

CALCUL GLOBAL DE LA DEPENSE : TRAVAUX - Révision des prix - HONORAIRES - TVA
1. La prise en charge dans le cadre des subsides RW/européens s'établit comme suit

Le montant total réservé est de 1.800.000,00 € TVA comprise

Cela correspond à un montant minimum de travaux de	1 796 945,20 €	1 904 761,91 €	Travaux subventionnés TVA comprise
Montant du subside = 90% soit hors TVA	1 617 250,68 €		
TVA 6% sur montant des subsides subsidés	97 035,04 €		
Total du subside TVA Comprise	1 714 285,72 €		
+ frais gén. 5% sur subsides	85 714,29 €		pour honoraires architecte et CSS
Montant total du subside =	1 800 000,01 €		TVA et Frais Généraux compris

2. Autres subsides envisagés à ce jour
UREBA

Possibilité de subsides UREBA en fonction des travaux retenus (travaux à visée bas carbone)

CAP 48

Depuis notre réunion du 20/04/2023 à CAP48, nous pouvons envisager une possibilité assez forte de pouvoir introduire une demande de prise en charge de travaux pour une somme maximale de 200.000 € (subsides 100%).

Ces travaux doivent être distincts de ceux éligibles aux subsides européens ou UREBA (ou tout autre).

Les subsides doivent payer précisément les travaux qui seront décrits dans la demande, qui doit être introduite chez CAP48.

3. SCENARIO ENVISAGE au 28/08/2023 - sur base de l'estimation sur AVANT-PROJET

L'estimation globale du coût des travaux, selon l'avant-projet présenté le 11/07/2023 (Réunion plénière d'avant-projet) s'établit comme suit :

ESTIMATION GLOBALE suivant avant-projet du 11/07/2023	TRAVAUX HTVA	Répartition :			
		LOGEMENTS	Abri de nuit	Accueil de jour	COMMUNS
TRAVAUX D'ARCHITECTURE	1 610 457,92	1 019 610,37	209 657,84	210 047,71	171 142,00
TRAVAUX DE TECHNIQUES SPECIALES	571 395,00	276 740,00	61 012,50	64 987,50	168 655,00
TOTAUX HORS TVA	2 181 852,92	1 296 350,37	270 670,34	275 035,21	339 797,00
TVA	6,00%	130 911,18	77 781,02	16 240,22	16 502,11
Total TVAC	2 312 764,10	1 374 131,39	286 910,56	291 537,32	360 184,82

La répartition par service est approximative car les données d'avant-projet ne permettent pas plus de précisions.

Ces données de répartition ne sont utilisées que pour évaluer les dépenses au cours des différentes phases du projet.

Sur base de ces éléments, on peut envisager le scénario suivant

	Hors TVA	TVA Comprise
Montant total des TRAVAUX envisagés (selon tableau ci-dessus)	2 181 852,92 €	
Réserve de 5% prise pour 'surprises de chantier'	109 092,65 €	
Total travaux hors révision	2 290 945,57 €	2 428 402,30 €
Révisions de prix en cours de chantier ±	116 101,10 €	(voir calcul et résultat ci-dessous)
TOTAL HORS TVA (travaux + révision de prix)	2 407 046,67 €	2 551 469,47 € + frais d'étude (architecte et C.S.S.)

4. REPARTITION DES SUBSIDES

Certains subsides doivent correspondre à des travaux bien spécifiés, comme par exemple :

Région Wallonne/Europe 1.800.000 €, soit 90% sur des travaux bien spécifiés suivant point 1 ci-dessus + forfait frais généraux.

CAP 48 : ± 200,000 €, soit 100% sur base de travaux bien spécifiés.

UREBA : forfaits ou % sur des travaux bien spécifiés, ne faisant pas encore l'objet d'autres subsides

Les soldes non subsidiés (10% RW, UREBA) + les révisions de prix légales + l'essentiel des frais d'étude doivent trouver d'autres sources de financement..

	Travaux HTVA	Travaux TVAC 6%	Subside 90%	SOLDE ASBL
1. SUBSIDES EUROPEENS	1 796 945,20 €	1 904 761,91 €	1 714 285,72 €	190 476,19 €
MAX = 1.796.945720 € --> réserve de 31.053,38 HTVA				
2. DON CAP 48	(FFT) 201 199,55 €	213 271,52 €	213 271,52 €	- €
	Travaux HTVA	Travaux TVAC 6%	Subside espéré	

3. SUBSIDES UREBA sur les postes retenus (= 2.290.945,57- 1.796.945,20 - 188.679,25)	182 960,10 €	193 937,71 €	80 557,39 €	113 380,32 €
Total des travaux hors réserve 5%=	2 181 852,92 €	2 311 971,14 €		
4. Révision de prix sur travaux (voir calcul ci-dessous)	116 101,10 €	123 067,17 €		123 067,17 €
5. Réserve de 5% pour risques de soumis. et de chantier=	109 092,65 €	115 638,21 €		115 638,21 €
	Hon. HTVA	Hon. TVAC 21%		
5. FRAIS GENERAUX (architecte + CSS)				
Architecte (9%, y compris la marge de 5% sur travaux)	206 185,10 €	249 483,97 €	Total archi	
Architecte, sur révisions de prix (9% de 116,101,10 €)	10 449,10 €	12 643,41 €	262 127,38 €	
Coordinateur sécurité santé	8 850,00 €	10 708,50 €	Subside forfait.	
	Total	272 835,88 €	85 714,29 €	187 121,59 €
6. Frais de l'asbl LE TRIANGLE (voir détail dans tableau ci-dessous)		100 000,00 €		100 000,00 €

MONTANT TOTAL DES DONS & SUBSIDES	2 093 828,92 €
MONTANT TOTAL A FINANCER PAR L'ASBL	829 683,48 €
TOTAL TRAVAUX + SUBSIDES + HON.	2 923 512,40 €

Outre le financement net, un point doit attirer notre attention.
Vu le mode de délivrance des subsides par la R.W., une avance de fond sera nécessaire en cours de travaux. Cette avance sera remboursée dès réception du solde des subsides.

Paiement des SUBSIDE RW/Europe dans le cadre du PRR

Travaux	1 714 285,72 €
Frais généraux	85 714,29 €
Total du subside	1 800 000,00 €
Paiement début travaux : 70%	1 260 000,00 €
Paiement après tous travaux (avance de fonds nécessaire)	540 000,00 €

ESORERIE EN COURS DE CHANTIER - Scénario au 28/08/2023

Cette section tente de visualiser les besoins en trésorerie tout au long des études et du chantier

Il n'est pas tenu compte des honoraires payés à FOLY Constant Consulting (assistance lors des désignations architecte et CSS).

RESUME des montants TVAC

TRAVAUX	2 428 402,30 €	TVAC 6% hors révision de prix légale		
HONORAIRES architecte	249 483,97 €	TVAC 21% hors montant de la révision de prix légale		selon contrat forfaitaire 9% tout compris (Architecture, stabilité, techn. Spéc., PEB)
HONORAIRES CSS	10 708,50 €	TVAC 21%		selon contrat à prix forfaitaire pour la mission complète.
	2 688 594,77 €	TVAC 6 et 21%		Total des honoraires
Révisions de prix, TVAC	123 067,17 €	TVAC 6%	116 101,10 € hors TVA	272 835,88 €
Hon. architecte / révisions de prix	12 643,41 €	TVAC 21%	10 449,10 € hors TVA	
Travaux préalables et mobilier (asbl)	100 000,00 €			
TOTAL	2 924 305,35 €	TVAC 6 et 21%		

SUPPOSITION Délais

On suppose ici que les travaux seront facturés au prorata du temps de chantier écoulé, par phase de travaux.

C'est évidemment une vue toute théorique car le paiement des travaux se fait en fonction de ce qui est réellement réalisé.

Pour cette prévision de trésorerie, je considère une durée de travaux de 24 mois.

Phase 1	12 mois	Logements + travaux généraux nécessaires , pour une estimation de (= partie 'Logements' + 20% de la partie 'Communs')	1 518 476,77 €	TVAC
	1/2 mois	Suspension pour déménagement dans les nouveaux logements		
Phase 2	4 mois	Abri de nuit et accueil de jour + partie travaux généraux (= parties 'ADNs+ 'ADJ' + 20% de la partie 'Communs')	683 009,09 €	TVAC
	1/2 mois	Suspension pour aménagement abri de nuit et accueil de jour		
Phase 3	3 mois	Locaux communs + tous parachèvements (= 60% de la partie 'Communs')	226 916,44 €	TVAC
Total 1	20 mois	Total travaux	2 428 402,30 €	TVAC

Congés	2024	2 mois
	2024	2 mois
	2026	1 mois

Total du délai global **25 mois** Sur cette base, les travaux débutant en 03/2024, la fin des travaux serait en 04/2026, ce qui laisse un peu de marge par rapport à la deadline au 31/08/2026.

ECHEANCIER DES PAIEMENTS TVA Comprise

Date	Objet	Honoraires	DEPENSES AUTRES QUE TRAVAUX		
			Honoraires	Dépenses asbl	Cumul
AVANT TRAVAUX - PHASE ETUDES et travaux préalables					
Non compris honoraires consultant FOLY					
10/05/2023	Architecte - Esquisse	10%	20 691,00 €		20 691,00 €
14/06/2023	Architecte - Avant-projet	-> 25%	31 036,50 €		51 727,50 €
01/08/2023	TRIANGLE Aménagements provisoires au sous-sol			25 000,00 €	76 727,50 €
15/08/2023	Architecte - urbanisme	-> 35%	31 363,20 €		108 090,70 €
01/09/2023	CSS - 1 - Projet		1 149,50 €		109 240,20 €
30/10/2023	Architecte - Dossier exéc.	-> 45%	29 177,09 €		138 417,29 €
15/12/2023	Architecte - Analyse offres	-> 55%	24 948,39 €		163 365,68 €

TRAVAUX ET REVISION DES PRIX

Date	Objet	Honoraires	Dépenses asbl	Cumul

TRESORERIE EN COURS DE CHANTIER

CUMUL DEPENSES	Origine	RECETTES	CUMUL RECETTES	SOLDE
(déjà fait)	Le Triangle	180 000,00 €	180 000,00 €	180 000,00 €
(en septembre)	Propriétaire	75 000,00 €	255 000,00 €	255 000,00 €
			255 000,00 €	234 309,00 €
			255 000,00 €	203 272,50 €
			255 000,00 €	178 272,50 €
			255 000,00 €	146 909,30 €
			255 000,00 €	145 759,80 €
			255 000,00 €	116 582,71 €
			255 000,00 €	91 634,32 €

TRAVAUX - PHASE 1 - Durée estimée à 12 mois			
01/03/2024	Phase 1 - Mois 1		
01/04/2024	Phase 1 - Mois 2		
01/05/2024	Phase 1 - Mois 3		
01/06/2024	Phase 1 - Mois 4		
	CSS - 20% chantier	1 754,50 €	165 120,18 €
01/07/2023	CONGES		
01/08/2024	Phase 1 - Mois 5		
01/09/2024	Phase 1 - Mois 6		
01/10/2024	Phase 1 - Mois 7		
01/11/2024	Phase 1 - Mois 8		
	CSS - 20% chantier	1 754,50 €	166 874,68 €
01/12/2024	Phase 1 - Mois 9		
Fin d'année	CONGES		
01/02/2025	Phase 1 - Mois 10		
01/03/2025	Phase 1 - Mois 11		
01/04/2025	Phase 1 - Mois 12		
	Architecte 50% travaux -> 80%	62 371,00 €	229 245,68 €
	CSS - 20% chantier	1 754,50 €	231 000,18 €
	TRIANGLE Equipement mobilier des nouveaux logements	30 000,00 €	261 000,18 €
01/05/2025	Suspension pour emménagement dans nouveaux logements		
TRAVAUX - PHASE 2 - Durée estimée à 4 mois			
01/06/2025	Phase 2 - Mois 1		
	CSS - 20% chantier	1 754,50 €	262 754,68 €
01/07/2025	CONGES		
01/08/2025	Phase 2 - Mois 2		
01/09/2025	Phase 2 - Mois 3		
01/10/2025	Phase 2 - Mois 4		
	TRIANGLE Equip. mobilier Abri de nuit et Accueil de jour	20 000,00 €	282 754,68 €
01/11/2025	Suspension pour emménagement dans abri de nuit et accueil de jour		
TRAVAUX - PHASE 3 - Durée estimée à 4 mois			
Fin d'année	CONGES		
01/01/2025	Phase 3 - Mois 1		
01/02/2025	Phase 3 - Mois 2		
01/03/2026	Phase 3 - Mois 3		
	CSS - 20% chantier	1 754,50 €	284 509,18 €
FIN TRAVAUX - RECEPTION PROVISOIRE			
Après réception provisoire			
	Architecte - Récep.Prov. -> 95%	37 422,59 €	321 931,77 €
	Architecte - Sur révision de prix	12 643,41 €	334 575,18 €
	CSS - DIU	786,50 €	335 361,68 €
	TRIANGLE Equipement bureaux, salles éducatives, salle commune	25 000,00 €	360 361,68 €
RECEPTION DEFINITIVE			
01/05/2027	Architecte - Récep.Définitive -> 100%	12 474,20 €	372 835,88 €
	Total honoraires		372 835,88 €
	Total asbl		100 000,00 €
	Total autres		372 835,88 €

RECAPITULATIF GLOBAL DE LA DEPENSE

Travaux	2 428 402,27 €
Révisions de prix	123 067,17 €
Honoraires	272 835,88 €
Travaux et frais Asbl	100 000,00 €
TOTAL	2 924 305,32 €

Travaux phase 1		Etat mensuel i		Cumul travaux	
1 518 476,77 €		126 539,73 €			
Travaux	Coeff. Rév. Prix	Avec Rév. Prix			
126 539,73 €	1,0000	126 539,73 €		126 539,73 €	
126 539,73 €	1,0050	127 172,43 €		253 712,16 €	
126 539,73 €	1,0100	127 805,13 €		381 517,29 €	
126 539,73 €	1,0150	128 437,83 €		509 955,12 €	
		1,0200			
126 539,73 €	1,0250	129 070,52 €		639 025,64 €	
126 539,73 €	1,0300	129 703,22 €		768 728,86 €	
126 539,73 €	1,0350	130 335,92 €		899 064,78 €	
126 539,73 €	1,0400	130 968,62 €		1 030 033,40 €	
		131 601,32 €		1 161 634,72 €	
126 539,73 €	1,0450	132 234,02 €		1 293 868,74 €	
126 539,73 €	1,0500	132 866,72 €		1 426 735,46 €	
126 539,73 €	1,0600	133 499,42 €		1 560 234,88 €	
CUMULS	1 518 476,76 €	1,0650	1 560 234,88 €		
Travaux phase 2		Etat mensuel ±			
683 009,09 €		170 752,27 €			
170 752,27 €	1,0750	183 558,69 €		1 743 793,57 €	
		1,0800			
170 752,27 €	1,0850	184 412,45 €		1 928 206,02 €	
170 752,27 €	1,0900	185 266,21 €		2 113 472,23 €	
170 752,27 €	1,0950	186 119,97 €		2 299 592,20 €	
CUMULS	2 201 485,84 €	1,1000	2 299 592,20 €		
Travaux phase 3		Etat mensuel			
226 916,44 €		75 638,81 €			
		1,1050			
75 638,81 €	1,1100	83 580,89 €		2 383 173,09 €	
75 638,81 €	1,1150	83 959,08 €		2 467 132,17 €	
75 638,81 €	1,1200	84 337,27 €		2 551 469,44 €	
CUMULS	2 428 402,27 €		2 551 469,44 €		
Total travaux	2 428 402,27 €	Total des Rév.Prix	123 067,17 €	Travaux + Rév.	2 551 469,44 €

289 905,41 €	Subs. RW/Europe	1 260 000,00 €	1 515 000,00 €	1 225 094,59 €
417 077,84 €			1 515 000,00 €	1 097 922,16 €
544 882,97 €			1 515 000,00 €	970 117,03 €
673 320,80 €			1 515 000,00 €	841 679,20 €
675 075,30 €			1 515 000,00 €	839 924,70 €
804 145,82 €			1 515 000,00 €	710 854,18 €
933 849,04 €			1 515 000,00 €	581 150,96 €
1 064 184,96 €			1 515 000,00 €	450 815,04 €
1 195 153,58 €			1 515 000,00 €	319 846,42 €
1 196 908,08 €			1 515 000,00 €	318 091,92 €
1 328 509,40 €	Propriétaire	75 000,00 €	1 590 000,00 €	261 490,60 €
1 460 743,42 €	RECETTE 1	205 000,00 €	1 795 000,00 €	334 256,58 €
1 593 610,14 €	01/02/2025		1 795 000,00 €	201 389,86 €
1 727 109,56 €	RECETTE 2	205 000,00 €	2 000 000,00 €	272 890,44 €
1 789 480,56 €	01/04/2025		2 000 000,00 €	210 519,44 €
1 791 235,06 €			2 000 000,00 €	208 764,94 €
1 821 235,06 €			2 000 000,00 €	178 764,94 €
2 004 793,75 €	RECETTE 3	205 000,00 €	2 205 000,00 €	200 206,25 €
2 006 548,25 €	01/06/2025		2 205 000,00 €	198 451,75 €
	RECETTE 4	205 000,00 €	2 410 000,00 €	
2 190 960,70 €	01/09/2025		2 410 000,00 €	219 039,30 €
2 376 226,91 €	AVANCE REMB.	540 000,00 €	2 950 000,00 €	573 773,09 €
2 562 346,88 €	01/09/2025		2 950 000,00 €	387 653,12 €
2 582 346,88 €			2 950 000,00 €	367 653,12 €
2 665 927,77 €			2 950 000,00 €	284 072,23 €
2 749 886,85 €			2 950 000,00 €	200 113,15 €
2 834 224,12 €			2 950 000,00 €	115 775,88 €
2 835 978,62 €			2 950 000,00 €	114 021,38 €
2 873 401,21 €			2 950 000,00 €	76 598,79 €
2 886 044,62 €			2 950 000,00 €	63 955,38 €
2 886 831,12 €			2 950 000,00 €	63 168,88 €
2 911 831,12 €			2 950 000,00 €	38 168,88 €
2 924 305,32 €			2 950 000,00 €	25 694,68 €
	Subs. RW/Europe	540 000,00 €	3 490 000,00 €	565 694,68 €
	Remb. Avance	- 540 000,00 €	2 950 000,00 €	25 694,68 €

PRISE EN CHARGE DU BUDGET

Montant total	2 924 305,32 €
Subsides PRR Europe	- 1 800 000,00 €
Prise en charge par l'asbl Le Triangle	- 180 000,00 €
DON du propriétaire	- 150 000,00 €
SOLDE certain à ce jour	794 305,32 €
DON envisagé de CAP48	- 213 271,52 €
Subsides UREBA possibles	- 80 557,39 €
SOLDE A FINANCER	500 476,41 €

D'autres demandes sont en cours mais non encore formalisées.