

TRAVAUX DE RESTRUCTURATION ET ISOLATION DU BATIMENT

Informations complémentaires aux tableaux d'estimation et de trésorerie.

Tableau 1 - ESTIMATIONS – REPARTITION PAR SERVICES ET PAR SUBSIDES

Ce tableau comporte trois parties :

1. La liste avec tous les postes de travaux estimés par le bureau d'architecte et l'ingénieur en techniques spéciales.

1.a Estimation

Les 8 premières colonnes reprennent les données transmises par les bureaux d'étude.

1.b Répartition par services

Il s'agit de répartir la dépense en fonction des travaux relatifs aux trois services et aux communs.

D'abord pour notre information, ensuite pour estimer le montant des travaux à réaliser au fur et à mesure des phases de travaux.

1.c Répartition par subsides

Il s'agit de voir sur base de quels travaux nous pouvons demander des subsides ou des aides financières.

Le principe général est le suivant :

- Le subside maximum promis par la Région Wallonne (1.800.000 €) doit être justifié par un montant minimum de travaux de **1.796.945,20 €**. Ces travaux sont subventionnés à hauteur de 90%. Si on y ajoute la TVA de 6% et le forfait de frais généraux de 85.714,29 € on obtient le subside maximum de 1.800.000 €.
- Suite à une entrevue, il est possible que CAP 48 accepte de nous aider sur base de la prise en charge de certains travaux. Afin de ne pas amoindrir les sommes sur lesquelles nous pourrions demander un subside UREBA, cette liste 'CAP48' contient essentiellement des travaux de restructuration du bâtiment en vue d'aboutir à des logements familiaux en lieu et place de l'accueil semi-communautaire.
Cette liste de travaux CAP48 est d'un montant total de **201.199,55 €** (calculé provisoirement, dans l'attente d'une décision de leur part).

- Les travaux pouvant justifier un subside UREBA sont donc limités au montant total de l'estimation, diminué des totaux Région Wallonne et CAP48. Cela représente une somme de **182.960,10 €** sur base de l'estimation actuelle.

Si les travaux s'avéraient plus coûteux, on pourrait probablement inscrire d'autres travaux dans la demande UREBA (menuiseries extérieures et soubassements isolés) tout en conservant le montant suffisant pour la Région Wallonne.

Soit un montant total de travaux pris en considération :

- Région Wallonne : 1.796.945,20 €
+ 248,08 € (dépassement provisoire dans le tableau).
- CAP48 : 201.199,55 €
- UREBA : 182.960,10 €
- Total estimation : 2.181.852,92 € hors TVA 6%, architecture + techniques spéciales

Il résulte de cette réflexion que toutes les aides que nous sommes amenés à demander (hors RW, UREBA et CAP48) ne peuvent plus être justifiées par des travaux précis mais seulement sur base de tous les coûts supplémentaires mieux décrits dans le tableau 2 ; en résumé :

- Une sécurité de 5% prise pour les risques de soumission et 'surprises' de chantier
- Les quotités non subventionnées RW et UREBA
- Les révisions de prix légales
- Une bonne partie des frais généraux, faiblement subventionnés.

2. La liste des travaux proposés à CAP 48 dans le cadre d'une aide de ± 200.000 €

Extrait du tableau regroupant les travaux relatifs à la demande CAP48.

3. La liste des travaux sur base desquels on pourrait encore demander un subside UREBA

Extrait du tableau regroupant les travaux relatifs à la demande UREBA (+ options non totalisées).

Tableau 2 – TRAVAUX - Budget et Trésorerie asbl
--

Dans l'ordre, ce tableau comprend :

1. Détail de la prise en charge de la Région Wallonne

2. Autres subsides envisagés à ce jour

Seuls les subsides CAP48 et UREBA peuvent être considérés comme possibles à ce jour.

La Fondation NIF nous a aussi promis une aide mais souhaite un dossier plus avancé (permis, offres, ...) avant de s'engager sur un montant. Par tél., il a été question de 8% à 10% du montant des travaux.

Les autres demandes sont encore en cours.

3. Scénario envisagé sur base de l'estimation actuelle

Reprise des montants totaux par service.

Ajout de la réserve de 5% et des révisions de prix sur états d'avancement

Nous obtenons un montant total de travaux, révisions et tva comprises, de **2.551.469,47 €**

4. Répartition par subsides

Tableau récapitulatif reprenant, à la fois pour les travaux et pour les frais généraux, les montants totaux, de subside et de solde asbl Le Triangle. Ce récapitulatif est basé sur le Tableau 1 ci-dessus.

Le résultat final est le suivant :

ESTIMATION GLOBALE DE L'OPERATION	2.923.512,40 €
MONTANT TOTAL DES DONS & SUBSIDES	2.093.828,92 €
A FINANCER PAR L'ASBL	829.683,48 €

Sur la droite, un petit encart calcule l'avance de fonds qui sera nécessaire en cours de chantier en fonction de la méthode de délivrance des subsides par le Région Wallonne.

5. Trésorerie en cours de chantier

Résumé des montants totaux travaux / honoraires, séparés dans le tableau de trésorerie.

Supposition :

- Calcul supposé des états d'avancement sur base du coût de chacune des phases de chantier : Logements / abri de nuit et accueil de jour / communs.
- Supposition d'une révision de prix de 6% annuellement durant les deux ans de chantier, permettant de calculer le montant de la révision sur chaque état d'avancement en fonction du planning.
- Planning estimé pour un début de travaux au 01/03/2024 et une fin avant le 30/08/2026, deadline pour les subsides européens.
- L'échéancier s'établit sur les deux ans de chantier et est précédé des phases d'étude.
- Les colonnes 'Honoraires' et 'Travaux' sont distinctes car, d'une part les honoraires ne sont pas soumis à révision et, d'autre part, cela permet d'en contrôler les montants totaux.
- Les colonnes 'Trésorerie' dressent un récapitulatif évolutif des recettes et dépenses.

Constat

- On constate que les disponibilités de l'asbl Le Triangle + le don du propriétaire permettent de payer toutes les études jusqu'au début des travaux.
- Dès le début des travaux, la trésorerie sera regarnie de la tranche d'acompte de 70% des subsides RW/Europe, soit 1.260.000 €
- En fin d'année 2024 la dépense totale sera déjà d'environ 1.600.000 €, ce qui épuisera nos fonds propres et l'acompte de la RW.
- Les subsides et dons autres que RW/Europe devront donc être disponibles dès le début de l'année 2025 jusqu'en milieu 2026.

6. PRISE EN CHARGE DU BUDGET

Ce tableau 2 se termine par un récapitulatif global :

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 €

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 €

Pour ce solde, les appels suivants sont introduits :

- Auprès de la Fondation NIF
- Auprès de la Fondation Roi Bauduin, dans le cadre de l'appel à projets "Impact Together by BNPPF: Efficacité énergétique". On pourrait ici compléter le subside UREBA sur les postes déjà pris en charge (40%) et reprendre les postes de ce type qui n'auront pas pu être mis chez UREBA.
- Auprès de United Fund For Belgium, après invitation suite à une possibilité de don plus importante qu'à leur habitude.
- Auprès des moines de Chimay, pour un don et la prise en charge de l'avance de fonds nécessaire.

Je ne peux encore, à ce jour, donner aucun montant précis pour ces différentes demandes.

In fine, Le Triangle aurait toujours la possibilité de faire un emprunt sur 10 ans ou plus mais il faut savoir que cette charge serait reportée sur le calcul du coût de l'hébergement demandé aux familles. Nous souhaitons l'éviter autant que possible.

Pr l'asbl LE TRIANGLE

Christian GOBLET

Administrateur, Président.

Gsm: +32 (0)470 68 20 88 / Email: cg@chfr.be