



**Conseil Fédéral – 2^{ème} session
3 février 2018
11h00 Heures**

Présents

Bureau Exécutif :

Patrick Grenthe (Président), Patrick Bogacki (1^{er} Vice-président), Jean-Daniel Chalet (Vice-président), Pierre Saguet (Vice-président), Guy Auer (Trésorier), Jean-Claude Thuillier (Secrétaire Général), François Michel (Président de la CNED).

Présidents de Comités

Adour : Bernard Collet ; Alsace : Guy Berenguer ; Anjou : Claude Piou ; Bourgogne : Sylviane Becker ; Bretagne : Jean-Louis Guillot ; CBOME : Jean-Jacques Merret ; Champagne : Jean-Pierre Pottellette ; Charente : Jean-François Seiller; Côte D'Azur : Jacky Pougeoise ; Dauphiné : Olivier Audouard ; Flandres : Didier Cuisinier ; Guyenne: Anne Dumortier ; Hurepoix : Eve Scheltens ; Languedoc : Josée Mazas ; Limousin : Françoise Chalet ; Lorraine : Pierre Lavigne; Lyonnais : Patrick Gribbe ; Basse Normandie : Odile Beineix; Haute Normandie: Pierre-Jean Payrouse; Paris : Dominique Portal ; Picardie : Michel Canny ; Pyrénées : Bernard Dauvergne ; Vallée de la Marne : Rémy Divoux ; Val de Seine : Christian Padra;

Excusés : Auvergne : Henri Rousselon ; Corse : Jean-Baptiste Costi ; Orléanais : Martine Marié; Provence : Danièle Bérard; Yonne : Thierry Simonnet.

Membres catégoriels :

Christian Bordonneau, Patrick Chalard.

Excusés : Hugo Castel, Thibault Delmas-Sirven, Geneviève Esnault, Madeleine Guicheux, Jean-Pierre Lazerges, Adrien Nimhauser, Emmanuelle Monod, Jean-Christophe Quantin, Vanessa Reess.

Invités :

Président d'honneur : José Damiani, Maurice Panis
Jean-Louis Counil, Alphonse N'Guyen, Gérard Silberstein, Georges Thullier.

Directrice Générale : Valérie Besse

Secrétaire de séance : Christine Francin

A 11h15, après l'Assemblée Générale Extraordinaire, Patrick Grenthe ouvre la 2nde session du Conseil Fédéral.

Il accueille Karine Meyer-Naudan (Directeur Général Le Bridgeur) et Michel Bessis qui présentent la nouvelle formule de Bridgerama.

Le Bridgeur a souhaité une revue plus pédagogique avec les trois auteurs des Enchères au bridge, Bessis, Cronier et Quantin, mais également de jeunes auteurs, comme Anne-Laure Huberschwiler, Wilfried Libbrecht ou Jérémie Tignel.

Le fond change mais la maquette également : plus colorée, plus claire. Bridgerama correspond à un besoin et doit être un outil pédagogique destiné aux 2^{ème} et 3^{ème} série qui en sont le cœur de cible mais il peut également être destinée à un plus large public.

Un exemplaire de Bridgerama est remis à tous les membres du Conseil Fédéral et Karine Meyer-Naudan leur demande de lui faire part de leurs commentaires, il s'agit d'un numéro "zéro" et Bridgerama est à l'écoute des retours de ses lecteurs.

Elle propose, afin de faire connaître la revue aux licenciés, d'adresser (sur demande) aux comités des exemplaires papier ou PDF, pour une plus grande diffusion.

Suite à la demande d'un membre elle donne les conditions d'abonnement.

Patrick Grenthe les remercie et donne la parole à Jean-Claude Thuillier qui va exposer l'étude faite sur les locaux de la FFB.

En préambule il remercie les personnes qui ont travaillé avec lui sur ce dossier : Eve Scheltens, Valérie Besse, Sylviane Becker, Martine Marié, Michel Canny.

Puis il liste les domaines qui ont été expertisés : évaluation de la valeur marchande des locaux actuels, le coût de fonctionnement actuel, l'évaluation des besoins en matière de grosses réparations, les besoins ultérieurs en matière de surface ainsi que la possibilité de location partielle.

Et enfin une analyse du marché a été faite en cas de cession des locaux.

Une évaluation des locaux de Saint-Cloud a été demandé à plusieurs cabinets immobiliers. Les estimations varient de 9 500 K€ à 11 550 K€ pour l'autre.

Cette estimation de la valeur de revente a été consolidée dans le cadre d'une mise en relation avec un acheteur potentiel, qui serait donc à minima de 10 500 K€.

Dans le cadre d'une location la valeur locative est évaluée à :

- 220 K€ à 285 K€/an pour l'ensemble du bâtiment,
- 170 à 200 € du m²/an pour les bureaux,
- 1 K€ par an par place de parking : on pourrait louer 20 places de parking.

Le coût de fonctionnement actuel s'élève à environ 350 K€ par an. Cette somme intègre toutes les charges : impôts fonciers, maintenance, ménage, électricité et chauffage, etc.

Ce coût est susceptible d'augmenter du fait de la vétusté du système de chauffage/climatisation (contrat arrivant à échéance ce trimestre).

Evaluation des besoins en matière de grosses réparations malgré le fait que nos locaux ont fait l'objet d'un entretien courant satisfaisant il subsiste deux problèmes : les fondations et le bâtiment est énergivore.

Le coût des travaux pour renforcer les fondations du mur mitoyen du tramway serait de l'ordre de 300 K€ TTC, non compris la maîtrise d'œuvre.

Les travaux sur le système de chauffage/climatisation et éclairage sont estimés à 1 300 K€ TTC avec un retour sur investissement possible sur 13 ans grâce aux économies d'énergie attendues.

Evaluation des besoins réels :

- 500 m² environ pour les bureaux y compris ceux des élus et les salles de réunions,
- 200 m² environ pour le stockage et les archives,
- 1 000 m² d'espace de jeu environ, soit l'existant.

Le groupe de travail considère que le besoin minimum serait de l'ordre de 1 700 m² mais que par sécurité il faut rechercher 1 800 à 2 000 m².

Pour mémoire la surface actuelle est de 3 250 m².

La possibilité de location partielle a également été étudiée pour les surfaces des 4^{ème} et 5^{ème} étages ainsi que pour des places de parking. Dans cette hypothèse les espaces des 2^{ème} et 3^{ème} étages seraient recloisonnés, soit 950 m².

Les critères principaux retenus dans l'hypothèse d'une acquisition de nouveaux locaux sont exposés :

- Locaux de 1 800 à 2 000 m².
- Accès facile depuis Paris, depuis les gares TGV, RER, Métro, depuis les aéroports et les infrastructures routières.
- Capacité de stationnement.
- Environnement sûr et proximité des services (Hébergement, restauration, commerces)

Deux secteurs ont été identifiés à ce jour comme répondant aux critères : Massy et Val d'Europe. Deux visites ont été effectuées et ont permis de réaliser une première évaluation du coût d'achat, taxes et travaux d'aménagement compris, à 7 000 K€ pour le premier (1780m²) et 8 000 K€ pour le second (2000 m²).

Après ces différents descriptifs Jean-Claude Thuillier commente l'analyse comparative faite.

Si l'on vend les locaux de Saint-Cloud avec rachat de locaux plus petits, la FFB ferait une économie de charges annuelle récurrente de l'ordre de 250K€, en ayant placé 3 000 K€ issus de la vente. En cas de location partielle l'économie de charges ne serait que de 160K€.

Jean-Claude Thuillier précise que de nombreux locaux sont disponibles à la location dans les alentours de la FFB et qu'il serait certainement difficile de trouver des locations pérennes.

De plus le projet n'a pas d'intérêt financier si l'on reste trop près de Paris, compte tenu du coût de l'immobilier en petite couronne.

Avec des locaux neufs, les bureaux et les salles pourraient être adaptées à nos besoins spécifiques et les aménagements optimisés.

Il demande à l'assemblée de voter pour savoir dans quel sens les membres du Conseil Fédéral souhaite que le groupe de travail avance : Vente/achat ou location partielle.

Le projet de vente/achat est adopté à l'unanimité des présents moins une voix (Val de Seine pour des raisons évidentes).

Jean-Claude Thuillier précise que d'autres bâtiments seront visités afin de présenter un dossier le plus abouti possible lors du prochain conseil fédéral.

Aucune question n'étant posée et aucune autre n'étant à l'ordre du jour, le Président remercie les membres et clôture la séance à 12h30.

Il invite les membres du conseil fédéral au déjeuner.

Date du prochain Conseil Fédéral
1^{er} et 2 Juin 2018