

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2026

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle pour vous rendre compte de l'activité de notre société et des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

Situation et activité de la société au cours de l'exercice

Ainsi que vous pouvez le constater, l'activité réalisée au cours de l'exercice écoulé se traduit par un chiffre d'affaires qui s'est élevé à 1 114 745 € contre 1 128 561 € pour l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation ressort à 1 276 076 dont encours pour 159 049 €.

Le total des charges d'exploitation ressort à 1 221 843 € dont :

- Dotation aux provisions et amortissements pour 10 083 €
- La masse salariale globale, y compris les charges sociales, qui est passée de 764 005 € à 775 825 €

Le résultat d'exploitation ressort à 54 234 € contre 42 125 € pour l'exercice précédent.

Le résultat financier, d'un montant de 2 784 €, contre - 973 € pour l'exercice précédent, permet de dégager un résultat courant avant impôt de 55 537 €, contre 41 152 € au 31 décembre 2024.

Le résultat exceptionnel s'élève à un montant de 0 €, contre 11 269 € pour l'exercice précédent.

En conséquence du résultat fiscal, il n'a pas été provisionné d'impôt sur les bénéfices pour cet exercice.

Compte tenu des produits et charges de toutes natures, l'activité de l'exercice écoulé se traduit ainsi par un résultat bénéficiaire de 55 537 € contre un bénéfice de 52 421 € en 2024.

Résultats de l'activité, progrès réalisés, difficultés rencontrées, évolutions prévisibles et perspectives d'avenir

- ❖ Le programme "Hélios" à Ivry-sur Seine comprenant 68 logements a été livré en juin 2025.
- ❖ Le programme "Les Grands Clôts" à Sisteron comprenant 41 logements et 5 locaux commerciaux a été livré en juin 2025.
- ❖ La structure UrbanCoop Blausasc a été créée en novembre 2025, ce programme de 48 logements seniors devrait démarrer au 1^{er} trimestre 2027.
- ❖ La structure UrbanCoop Sablet a été créée en mai 2025, ce programme de 23 logements seniors pourrait démarrer au 4^{ème} trimestre 2026.

Informations sur les risques

Il n'y a rien à signaler à cet égard.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Il n'y a rien à signaler à cet égard.

Activité de la société en matière de recherche et développement

Notre société n'a pas comptabilisé de frais de cette nature au cours de l'exercice écoulé.

Prises de participations

Nous vous rappelons que notre société a pris, au cours de l'exercice, une participation de 100% dans la SARL URBANCOOP BLAUSASC et de 100% dans la SARL URBANCOOP SABLET.

Filiales et participations

Le tableau annexé à notre bilan vous donne toute information concernant les filiales et participations de notre société.

Activité des filiales

Nous compléterons toutefois ces indications par les éléments suivants :

A la clôture de l'exercice, la société détenait donc les participations suivantes :

- ❖ **100% du capital de la société URBANCOOP BLAUSASC**
Cette structure n'a réalisé aucun chiffre d'affaires cette année et le résultat est nul €.
- ❖ **100% du capital de la société URBANCOOP SABLET**
Cette structure n'a réalisé aucun chiffre d'affaires cette année et le résultat est nul €.

❖ **100% du capital de la société ALTRIMENTI CONCEPT**

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 font apparaître un résultat de 115 € pour un chiffre d'affaires de 25 680 € hors taxes.

❖ **55 % du capital de la société IVRY STALINGRAD**

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 font apparaître un résultat nul et des charges stockées pour 15 419 543 €.

❖ **100% du capital de la société URBANCOOP RUNGIS**

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 font apparaître un résultat nul et des charges stockées pour 17 238 687 €.

❖ **100% du capital de la société URBANCOOP SISTERON**

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 font apparaître un résultat nul et des charges stockées pour 5 890 009 €.

❖ **20% du capital de la société URBAN ASSET MANAGEMENT**

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 font apparaître un résultat de 6 566 € pour un chiffre d'affaires de 172 991 € hors taxes.

❖ **50% du capital de la SCCV VIEUX GRASSE**

Cette structure n'a réalisé aucun chiffre d'affaires cette année et le résultat est de - 1 675 €.

Le programme a été livré au cours des exercices antérieurs. Un contentieux est toujours en cours.

❖ **100% du capital de la société URBANCOOP RAMATUELLE**

Cette structure n'a réalisé aucun chiffre d'affaires cette année et le résultat est nul.

Le programme a été livré au cours des exercices antérieurs. Un contentieux est toujours en cours.

❖ **100% du capital de la société URBANCOOP VAL D'ISÈRE**

Cette structure n'a réalisé aucun chiffre d'affaires cette année et le résultat est nul.

Le programme a été livré au cours des exercices antérieurs. Un contentieux est toujours en cours.

❖ **100% du capital de la société URBANCOOP LES FABRIQUES**

Cette structure n'a réalisé aucun chiffre d'affaires cette année et le résultat est nul car les charges sont constatées en production stockée.

Le contentieux en cours avec la Commune est terminé depuis 2021. Nous avons reporté la liquidation de cette société à 2026.

❖ **100% du capital de la société URBANTECH**

Cette structure n'a réalisé aucun chiffre d'affaires cette année et le résultat est de - 3 521 €.

Détention du capital social par les salariés

Conformément à l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous précisons ci-après la proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel de la société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise prévu par les articles L.443-1 à L.443-9 du Code du travail et par les salariés et anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise régis par le chapitre III de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.

Sont également prises en compte les actions détenues directement par les salariés durant les périodes d'incessibilité prévues aux articles L.225-194 et L.225-197, à l'article 11 de la loi n° 86-912 du 6 août 1986 relative aux modalités des privatisations et à l'article L.442-7 du Code du travail.

Les salariés détiennent 871 parts sur les 2 003 parts composant le capital au 31 décembre 2025.

Proposition d'affectation du résultat

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un bénéfice de 55 536,94 €, que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

Affectation Cf. article 35 des statuts	%	Montant
Réserve légale	15%	8 330,54 €
Réserve statutaire impartageable	50%	23 603,20 €
Intérêts aux parts ¹		22 231,60 €
Réserve de revalorisation des parts sociales		1 371,60 €

¹ La rémunération est de 13,40 € par part sociale soit un taux de 5,36% ↴

(Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées sur les trois dernières années précédant la date de l'assemblée générale, majoré de 2 points, mentionné à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947)

Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, le Conseil vous indique la décomposition dans un tableau annexé au présent rapport, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017, des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- les factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu ;
- les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code.

Conclusion

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à votre conseil quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil d'Administration

Le Président
Christophe HOUDEBINE



Anna DUEL



Raphaël LEON

