



# PROCÈS-VERBAL

## COMITE DE DIRECTION

Réunion du :	09 janvier 2024
à :	17h00 en présentiel
Présidence :	M. Antonio TEIXEIRA
Présents :	Mme Dominique BOUSSARD MM. JUNGES Stéphane, Paul HERRERO, Patrick BASTGEN, Marc TERMINET (District 18), Patrick TROYSI (District 28), Marc TOUCHET (District 36), Philippe GALLÉ (District 37), Laurent LEGENDRE (District 41), Benoit LAINE (District 45), Jérémy BEAUJOUAN, Alain DESOEUVRES, Daniel GIRAUD, Hervé PORTENSEIGNE, Joël LEBLANC, Maurice BOUQUET, Jean-Paul GOUPY.
Excusés :	MM. Bruno MARTINS et Jérôme MONOT (DTR).
Assistent à la séance :	MM. Michel REBRIOUX (responsable IR2F), Michel BONNICHON (Président de la CRA) et Maxime MALDENT (DAF).



Le Président Antonio TEIXEIRA ouvre la séance à 17h10 et souhaite la bienvenue à tous les membres présents et se félicite de la présence de la quasi-totalité du Comité de Direction.

Le Président de la Ligue fait un rappel de l'ordre du jour de Comité Directeur :

- Rappel de la présentation effectuée par Monsieur AVEROUS Gil (Maire de Châteauroux) le 28 novembre 2023 sur le projet de rénovation du CTR de Châteauroux,
- Présentation du Projet de site unique à la « Petite Mérie » et Présentation du Plan de financement et du Prévisionnel (Atelier Olivier Striblen, ORCOM),
- Autorisation donnée au Président de la Ligue d'organiser une Assemblée Générale extraordinaire pour déterminer le choix des Clubs entre les deux Projets,
- Autorisation(s) à donner pour négocier l'acquisition du terrain de la « Petite Mérie » auprès d'Orange selon les modalités définies par le Comité de Direction.

### PRÉSENTATION DES DEUX PROJETS

**Rappel de la Présentation effectuée par Monsieur Gil AVEROUS, Maire de Châteauroux, lors du Comité Directeur du 28 novembre 2023 concernant le renouvellement du bail et la rénovation du CTR de Châteauroux :**

⇒ La présentation sera annexée à ce Procès-verbal.

*Le Président de la Ligue souligne les deux points qui ont été déjà commentés lors du Procès-verbal du 28 novembre 2023, mais sans aucun engagement à ce jour :*



- La Fondation Blanche de Fontarce a proposé des solutions pour les activités de la restauration et de la blanchisserie (mutualisation) pour le Pôle Espoir et l'IR2F afin de diminuer les coûts supportés par la Ligue.  
=> **Afin de comparer le gain potentiel, il est indispensable de détenir des propositions fermes et définitives.**
- La proposition d'une éventuelle cession des biens du CTR à la Ligue du Centre de Football, nous sommes en attente d'une proposition qui a déjà été refusée en 2020 => **Cette offre est conditionnelle, obligation d'une validation juridique, mais surtout quel en sera le prix de vente ?**

**Présentation du Projet Orléanais de site unique à la « Petite Mérie » par l'Atelier Olivier STRIBLEN :**

⇒ La présentation sera annexée à ce Procès-verbal.

**Présentation du Plan de financement et du budget prévisionnel par Rémi PRUNIER (Cabinet ORCOM) :**

Après avoir répondu à l'ensemble des questions des membres du Comité de Direction vous trouverez ci-dessous une synthèse de la présentation faite par Rémi PRUNIER (Cabinet ORCOM) lors de ce Comité Directeur avec les données connues à ce jour et qui seront réactualisées pour une présentation au prochain Comité de Direction ainsi qu'à l'Assemblée Générale extraordinaire lors de la présentation des deux projets.

[Extrait synthétique de la présentation du Projet de financement Orléanais :](#)

Janvier 2024



**orcom**  
Expertise Comptable Audit & Conseil  
**Plan de financement**  
**Prévisionnel**



1

2



## Plan de financement :

### Acquisition du terrain et financement de la construction



DEPENSES		RESSOURCES	
Dépenses	Montant en €	Ressources	Montant en €
Terrain	1 000 000	Autofinancement – acquisition du terrain	1 000 000
Frais acquisition	100 000	Autofinancement – frais acquisition	100 000
Construction (hors démolition)	9 770 000	Autofinancement - construction	1 500 000
Coût de la démolition	230 000		
Matériel	500 000	Emprunt bancaire	5 000 000
1 terrain synthétique	900 000	Contributions financières et subventions publiques	5 400 000
Divers et imprévus	500 000		
<b>TOTAL</b>	<b>13 000 000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>13 000 000</b>

4

orcom  
Expertise Comptable Audit & Conseil

## Présentation de la notion d'autofinancement :

### La capacité d'autofinancement :



La **capacité d'autofinancement** désigne l'ensemble des ressources internes générées par la structure dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement.

Dans le cadre de son activité, la structure doit financer plusieurs éléments :

- les investissements qui permettent d'assurer et de développer son activité
- le remboursement de ses emprunts,
- le paiement des dettes fournisseurs, fiscales et sociales

Le calcul de la capacité d'autofinancement permet donc de déterminer le **flux potentiel de trésorerie** dont dispose l'entreprise.

Son calcul :

**Capacité d'autofinancement (CAF) = produits encaissables – charges décaissables**

**Capacité d'autofinancement (CAF) = Résultat de l'exercice + Charges calculées – Produits calculées + Valeur comptable des éléments d'actifs cédés (comptes 675) – Produits de cession des éléments d'actifs cédés (comptes 775)**

**Précisions sur les produits calculés :**

il s'agit de tous les produits qui ne se traduisent pas par une rentrée de trésorerie, comme par exemple les reprises de provisions, les reprises d'amortissement ou les quotes-parts des subventions d'investissement virées au compte de résultat.

**Précisions sur les charges calculées :**

à l'inverse, il s'agit de toutes les charges comptabilisées qui ne se traduisent pas par une sortie de trésorerie, comme par exemple les provisions et les dotations aux amortissements.

orcom  
Expertise Comptable Audit & Conseil



## Analyse CAF et remboursement de l'emprunt bancaire à venir :



Exercices	30/06/27	30/06/28	30/06/29
CAF prévisionnelle en K€	286	492	556
Remboursement du capital de l'emprunt en K€ (annuité 401 K€)	151	159	167
<b>Ecart positif en trésorerie en K€</b>	<b>+135</b>	<b>+333</b>	<b>+389</b>

Pour rappel, les dettes financières déjà existantes au 30/06/2023 (prêt gymnase CTR et PGE covid) sont intégralement remboursées pendant l'exercice 2026. Ces dettes représentent sur l'exercice 2023 un remboursement de 106k€.



## Présentation de la Trésorerie prévisionnelle de la Ligue au 2<sup>ème</sup> semestre 2027 :

### Autofinancement et trésorerie de la ligue:



Trésorerie prévisionnelle	Montant k€
Trésorerie au 30/06/2023 (disponibilités + VMP)	2 205
+ CAF prévisionnelle (exercice 2024)	388
+ CAF prévisionnelle (exercice 2025)	330
+ CAF prévisionnelle (exercice 2026)	281
- Remboursement des dettes financières existantes au 30/06/23	-365
+ Vente estimative du siège à Orléans (sur exercice 2027)	1 500
<b>SOUS TOTAL TRESORERIE PREVISIONNELLE - Hors projet immobilier (exercice 2027)</b>	<b>4 339</b>
<b>Autofinancement prévu dans le cadre du projet immobilier</b>	<b>- 2 600</b>
<b>SOUS TOTAL TRESORERIE PREVISIONNELLE - Avec projet immobilier (exercice 2027)</b>	<b>1 739</b>
<b>Soit +3,5 mois de budget de fonctionnement pour la ligue</b>	

**Conclusion :** le projet immobilier ne fragilise pas la trésorerie de l'association. La trésorerie prévisionnelle permettrait de couvrir d'éventuels imprévus.





## Présentation du Business Plan du Projet Orléanais (Hypothèse 1) :

### Hypothèse 1 : Présentation du Business Plan synthétique dans le cadre du projet immobilier



En k€	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029
Total Charges	6 330	6 339	6 332	7 180	6 443	6 446
Total Produits	6 788	6 594	6 561	8 280	6 653	6 729
Résultat	458	255	229	1 099	211	283
Fonds propres de la ligue (hors subventions d'investissement)	1 990	2 245	2 474	3 574	3 784	4 067
CAF	388	330	281	286	492	556

#### Conclusion :

Le Business Plan sur 5 ans permet de constater des résultats excédentaires et une CAF suffisante pour rembourser l'emprunt.



## Présentation du Business Plan si renouvellement du bail à Châteauroux (Hypothèse 2 et 3) :

### Hypothèse 2 : Présentation du Business Plan synthétique dans le cadre du renouvellement du Bail à Châteauroux sans intégrer les travaux prévisionnels au Siège



En k€	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029
Total Charges	6 330	6 339	6 332	6 561	6 491	6 503
Total Produits	6 788	6 594	6 561	6 595	6 466	6 542
Résultat	458	255	229	34	25	38
Fonds propres de la ligue (hors subventions d'investissement)	1 990	2 245	2 474	2 508	2 484	2 522
CAF	388	330	281	91	18	73

#### Conclusion :

Le Business Plan sur 5 ans permet de constater des résultats à l'équilibre avec une CAF positive.





### Hypothèse 3 : Présentation du Business Plan synthétique dans le cadre du renouvellement du Bail à Châteauroux en intégrant les travaux prévisionnels au Siège



En k€	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029
Total Charges	6 330	6 339	6 332	6 605	6 535	6 548
Total Produits	6 788	6 594	6 561	6 595	6 466	6 542
Résultat	458	255	229	- 10	- 69	- 6
Fonds propres de la ligue (hors subventions d'investissement)	1 990	2 245	2 474	2 464	2 395	2 389
CAF	388	330	281	91	18	73

#### Conclusion :

Ce projet tient compte de futurs travaux nécessaires à venir pour le Siège à Orléans à compter de l'exercice 2026/2027 dont notamment la toiture à hauteur de 150 K€ et l'isolation pour 200 K€. Le Business Plan sur 5 ans permet de constater des résultats déficitaires.



### Synthèse des 3 hypothèses du Business plan

#### Synthèse des 3 hypothèses



Synthèse des projets présentés en K€	Hypothèse 1 : projet immobilier 45	Hypothèse 2 : Renouvellement du Bail sans travaux	Hypothèse 3 : Renouvellement du Bail avec travaux au Siège
Résultat moyen sur les 3 exercices 2026/2027, 2027/2028 et 2028/2029	531	16	- 28
CAF moyenne sur les 3 exercices 2026/2027, 2027/2028 et 2028/2029	445	61	61

#### Conclusion :

Sous réserve du respect des informations comptables et financières présentées dans le cadre du plan de financement du « projet immobilier 45 » (dont le plan de financement à hauteur de 13 M€ et des hypothèses de financement présentées), les différentes hypothèses réalisées à l'euro constant présentent une situation favorable concernant la réalisation du projet immobilier à Orléans.

**Les résultats comptables et les CAF prévisionnelles sur les 3 premiers exercices comptables à compter de 2026 permettent de sécuriser davantage les fonds propres et la trésorerie de la Ligue.**





### Le décret Tertiaire :

Un texte ayant **des incidences importantes** pour l'avenir de nos infrastructures qui nécessiteront d'énormes travaux en cas de renouvellement du bail de Châteauroux.

Afin d'atteindre les ambitions gouvernementales, l'article L.174-1 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

#### Décret du tertiaire :

##### LES OBLIGATIONS :

Afin d'atteindre les ambitions gouvernementales, l'article L.174-1 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : « Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :



**Obligation**  
de réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins\* :

- 40 % en 2030	- 50 % en 2040	- 60 % en 2050
-------------------	-------------------	-------------------

\*objectifs imposés par la loi Elan, par rapport à 2010

<b>LES 3 A</b>	<b>AGIR</b> obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie	<b>ADAPTER</b> possibilité d'adapter les objectifs de consommation	<b>ATTESTER</b> déclarer les consommations annuelles et attester des résultats obtenus
----------------	--	---	---

Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie ».

21



#### Décret du tertiaire :



Nouveau texte au JO du 10/12/2023 avec la publication de :  
l'arrêté du 28 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

22





Après ces diverses présentations et que nos invités aient répondu à l'ensemble des questions posées par les membres du Comité de Direction, ils quittent la salle afin de laisser place à des échanges entre les Membres du Comité Directeur.

Après que chacun se soit exprimé, il est décidé de passer aux deux votes prévus à l'ordre du jour.

Monsieur Marc TOUCHET (Président du District de l'Indre) désire que les votes aient lieu à bulletin secret.

Le Président de la Ligue lui répond que ce mode de vote n'est pas prévu dans les statuts de la Ligue et qu'il désire un vote à main levée comme la plupart des membres du Comité de Direction afin que les Clubs aient connaissance de ces votes et de la prise de position de chacun.

Le Président répond que la question a été posée au service juridique de la FFF et que le Secrétaire Général Patrick BATSGEN va nous faire la lecture de la réponse apportée :

*« Comme indiqué par téléphone à l'instant, difficile de te donner une préconisation, dans la mesure où rien n'est prévu sur ce sujet dans les statuts-types, en sachant que nous n'avons pas de jurisprudence en la matière. »*

*Dans l'absolu, si tout le monde en est d'accord, il pourrait être accepté de procéder à un vote à bulletin secret, mais à l'inverse il semblerait également possible de le refuser dès lors que l'article 13.7 des statuts-types, relatif au fonctionnement des réunions du Comité de Direction, ne prévoit pas expressément la possibilité de recourir au vote à bulletin secret. »*

⇒ **La majorité des membres du Comité de Direction ont décidé de voter à main levée.**

#### **Les votes :**

- Autorisation donnée au Président de la Ligue d'organiser une Assemblée Générale extraordinaire pour déterminer le choix des Clubs entre les deux Projets,

⇒ Les membres du Comité Directeur ont voté à l'unanimité (18 voix POUR, 0 contre, 0 abstention) l'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire afin de déterminer le choix entre les deux Projets.

Cette Assemblée Générale extraordinaire est prévue fin mars, voir le premier vendredi d'avril 2024.

- Autorisation(s) à donner au Président de la Ligue pour négocier l'acquisition du terrain de la « Petite Mérie » auprès d'Orange selon les modalités définies par le Comité de Direction.

Le Président de la Ligue souligne qu'il associera à cet appel d'offre Mrs Laurent LEGENDRE (Président du District du Loir-et-Cher) et Benoit LAINÉ (Président du District du LOIRET) avec la collaboration d'un Conseil d'un service juridique.

⇒ Les membres du Comité de Direction ont voté **à la majorité** l'autorisation donnée au Président de la Ligue pour négocier l'acquisition du terrain de la « Petite Mérie » auprès d'Orange selon les modalités définies par le Comité de Direction.

**Votes (18 votants) : 15 votes POUR, 3 votes CONTRE**



Fin du Comité Directeur : 19h15

**Le Président,  
Antonio TEIXEIRA**

**Le Secrétaire Général,  
Patrick BATSGEN**

**Publié le 26/01/2024**