

Document adressé aux CA de la Maison des Eclaireurs et du Triangle dans le cadre :

1. Du projet à introduire à la R.W. pour l'amélioration du bâtiment et la réorganisation des services.
2. Du financement de ce projet à convenir entre les deux asbl.

Une réunion préliminaire est prévue le mercredi 20/04/2022 après-midi au Triangle.

L'heure sera communiquée très prochainement en fonction de contacts à prendre au préalable.

Dossier technique complet

Le projet que nous portons est important ; il a été étudié en détail et préparé de manière à nous offrir un maximum de chances de succès au niveau de cet appel à projet.

Ce dossier est un "gros morceau" aussi bien pour nous que pour la R.W. qui dispose de 30.000.000 € à distribuer dans le cadre de cet appel à projet.

Nous en sommes bien conscients ; c'est pourquoi nous voulons présenter un dossier complet, fiable et finançable.

1. Le projet complet est bien décrit : voir les plans et les buts et motivations rédigés par la direction.
2. Le projet financier est fiable : voir le descriptif complet et l'estimation détaillée des coûts estimés.
3. Le projet est finançable : voir la prise en charge détaillée.

Différence de présentation

Nous faisons volontairement une présentation différente du financement dans le document transmis à la R.W.

Voir dossier technique en annexe - Page 3

1. La demande de financement porte sur 1.700.000 €

On nous demande le montant de subsides en-dessous duquel nous renoncerions à notre projet.

Sachant que la R.W. trouve toujours quelques postes non subventionnables, notre base minimum de 1.600.000 € est légèrement augmentée dans cette présentation.

2. Prêt par le Triangle

Dans le montant pris en charge par le Triangle, nous mentionnons un "PRÊT" de 150.000 €

La R.W. est consciente que le remboursement de ce prêt sera comptabilisé comme des frais pouvant être répercutés sur le prix de la journée d'hébergement.

Nous essayons, par là, de pousser un peu les subsides vers le haut.

Proposition pour le bail emphytéotique Mde / Triangle

Préalables

Sous réserve de l'obtention des subsides de la RW pour le projet envisagé d'au minimum 1.600.000 €

Considérant une dépense totale de ± 2.400.000 €, honoraires compris

Considérant un DON de la MdE de 300.000,00 €

Le solde à financer serait de

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Dépense totale | 2 400 000,00 € |
| Subsides RW | - 1 600 000,00 € |
| Don de la MdE | - 300 000,00 € |
| Solde à financer | 500 000,00 € |

Financement du solde

Financement par le Triangle, sur fonds propres et petits dons divers 100 000,00 €

DONS importants à rechercher ensemble, à compléter si nécessaire par un apport supplémentaire de la MdE sur fonds propres ou financement. 400 000,00 €

Ce surcoût pourra être partiellement pris en charge par le Triangle (Voir point 5 ci-dessous).

Ce qui importe pour le Triangle et le dossier à introduire à la R.W. est de garantir que le budget est bouclé (voir formulaire à introduire)

Proposition faite par le Triangle

1. DON

On considère que le don de 300.000 € n'est pas à rembourser.

2. Le loyer actuel du Triangle

Actuellement le loyer du Triangle est de 3.700 €/mois, soit 44.400 €/an avec un retour annuel de 18.000 €, sous forme de Le loyer net du Triangle est donc de **26.400 €/an, soit 2.200 €/mois.**

3. A quoi le Triangle peut-il s'engager ?

Le Triangle peut s'engager à payer un canon (loyer) de **1.500 €/mois, soit 18.000 €/an**, sans retour annuel sous forme de don (comme c'est le cas actuellement).

Ce canon ne serait pas indexé ; il serait repris dans la compta du Triangle en tant que canon (= loyer).

Ce canon serait payé durant toute la durée du bail, soit 20 ans minimum.

En contrepartie du bail emphytéotique, le Triangle supportera tous les frais, étant essentiellement :

- RC et assurances : estimé à ± 5.000 € / an, sans notion précise de la rectification du RC et de l'ass. Incendie après travaux.
- Gros entretien : difficile à estimer mais une prévision de 10.000 €/an me semble minimaliste, considérant les éléments suivants :
 1. Tout le bâtiment ne sera pas rénové fondamentalement.
 2. La chaufferie (± 8 ou 10 ans maintenant) ne tiendra pas toute la durée du bail et devra être renouvelée.
 3. Lors du remplacement, il faudra voir quelle énergie sera possible, le gaz naturel étant sans doute obsolète
 4. De nombreuses menuiseries ne seront pas remplacées intégralement ; seul le double vitrage ancien sera remplacé par un + performant
 5. De nouvelles impositions légales verront certainement le jour, notamment en matière de prévention incendie

Il est probable que ces frais de gros entretien seront minimes durant les 10 premières années mais fortement en hausse par la suite.

Le total des frais annuels à charge du Triangle sont donc estimés à :

- Canon (12 * 1.500 €) 18 000,00 €
- RC et assurances 5 000,00 €
- gros entretien 10 000,00 €

Soit au total 33 000,00 € soit 6.600 € de plus qu'actuellement par rapport au loyer net payé.

4. Solidarité avec les autres maisons

La somme de 33.000 €/an sera globalement le bénéfice annuel de la MdE (recette + dépenses évitées) puisqu'elle n'aurait plus aucun frais à assumer. C'est plus qu'actuellement.

On peut même considérer que le capital de la MdE sera reconstitué (don de 300.000 €) après 9 années ; le reste sera du boni pour la MdE.

Nous considérons que cela représente une belle solidarité avec les autres maisons.

5. Solidarité avec l'asbl Maison des Eclaireurs

En sus du canon, le Triangle pourrait durant une période limitée (10 ans max), payer une somme complémentaire ne dépassant pas 1.250 €/mois, soit 15.000 €/an.

Cela porterait momentanément la dépense de 'loyer' à 1.500 € + 1.250 € = 2.750 €/mois soit 33.000 €/an.

Nous estimons cela comme un maximum viable pour le Triangle et devrait se terminer avant que nous soyons probablement confrontés à d'importants travaux de rénovation, sans doute après les 10 premières années.

Cette somme serait reprise dans la compta du Triangle en tant que 'remboursement d'avance'.

Ce paiement serait à considérer comme un remboursement de la somme engagée par la MdE en sus du don de 300.000 €, pour financer le solde de 400.000 €.

| | |
|----------------------------------|--|
| Exemple : DONS RECUS = 400.000 € | aucun remboursement complémentaire n'est à faire. |
| DONS RECUS = 350.000 € | Avance complémentaire par la MdE : 50.000 € Remboursement de 50.000 en 10 ans = 5.000 €/an, soit 417 €/mois Le 'loyer' total à charge du Triangle serait de 1.500 + 417 = 1.917 €/mois |
| DONS RECUS = 300.000 € | Avance complémentaire par la MdE : 100.000 € Remboursement de 100.000 en 10 ans = 10.000 €/an, soit 833 €/mois Le 'loyer' total à charge du Triangle serait de 1.500 + 833 = 2.333 €/mois |
| DONS RECUS = 250.000 € | Avance complémentaire par la MdE : 150.000 € Remboursement de 150.000 en 10 ans = 15.000 €/an, soit 1.250 €/mois Le 'loyer' total à charge du Triangle serait de 1.500 + 1.250 = 2.750 €/mois |

On ne peut pas considérer ne pas recevoir au minimum 250.000 € de dons, auquel cas le projet ne serait pas concevable.

Nous estimons aussi que le Triangle ne peut pas s'engager au-delà d'un 'loyer' de 2.750 €/mois soit 33.000 €/an (sans aucun don en retour).

Evolution de l'avance complémentaire et de son remboursement par le Triangle

Si des dons complémentaires sont reçus par la suite, ils viendront en diminution du solde à rembourser par le Triangle. En effet, il est possible qu'un donateur nous promette 50.000 € durant 3 ans, par exemple.

Nous estimons que cette proposition est équilibrée :

- Le canon de 1.500 €/mois tient compte de la prise en charge des frais par le Triangle.
- Le remboursement complémentaire, en fonction des dons reçus, participe à l'effort global fait par la MdE.

En contrepartie, l'asbl Maison des Eclaireurs doit s'engager à nous soutenir momentanément à hauteur de ce qui ne sera pas reçu en don, selon les chiffres ci-dessus.

Autre possibilité offerte par la RW, résumée ci-dessous (réponse à une FAQ)

J'ai pris connaissance d'une FAQ de la R.W. concernant cet appel à projets.

Question posée à la R.W.

Je ne suis pas propriétaire du bâtiment que j'occupe, suis-je éligible ?

Réponse de la RW

Pour obtenir un subventionnement, le demandeur doit avoir un droit réel de propriété, d'emphytéose ou de superficie sur le bâtiment (dans les six mois au maximum de la décision du Gouvernement sur la sélection des projets).

Si vous n'êtes pas titulaire de ce droit, le propriétaire peut introduire la demande de subvention pour autant qu'il soit **une personne morale poursuivant un but désintéressé dont les ASBL**, les fondations et les établissements d'utilité publique, tels que les communes, intercommunales, CPAS, associations régies par le Chapitre XII de la loi organique des CPAS **et qu'un contrat formalisé, conforme aux conditions de recevabilité de l'appel à projets, soit joint à la demande (il doit reprendre au minimum la durée, décrire le droit d'usage, le public visé et les activités qui seront mises en place dans le**

Conclusion

Sur cette base, l'asbl Maison des Eclaireurs pourrait être le maître de l'ouvrage du projet.

Sur base de la convention d'occupation décrite ci-dessus, le bail emphytéotique ne serait plus obligatoire (donc moins de tracasseries, de frais et de gestion du patrimoine de la MdE).

Les principes financiers ci-dessus pourraient rester d'application en étant adaptés comme suit :

1. Le loyer serait égal aux 33.000 €/an (2.750 €/mois) repris ci-dessus au point 3, sans return de fin d'année, soit 6.600 €/an en sus du loyer net actuel.
2. Un remboursement complémentaire pourrait se faire dans les mêmes conditions de viabilité pour le Triangle (point 5).
3. Le Triangle prendra bien en charge les 100.000 € décrits dans le "financement du solde".

Pr l'asbl Le Triangle

Après concertation avec la direction et divers membres du CA
Christian Goblet, admin. Président.