******

**Compte-rendu du Conseil d’administration du 29/1/2024**

*Présents*: Christophe ALBOUY, Dominique BILLARD, Jean-Noël BILLET, Christian GARES, Laurence LAGARRIGUE, Didier LASCOUMES, Marie-Josée MARTY, Dominique RUDELLE, Patrick SEGUY, Cathy VIEILLEDENT, Marie-Claude VRANCKX.

*Absent excusé* : François VIDAMANT.

**Décision à prendre concernant le studio endommagé**

Cathy Vieilledent rappelle qu’un document comprenant un devis avec plusieurs options a été transmis par Immo de France. Chaque membre du Conseil d’administration va être appelé à exprimer son avis sur la question. Mais en tout état de cause, une décision qui engagerait la vente de ce studio ne peut qu’être soumise à l’AG du club le 22 avril 2024.

***Bilan préalable de la trésorerie au 31 décembre sur 8 ans***

Christian Gares propose un document montrant l’évolution de la trésorerie au 31 décembre les 8 dernières années, compte tenu de certains travaux (double vitrage de la pièce donnant sur la cour, travaux dans l’immeuble) ou de certains achats (Bridgemate). Il note une amélioration des rentrées en 2023 : bar, parties libres, apport de la formation, festival, intérêts bancaires. Ce document est joint en annexe à ce compte-rendu.

Les revenus locatifs pour 2024 peuvent être estimés à 6000€ : d’une part la perte du loyer d’un studio, d’autre part 50% de frais à envisager (reversement à Immo de France, entretien, impôts, assurances).

Les travaux de réfection de la toiture pourraient être votés à la prochaine AG de l’immeuble (24000€ min.) sans compter la réfection d’un appartement (18000€).

***Les devis élaborés par Immo de France***

Trois devis ont été élaborés par Immo de France :

* L’un, de 18000€, concerne la réfection des peintures, de la cuisine, de la salle de bains et de l’isolation.
* L’autre, de 20000€, propose la transformation du studio en T1bis (la cuisine devient chambre, les éléments de cuisine sont déplacés dans la pièce principale).
* Le 3e, de 21500€, propose de meubler le T1bis.

***Propositions sur lesquelles se prononce le CA***

Trois propositions sont envisagées :

* soit on remet en état pour relouer
* soit on remet en état et on vend ensuite
* soit on vend en l’état.

***Points de vue des membres du CA***

* Dominique Billard s’interroge sur les différents travaux, sur l’audit énergétique qui permettrait de relouer, et sur des solutions globales concernant l’ensemble des biens du club, y compris le club lui-même. Il faudrait envisager de vendre l’ensemble.
* Dominique Rudelle est indécise, compte tenu des coûts de tous les travaux à venir. La réserve du club permet-elle de tout assumer ?
* Jean-Noël Billet s’interroge sur l’avenir du club et ses capacités de payer tous les travaux. Il souligne qu’il y a par ailleurs plusieurs fuites dans les locaux du club. Il préconise la vente du studio en l’état.
* Patrick Séguy trouve les devis d’Immo de France excessifs. Il souhaiterait d’autres devis et se propose de chercher d’autres solutions. Si le coût était moindre, on pourrait envisager de remettre en état le studio pour relouer.
* Christian Gares rappelle qu’on donne tous les ans 1500€ au fisc. Il serait favorable à la vente du studio ; mais avant travaux ou après ? Car le coût des travaux pourrait être l’occasion de déduire cette somme des impôts. Auquel cas on pourrait revendre après les travaux.
* Marie-Claude Vranckx serait d’accord pour la vente en l’état, car les travaux ne peuvent commencer rapidement, et le coût des travaux nécessiterait qu’on soit à perte pendant trop d’années avant que les revenus locatifs soient rentables.
* Laurence Lagarrigue ne trouve pas raisonnable de mettre la trésorerie à 0 et de devoir attendre 15 ans pour commencer à rentabiliser le studio. Si on décide de vendre après travaux, la question est de connaître les délais. Il faudrait synchroniser les artisans, et de toute façon attendre pour commencer que la toiture ait été refaite. Et il serait peut-être bon de demander l’avis d’un étudiant avant de réaménager.
* Christophe Albouy se prononce pour la vente du studio. L’idée de vendre après travaux est séduisante : il faut compter 900€ le m2 avant travaux, et peut-être 1800€ après travaux. Mais il faut se renseigner sur le plan fiscal pour analyser les avantages.
* Didier Lascoumes est pour la vente. Il estime que ce n’est pas aux membres actifs de s’occuper de gestion plus que de bridge. Il a passé beaucoup trop de temps cette année pour y voir clair, notamment concernant la cession de l’emplacement de parking occupé actuellement par le local à ordures (il n’y a aucun acte notarié concernant cette cession). En ce qui concerne les travaux, il note que souvent, même si des travaux ont été réalisés, ils ne plaisent pas forcément aux acheteurs qui recommencent tout.
* Marie-Josée Marty est aussi pour la vente, soit en l’état, soit avec des réparations minimales. Il faudra comparer les devis.
* François Vidamant pense qu’il faut confronter les différents choix auprès de professionnels de l’immobilier.
* Cathy Vieilledent n’est pas pour garder le studio.

***Conclusions***

* Patrick Séguy s’occupe de trouver d’autres devis moins chers, et de voir quels délais sont proposés.
* Cathy Vieilledent va demander à plusieurs professionnels (notaires, agences, investisseurs…) une évaluation du studio pour la vente en l’état.
* Cathy Vieilledent et Jean-Noël Billet vont interroger Jean-Luc Canouet sur les possibilités fiscales en cas de remise en état du studio.
* Il faut attendre l’AG de l’immeuble pour savoir si la réfection de la toiture est votée. Or c’est la condition indispensable avant d’envisager des travaux.
* Un nouveau CA pour se mettre d’accord avant l’AG du club du 22 avril est prévu le lundi 11 mars 2024.

**Questions diverses**

* Festival de Rodez : Cathy Vieilledent a fait une première réservation de la salle des Fêtes pour le lundi 11 novembre. Aucune disponibilité le week-end précédent.

Les membres du CA sont d’accord pour reconduire la Festival, même si certains font remarquer que le travail est considérable.

♠ ♦ ♣ ♠

L’ordre du jour étant épuisé, la présidente remercie les participants.