

## Procès-verbal du Conseil d'Administration du 08 octobre 2020

Le Conseil d'Administration de l'aéroclub de Creil-Senlis-Chantilly s'est réuni le jeudi 08 octobre 2020 à 18h00 dans les locaux historiques de l'association, 2, avenue de la forêt d'Halatte, 60100 Creil, sous la présidence de Pascal Chagnon.

### Administrateurs présents : (10)

Pascal Chagnon, Jean-Philippe Lefèbvre, Daniel Cofflard, Xavier Guiraut, Laure Hélaïne, Didier Bober, Nicolas Pinhas, Cyril Dautriche, Michel Serrurier, Gilles Van der Goes.

### Administrateurs absents et excusés : (1)

Claude Séverin

## ORDRE DU JOUR

1. Point sur l'achat du hangar Fudali au Plessis :
  - Rendez-vous réalisé avec la Banque Crédit Agricole,
  - Point sur l'AOT au Plessis à prévoir,
  - Envoi d'une lettre d'intention d'achat.
2. Possible vente du HR200 BM
3. Questions diverses

Le but principal de cette réunion est de voter l'envoi officiel d'une lettre d'intention d'achat du hangar. Il s'agit d'une décision vitale pour l'avenir de l'aéroclub.

### 1. Point sur l'achat du hangar Fudali au Plessis :

#### 1.1. Point de situation financière :

Dans le cadre de notre projet d'achat du hangar Fudali au Plessis-Belleville, un rendez-vous a eu lieu précédemment avec la banque du CA où l'aéroclub a son compte.

Beaucoup de questions de leur part.

Ils sont favorables à hauteur de 200.000 euros, avec participation de notre part de 50.000

Le coût total de l'acquisition = bâtiment (en l'état) de 250.000 + 20.000 frais de notaire = 270.000 euros.

La proposition d'achat serait d'un total de 250.000 euros, soit 20.000 euros de moins qu'estimé.

Mais problème : la durée de l'AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire) de la parcelle de terrain et du bâtiment qui est dessus. La durée du prêt devrait correspondre à celle de l'AOT.

Les simulations montrent qu'en dessous de 10 ans de durée de prêt et donc d'AOT initial, ce n'est pas possible : le montant des remboursements serait trop forts.

Actuellement, l'aéroclub dispose de 145.000 euros + 20.000 de vente du hangar de Creil (Association le *Cercle des Machines Volantes*, des Frères Collinot, à Compiègne).

Le TAEG proposé par le CA serait de 1,5% sur 13 ans = 1400 euros / mois de remboursements.

Une simulation de trésorerie est présentée par Daniel Cofflard : nos liquidités passeraient en fin de remboursement après acquisition à 113.800 euros pour l'emprunt d'une durée de 13 ans, sous réserve

de dégager un revenu équivalent à la location de 6 places de parking avion à 200 euros/mois chacune. Actuellement, il y a deux baux locatifs (total 2350 euros / mois selon nos données) pour les deux sociétés qui occupent les deux emplacements (240 m2 pour la société de drones et 600 m2 pour l'autre société). Il faudra décider si le club souhaite proposer une reconduction du bail à l'issue de l'achat du hangar. (pour info, à l'heure de la rédaction du présent CR, la société de drone semble avoir résilié son bail au 31/12/2020 mais il est très difficile d'obtenir des informations précises de M. Fudali))

L'aéroclub aurait normalement besoin de 4 places avions, voire 3 avec la future vente du BM.

Question de Gilles VDG : Quid de la partie club house ? Dedans ou dehors ? Si dedans, il n'y aurait finalement plus autant de place pour les avions privés. Gilles porte également l'attention du CA sur le risque lié à la location des places d'avions privés à des propriétaires qui ne paient pas, et en particulier à des membres de l'association pour lesquels il nous a toujours été difficile de réclamer le dû et obtenir gain de cause.

Réponse de Pascal Chagnon : Il faudra verrouiller les contrats de location de places pour avions privés, et les faire appliquer comme il se doit.

Des travaux sont prévus pour les locaux « vie » du club, avec différentes options :

- utiliser les 150 m2 de sous-sol qui sont viabilisés et loués actuellement par la société de drones dans le cas où elle ne renouvellerait pas son bail ;
- les partager avec elle si elle re-signe le bail car elle n'utiliserait éventuellement pas l'ensemble de cette surface ;
- construire des locaux en mezzanine dans le hangar.

Le problème actuel : le local de 150 m2 visé pour la zone vie est occupé par la société de drones. Impossible d'avoir actuellement vue sur le document de bail de la société. Il n'est détenu que par eux et le propriétaire actuel.

- Il faudra chiffrer l'option construction de locaux en mezzanine dans le hangar.

Question de Xavier Guiraut : Pourquoi dire de suite qu'on proposerait forcément 20.000 euros de moins que le coût complet ? Il pourrait y avoir un risque de froisser le vendeur et bloquer la possibilité d'achat ? D'autant plus que nous sommes à l'origine de la demande, et non en réponse à une offre de vente. Retenir que sur les 3 copropriétaires, seule une personne souhaite vraiment vendre au plus vite (la fille Fudali).

#### 1.2. Point de situation concernant l'AOT à prévoir :

Au Plessis-Belleville, les terrains restent propriété du Conseil Départemental qui les met à la disposition des utilisateurs moyennant une taxe d'occupation. Les utilisateurs ne sont propriétaires que des bâtiments qu'ils font construire selon un cahier des charges très précis (forme, couleur, taille...).

L'AOT du terrain sur lequel est installé le hangar qui nous intéresse expire fin décembre 2023. Ce court délai est un point bloquant pour obtenir un prêt et rentabiliser l'investissement. La demande de renouvellement ne peut être faite qu'un an avant sa date d'échéance : soit en décembre 2022. Habituellement d'une durée de 10 ans maxi, il faudrait pouvoir anticiper ce renouvellement début 2021.

Ainsi, sous réserve d'obtenir un accord préalable d'une durée de 10 ans pour le prochain AOT rajoutée à la durée restant actuellement nous amènerait à fin 2033 : soit les 13 ans de durée de prêt proposés à la Banque pour sa simulation et son offre.

Avec cet objectif, Jean Philippe Lefèvre a permis au président de notre association de rencontrer Jérôme BASCHER, sénateur, vice-président du Conseil Départemental de l'Oise et M. Michel MONNEHAY chef du bureau de valorisation du territoire au sein du Conseil Départemental.

Le Conseil Départemental a investi beaucoup d'argent il y a 5 ans pour la réfection de la piste et de ses infrastructures, dans le cadre d'une extension annoncée de l'activité, et souhaite que ces investissements n'aient pas été réalisés en vain pour que l'activité aéronautique y perdure.

Dans ce contexte, M. Bascher et M. Monnehay ont décidé d'apporter leur soutien à notre démarche. Un courrier sera envoyé avec leur appui à la Présidente du CD Mme Nadège LEFEVRE.

Un comité du CD sera tenu en décembre 2020 pour discuter de notre projet et éventuellement nous accorder l'anticipation du renouvellement (dans ce cas, la convention pourrait être signée au 1<sup>er</sup> semestre 2021).

Du côté de l'association des usagers du Plessis (SCAP), au vu de leur faible implication, l'aéroclub se contentera de les tenir informés des actions entreprises.

Question de Nicolas Pinhas : Qu'en est-il de la rédaction de l'offre d'achat : prévoyons-nous d'intégrer des closes de rétractation particulières ?

Réponse de Pascal Chagnon et Daniel Cofflard : Oui, ce point est effectivement à prévoir.

Devrons en particulier être intégrées des clauses en matière de :

- Obtention du prêt bancaire ;
- Durée de validité de l'offre adaptée au délai d'obtention de l'AOT demandé ;

Ensuite, les closes habituelles dont, avant la signature du compromis : le vendeur pénalisable à hauteur de 10% s'il devait se rétracter entre-temps.

L'attention du CA est portée sur le fait que l'on est actuellement sur la rédaction et l'envoi officiel d'une « lettre d'intention » (acte juridique) et pas sur la « lettre de compromis de vente ».

Le bail de location pour les deux sociétés court jusque fin 2023 (fin d'AOT actuel).

Question de l'ensemble du CA : serait-il possible d'avoir une vue sur les locaux et les travaux à prévoir ? Faute de visite des locaux réalisés par les membres du CA, seront à fournir des photos du hangar et des locaux en sous-sol, ainsi que des plans côtés.

Réponse de Pascal Chagnon et Daniel Cofflard : Des photos seront prochainement réalisées et envoyées à tous. La banque en souhaite d'ailleurs dans le dossier du projet.

➤ **Vote : A la majorité des présents, tous valident l'envoi d'une lettre d'intention d'achat.**

On part sur une base de 250.000 euros pour l'offre, frais de notaire inclus. Mais possibilité de faire une contre-proposition intégrant les 20.000 euros de plus pour le notaire (total 270.000 euros) si la première offre est rejetée.

En espérant que les 20.000 euros de vente du grand hangar avion à Creil arrivent rapidement : le hangar est actuellement en fin de démontage par les frères Collinot et le paiement est prévu le jour où l'ensemble des éléments (actuellement entreposés sur place au sol ainsi que dans le hangar mécanique) seront emmenés par camion.

Actions à faire prochainement :

- Photos extérieures et intérieures du hangar et de ses différents locaux,
- Rencontrer les responsables de la société de drones pour connaître ses intentions,
- Récupérer une copie du bail actuel de location avec la société de drones,
- Rédaction de la lettre d'intention d'achat,
- Démarcher une autre banque pour avoir une seconde proposition de prêt bancaire parmi celles où l'aéroclub a également un compte (la SG ?).

## **2. Possible vente du HR200 BM :**

L'aéroclub a été contacté par plusieurs personnes intéressées pour racheter notre HR200 F-GABM.

Rappelons que l'avion est considéré comme « orphelin » depuis que le constructeur Robin a cessé ses activités et qu'aucune société n'a souhaité en reprendre les actifs. Il est donc à présent très difficile de trouver des pièces car il n'y a plus de revendeur officiel. Nous dépendons du marché de l'occasion ou d'artisans capables d'en refabriquer et dont les coûts explosent.

L'avion est actuellement indisponible car un de ses trains est en cours de remplacement.

A présent, il n'y a plus beaucoup de pilotes qui volent sur cet avion. Peu d'heures réalisées, peu de pilotes intéressés et surtout pour un usage en solo. Le tarif plancher mis en place par l'aéroclub depuis 2-3 ans semble être l'attrait principal de cet avion : 85 euros/H. Ainsi, en 2019 ont été réalisées 180 heures de vol sans que les coûts de son exploitation ne soient couverts.

La valeur de l'avion réside surtout dans son moteur, dont le potentiel total est de 2400 + 400 heures de prolongation normalement autorisées – le potentiel déjà utilisé = reste un total de 700 heures possibles. L'hélice a bénéficié d'une rénovation très récemment et l'appareil est équipé d'une radio 8.33.

D'où un montant estimé à environ 10.000 euros pour l'ensemble.

Claude Séverin a été contacté par un premier acheteur potentiel de l'avion. Il attend son rappel pour un prochain rendez-vous.

En parallèle, Pascal Chagnon a été contacté par le propriétaire d'un hangar au Plessis : Mr Philippe Nonat. Ce dernier semble être d'accord pour un tarif situé entre 7500 et 10000 euros, mais il souhaiterait procéder à un vol sur l'avion avant de confirmer son offre.

Michel Serrurier intervient en appuyant le fait que c'est un avion dont l'hdv est très accessible et pense que c'est important de retravailler la grille tarifaire du club dans l'éventualité de la réalisation de la vente du HR200.

- **Vote : A la majorité des présents, tous sont d'accord sur le principe d'une vente du HR200 BM.**

### **3. Questions diverses :**

- Une possibilité de places de location un peu moins chères au Plessis pour nos avions :

Pascal Chagnon a été contacté par Philippe Nonat (intéressé pour acheter le BM) pour nous proposer des places de location pour nos avions

Pour ce faire, il lui reste néanmoins à construire une extension de son propre hangar au Plessis. Il propose de louer des places avion à 195 euros / mois l'unité (tarif actuel).

Sujet à retenir éventuellement si notre dossier actuel devait être compromis ou prendre de gros retards.

L'ordre du jour étant épuisé et les questions soulevées en séance débattues, la réunion s'est achevée à 19h00.

### **Prochaine réunion du CA :**

La date de la prochaine réunion de CA n'a pas été arrêtée.

Nicolas PINHAS  
Secrétaire

Pascal CHAGNON  
Président