LA CAGETTE DE MONTPELLIER

Société Coopérative par Actions simplifiée à Capital Variable

Siège social :
19 avenue Clemenceau
34000 MONTPELLIER

829 951 847 RCS MONTPELLIER

RAPPORT DE LA PRÉSIDENTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 24 OCTOBRE 2026

Exercice clos le 30 juin 2026

Mesdames, Messieurs, Cher·es Sociétaires,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réuni·es en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 30 juin 2026, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Le présent rapport intègre le rapport de la Présidence sur les souscriptions agréées et refusées, les sorties ou exclusions de Sociétaires intervenues au cours de l'exercice social (article 12.2 des statuts).

Au présent rapport est annexé le « Rapport d'activité et rapport moral » de la Société, lequel présente notamment de façon détaillée les points relatifs à l'évolution du projet coopératif et du sociétariat.

PARTIE I - ÉVOLUTION DU PROJET COOPÉRATIF

Rappel - Objet de la Société

L'objet de la coopérative de consommation LA CAGETTE DE MONTPELLIER est la distribution de biens et de services à ses membres, avec trois objectifs principaux :

1 – Favoriser le développement de filières de production durable, respectueuses de l'environnement et des humain(e)s.

2 – Permettre à chacun(e) d'améliorer sa consommation et en particulier son alimentation selon ses moyens et ses convictions.

3 – Favoriser la gestion participative de l'entreprise.

SOCIÉTARIAT ET CAPITAL SOCIAL

Nous vous rappelons que notre Société est une société par actions simplifiée à capital variable, dont le capital peut augmenter à tout moment, au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les Sociétaires ou par l'admission de nouveaux ou nouvelles Sociétaires.

Au 30 juin 2026, le capital souscrit s'élevait à 482 130 euros, contre 472 880 euros à la fin du précédent exercice.

Composition du Sociétariat au 30 juin 2026

Au 30 juin 2026, notre société comptait 6 331 Sociétaires.

Agrément et refus des nouvelles candidatures

Nous vous rappelons que, conformément aux stipulations de l'article 12.1 de nos statuts, toute personne sollicitant son admission en qualité de Sociétaire, doit présenter sa candidature à la Présidence de la Société, qui est libre d'agréer ou non toute personne présentant sa candidature.

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 30 juin 2026, la Présidence a agréé 867 candidatures de Sociétaires.

Candidatures refusées sur l'exercice

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos, aucune candidature n'a été refusée.

Perte de la qualité de Sociétaire – Annulation de parts sociales

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 30 juin 2026, la Présidence a pris acte de 86 sorties du Sociétariat, se traduisant par l'annulation de 393 parts sociales, outre l'annulation de 19 parts sociales consécutive à 2 demandes de remboursement partiel sans sortie du sociétariat.

L'ensemble de ces sorties représente un total de 412 parts sociales, qui ont été annulées dès que la Présidence a pris acte de la perte de qualité de Sociétaire ou des demandes de remboursement partiel, conformément aux articles 10.4 et 13 des statuts.

VALEUR DE REMBOURSEMENT DES PARTS

Nous vous rappelons les stipulations de nos statuts relatives au remboursement des parts de nos Sociétaires en cas de départ :

> ***16.1 - Montant des sommes à rembourser***
>
> *Le montant du capital à rembourser aux anciens associés et anciennes associées est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité de Sociétaire est devenue définitive ou au cours duquel l'associé ou l'associée a demandé un remboursement de son capital social.*
>
> *Les pertes s'imputant prioritairement sur les réserves excepté la réserve légale, les sommes à rembourser aux anciens Sociétaires et aux anciennes Sociétaires ou à leurs ayants droits seront égales au montant nominal des parts souscrites et libérées.*
>
> *Si les réserves hormis la réserve légale sont épuisées et que les pertes sont en conséquence imputées au capital social, le nominal de chaque Part à rembourser sera diminué au prorata des pertes apparues à la clôture de l'exercice concerné par le remboursement.*
>
> *Les associés ou leurs ayants-droits, n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice.*
>
> *Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part, les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires.*

Au 30 juin 2026, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 53 769 euros.

En l'absence de pertes antérieures à imputer, la valeur de remboursement de la part sociale est sa valeur nominale, soit 10 euros.

SOMMES À REMBOURSER

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions de l'article 16.3 des statuts :

- Les anciens ou anciennes Sociétaires ne peuvent exiger avant un délai de 5 ans le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts ;
- La Présidence peut décider des remboursements anticipés dûment motivés par des circonstances particulières ;
- Le montant dû aux anciens ou anciennes Sociétaires ayant demandé un remboursement partiel ne porte pas intérêt.

Nous vous indiquons que 39 Sociétaires sortant·es, détenant ensemble 63 parts sociales, ont renoncé expressément à en demander le remboursement ; laissant un solde de 349 parts sociales à rembourser.

En conséquence de ce qui précède, le montant du capital à rembourser aux Sociétaires ayant quitté le sociétariat au cours de l'exercice clos le 30 juin 2026 s'élève à 10 x 349 soit 3 490 euros.

Nous vous indiquons que le remboursement de ces sommes aux Sociétaires concernés interviendra le 31 décembre 2026 au plus tard (sous réserve de réception préalable de leur RIB par ces mêmes Sociétaires). En effet, ce remboursement anticipé des parts sociales contribue à une bonne gestion de la coopérative et garantit l'égalité de traitement entre les sociétaires. Les modalités de remboursement leur seront communiquées individuellement.

GOUVERNANCE

Nous vous rappelons que la Présidence de la Société est désignée chaque année par l'Assemblée Générale des Sociétaires délibérant dans les conditions ordinaires et à bulletins secrets, son mandat prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel la Présidence a été nommée ou renouvelée (article 17.1 des statuts).

Aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 18 octobre 2025, Madame Sophie SACHET a été renouvelée dans ses fonctions de Présidente pour une durée prenant fin à l'issue de la présente Assemblée.

L'article III. F de notre règlement intérieur (Manuel des membres mis à jour en décembre 2022) stipule que tout.e coopérateur.ice de la Société peut candidater à l'élection de la Présidence en présentant le programme dont la mise en œuvre est prévue pour son mandat, les candidatures devant se faire 3 semaines au plus tard avant la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Le 23 juillet 2026, l'ensemble des sociétaires ont été destinataires par le biais de notre lettre d'information de la date prévue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, des modalités de candidature à la Présidence, et de la date limite de réception des programmes et profession de foi, à savoir le 2 octobre 2026.

Aucune autre candidature pour ce mandat n'a été reçue dans ce délai.

Avec l'accord de Madame Sophie SACHET, nous vous proposons de renouveler son mandat pour une nouvelle période d'un an, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2027.

PARTIE II – RAPPORT DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous donnons les principaux chiffres clés de l'exercice clos le 30 juin 2026, l'ensemble de l'activité étant par ailleurs détaillé dans le « Rapport d'activité et rapport moral » de la Société.

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé clos le 30 juin 2026, le chiffre d'affaires a de nouveau dépassé nos perspectives prudentes d'augmentation, que nous avions estimée à + 9 % ; la croissance a été de l'ordre de + 18,30 %, soit un chiffre d'affaires à la clôture de l'exercice de 4 279 350 euros, contre 3 617 368 euros sur le précédent exercice. Cette croissance s'avère très supérieure à celle de + 11,51 % de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation ont progressé de manière légèrement moins rapide, à hauteur de + 16,59 %, pour s'établir à 4 221 726 euros contre 3 620 938 euros pour l'exercice précédent, 94 % de cette augmentation étant directement liée à l'achat de marchandises (3 573 610 euros sur l'exercice).

Le résultat de l'exercice clos le 30 juin 2026 se révèle donc largement supérieur à celui de l'an passé (bénéfice de 53 769 euros contre 15 028 euros au titre de l'exercice précédent).

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

- les marchés de travaux ont été notifiés aux entreprises retenues à l'issue des consultations pour la réalisation des travaux d'aménagement intérieur du nouveau local 17, Cours Gambetta

- les accords de prêt ont été renouvelés conformément aux caractéristiques et conditions économiques et juridiques approuvées par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2025.

Activités en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pas engagé de dépenses en frais de développement.

Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Côté recettes : Le chiffre d'affaires a vu une croissance très satisfaisante de + 18,30 % sur l'exercice écoulé.

Le déménagement étant prévu en juin 2027, soit le onzième mois de l'exercice, il aura un impact mineur sur les ventes cette année. Au regard de la croissance de l'année passée, nous planifions une augmentation prudente de 12 % cette année.

Côté dépenses, nous prévoyons une augmentation "naturelle" de nos charges externes du fait de la croissance estimée de notre chiffre d'affaires l'année prochaine, en lien avec l'activité au magasin. Afin de maintenir l'objectif d'atteinte du salaire médian, les salaires suivront les augmentations de notre convention collective sur l'exercice comptable avec une prévision de 4 % sur l'exercice comptable. Nous prévoyons également la présence de deux personnes en CDD à temps partiel, entre juin et janvier, afin de faire face à l'accroissement d'activité lié au déménagement..

Par ailleurs, des dépenses importantes seront engagées pour le projet de Grand magasin :

- nous continuerons à régler les frais d'honoraires de nos prestataires : maîtres d'œuvre, bureau de contrôle, bureau d'études techniques, avocate…

- nous paierons les entreprises de travaux qui interviendront au 17, cours Gambetta, conformément aux marchés notifiés

- nous ferons l'acquisition des équipements et mobiliers nécessaires à l'aménagement du nouveau local

- nous augmenterons le stock de marchandises pour l'ouverture du nouveau magasin

- le déménagement occasionnera des frais exceptionnels (location de camions, achat de matériel…)

- nous paierons notre 1er mois de loyer au 17, Cours Gambetta

Enfin le programme 2026-2027 prévoit de terminer ou commencer un certain nombre de projets qui viendront s'ajouter à ces dépenses :

- la migration d'Odoo (logiciel de gestion de La Cagette) dans sa dernière version à jour (V18) et la certification du logiciel de caisse se sont en partie décalées sur le prochain exercice ; des dépenses informatiques exceptionnelles sont donc prévues encore cette année,
- l'organisation d'un événement festif lié au dixième anniversaire de La Cagette.

Comme annoncé l'an passé, les perspectives pour l'année en cours sont donc un résultat très négatif, du fait des investissements liés au projet de Grand Magasin qui génèrent logiquement des dépenses très supérieures à nos recettes de l'année. Selon le prévisionnel d'activité et le plan de financement qui a été fourni à l'appui de la demande d'emprunt auprès des Banques, le résultat redeviendrait positif dès l'exercice 2027-2028.

RÉSULTATS – AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur, vous précisant que conformément au règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, ayant modifié les dispositions du Plan comptable général, les données financières de l'exercice N ont été établies selon ces nouvelles règles.

Les principaux impacts du changement de réglementation concernent :

- La suppression des transferts de charges
- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel, désormais limité aux opérations directement liées à un événement majeur et inhabituel
- Une réforme du contenu des annexes.

Ces modifications ont entraîné un retraitement de certains postes comptables de l'exercice N-1, les 11 306 euros comptabilisés précédemment en résultat exceptionnel ayant été remontés en produit d'exploitation (dons de parts sociales et reliquats de subvention informatique).

Les comptes de l'exercice N-1, fournis à titre de comparatif, mentionnent en conséquence des montants pour les postes « Autres produits d'exploitation », « Charges d'exploitation », « Résultat d'exploitation », « Résultat courant avant impôt » et « Résultat exceptionnel » différents de ceux des comptes présentés lors de la précédente assemblée, sans que cela ait le moindre impact sur le montant du CA, le total du bilan et le résultat de l'exercice, s'agissant d'un simple retraitement comptable en lien avec l'évolution de la réglementation.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2026, le chiffre d'affaires s'est élevé à 4 279 350 euros contre 3 617 368 euros euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de + 18,30 %.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 1 862 euros contre 15 552 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de - 88,03 %.

Le montant des achats et variations de stocks s'élève à 3 557 877 euros contre 3 008 711 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 18,25 %.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 292 356 euros contre 248 565 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 17,62 %.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 7 297 euros contre 6 831 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 6,83 %.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 260 746 euros contre 252 740 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de + 3,17 %.

Le montant des cotisations sociales s'élève à 88 487 euros contre 74 989 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 18 %.

S'agissant des postes liés aux traitements et salaires et aux cotisations :

- Nous vous rappelons que les cotisations sociales augmentent en effet plus que les salaires car les bas salaires sont plus aidés par l'État ;
- Nous vous précisons que les comptes N-1 ont fait l'objet d'un retraitement (les 5 244 euros d'avantages en nature - liés aux repas salariés - mentionnés l'an dernier en « charges sociales » étant remontées en « Salaires et traitements »).

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 9 personnes, contre 8 pour le précédent exercice. Sur l'exercice 2025-2026, l'effectif a été de 8 CDI à temps plein. 1 CDD de 25h est venu compléter l'équipe à compter du 15/06/2026.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 13 858 euros contre 27 920 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de - 50,37 %.

Le montant des autres charges s'élève à 1 106 euros contre 1 183 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de - 6,51 %.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 4 221 726 euros contre 3 620 938 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 16,59 %.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 59 486 euros contre 11 982 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de + 396,45 %.

Le résultat financier s'élève à 7 878 euros (3 872 euros pour l'exercice précédent), provenant de la rémunération de l'argent placé sur notre compte Nef.

Le résultat courant avant impôts ressort donc pour l'exercice à 67 364 euros contre 15 854 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 324,90 %.

Le résultat exceptionnel pour l'exercice écoulé s'établit à - 3 358 euros contre - 767 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de - 337,84 %. Cela s'explique par le fait que nous avons été contraints de nous débarrasser de frigos qui n'étaient pas encore complètement amortis.

Nous avons bénéficié d'une réduction d'impôt de 1 977 euros (contre 2 766 euros sur l'exercice précédent), imputée sur l'impôt sur les sociétés d'un montant de 12 214 euros (contre 2 825 euros sur l'exercice précédent) ; le solde d'imposition s'est élevé à 10 237 euros contre 59 euros sur l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice clos le 30 juin 2026 se solde ainsi par un bénéfice de 53 769 euros contre un bénéfice de 15 028 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de + 257,79 %.

Analyse du bilan

L'examen du bilan appelle les constatations suivantes :

A l'actif

L'actif immobilisé s'élève à 113 230 euros contre 117 811 euros au titre de l'exercice précédent (effet de l'amortissement sans investissement supplémentaire).

Nous avons réalisé 12 635 euros d'investissements sur l'exercice, dont 1 290 euros en matériel de bureau et mobilier informatique, et 11 344 euros d'immobilisations corporelles (maîtrise d'œuvre pour le Grand magasin et acompte d'équipement non encore livré).

Nos disponibilités s'élèvent à 788 126 euros.

L'actif circulant représente une valeur nette de 986 910 euros contre 817 962 euros pour l'exercice précédent, dont 27 920 euros au titre des charges constatées d'avance.

Au passif

Les capitaux propres, qui incluent le résultat de l'exercice totalisent 593 016 euros, composés comme suit :

- Capital social	482 130 €
- Primes d'émission	8 897 €
- Réserve légale	11 752 €
- Autres réserves	34 260 €
- **Résultat de l'exercice**	**53 769 €**
- Subventions d'investissement	2 207 €

Les dettes, toutes à un an au plus, figurent pour un montant de 507 125 euros contre 405 005 euros pour l'exercice précédent.

Elles comprennent :

- Services bancaires	2 281 euros
- Fournisseurs et comptes rattachés	432 925 euros
- Dettes fiscales et sociales	68 428 euros

… outre les sommes restant dues au titre de parts sociales à rembourser, s'élevant au 30 juin 2026 à un montant de 3 490 euros.

Au 30 juin 2026, le total du bilan de la Société s'élevait à 1 100 140 euros contre 935 773 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 17,56 %.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 53 769 euros.

S'agissant de l'affectation du résultat, nous vous rappelons les termes de l'article 23 de nos statuts (« ***RÉPARTITION DES EXCÉDENTS*** ») :

« *La Présidence et l'Assemblée sont tenues de respecter les règles suivantes :*

- *15 % sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ;*
- *Le solde est affecté conformément à la loi, aux réserves ou au report à nouveau.* »

A **ce jour, le montant le plus élevé atteint par le capital est de 482 130 euros** (capital au 30/06/2026, à faire constater par la présente Assemblée Générale.)

Nous vous proposons en conséquence de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 30 juin 2026 de la manière suivante :

- **Bénéfice de l'exercice : 53 769 euros**

- A la réserve légale : 8 065 euros

  Soit 15% du résultat (art. 23 des statuts)
  Portant la dotation de cette réserve à 19 817 euros après affectation

- Le solde **au crédit** du poste « Autres réserves » 45 704 euros

  Qui s'élèverait ainsi à 79 964 euros après affectation

Cette affectation sera sans incidence sur les capitaux propres de la Société, qui s'élèveront toujours à 593 016 euros après affectation.

Intérêts attribués aux parts sociales (dividendes)

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous allons vous donner lecture du rapport spécial de votre Présidente sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

En complément des informations concernant la gouvernance et rappelées ci-avant, vous trouverez ci-dessous le rappel des différentes informations relatives à la direction et au contrôle de la Société.

Présidence

Nous vous rappelons que le mandat de la Présidence est d'une durée d'un exercice aux termes des derniers statuts et que, dès lors, le mandat de Madame Sophie SACHET, nommée aux fonctions de Présidente lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 18 octobre 2025 **prendra fin à l'issue de la présente consultation.**

Nous vous proposons de renouveler ce mandat pour une nouvelle période d'un an, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2027.

Nous vous rappelons que, suivant les dispositions de l'article 17.1 des statuts, la Présidence est désignée par l'Assemblée Générale des Sociétaires délibérant dans les conditions ordinaires et à bulletins secrets.

Réviseurs coopératifs

Notre société ne dépassant pas les seuils légaux et réglementaires (moins de 50 salariés), il n'y a pas lieu, à ce jour, de procéder à la nomination de réviseurs coopératifs.

RÉMUNÉRATION DE LA PRÉSIDENCE

Au titre de l'exercice clos

Nous vous indiquons qu'au cours de l'exercice écoulé, la rémunération nette perçue par la Présidence s'est élevée à 333 euros nets par mois, tel que décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 octobre 2025.

Il vous est donc demandé d'approuver la rémunération perçue par la Présidence au titre de l'exercice clos à hauteur de 3 996 euros nets.

Au titre de l'exercice ouvert le 1er juillet 2026

Conformément aux stipulations de l'article 17.2 de nos statuts, nous vous demanderons de bien vouloir fixer la rémunération de la Présidence à 343 euros nets par mois pour l'exercice ouvert le 1er juillet 2026, en miroir de l'évolution des salaires des salarié.e.s de la Société sur lesquels est basée cette rémunération.

Toujours conformément aux stipulations de l'article 17 de nos statuts, la Présidence sera remboursée de ses seuls frais de déplacement, sur justification.

PROJET GRAND MAGASIN

Conformément aux résolutions adoptées par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2025, qui ont confié à la Présidence les pouvoirs nécessaires pour négocier et conclure le bail du nouveau local, souscrire les financements bancaires, engager les travaux et signer les contrats liés au projet dit « Grand Magasin », il est rendu compte ci-après de l'état d'avancement du projet.

1. Bail du nouveau local

Pour mémoire (déjà présenté à l'AG du 18 octobre 2025) : le bail du nouveau local du 17, Cours Gambetta a été signé entre La Cagette et la SERM le mercredi 24 septembre 2025.

Ce bail commercial en l'état futur d'achèvement (portant sur la phase de travaux puis d'exploitation) fixe les conditions dans lesquelles seront réalisés et réceptionnés les travaux du Bailleur puis de La Cagette, ainsi que les conditions d'exercice de l'activité commerciale de La Cagette de Montpellier au 17, Cours Gambetta.

Cette signature est intervenue conformément aux caractéristiques et conditions économiques et juridiques approuvées par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2025.

Un avenant à ce bail a été signé le 4 juin 2026, pour contractualiser les points suivants :

- modifications du Programme des travaux et du calendrier des conditions suspensives pour tenir compte des contraintes techniques (structure et réseaux) et administratives apparues dans le cadre de la période d'études (conformément aux termes du BEFA initialement signé)
- mécanisme de progressivité du loyer au cours des premières années (négocié dans le cadre des engagements réciproques, mais omis par erreur dans le bail initial)
- modalités de communication à l'égard des tiers sur le projet d'installation de La Cagette au 17, Cours Gambetta demande de la SERM, non formulée lors de la rédaction du bail initial

Conformément aux statuts (article 5), le siège social sera transféré par décision de la Présidence une fois le déménagement effectué.

2. Bail du magasin actuel

S'agissant de la vente de notre droit au bail de notre local actuel avenue Clemenceau, plusieurs mandats ont été confiés à des Agences pour trouver un acquéreur (Agence Norman Taylor, Deguarra Immobilier ; un contact a également été pris avec Adresse Pro - HUMA N Immobilier qui n'a pas été concrétisé à date).

Une première offre de reprise a été adressée à La Cagette le 15 janvier 2026 ; la coopérative a engagé une négociation – principalement sur le prix – qui n'a finalement pas abouti.
NB : conformément aux engagements de confidentialité pris par La Cagette, l'identité du candidat ne peut être communiquée.

Une deuxième offre de reprise a été reçue le 7 juillet 2026 ; après négociation, un accord avait pu être trouvé qui devait aboutir à une signature à l'automne. Début septembre l'acquéreur a finalement retiré son offre.

Nous relançons donc les démarches pour trouver un nouveau preneur.

3. Budget et plafond de dépenses autorisé

Le budget prévisionnel initial présenté à l'Assemblée générale réunie le 6 juillet 2025 s'établissait à 1.06 M€ HT ; et un montant plafond d'autorisation de dépenses avait été entériné à hauteur de 1.2 M€ hors taxes pour le coût global du projet Grand magasin.

Ce budget prévisionnel a été successivement revu :

1) à l'issue de la phase d'études, pour tenir compte notamment des modifications du programme intervenues au regard des contraintes techniques apparues en cours d'études).
Les principales évolutions par rapport au projet initial sont les suivantes :

- Augmentation de la surface à l'étage : passage de 780 à 830m2 pour le même loyer
  - conservation de la mezzanine existante / avec tous les espaces à la même altimétrie
  - agrandissement de l'espace de convivialité et de l'atelier de découpe
  - suppression de la rampe PMR à l'étage, optimisation de l'espace de vente
- Optimisation de l'espace de travail polyvalent au rez de chaussée
  - déplacement des locaux techniques au-dessus des caisses
  - agrandissement de la réserve et des chambres froides
- Adaptation de l'espace accueil / caisse
  - 6 caisses au lieu de 5 prévues initialement
  - création d'un sas d'accueil pour optimiser les entrées / sorties et faciliter les flux en caisse

2) puis après notification des différents contrats de prestations et de travaux, pour prendre en compte le montant réel des contrats conclus avec les entreprises à l'issue des consultations. Le montant global des travaux et frais de déménagement a évolué comme suit :

- Administratif et prestation intellectuelle travaux (125 k€ soit + 50 k€):

- Droit au bail : 11 k€ (inchangé) + dépôt de garantie 19 k€ (inchangé)
- Frais d'avocat : 8 k€ (non prévu initialement)
- Frais d'études / maîtrise d'œuvre : 67 k€ (+ 22 k€ par rapport au budget initial), en lien avec :
  - le renforcement de l'équipe MOE pour la phase exécution et l'augmentation du montant des travaux (pour mémoire la rémunération de la MOE est fixée en % du montant estimé des travaux)
  - L'étude acoustique supplémentaire réalisée sur recommandation du bureau de contrôle technique (non prévue initialement)
- Assurance travaux : 10 k€ (non prévu initialement)

- Imprévu : 10 k€ (non prévu initialement)

- Aménagements intérieurs et système froid : 892 k€ (+ 192 k€) :

- Système froid / ventilation / chauffage (449 k€) : l'évolution de la réglementation sur le système froid a conduit à une augmentation conséquente du budget dédié (+ 149 k€) ;
- Mobilier sur mesure (30 k€) : une partie du matériel budgété en achat sera finalement créée sur mesure et intégrée à cette enveloppe (+ 22 k€)
- Autres travaux (371 k€) : pour le reste des travaux il faut compter une augmentation de + 29 k€
- NB : Une enveloppe d'imprévue de 15 % du montant des travaux (50 k€) avait été prévue pour parer aux augmentations probables des budgets initiaux. A ce stade, il est coutume de ne garder plus que 5 %. Comme la valeur absolue de l'enveloppe a beaucoup augmenté, elle reste tout de même de 42 k€. ce qui fait une variation de - 8 k€.

- Matériel et outillage pour l'activité : 134 k€ (- 50 k€) :

- une partie du matériel sera finalement créée sur mesure et a été basculée dans le poste "Aménagements intérieurs" (-22k€)
- Les congélateurs du magasin, les frigos de la salle de découpe et de la réserve ont été basculés dans l'enveloppe "système froid" (-20k)
- Matériel informatique : (- 8 k€)
  la moitié du parc informatique seulement sera finalement renouvelé neuf
- cette enveloppe est la moins précise, nous avons encore gardé 15% d'imprévu

- Augmentation du stock : 40 k€ (inchangé)

- Frais de déménagement : 5 k€ (non prévu initialement)

- Provision pour risques : 0 € (- 65 k€) :
  Cette enveloppe d'imprévus supplémentaires avait été créée spécifiquement pour permettre d'absorber une évolution des coûts à mesure que le projet serait affiné, nous l'avons intégralement consommée.

À septembre 2026, le coût global prévisionnel du projet Grand Magasin s'établit donc à 1.196 M€ (soit + 132 k€ par rapport à l'estimation initiale de juillet 2025).

Cette estimation comprend des enveloppes d'aléas qui doivent permettre de couvrir - sauf survenance d'un aléas extraordinaire - l'ensemble des dépenses. Toutefois, par mesure de précaution, et pour permettre à la Table ronde de réagir dans les délais qui le nécessiteraient en cas de survenance d'un tel aléas, il est proposé de procéder à une révision à la hausse du plafond de dépenses autorisé pour mener à bien le projet de Grand magasin.

Dans la mesure où il n'est à date identifié aucun risque particulier à couvrir qui conduirait à déterminer une enveloppe spécifique, il est proposé de recourir à une hausse de 5 % du seuil, portant le plafond des dépenses autorisées pour le projet de Grand Magasin de 1,2 M€ à 1,26 M€ HT (soit + 60 k€).

4. Financement

Le plan de financement présenté le 6 juillet 2025 prévoyait de financer le projet (estimé à 1.06 M€ HT)

- sur fonds propres de La Cagette à hauteur de 460 k€ (dont 147 k€ issus de la campagne de souscriptions menée en 2024)

- et par emprunt pour 600 k€ ; emprunts contractés auprès de la NEF pour 420 k€ et de France Active pour 180 k€, sur une durée de 7 ans + 1 an de différé de remboursement du capital.

L'Assemblée générale réunie le 6 juillet 2025 avait autorisé un financement :

- à concurrence d'au maximum 700 000 euros au moyen d'emprunt auprès de la NEF et de France Active et à un taux fixe maximal de 5 % par an
- et le solde, sur les fonds propres de la Coopérative.

Suite à la révision du budget initial, La Cagette s'est rapprochée des Banques pour négocier de nouvelles conditions ; un accord a pu être trouvé sur le montage suivant :

- emprunt à la NEF pour 460 k€ sur 6 ans + 1 an de différé de remboursement du capital, au taux de 3,7 % (contre 3,8 % dans l'accord de prêt de juillet 2025)
- emprunt à France Active pour 220 k€ sur 6 ans + 1 an de différé de remboursement du capital, au taux de 2,5 % (contre 4 % dans l'accord de prêt de juillet 2025)
- financement sur fonds propres de La Cagette pour 520 k€

Soit un montant total emprunté de 680 k€, pour un coût total de l'emprunt de 93 k€ (contre 109 k€ dans le montage présenté le 6 juillet 2025).

Le plafond d'emprunt tel qu'il avait été fixé par l'AG du 6 juillet 2025 a été respecté.
L'augmentation du financement sur fonds propres est rendue possible par les très bons résultats de l'exercice, qui génèrent des recettes et de la trésorerie supplémentaire permettant d'absorber les surcoûts d'investissement.

Les accords de prêt ont été renouvelés le 14/08/2026 par la NEF et le 22/09/2026 par France Active ; le contrat de prêt a été signé le 06/10/2026 avec France Active Investissement ; celui avec la NEF est en cours d'édition.

5. Contrats signés et dépenses déjà engagées pour des montants significatifs :

Pour mémoire, sur l'exercice 2024-2025, 8 925 € TTC avaient déjà été engagés (architecte, avocate et bureau de contrôle).

Les dépenses suivantes ont été engagées sur l'exercice 2025-2026 pour élaborer le projet qui a été soumis à l'Assemblée générale le 06/07/25 :

- 9 315 € TTC, réglés à notre architecte Oscar Marti, OR Architectes, pour la réalisation des différentes phases d'esquisse, d'avant-projet sommaire puis d'avant-projet détaillé jusqu'au dépôt de l'autorisation de travaux.
- 7 672,32 € TTC, réglés à notre maître d'œuvre Mélaine Noiron – ETAP – pour des prestations d'étude projet, élaboration des dossiers de consultation des entreprises, suivi des travaux de la SERM

  Important : Mélaine Noiron, comme Oscar Marti, est également coopérateur de La Cagette ; ni l'un ni l'autre ne détiennent plus de 10 % du capital social de la coopérative ni ne sont dirigeants de La Cagette. En outre les tarifs appliqués pour les missions qui leur sont confiées ne sont pas supérieurs à ceux pratiqués sur le marché ; leurs contrats constituent donc des « conventions courantes » au sens des dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, qu'il n'est pas nécessaire de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.
- 7 050 € TTC, réglés à notre avocate Me Lombardo pour une prestation d'assistance juridique concernant la rédaction de l'avenant au bail en état futur d'achèvement signé le 4 juin 2026.
- 2 781,78 € TTC, réglés au bureau de contrôle Apave, pour la rédaction du Rapport Initial de Contrôle Technique
- 2 760 € TTC, réglés au bureau d'étude électrique EC2E pour une prestation consistant à produire les études électriques nécessaires jusqu'au projet puis le Dossier de Consultation des Entreprises pour le lot Électricité

- 3 000 € TTC, réglés au bureau d'étude thermique et fluide Révolutions pour une étude thermique et des études fluides jusqu'au projet puis le Dossier de Consultation des Entreprises pour le lot Chauffage Ventilation Climatisation (CVC) et plomberie sanitaire
- 3 540 € TTC, réglés au bureau d'étude Ondin, pour la réalisation d'une étude acoustique

Au jour du présent rapport et depuis le 1er juillet (donc pour l'exercice 2026-2027 en cours), des dépenses ont été effectuées pour le projet soumis à l'Assemblée générale du 06/07/25 ; il s'agit principalement

- de la rémunération de notre architecte et de notre maître d'œuvre (pour un montant de 8 524,80 € TTC au 30/09/2026)
- 120 € TTC, réglés au bureau d'étude Exadex, pour une prestation d'huissier

Par ailleurs, dans le cadre du projet, plusieurs contrats ont été signés, engageant La Cagette, avec :

- Lot 1 - GROS ŒUVRE MAÇONNERIE > HM MULTI TRAVAUX - 24 162 €
- Lot 2 - ISOLATIONS CLOISONNEMENT FAUX PLAFOND > DECOPLAC - 55 000 €
- Lot 3 - REVÊTEMENT SOLS ET MURS > ERES - 59 000€
- Lot 4 - MENUISERIES INTÉRIEURES > BMA - 29 859.40 €
- Lot 5 - PEINTURE> CHELOUCHE - 27 187 €
- Lot 6 - GRILLES MÉTALLIQUES > TECHNIFER - 5 970 €
- Lot 7 - PLOMBERIE > AUBAGNAC - 22 302 €
- Lot 8 - CHAUFFAGE CLIMATISATION VENTILATION > ECOSUD SYSTEM - 110 627,56 €
- Lot 9 - PRODUCTION DU FROID > ECOSUD SYSTEM - 338 200,60 €
- Lot 10 - ELECTRICITÉ > INEO - 136 400 €
- Lot 11 - NETTOYAGE > LIVIU RENOV - 3 780 €

Ces montants sont conformes aux autorisations de dépense validées par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2025.

6. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel présenté le 6 juillet 2025 prévoyait une livraison du local par la SERM fin 2026, et des travaux d'aménagement de La Cagette sur T4 2026 et T1 2027, pour une ouverture fin T1 2027, hypothèses reprises dans le bail signé en septembre 2025.

La phase d'études a permis d'affiner les différentes étapes des travaux, et il a été convenu d'un commun accord avec la SERM qu'il était préférable de ne pas prévoir de co-activité significative (c'est-à-dire de phase où les entreprises de la SERM et celles de La Cagette travaillent en même temps sur le site), pour des raisons de responsabilité d'une part, et parce que le temps ainsi gagné n'est pas significatif par rapport aux contraintes induites.

La dissociation des travaux SERM et Cagette, ainsi que le recalage de la durée des différentes interventions, a conduit à l'élaboration d'un nouveau calendrier à l'issue de la phase d'études, calendrier entériné dans l'avenant signé en juin 2026. Celui-ci prévoit une remise des clefs du local par la SERM au 30/11/2026, et une durée de travaux + déménagement de La Cagette de 6 mois, soit une ouverture début juin 2027.

À date, ce calendrier prévisionnel est respecté.

POUVOIRS

Nous vous demandons de bien vouloir donner tous pouvoirs à votre Présidente aux fins de mise en œuvre de l'ensemble des décisions prises par la présente assemblée.

Nous vous demandons de bien vouloir donner pouvoir à tout porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de l'Assemblée, à l'effet d'accomplir toute formalité de publicité afférente aux résolutions ci-dessus adoptées.

* * *

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous vouliez bien donner à votre Présidente quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons, après la lecture du rapport sur l'activité de la Société, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Fait à Montpellier
Le 08 octobre 2026

La Présidente
Sophie SACHET