

BAIL EMPHYTEOTIQUE TRIANGLE / Maison des Eclaireurs

ANALYSE DE LA PROPOSITION FAITE PAR LA MdE ce 30-03-2022

Suite à notre demande lors du CA du Triangle du 24/03/2022, Daniel Georges Président de l'asbl Maison des Eclaireurs nous fait cette proposition dans une « Note au CA de l'asbl Le Triangle ».

Je le remercie de la réactivité du CA de la MdE.

Voici tout d'abord le texte complet de cette note ; j'en examine les divers éléments par la suite.

Cher Président, Cher Christian,

Nous avons bien pris note du détail de l'investissement envisagé au Triangle ainsi que de son plan de financement.

Afin de clarifier la position du CA de l'asbl La Maison des Eclaireurs, propriétaire du bâtiment, tu peux noter :

1. Les décisions dont question en points 2 et 3 sont subordonnées à l'accord écrit de la Région Wallonne quant aux subsides alloués, à savoir la somme de 1.565.000€ (1.490.000€ de subsides pour travaux et 75.000€ de subsides pour frais d'étude)
2. Dans le cas où le montant des subsides serait inférieur au budget annoncé, la position du CA de l'asbl La Maison des Eclaireurs sera revue.
3. Sous réserve de la condition évoquée au point 1, le CA s'engage à effectuer un don de 300.000€ à l'asbl Le Triangle. Ce don ne sera effectif qu'après réception des documents probants relatifs aux subsides alloués.
4. Le bail emphytéotique demandé par la Région Wallonne sera signé dans les plus brefs délais, et au plus tard dans les trois mois après réception de l'accord de subsides de la Région Wallonne.
5. Le Canon est fixé à 2.000€ mensuels (deux mille euros). Il a pour but de maintenir la solidarité entre les différentes institutions.

Au vu du plan financier proposé, il nous semble impératif de mettre tout en œuvre pour éviter de devoir avoir recours à du crédit bancaire. Vu le contexte actuel, et d'une manière générale, les banques sont très frileuses à faire du crédit à long terme à des asbl, et ce quelle que soit la valeur actuelle ou future du bâtiment.

Le montant de 100.000€ de dons divers nous semble en effet très faible par rapport aux possibilités que diverses fondations proposent.

Il nous semble impératif de commencer dès à présent des démarches vis-à-vis de donateurs potentiels, sur base du plan financier actuel. Un pré-accord certainement être obtenu sous réserve du point 1 évoqué ci-dessus.

Nous restons à ta disposition pour évoquer le sujet si besoin.

Bien à toi.

Daniel

Pour le CA de l'asbl La Maison des Eclaireurs

Daniel GEORGES

Président

ANALYSE DES DIVERS ELEMENTS

1. Au point 1

« Les décisions dont question en points 2 et 3 sont subordonnées à l'accord écrit de la Région Wallonne quant aux subsides alloués, à savoir la somme de 1.565.000€ »

Je pense que nous sommes tous d'accord sur ce point : si nous ne parvenons pas à avoir des garanties de financement global du projet actuellement à l'étude, ce projet sera purement et simplement supprimé car nous ne pouvons pas hypothéquer le futur et la viabilité de l'asbl Le Triangle.

Mieux vaut un service moins performant que plus de service du tout !

Dans cette notion de « garantie de financement global », l'obtention de subsides conséquents (estimés à ± 1.565.000 €) est un point capital, sans lequel le financement global ne pourra pas être atteint.

Nous sommes donc bien d'accord sur ce point mais, à lui-seul il ne suffit pas.

2. Au point 2

« Dans le cas où le montant des subsides serait inférieur au budget annoncé, la position du CA de l'asbl La Maison des Eclaireurs sera revue. »

Si « revoir la position du CA » signifie compenser une petite somme en moins de subsides, nous ne pourrions qu'être d'accord.

Mais cela peut être tout autre chose. A voir lors d'un prochain entretien avec le CA de la MdE.

3. Au point 3

« Sous réserve de la condition évoquée au point 1, le CA s'engage à effectuer un don de 300.000€ à l'asbl Le Triangle. Ce don ne sera effectif qu'après réception des documents probants relatifs aux subsides alloués »

Nous sommes bien d'accord sur le fait qu'il faut tout d'abord obtenir une promesse ferme de subsides.

La somme de 300.000 € correspond au coup de pouce espéré dont je parle dans mon budget global du 24/03/2022.

Je note toutefois qu'il est question d'un « **don** » et nous en remercions déjà la MdE. Il ne s'agit donc pas d'une avance remboursable (... mais voir le point 5)

4. Au point 4

« Le bail emphytéotique demandé par la Région Wallonne sera signé dans les plus brefs délais, et au plus tard dans les trois mois après réception de l'accord de subsides de la Région Wallonne »

C'est ce qu'exige la R.W. dans le cadre de ce bail (et même un peu plus rapide). Parfait.

5. Au point 5

« Le Canon est fixé à 2.000€ mensuels (deux mille euros). Il a pour but de maintenir la solidarité entre les différentes institutions. »

A - Sur le seul point de vue financier de l'asbl Le Triangle

- Le canon demandé représente **24.000 €** par an :
- Dans mon budget du 24 mars, je comptais
 - Un remboursement sur 20 ans de l'avance de 300.000, ce qui faisait 15.000 €/an (+ un éventuel intérêt comparable à ce que la MdE peut obtenir actuellement sur ses dépôts).
 - Plus une prise en charge du remboursement d'un PH fait par le Triangle, estimé à 21.204 € / an.
 - Soit un total de **36.204 €/an**, autrement dit 12.204 € de plus que le canon proposé par la MdE.
- **A première vue on ne peut que se féliciter de cette baisse des frais pour le Triangle.**

Mais c'est en misant sur le fait que le Triangle ne devra pas engager de prêt complémentaire.

Or, sans ce prêt, pour boucler le budget global il faudra :

- Soit une intervention majorée de la MdE, ce qui n'est pas envisagé dans le document.
- Soit des dons très nettement supérieurs aux 100.000 € escomptés dans mon budget, soit jusqu'à concurrence de **450.000 €**: C'est peut-être possible mais non garanti à ce jour ...

et sans doute pas dans les 20 jours où nous devons introduire notre dossier à la R.W.

- Sans parler de la somme de 77.633 € que je proposais de prendre sur les petites réserves de l'asbl Le Triangle.

Sur ce volet financier, je manque encore de vision nette et de garantie pour engager l'asbl Le Triangle dont je me sens responsable.

B - Sur le point de la solidarité entre les différentes institutions

- Je comprends cette solidarité et je la partage. Mais ...
- Dans mon projet de budget du 24 mars, je proposais de rembourser à la MdE la somme de 300.000 € en seulement 20 ans alors que le bail est sur 30 ans, par le biais d'un canon de 1.250 €/mois sur les 30 ans.
 - Cela offrait donc un supplément de 10 ans x 15.000 € soit une somme de 150.000 € en plus pour la MdE, sans compter la plus-value apportée à l'immeuble essentiellement par les subsides importants (sans lesquels tout ceci est vain).
 - N'est-ce pas une forme de solidarité ?
- La demande de la MdE (canon de 2.000 €/mois durant 30 ans) représente :
 - Le remboursement du don de 300.000 € en 150 mois, soit 12,5 ans.
 - La poursuite du canon durant les 17,5 ans restants du bail soit la somme globale de **420.000 € en sus du don reçu.**
 - Très belle « solidarité » de la part d'une 'filiale' de la MdE, sachant de surcroît que la MdE ne devra plus supporter aucun frais, l'ensemble étant à charge de l'emphytéote (RC, assurances incendie et RC, gros entretiens, ...)

Ce point me laisse perplexe et nécessitera des motivations complémentaires lors de notre futur entretien.

C – Indexation du canon

Selon la loi régissant le bail emphytéotique, il est coutume que le canon soit indexé annuellement. Il s'agit d'un point auquel on peut déroger mais il n'en est pas question dans la proposition de la MdE.

Si ce montant venait à être indexé, par exemple de 2% par an, le canon pourrait évoluer de 2.000 € la première année à > 3.500 €/mois à 30 ans.

Evidemment, 30 ans ... c'est très loin. Mais autant le savoir.

CONCLUSION

Seule conclusion : une réunion s'impose au plus tôt avec la MdE.

Motifs :

1. La note de l'asbl MdE donne une importance capitale aux dons dont le montant devrait atteindre 450.000 €. Ce chiffre ne figure pas dans la note mais découle de mon budget global du 24 mars 2022 et du don de 300.000 € indiqué.

Dans quel délai pourrions-nous obtenir des pré-accords conditionnés à l'obtention des subsides ?

Comment garantir la somme de 450.000 € de dons avant l'introduction du dossier, alors que j'en avais seulement provisionné 100.000 €, ce que j'estime réaliste et non risqué.

Nous pourrions bien entendu mettre tout notre poids dans cette recherche.

Bien évidemment, je préfère des dons à un PH fait par le Triangle.

Mais si les dons ne viennent pas et si nous devons malgré tout combler la différence, nous devons supporter le remboursement de ce PH, en plus du canon de 2.000 € [indexé ?] et en plus de tous les frais inhérents au bail de ce type.

A ce stade, je ne pense pas pouvoir engager l'asbl Le Triangle dans cette démarche globale qui vise avant tout la qualité de l'accueil, seule manière de pérenniser nos services au vu de l'évolution de la société et des autres structures d'accueil (surtout publiques).

2. Pourquoi nous imposer une telle « solidarité » alors que nous « faisons partie de la maison » et que l'asbl MdE ne devra plus rien payer pour le Triangle durant 30 ans ? Sans parler de la plus-value apportée à l'immeuble. Notre asbl doit-elle à ce point payer pour le Foyer, la Hutte ou la Maison des Eclaireurs alors que nous aurons remboursé tout notre don ?

Ces conclusions – qui n'engagent que leur auteur – ne sont qu'une base de réflexion que je transmets à tous les administrateurs du Triangle, à la direction ainsi qu'à notre ami Raymond Delforge, ancien administrateur, toujours membre et qui est, de surcroît, notre ancien trésorier et toujours de bon conseil.

Je vous demande d'en prendre connaissance très sérieusement.

A défaut d'avoir une réunion de CA assez proche, nous devons nous entendre au préalable. Merci à chacun de m'adresser – par email - ses remarques, ses conseils, son avis sur la possibilité de poursuivre notre dossier.

Au besoin, je prendrai contact avec chacun par tél. pour me faire préciser certains points.

Le temps presse !

Sur base de vos avis, je pourrai reprendre contact avec la MdE en vue d'une réunion.

Chr. Goblet, président.