

# Rapport d'activités 2019-2020



L'habitat intergénérationnel pour tous

**CECO**  
Home Sharing

## Rapport d'activités 2019-2020

1. Vision – Missions - Objectifs .....	3
2. Le win-win-win - impact sociétal .....	4
3. Les différentes tâches .....	5
4. Le difficile équilibre recettes - dépenses.....	5
5. Bilan de création de binômes – Binômes en formation.....	6
6. Impact du COVID.....	7
7. Données sur les seniors – Données sur les juniors .....	7
Nos seniors propriétaires.....	7
En standby.....	7
Nos juniors locataires.....	7
Nos locataires de la maison intergénérationnelle de l'ASU.....	7
8. La richesse des relations intergénérationnelles .....	8
Avantages ressentis par nos seniors :.....	8
Avantages ressentis par les plus jeunes et les familles monoparentales .....	8
Les témoignages de nos binômes parlent d'eux-mêmes... ..	8
Geneviève, senior : .....	8
Pru, junior : .....	9
Danièle, senior .....	9
Koki, junior.....	9
Emanuela, senior.....	9
Anum, junior .....	10
Joëlle, senior .....	10
Lucie, junior .....	10
9. Nos actions de sensibilisation des pouvoirs publics et des médias .....	10
Mémoire 2019 .....	11
Presse.....	11
10. Le personnel – Les activités du CA .....	12
11. Les comptes 2019 – Le budget 2020.....	13
12. Les perspectives 2021 .....	13
13. Les conclusions du CA .....	14

## 1. Vision – Missions - Objectifs

---

CECO Home Sharing s'inscrit dans les nécessaires évolutions de l'habitat urbain pour mieux coller aux besoins de notre époque. Nos principaux défis sont de pallier la pénurie de logements qualitatifs à des prix abordables, tout en faisant correspondre les besoins de personnes âgées avec les besoins de plus jeunes.

Il existe déjà beaucoup de projets de lotissements neufs intergénérationnels, dès lors nous nous sommes spécialisés dans la transformation de logements existants en projets intergénérationnels.

De nombreuses maisons qui abritaient autrefois des familles avec enfants sont aujourd'hui utilisées par un ou deux aînés seulement. La taille de leur bien immobilier excède leurs besoins. Pour l'aîné, il n'est pas facile de quitter une maison dans laquelle il a longtemps vécu.

D'un autre côté, les étudiants, les jeunes ménages et les familles monoparentales ont beaucoup de difficultés à trouver un logement convenable et abordable. Et il y a trop peu de places en résidences universitaires pour les étudiants.

La mission principale de l'asbl répond à la double demande :

- Des personnes âgées disposant de logements devenus trop grands et qui sollicitent contacts, assistance, revenus complémentaires, en vue de rester chez eux le plus longtemps possible.
- Des jeunes (étudiants, single, jeunes couples, familles monoparentales) recherchant des logements à prix avantageux, ouverts à des relations intergénérationnelles.



## 2. Le win-win-win - impact sociétal

---



L'habitat intergénérationnel a pour objectif de permettre aux seniors de vivre plus longtemps chez eux, en ouvrant leurs espaces excédentaires vers une population vulnérable : des étudiants, des jeunes qui se lancent dans la vie, des familles monoparentales en difficulté. Ces initiatives bénéficient d'un retour social important pour tous :

- Pour les aînés : rompre leur solitude, présence nocturne, contacts sociaux, échanges de services, pécule complémentaire
- Pour les jeunes : partage intergénérationnel, tranquillité pour leurs études ou la recherche d'un travail, logements confortables à prix cassés, localisation attractive
- Pour les familles monoparentales : contacts intergénérationnels sur trois générations, cadre sécurisant pour les enfants, échanges de service mutuels, logements qualitatifs à moindre coût

Ce type de logement est non seulement profitable aux jeunes et aux aînés sur le plan social, économique et écologique, mais il comporte aussi des avantages considérables pour les pouvoirs publics, qui doivent faire face à l'explosion des dépenses en soins de santé, en reculant l'âge où nos seniors recourent à des maisons de repos et des structures para-hospitalières.

Permettre à nos aînés de rester plus longtemps chez eux, avec un petit revenu complémentaire, tout en leur apportant des réponses urbanistiques, logistiques et humaines à leurs besoins spécifiques, soulage la sécurité sociale et diminue la pression financière sur les épaules de leurs jeunes hôtes. Il s'agit d'un win-win-win qui maximise les avantages pour les seniors, pour les juniors, et pour la sécurité sociale.

### 3. Les différentes tâches

---

Pour développer le logement intergénérationnel chez les personnes âgées, l'asbl poursuit la réalisation de ce but par les moyens suivants :

- Entrée en relation avec des seniors disposant d'espaces suffisants dans leurs logements et disposés à y accueillir des candidats à un hébergement intergénérationnel ;
- Entrée en relation avec des étudiants, des jeunes et des familles monoparentales en situation vulnérable, disposés à partager le logement d'un senior ;
- Accompagnement de la mise en relation et de la gestion de la relation entre le senior et les personnes accueillies dans son logement ;
- Assistance du senior pour définir la partie la plus adéquate de son logement à consacrer pour cet hébergement, et les rénovations/aménagements les plus appropriés ;
- Assistance administrative et technique avec les services de l'urbanisme, les services sociaux, les services de police, Bruxelles Environnement et autres, pour obtenir les autorisations et permis requis et établir le projet de convention liant les parties ;
- Organisation d'événements pour faire connaître l'association (journée porte ouverte, conférence, rencontre, salon...) ;
- En sus de l'activité principale pré décrite en rapport avec des logements existants, l'association peut participer à des projets immobiliers neufs ou de rénovation, favorisant l'habitat groupé et intergénérationnel.

### 4. Le difficile équilibre recettes - dépenses

---

La trésorerie qui était de 25 000 € au démarrage de l'activité en juillet 2019 est retombée à de l'ordre de 18 000 € en décembre 2020. Nous avons pu bénéficier d'un subside de 700 € du service action sociale et senior de la Commune d'Uccle, de 4500 € des affaires sociales de la Commune d'Ixelles (80% libéré à ce stade), d'une prime COVID régionale de 2000 € et de la mise en chômage économique Corona de notre salariée mi-temps. Nous avons sollicité sans succès des subsides auprès de la Secrétaire d'Etat au Logement, qui nous a répondu ne pas être en mesure de financer les frais de fonctionnement de tels projets-pilotes, malgré leur intérêt.

Du côté des dépenses, ce sont principalement les charges de personnel qui grèvent le compte d'exploitation. Nous ne pourrions tendre vers un équilibre en régime post Covid que si les maigres recettes liées aux cotisations (senior et junior) sont appuyées par des recettes plus substantielles liées à l'accompagnement des travaux de rénovation du logement, demandés par les seniors.

En matière de formation des binômes et de gestion des paires, la saturation en charge de travail d'un emploi mi-temps est vite atteint. Le développement de l'activité et même sa pérennité passe donc par la prise en charge via un subventionnement public de la charge d'un équivalent temps plein, du moins pour commencer.

## 5. Bilan de création de binômes – Binômes en formation

---



Malgré la crise sanitaire liée au covid-19, certaines cohabitations intergénérationnelles ont pu être formées par l'asbl à Bruxelles et ses alentours. Un binôme à Woluwe- Saint- Pierre, deux binômes à Waterloo, un binôme à Forest, trois binômes à Uccle, Un 8<sup>ème</sup> binôme est en cours de formation à Ixelles, et d'autres contacts sont établis avec des propriétaires à Kortenberg, Uccle et Watermael-Boitsfort mais ils ont été suspendus en raison des confinements imposés par les autorités ou de problèmes de santé qui ne leur permettent plus d'accueillir de jeunes.

Les profils des seniors sont très variés, avec des niveaux d'assistance de la part des jeunes qui varient de 0h de prestations à une présence quotidienne pour neutraliser le loyer.

Un partenariat avec l'Agence immobilière sociale d'Uccle, l'A.I.S.U., vient également de voir le jour fin 2020. Une maison de leur parc a été dédiée à l'habitat intergénérationnel : trois cohabitations sont en train d'être mises en place dans la maison : deux logements pour seniors et un logement pour une famille monoparentale. L'ASBL CECO Home Sharing assure l'accompagnement social du projet de colocation de logement intergénérationnel.

## 6. Impact du COVID

---



L'asbl paie le lourd tribut des dommages causés par la crise sanitaire covid. La seule personne salariée mi-temps au sein de l'asbl a dû être mise au chômage temporaire depuis mars 2020 car la demande des seniors a fortement diminué dès lors que la population s'est retrouvée confinée à deux reprises. A juste titre, les personnes âgées doivent se protéger en limitant leurs contacts dans leur habitation, ils deviennent donc assez réfractaires à laisser une jeune personne entrer chez eux. Dans ce climat

anxiogène, il est donc très difficile pour l'asbl de mener à bien sa mission. L'arrivée du vaccin en 2021 laisse entrevoir de meilleures perspectives...

## 7. Données sur les seniors – Données sur les juniors

---

### Nos seniors propriétaires

- Femme pensionnée de 71 ans
- Femme pensionnée de 65 ans
- Femme veuve de 84 ans
- Femme veuve de 77 ans
- Femme prépensionnée de 58 ans
- Couple de senior : femme active / retraité 74 ans
- Femme veuve pensionnée de 64 ans

#### En standby

- Femme veuve de 70 ans
- Homme pensionné de 74 ans

### Nos juniors locataires

- Vietnamienne active de 26 ans
- Finlandais stage CE de 26 ans
- Etudiante camerounaise de 22 ans
- Etudiante belge de 20 ans
- Autre étudiante belge de 20 ans
- Etudiante camerounaise de 23 ans
- Etudiant japonais de 23 ans
- Française active de 46 ans

### Nos locataires de la maison intergénérationnelle de l' AISU

- Femme pensionnée de 66 ans
- Réfugié homme de 55 ans
- Femme camerounaise de 33 ans et fille de 2 ans

## 8. La richesse des relations intergénérationnelles

---



### Avantages ressentis par nos seniors :

- ✓ rester chez soi le plus longtemps possible
- ✓ se sentir rassurés
- ✓ rompre la solitude
- ✓ présence nocturne
- ✓ maintien de leur autonomie
- ✓ bien-être mental
- ✓ repousser le déclin physique et cognitif
- ✓ échange de services ménagers
- ✓ pécule complémentaire

### Avantages ressentis par les plus jeunes et les familles monoparentales :

- ✓ partage intergénérationnel qu'ils n'ont pas toujours avec leur propre famille
- ✓ conversation et partage de connaissance
- ✓ tranquillité pour les études et la recherche d'un emploi
- ✓ logements qualitatifs à petits prix
- ✓ échange de services
- ✓ cadre sécurisant pour les enfants et rassurant pour les étudiants

### Les témoignages de nos binômes parlent d'eux-mêmes...

Geneviève, senior : *Pru & moi sommes très prudentes et je me sens tout à fait en confiance. Comme lors du premier confinement, Pru fait du télétravail à 100% et est très respectueuse de toutes les consignes, gestes barrière etc.*

*Nous partageons régulièrement un repas - belge ou vietnamien - et ceci est l'occasion d'échanges amicaux interculturels. Au début du mois de novembre, je lui ai parlé des fêtes religieuses comme la Toussaint et la Fête des morts. A son tour, elle m'a parlé des coutumes de son pays pour garder le contact avec les proches décédés - c'était très instructif et émouvant.*

*J'espère que pour elle aussi ces contacts lui permettent de sortir de l'isolement forcé et de la tristesse de l'éloignement de ses proches, parents au Vietnam, amis un peu partout dans le monde mais surtout aux USA.*

*Pru, junior : Je suis très contente d'avoir déménagé ici car Geneviève prend vraiment soin de moi. Je suis très touchée par ses gestes - j'apprécie vraiment sa gentillesse.*

*Surtout pendant la pandémie, je ne me sens pas seule ici même si je n'ai pas de famille proche avec moi. Souvent, quand je reviens de l'extérieur, il y a un petit morceau de gâteau joliment posé devant mon atelier. Nous partageons régulièrement des repas. Chaque fois qu'elle cuisine, c'est un plat différent et elle m'explique l'aspect culturel du plat. Travailler à domicile est parfois très épuisant pour moi, car je ne parle aux gens que via un ordinateur portable. Mais après le travail, quand nous dînons, c'est vraiment relaxant et paisible. Grâce à Geneviève, j'apprends beaucoup sur la culture et la vie à travers le monde, elle est très bien informée. Je sais donc que je suis au bon endroit et j'aimerais passer plus de temps ici.*

*Danièle, senior : Stéphanie a pris le temps de venir chez nous pour bien comprendre nos besoins - rompre l'isolement sans entraver l'autonomie. La solution qu'elle nous a offerte, en la personne d'un charmant étudiant japonais qui fait souffler un vent de jeunesse et d'ouverture sur la maisonnée, nous permet d'envisager sereinement le quotidien dans la durée. Le logement intergénérationnel répond à un vrai besoin de notre société, merci à Stéphanie Wouters de son engagement.*

*Koki, junior : De cette expérience, j'ai appris tellement de choses. Danièle & James m'apprennent à cuisiner des plats locaux et à m'éduquer pour être indépendant et rester en bonne santé. Il est difficile pour les deux parties de s'adapter à vivre avec une personne de génération complètement différente, mais nous y arrivons en ayant des conversations amusantes et en résolvant les problèmes ensemble. Dans l'ensemble, je vis une expérience très précieuse en tant qu'étudiant.*

*Emanuela, senior : Depuis quelques temps, j'ai le plaisir d'avoir chez moi une jeune fille présentée par CECO Home Sharing. Comme on me l'avait annoncé, elle est discrète, souriante, et pleine d'autres qualités.*

*En plus, je la vois très respectueuse des mesures de prévention, donc j'apprécie que malgré tout, elle suive avec constance ses études universitaires. Cela me rassure de ne pas être seule, surtout dans cette période si difficile pour nous "personnes à risques"....*

*Quand cette pandémie sera calmée, j'espère avoir plus d'occasions de passer de bons moments ensemble, la jeunesse est si intéressante à côtoyer !*

Anum, junior : *Le fait d'être en cohabitation permet d'avoir un échange positif dans le sens où on communique sur l'actualité, de temps en temps, je peux lui apporter de l'aide sur un sujet ou un autre, et vice versa.*

Joëlle, senior : *Avec le confinement et mon nouveau chien, Lucie essaye de faire le moins de bruit possible pour que le chien n'aboie pas donc c'est une petite souris, très discrète.*

Lucie, junior : *Merci à CECO Home Sharing de nous avoir fait confiance alors que nous cherchions dans un délai extrêmement court. Le feeling est tout de suite bien*



*passé donc c'est génial. Je ne regrette pas mon choix, je m'y sens toujours aussi bien.*

*La colocation se passe très bien. J'ai eu un peu peur au mois d'octobre parce qu'il y a eu 5 cas positifs sur 11 élèves dans la formation que je suis, donc on a dû tous se faire tester et être mis en quarantaine mais heureusement, ni Joëlle, ni moi, n'avons été touchées.*

*Pour ma part c'est très rassurant de rentrer chez soi et ne pas être complètement seule. Même si nous avons chacune entièrement notre intimité et notre indépendance, il est très agréable de rentrer dans une maison où il y a de la vie. Nous savons également que nous pouvons compter l'une sur l'autre en cas de besoin. C'était pour moi le logement parfait pour réaliser mes études dans un studio extrêmement bien aménagé et une ambiance très cocoon.*

*Je tiens également à mentionner l'accueil chaleureux, la disponibilité et la prise en charge de l'ASBL qui facilite tout le côté administratif et qui s'assure du bon déroulement du processus.*

Charnila & Liliane

## 9. Nos actions de sensibilisation des pouvoirs publics et des médias

Un grand nombre d'initiatives citoyennes sont entravées par un système institutionnel et juridique complexe et insuffisamment évolutif, ainsi que d'une conception du couple et de la famille d'un autre âge. Le droit à un logement décent est inscrit dans la Constitution : il faut sensibiliser nos élus à multiplier les initiatives publiques et privées pour inscrire ce droit dans la réalité du terrain (logement social, Agence Immobilière

Sociale (AIS), régies foncières, et aussi les initiatives d'habitat solidaire et intergénérationnel).

## Mémorandum 2019



Pour sensibiliser le monde politique aux obstacles rencontrés dans le domaine de la cohabitation, notre asbl encore en formation a rédigé un Mémorandum en amont des élections de Mai 2019, cosigné par six associations dont 1toit2ages et le soutien d'AGE Platform Europe, et envoyé aux chefs de file des principaux partis politiques. Il faut un engagement fort et collectif si l'on veut faire bouger les choses au niveau décisionnel. Le chemin de la cohabitation est pavé d'obstacles et en décourage plus d'un à l'entreprendre : <https://ceco-homesharing.be/wp-content/uploads/2019/06/M%C3%A9morandum-pour-le-logement-interg%C3%A9n%C3%A9rationnel-et-solidaire.pdf>

Nous avons rencontré une multitude d'acteurs politiques et de terrain au niveau local et régional qui viennent en soutien aux personnes âgées, des associations d'aide aux seniors, de service d'aide à domicile, des CPAS, des responsables d'AIS, des Echevin(e)s de plusieurs communes de l'action sociale, du 3<sup>ème</sup> âge, de l'intergénérationnel, de l'urbanisme, de la rénovation urbaine, du logement. Nous avons participé à des journées d'action 'senior' dans différentes communes de Bruxelles, au congrès mondial de l'habitat partagé d'1toit2ages, etc.

## Presse



- VIF/L'EXPRESS 8 août 2019 : « habitat partagé : un label, enfin ? » <https://www.levif.be/actualite/belgique/habitat-partage-un-label-enfin/article-normal-1174611.html>
- ALLO SENIOR août-septembre 2019, magazine senior d'Uccle,

- INFOR SENIOR décembre 2019, magazine de la Fédération indépendante des seniors
- WOLVENDAEL février 2020 (p80) : [https://issuu.com/wolvendael/docs/w656\\_single](https://issuu.com/wolvendael/docs/w656_single)
- WOLVENDAEL mars 2020 (p32-34) : [https://issuu.com/wolvendael/docs/w657\\_single](https://issuu.com/wolvendael/docs/w657_single)
- WOLUMAG 1150 mars 2020 (p13) : <http://www.wolumag.info/magazines-2020-2-1.html>
- INFO IXELLES septembre-octobre 2020 (p44) : [https://issuu.com/ixelles-elsene/docs/xlinfo\\_sept\\_oct\\_2020-complet-light](https://issuu.com/ixelles-elsene/docs/xlinfo_sept_oct_2020-complet-light)
- GUIDE SENIOR 2020, Watermael-Boitsfort <https://watermael-boitsfort.be/fr/votre-commune/publications/guide-seniors>

## 10. Le personnel – Les activités du CA

<b>Conseil d'administration – 03.07.2019</b>
NOM
Jean Paul WOUTERS Administrateur Président
Benoît PÉRILLEUX Administrateur Vice-président
Bénédicte LAMPIN Administratrice

<b>REGISTRE DES MEMBRES</b>
CECO Home Sharing Numéro d'entreprise: 0729.898.868 Siège social : Avenue de Foestraets, 4 1180 BRUXELLES
<b>REGISTRE DES MEMBRES EFFECTIFS – 03.07.2019</b>
NOM
Jean Paul WOUTERS
Benoît PÉRILLEUX
Bénédicte LAMPIN
Christian de GOUSSENCOURT

Les trois administrateurs ont désigné Stéphanie Wouters en qualité de Déléguée à la gestion journalière, avec un mandat de trois ans renouvelable et rémunéré. Elle est engagée comme salariée au poste de direction depuis octobre 2019 à temps partiel.

## 11. Les comptes 2019 – Le budget 2020

L'examen des comptes laisse apparaître les évolutions suivantes :

Recettes	Exercice 2019		Exercice 2020	
	R	D	R	D
Chiffre d'affaire	370		1490	
Subsides	-		7010	
<b>Dépenses</b>				
Salaires		6627		6411
Frais généraux		1816		3031
<b>Perte exercice</b>		<b>8073</b>		<b>942</b>

Si nous considérons que la formation et le suivi d'un binôme génère des recettes moyennes annuelles de 400 €, et que les charges salariales d'un employé ETP sont de 40 000 € annuel, il faudrait qu'un ETP assure le suivi de 100 binômes / an pour que l'activité soit rentable ce qui est intenable vu le niveau d'encadrement requis pour gérer humainement des matières aussi sensibles.

Les dépenses salariales de 2020 ont été limitées et la mise au chômage temporaire a permis à l'asbl de ne pas être impactée de manière catastrophique. Il est fondamental que l'utilité sociale de notre mission soit reconnue et qu'un subside structurel nous soit attribué. **Rappelons qu'un ETP subsidié à 100% (40 000 €) permet de contribuer à créer des capacités de logement dans le tissu urbain existant atteignant 40 logements/an, soit un coût unitaire pour les pouvoirs publics de l'ordre de 1000 €/logement !** Ce montant est à comparer avec le coût à charge de la collectivité (régional, fédéral) de l'hébergement en Maison de repos et de soins (MRS) d'un senior n'ayant pas besoin de soins réguliers et qui est de l'ordre de 1650 €.

Nous estimons que le soutien à des asbl comme la nôtre à toute sa place à côté des investissements considérables consacrés par la Région en matière de logements sociaux et subventionnés.

## 12. Les perspectives 2021

Plus que jamais depuis la crise du covid et les contagions graves subies en institutions médicalisées, les seniors souhaitent rester vivre chez eux le plus longtemps possible. Il faut promouvoir les alternatives aux maisons de repos par le maintien à domicile et soulager l'impact économique désastreux du covid sur les plus fragiles en permettant l'accès à un logement décent pour tous. Nous continuerons à :

- Développer notre réseau de duos junior/senior sur plusieurs communes de Bruxelles et alentours car le retour de nos binômes est très positif.
- Renforcer notre partenariat avec l'ASISU et développer de nouvelles relations avec d'autres agences immobilières sociales communales, pour promouvoir d'autres projets de colocation intergénérationnelle.

- Exhorter nos élus à lever les freins à la cohabitation le plus rapidement possible. Il faut arriver à privilégier les droits sociaux individuels pour que chaque citoyen puisse choisir librement son type de logement.
- Sensibiliser les pouvoirs publics pour promouvoir un label « logement intergénérationnel » pour les habitats partagés et encourager le Gouvernement régional à mettre en œuvre la définition et la certification de ce label afin de faciliter la transposition des critères urbanistiques liés à l'adaptation de ces logements, avec la création d'un bail-type officiel qui lui confère une garantie pérenne.
- Sensibiliser les décideurs publics pour qu'ils soutiennent financièrement des projets innovants et agiles comme celui de notre asbl qui répondent à un vrai besoin de société, qui sont une excellente alternative aux maisons de repos et qui viennent en appui aux programmes du logement social et conventionné. Des subsides de fonctionnement serviront à renforcer notre équipe pour créer plus de cohabitations intergénérationnelles, développer notre site internet, notre réseau...

### 13. Les conclusions du CA

---

La demande d'habitat partagé tend à croître de plus en plus auprès des citoyens, de toute classe sociale, de tout type d'âge. Les demandes concrètes, que nous recevons, ne viennent pas uniquement d'étudiants, mais de personnes de tous horizons qui peinent à se loger à bas prix. Les pouvoirs publics doivent tout mettre en œuvre pour permettre à tout un chacun de choisir son mode d'habitat, surtout quand ce dernier présente de nombreux avantages sociaux et sociétaux :

- Réponse à la crise du logement pour de nombreuses personnes, dont certaines familles monoparentales
- Une nécessité et une demande croissante de renforcer le lien social, la solidarité, les liens intergénérationnels en restant dans son quartier
- Maintenir l'autonomie des personnes âgées, leur santé mentale et physique
- Alternative au manque de places en résidence universitaire pour les étudiants
- Rassurer les seniors, les familles et les plus jeunes
- Optimisation du parc résidentiel de nombreuses maisons unifamiliales pour un coût collectif marginal : lutte contre l'étalement urbain en rénovant le bâti existant, qui est un des objectifs principaux de la Région.

Plusieurs Communes ont à cœur, dans leur politique générale, de mieux utiliser le bâti existant, d'autoriser dans certaines situations la division des grands logements, et la promotion de la colocation. Nous voulons des stratégies régionales fortes pour accélérer et baliser ces initiatives des autorités locales.

L'accès à un logement digne pour tous est un droit inaliénable. Pour qu'il s'inscrive dans la réalité de chacun, les autorités politiques doivent apporter toutes les réponses et tous les encouragements pour adapter toutes les facettes de l'offre de logements partagés à la demande qui ne cesse de croître.