscription du projet dans la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens pour laquelle il est visé le niveau Bronze.
Faits marquants en 2025	Obtention du Permis de Construire / APD / PRO / lancement de la consultation des entreprises.



9098	MAISON DES AGRICULTEURS MONTEUX
M. d'Ouvrage	SCIC MAISON DES AGRICULTEURS DE VAUCLUSE

Objet

Réalisation de la Maison des Agriculteurs de Vaucluse sur le programme Horizon à Monteux.

Enjeux

La Chambre d'Agriculture de Vaucluse porte, avec des partenaires publics et privés, un projet de création d'un espace commercial dédié aux produits locaux sur la commune de Monteux, dans le quartier de Beaulieu.

Le projet vise à créer une vitrine des produits agricoles locaux, en valorisant les circuits courts et l'économie sociale et solidaire.

Le programme comprend un espace de vente d'environ 800 m² et des espaces de stockage d'environ 600 m². L'exploitation sera assurée via une SCIC, associant agriculteurs, collectivités et partenaires privés.

Faits marquants en 2025

La SCIC maison des agriculteurs de Vaucluse a obtenu une autorisation d'urbanisme le 4/03/2025 (ERP de type M de 3^{ème} catégorie pour 300 personnes), les marchés de travaux ont été notifiés le 30/04/2025.

La commission de sécurité a autorisé l'ouverture de l'établissement le 25 octobre 2025. Les coûts et les délais contractuel ont été respectés par CITADIS.



9075	REHABILITATION LYCEE SAINT JOSEPH
M. d'Ouvrage	OGE C

Objet

Mise en sécurité du bâtiment principal, mise en accessibilité PMR, réhabilitation du bâtiment sud en pôle scientifique, réfection de ses installations de chauffage

Enjeux

Réalisation en site occupé et sur la durée des vacances scolaires. Bâtiments patrimoniaux pour partie

Faits marquants en 2025

Livraison du Pôle Scientifique



8109	Campus 3IS
M. d'Ouvrage	PACA CINEMA (Groupe 3IS)
Objet	Construction d'un Campus pour une école d'enseignement supérieur en cinéma et audiovisuel sur le site d'Agroparc.
Enjeux	- Etendre le maillage territorial du groupe 3IS - Implanter un acteur majeur des métiers de la Culture et de la Création en Vaucluse et dans la région PACA - Concevoir un bâtiment compact, fonctionnel, esthétique, durable et financièrement viable.
Faits marquants en 2025	- Suivi de la conception en assistance à maîtrise ouvrage - Lancement d'une consultation pour les marchés de travaux - Analyse des offres



0180	CALLIGRAMME
M. d'Ouvrage	Citadis
Objet	Bâtiment tertiaire - Avignon
Enjeux	Au sein d'un ilot requalifié, le programme Calligramme est porté par CITADIS. Bureaux en R+3 indépendants RT2012 Conformité Décret BACS Espaces de stationnement Taux de remplissage : 100% (2 preneurs)
Faits marquants en 2025	Lancement des travaux suite à commercialisation des 2/3 du projet Commercialisation totale



6. LA PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

En vue de donner une vue claire et synthétique de l'activité de la société et de son évolution, nous vous présenterons ci-après les chiffres les plus significatifs.

6.1. Chiffres clés du compte de résultats :

 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 (Eco quartier Bel air, Jolyjean) 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)

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.

6.2. Chiffres clés 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. Pas de nouvelles mobilisations.
 Trésorerie	7 M€	Trésorerie structure + opération sous convention Banque des Territoires permettant la rémunération des excédents de trésorerie de court terme.

7. LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

- Le résultat d'exploitation de la Société s'élève à – 673 940 € ;
- Le résultat financier est de + 148 805 €
- Le résultat exceptionnel est nul ;
- L'impôts sur les sociétés est nul ;

Le résultat net se traduit ainsi par une perte nette (au centime) de – 525 135,39 €.

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice en report à nouveau.

8. L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les fonds disponibles sont laissés sur les comptes courants de la société et principalement sur ceux de la Banque des Territoires pour lesquels une rémunération est apportée au taux €ster-0,25%.

9. L'UTILISATION DES FONDS PROPRES

Le Conseil d'administration a décidé d'utiliser les fonds propres de la Société pour promouvoir les opérations initiées ou souhaitées par les actionnaires.

9.1. Les participations de la société

9.1.1. La SCI des Fenaisons

Créée le 28 septembre 2007, son capital est composé de :

- SNI : 40 %
- CAISSE DES DEPÔTS : 30 %
- CITADIS pour 30 %.

Objet : Construction et gestion d'une résidence de logement étudiant sur le campus de la CCI via une OAT de 30 ans avec la CCI.

Engagement de la société :

- 3 000 € en capital
- 150 750 € d'avances en compte courant. L'intégralité des ces avances a fait l'objet d'une dépréciation pour risque.

(En k€)	2024	2025
Chiffre d'affaires	762	735
Résultat	-18	- 72
Résultat cumulé n	- 1 384	-1 457
Capitaux propres	-1 374	- 1 447
Endettement bancaire	3 723	3 531
C.C. d'associés	507	512

9.1.2. La SCI de la Croix-Rouge

Créée le 24 août 2007, son capital est composé de :

- CITADIS : 53 %
- CAISSE DES DEPÔTS : 47 %

Objet : rénovation et gestion d'une ancienne école en hôtel d'entreprises via un BEA de 30 ans avec la Ville d'Avignon.

Engagement de la société :

- 5 300 € en capital
- 692 095 € d'avances en compte courant

(En k€)	2024	2025
Chiffre d'affaires	407	439
Résultat	-22	+ 7
Résultat cumulé n	-1 288	-1 281
Capitaux propres	-1 278	- 1 271
Endettement bancaire	879	718
C.C. d'associés	1 191	1 206

9.1.3. La SCI du Parc des Expositions d'Avignon

Créée le 2 décembre 2012, son capital est composé de :

- CITADIS : 45 %
- AVIGNON TOURISME : 45 %
- CCI DE VAUCLUSE : 10 %.

Objet : rénovation et portage immobilier du parc des Expositions d'Avignon via un BEA de 30 ans avec la Ville d'Avignon.

Engagement de la société :

- 45 000 € en capital
- 1 066 347 € d'avances en compte courant

Le montant de 655 162 € a fait l'objet d'une dépréciation pour risque.

La Société de portage immobilier du Parc des Expositions d'Avignon dans le cadre d'un BEA et d'une Délégation de Service Public avec la SPL AVIGNON TOURISME exploitante, a permis d'investir 6,4 M€ d'euro pour réhabiliter cet équipement en 2012.

Le modèle économique de ce montage est structurellement déficitaire puisque depuis sa création, il enregistre un déficit cumulé de 1 455 K€ avec une trésorerie juste à l'équilibre. La SPL Avignon Tourisme concède un déficit annuel important au titre de l'exploitation.

Toutes les parties prenantes s'entendent sur la volonté d'arrêter la SCI et de trouver une solution pour le devenir du parc. Des études ont été réalisées en 2024 et 2025. Pour autant, compte tenu des échéances électorales, aucune décision n'a pu être prise en 2025.

(En k€)	2024	2025
Chiffre d'affaires	289	295
Résultat	-85	- 69
Résultat cumulé n	-1 387	-1 455

Capitaux propres	50	- 170
Endettement bancaire	1 484	1 348
C.C. d'associés	1 296	1 296

9.1.4. La SAS EDIFIS BATIMENTS D'ENTREPRISES

Créée le 10 février 2014, son capital est composé de :

- CITADIS pour 51 %
- CAISSE DES DEPÔTS pour 24 %
- CEPAC FONCIERE pour 24 %,
- CCI DE VAUCLUSE : 1 %

Objet : Exploitation de bâtiments à vocation économique dans une logique patrimoniale

Engagement de la société :

- 1 384 000 € en capital

Outil de développement patrimonial de CITADIS dans le cadre du Plan Stratégique, elle doit permettre l'engagement de nouvelles opérations dans le même temps que la cession des 2 actifs en portefeuille et représentant 3 400 m² de surface de plancher louées.

(En k€)	2024	2025
Chiffre d'affaires	644	545
Résultat	+ 116	+ 62
Résultat cumulé n	468	450
Capitaux propres	3 168	3 149
Endettement bancaire	2 947	2 565
Dividendes distribués	0	80

9.2. Autres utilisations

- Les fonds propres sont utilisés pour réaliser des portages fonciers dans le secteur Courtine Confluence et dans la perspective de leurs reventes au nouveau concédant ou à la communauté d'agglomération du Grand Avignon.
- Ils permettent également de réaliser des études approfondies d'opérations et de mettre en œuvre des opérations sur fonds propres. En 2025, il s'agit de la réalisation des travaux de l'opération de CALLIGRAMME et du démarrage des études pour l'extension d'HAMADRYADE.
- Enfin, les fonds propres peuvent aussi être utilisés pour accompagner transitoirement le financement d'opérations de concessions.

10. LES OPÉRATIONS PROPRES

Dans le cadre du Plan Stratégique à Moyen Terme la réalisation des opérations propres est l'axe de développement prioritaire pour la société.

En 2025, la société à continuer les travaux et la commercialisation du programme tertiaire « CALLIGRAMME » aujourd'hui entièrement loué en BEFA.

De plus des investissements en études ont été engagés :

- La réhabilitation de la résidence étudiante Ste Marthe (78 logements) à Avignon intra-muros avec le CROUS.
- L'extension du programme Hamadryade pour le campus Belmont à Agroparc
- La réalisation de plateformes techniques à Agroparc
- La mise en œuvre d'un programme de maisons innovantes à Agroparc
- Un programme de promotion immobilière sur le quartier des cartonniers à Valréas

L'année 2025 a également vu la définition d'une stratégie patrimoniale avec la mise en vente de foncier non stratégique à moyen terme pour CITADIS. Il s'agit de la mise en vente de réserves foncières acquises sur le périmètre de la ZAC AVIGNON CONFLUENCE. Cette cession est prévue pour aboutir en 2026.

11. LES DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

Aucun dividende n'a été versé au cours des trois derniers exercices.

12. LES RISQUES ET OPPORTUNITÉS POUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Citadis a connu une baisse de l'activité en 2025 du fait de la réduction des concessions d'aménagement confiées directement à SPLGAA (Bel air, Joly-Jean), ou à la SPL Territoire Vaucluse dès qu'il s'agit d'opérations publiques (concessions ou mandats).

L'impossibilité de céder dès 2025 l'opération « Calligramme » à la filiale EDIFIS ainsi qu'une réduction massive des cessions de terrains à bâtir aux porteurs de projets et promoteurs qui rencontrent des difficultés à financer leurs investissements ou à commercialiser leurs programmes ont contribué à afficher un résultat déficitaire. Dans ce contexte, l'amélioration continue des processus de commercialisation en lien avec les acteurs du développement économique tels que Vaucluse Provence Attractivité, Rising SUD, et les services de développement économique des intercommunalités, demeure un objectif majeur.

Il est également impératif que les difficultés rencontrées par les porteurs de projet pour obtenir les autorisations d'urbanisme ne conduisent pas à l'abandon pur et simple d'investissements sur le territoire et notamment sur le Pôle Technologique d'Agroparc à Avignon.

La stratégie de développement, tournée vers les opérations propres qui ne dépendent pas directement des collectivités territoriales est indispensable et trouve toutefois des freins dans le contexte économique tendu et attentiste actuel. Pour autant, CITADIS développe ce positionnement et réinvestit le champ des mises en concurrence dans ou en dehors du département de Vaucluse.

La prospection dans ses secteurs d'expertise tels que l'immobilier d'entreprises, le médico-social, la culture et le patrimoine, doit apporter de nouvelles opérations.

Le repositionnement de notre filiale patrimoniale de portage immobilier EDIFIS, conçue comme le relai de croissance de Citadis mais aussi comme outil de développement du territoire de Vaucluse doit apporter un volant d'activité complémentaire.

Enfin la sobriété foncière aura à une incidence sur tous les projets de développement. Cet impératif renforce la société dans l'objectif de repositionner ses métiers dans les centres anciens et les friches et de mettre en œuvre des projets plus denses.

ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION ET FINANCIER

Annexe 1. Informations sur le solde des dettes fournisseurs et créances clients

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice

	Article D. 441 II.- 1° : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	874					421	78					366
Montant cumulé des factures concernées TTC	4 576 109	2 265 822	577 552	67 169	45 456	2 955 999	438 013	1 648 344	514 041	279 343	582 636	3 024 365
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	60,75%	30,08%	7,67%	0,89%	0,60%	39,25%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							12,65%	47,61%	14,85%	8,07%	16,83%	87,35%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 j.						☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 j					

Annexe 2. Tableau des Résultats des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Nombre d'actions ordinaires	5 334,00	5 334,00	5 334,00	5 334,00	5 334,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	16 310 687,12	25 657 589,45	7 388 780,79	20 219 366,13	3 825 414,52
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 257 684,35	766 930,92	-17 308,89	-87 649,94	-130 919,87
Impôts sur les bénéfices Participation des salariés		-2 100,00			
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	182 392,26	226 695,43	260 506,40	465 645,60	-525 135,39
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	235,79	144,18	-3,25	-16,43	-24,54
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	34,19	42,50	48,84	87,30	-98,45
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	8	8	7	7	2
Montant de la masse salariale	788 610,88	531 108,79	481 547,15	266 315,28	109 312,67
Montant des sommes versées en avantages sociaux	383 238,41	273 381,07	224 255,75	82 168,65	73 458,81

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT DE L'ENTREPRISE

EXERCICE 2025



 **CITADIS**

SAEM au capital de 10 000 000 €
SIRET : 602 620 304 00084
Bureaux : 6 Passage de l'Oratoire
84000 AVIGNON

x

1. LISTE DES MANDATS DANS LES SOCIÉTÉS COMMERCIALES EXERCÉS EN 2025

Madame Dominique SANTONI	Administrateur, PDG de Citadis Administrateur, PDG de la SPL Territoire 84 Administrateur de GDH
Monsieur Paul-Roger GONTARD	Administrateur, Vice-Président de Citadis Vice-Président Caisse Locale Avignonnaise du Crédit Agricole Alpes Provence
Madame Laure MINSEN	Administratrice de Citadis
Monsieur Jean-Marc BLUY	Administrateur de Citadis
Madame Carole MONTAGNAC	Administrateur de Citadis
Madame Laurence LEFEVRE	Administrateur de Citadis
Madame Myriam SILEM	Administratrice Citadis Administratrice de la SPL Territoire 84 Présidente de la SASU Compta Juris Administratrice de Vallis Habitat
Madame Isabelle LABROT	Administratrice de Citadis
Monsieur Patrick SUISSE	Administrateur de Citadis
Monsieur Christian CARIOU	Administrateur de Citadis Administrateur SMINA ((MIN d'Avignon) Administrateur de SEM Devoluy Administrateur de SEMLORE Administrateur de SEDEV
Monsieur Gilbert MARCELLI	Administrateur de Citadis
Madame Corinne TESTUD-ROBERT	Administratrice de la SPL Territoire 84 Administratrice de Citadis
Monsieur Michel GONTARD	Administrateur de Citadis Président de Grand Delta Habitat Président de ARECOOP Administrateur de TERRITOIRES SUD HABITAT Conseiller Fédéral de FEDERATION DES COOPERATIVES HLM Administrateur de COOP FONCIERE MEDITERRANEE Administrateur HABITAT SOCIAL EN OCCITANIE Administrateur de SOLIHA Administrateur de PROCIVIS Administrateur de SUD ATTRACTIVITE Président Directeur Général de AXÉDIA Administrateur de UNILOG Administrateur de l'Asso Régionale des Organismes HLM de PACA
Monsieur Xavier SORDELET	Administrateur de Citadis Directeur Général de Grand Delta Habitat Directeur Général de Territoires Sud Habitat Administrateur de Coop Foncière Méditerranée Administrateur de la SAS SAPAG Administrateur de PROCIVIS Administrateur et Trésorier du bureau de l'Association Régionale des Organismes HLM de PACA Membre Fédération Nationale des Associations Régionales Membre Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
Monsieur Xavier SIMON	Directeur Général de Citadis Directeur Général de la SPL Territoire 84 Représentant de Citadis, Présidente de la Sas Edifis Bâtiments d'Entreprises

2. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Conformément à la loi, les statuts de l'entreprise prévoient à l'article 22 que la Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le statut du Directeur Général.

Par décision du 6 mars 2014, le Conseil d'Administration a décidé que la fonction de direction générale de la société serait assurée par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président-Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

Lors de la séance du 25 octobre 2021, le Conseil d'Administration de la Société a désigné Mme Dominique SANTONI en qualité de représentante du Département de Vaucluse comme Présidente Directrice Générale.

Lors de la séance du 19 mai 2025, le Conseil d'Administration de la Société a désigné Mme Dominique SANTONI en qualité de représentante du Département de Vaucluse comme Présidente de la société et Monsieur SIMON comme Directeur Général de la société.

3. LISTE DES CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L 225-10 DU CODE DE COMMERCE

Personne morale concernée - Caisse des Dépôts et de Consignation

Dans le cadre de la SCI de la Croix Rouge

- Mandat de gestion de la SCI Croix-Rouge pour un montant annuel de 15 000 € HT et avenant n°1 du 3 avril 2017 intégrant une mission complémentaire de gestion des locaux pour une rémunération de 5% HT des loyers mis en recouvrement
- Avances en comptes courant d'associés rémunérée pour 655 162 € au taux de 2%.

Dans le cadre de la SCI des Fenaisons

- Avances en comptes courant d'associés de 150 750 € rémunérés au taux de 1%.

Personnes morales concernées : Caisse des Dépôts et de Consignation et CEPAC :

Dans le cadre de la SAS EDIFIS

- Garantie d'emprunt accordée par Citadis sur 216 mois à EDIFIS pour un emprunt de 855 121 € à 2.50% octroyé par la CEPAC
- Garantie d'emprunt accordée par Citadis sur 192 mois à EDIFIS pour un emprunt de 1 631 324 € à 2.37% octroyé par le Crédit Agricole Alpes Provence.
- Contrat d'assistance administrative de la SAS EDIFIS pour un montant annuel de 15 000 € HT
- Mandat de gestion locative de l'immeuble SAV Auchan pour la SAS EDIFIS pour une rémunération de 4% HT des loyers facturés ainsi que de gestion des travaux de Grosses Réparation pour une rémunération de 4% HT du montant HT des travaux et honoraires.
- Mandat de gestion locative de l'immeuble Hamadryade C pour la SAS EDIFIS pour une rémunération de 2.5% HT des produits locatifs facturés HT ainsi que de gestion des travaux de Grosses Réparation pour une rémunération de 4% HT du montant HT des travaux et honoraires.

Personnes morales concernées - CCI AV

Dans le cadre de la SCI du Parc des Expositions d'Avignon

- Mandat de gestion de la SCI du parc expos d'Avignon pour un montant annuel de 10 000 € HT
- Avance en comptes courants d'associés pour 1 066 347 € non rémunérés

Mandataire social concernés : M. Xavier SIMON – Directeur général

Dans le cadre du GE CITADIS-T84

- Convention de mise à disposition de locaux entre la SAEM CITADIS et le GE CITADIS-T84 à titre gratuit.