



Ceperive

Rapport annuel

2020



Ceperive

Ceperive SA
41 boîte 3 Square des Latins
1050 Ixelles



Nous sommes heureux de vous présenter notre premier rapport annuel. Celui-ci illustre l'évolution de Ceperive, qui fête en 2020 les 10 ans de son premier projet.

Cette année, dans un contexte un peu particulier, nous avons huilé nos rouages en tâchant de standardiser et simplifier au maximum notre fonctionnement, au bénéfice de nos partenaires (qui ont été un plus sollicités cette année !).

Ainsi, nous avons :

- formalisé et objectivé nos critères d'investissement,
- formalisé notre fonctionnement et gouvernance,
- standardisé nos baux,
- digitalisé au maximum notre gestion et stockage,
- mis au point un système de reporting simple via critères d'impact (KPI),
- mis au point un mécanisme de prêt participatif,
- structuré notre communication vis-à-vis de l'extérieur,
- créé des groupements d'achats pour réduire les coûts, ...

Fort de ces bases, nous pensons être mieux armés pour multiplier les partenariats dans les prochaines années, en offrant un soutien de la meilleure qualité possible.

Ces partenariats peuvent-être de plusieurs natures ; plus nous aurons de partenaires financiers, plus nous pourrons avoir d'impact. Les partenaires financiers peuvent-être de deux types ; investisseurs à nos côtés ou bien prêteurs à Ceperive. Toutes ces personnes et sociétés renforcent et soutiennent avec nous les projets, y compris dans les moments plus difficiles comme nous l'avons vu lors du confinement. Par ailleurs, plus nous aurons de propositions d'investissement, meilleure sera la qualité des projets que nous pourrons soutenir.

Ainsi Ceperive s'attèle à cinq cibles sociétales :

- la précarité,
- l'enseignement,
- le handicap,
- l'intégration par la culture et le sport,
- l'environnement.

Tout l'enjeu des années à venir sera de continuer à se renforcer dans les secteurs dans lesquels nous sommes déjà, en explorant avec succès les nouveaux horizons que nous nous sommes fixés, à savoir l'intégration par le sport et l'environnement.

Nous continuons de compter sur chacun de vous à nos côtés et souhaitons rester à l'écoute de toutes les pistes d'amélioration pour le futur de Ceperive !

Arnoud de Pret, fondateur de Ceperive

« Dans un contexte économique très compliqué pour l'horeca, et avec notre volonté de soutenir nos bénéficiaires à travers cette situation, l'intervention de Ceperive a été déterminante. Le soutien financier direct concrétisé par le loyer significativement inférieur, mais aussi la stabilité d'un propriétaire emphatique et rationnel sont deux éléments concrets qui nous ont soutenu à travers les hauts et bas de la situation sanitaire.»

Valentin Cogels, fondateur du restaurant 65 degrés

« L'arrivée de Ceperive dans le projet nous permettra de libérer des fonds afin de préparer la création d'un second site »

Jean-Jacques Delens, concepteur du projet Seniors@Home

Sommaire

Mot d'introduction	Page 3
Mission de Ceperive	Page 6
Introduction fiches et méthodologie	Page 8
Répartition des projets	Page 9
Fiches projets	
Seniors@Home	Page 11
65 degrés	Page 13
Jolly - Habitat et Humanisme	Page 15
Tous Ensemble	Page 17
Cinemaxiliaan	Page 19
E2C	Page 21
3 Pommes	Page 23
Doucheflux	Page 24
Comprendre et parler	Page 26
Pour les années à venir	Page 28
Les critères d'investissement de Ceperive	Page 29
Le Prêt Participatif	Page 30

Depuis 2010, Ceperive a participé à une dizaine de projets, exclusivement en Belgique, répondant à 5 cibles :



La lutte contre la précarité



Le handicap



L'enseignement



L'intégration par le sport et la culture




L'environnement





Mission de Ceperive

Depuis 2010, Ceperive essaie, au travers de l'immobilier, d'apporter son aide à des projets sociétaux. Ce sont désormais neuf projets qui sont soutenus par Ceperive.

En dix ans, la formule n'a pas changé : Ceperive acquiert de l'immobilier pour le mettre à disposition de projets qui en ont besoin, et ce à des conditions privilégiées. L'objectif est de soutenir des associations via de l'immobilier, qui leur offre stabilité et économie de coûts. L'immobilier est donc un outil plutôt qu'un but en soi, et une importante partie du rendement financier qu'il pourrait générer est troquée contre du rendement sociétal. 

Nous visons 5 cibles sociétales : la précarité, l'enseignement, le handicap, l'intégration par le sport et la culture, ainsi que l'environnement. Il n'est pas rare que certains projets soient à cheval sur plusieurs cibles.

La gouvernance est simple mais stricte : les dossiers d'investissement sont tous analysés au travers d'une grille de critères objectifs, les décisions d'investissement sont prises par un Comité d'Investissement qui se réunit au minimum de manière trimestrielle pour faire le point sur les dossiers en cours. Ce comité est composé de 5 personnes et intervient au minimum à deux reprises de l'analyse ; d'abord pour statuer de la pertinence du projet et en permettre une analyse plus poussée, ensuite, en cas de due-diligence positive, pour confirmer la pertinence de l'outil immobilier et sa volonté d'y participer.

En 2020, trois nouveaux projets ont vu le jour;

En mai, le restaurant 65 degrés, dont le service est assuré par des jeunes porteurs de handicap mental. A l'aide de partenaires, Ceperive en a acquis les murs.

En octobre, le projet Jolly dont Ceperive s'est engagé à acquérir trois appartements. Créé à l'initiative d'Habitat et Humanisme, ce projet situé à Schaerbeek propose des logements sociaux pourvus d'espaces communs et suivis par des assistants sociaux et des associations partenaires.

En décembre, Ceperive a rejoint le projet Seniors@Home. Cette maison de 37 studios et un appartement accueille des seniors désireux de partager une vie en communauté, ouverte sur les autres et sur le quartier.

 Aux côtés de Ceperive, les soutiens financiers intéressés peuvent se présenter comme « prêteurs participatifs ». Ainsi, ils peuvent soutenir le projet ou portefeuille de projets, en mettant de l'argent à disposition, qui leur permet de toucher un intérêt financier. Par ailleurs, ils sont également intéressés en cas de plus-value du bien immobilier. Vous trouverez plus d'explications sur le prêt participatif en page 35.

Cette année a aussi été l'occasion de mettre en place des programmes de rationalisation des coûts, au profit de nos partenaires notamment. Fort de la masse critique de bâtiments gérée, nous avons mis en place une solution pour réduire les coûts des assurances des bâtiments, ainsi qu'un rassemblement des contrats d'énergie (gaz et électricité), ceux-ci sont disponibles pour nos partenaires, mais aussi pour les bâtiments dont nous ne sommes pas propriétaires.

Introduction fiches et méthodologie

Ceperive existe à travers ses partenaires.

Dans ce premier rapport annuel, nous vous proposons des fiches descriptives à propos de ceux-ci.

En trois paragraphes, celles-ci illustrent la mission, l'actualité et les ambitions futures des projets soutenus par Ceperive.

Ensuite, nous y avons fait figurer les critères d'impact (une forme de Key Performance Indicators) de chaque projet, que nous mesurons annuellement afin de déterminer l'évolution de l'impact sociétal de ces projets. Au nombre de 10 maximum, ces critères couvrent trois aspects :

- 1 Personnes** : personnes qui bénéficient directement et indirectement du projet
- 2 Objet sociétal** : éléments propres à l'activité et la mission du projet
- 3 Solidité financière** : chiffres attestant de la durabilité financière du projet

Ceux-ci ont été fixés avec les porteurs de projet pour chaque projet, mais n'ont pas encore pu être mesurés en 2020, nous les partageons pour chaque fiche.

Par ailleurs, les projets appartiennent à une des trois catégories d'impact :

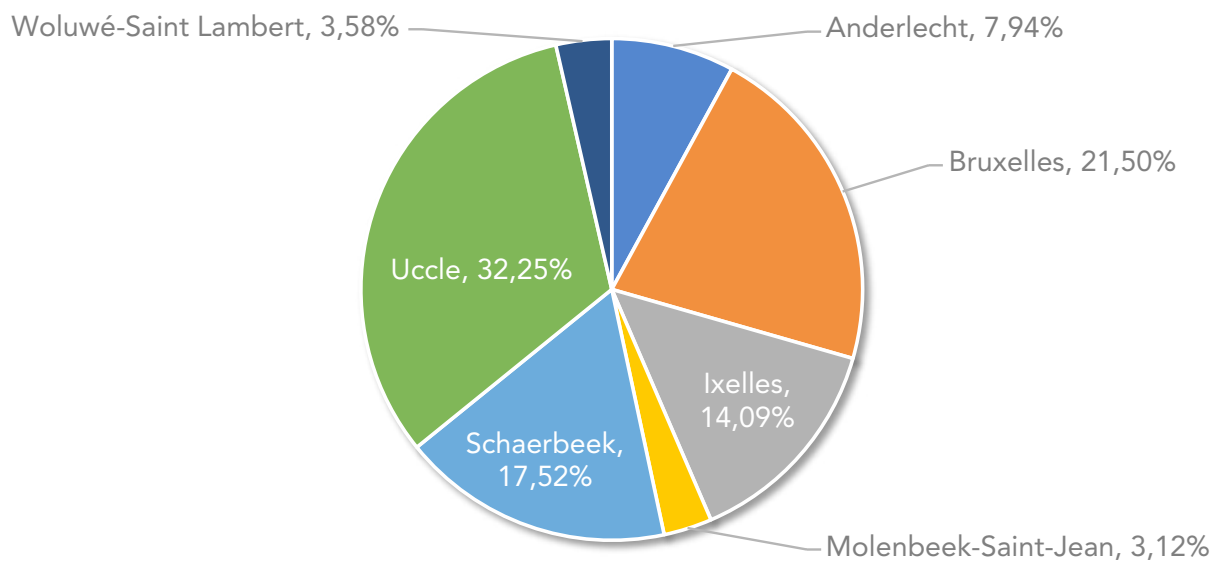
- ▲ **Life changer** : transforme la vie des bénéficiaires (logement, possibilité d'un avenir différent, ...)
- ▲ **Makes the difference** : améliore significativement la vie des bénéficiaires (enseignement,...)
- ▲ **Enabler** : améliore ponctuellement la vie des bénéficiaires (activités, ...)

Bien souvent, plus l'impact sur les bénéficiaires est élevé, moins il y a de bénéficiaires; l'objectif est donc de garder un équilibre entre ces trois catégories.

Les projets sont présentés ci-après en commençant par l'investissement le plus récent.

Répartition des projets

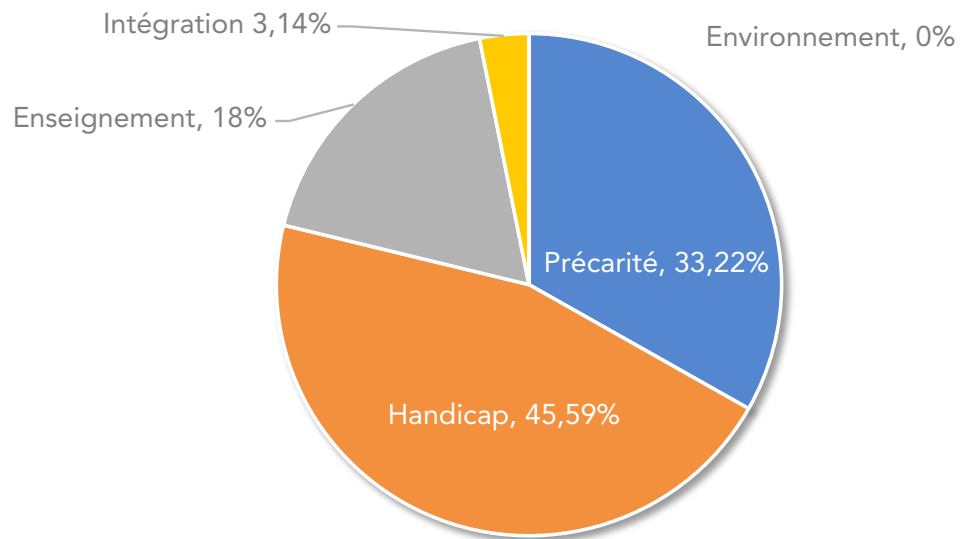
Répartition géographique



Nous sommes pour le moment implantés uniquement dans les communes de Bruxelles.

Nous essayons de nous répartir entre celles-ci et ailleurs en Belgique.

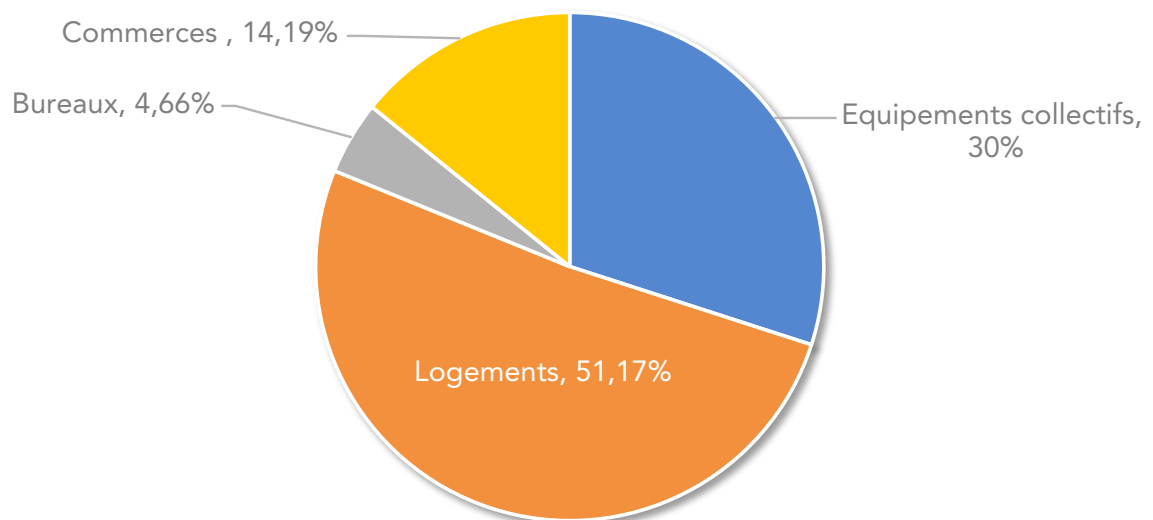
Répartition entre les différentes cibles



Le handicap et la précarité représentent pour le moment la majorité de notre portefeuille.

Nous souhaitons à terme équilibrer la répartition avec des projets d'intégration (par le sport et la culture) et d'environnement.

Répartition par type d'immobilier





Seniors@Home

Le concept

Le projet est né du souhait de combattre l'isolement et la solitude, en particulier dans cette partie de la population vieillissante qui ne peut s'offrir des activités extérieures épanouissantes ou des activités qui les sortent de l'obsession du « Ne pas pouvoir faire face à ».

L'immeuble transformé, situé avenue Guillaume Kennis 66 à 1030 Schaerbeek, était l'ancienne maison de repos Roand. Pendant 4 années de travail, C&R Immo a entrepris tout le travail de rénovation de l'immeuble, avant d'organiser avec l'ASIS (Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek) le recrutement et l'accueil de 37 résidents.

Ceux-ci sont logés dans des studios confortables avec sanitaires, salle de douche et petite cuisine, le tout aux dernières normes énergétiques. En outre, 300 m² de surfaces communes ont été aménagées pour créer des salons et une salle polyvalente avec cuisine ; autant de zones de rencontres, de sérénité, et d'activités formatives. Elles sont destinées à tous les résidents et bientôt à l'accueil de voisins pour élargir le partage et les rencontres. L'immeuble a bien été adapté pour créer et encourager des zones « privatives » et des zones de partage dites « participatives ».

Un accord avec l'ASIS a scellé sa mission de gestion locative pour 30 ans. Les financements ont en outre été structurés à long terme, afin de garantir la pérennité du projet dans le temps.



En 2020...

Dès novembre, les 37 résidents de la maison ont été recrutés, dans un contexte COVID pas toujours facile ! En outre, l'appartement du haut a trouvé comme occupant une famille avec deux enfants, impliquée comme ciment intergénérationnel dans le projet.

Pour animer cette maison, l'asbl « seniors@home » a été créée. Son but premier est de gérer la relation humaine et l'encouragement des contacts humains. Combattre l'isolement et la solitude aux séniors démunis. L'asbl s'est entourée de Géraldine de Borman qui a tout construit pour encourager la rencontre. Son organisation se base beaucoup sur le troc, sur l'anti-gaspillage, sur la création de valeurs personnelles, des services réciproques et d'épanouissement ...

Géraldine implique les résidents et les rend leurs propres animateurs. Par leur implication, ils rompent spontanément leur solitude et trouvent des occasions de nouvelles relations humaines.

Par ailleurs, la situation COVID a demandé beaucoup de vigilance avec nos résidents (âgés). Elle a amené à diminuer voire surpasser le risque pandémique par l'attention très professionnelle de l'équipe ! Le printemps 2021 et le retrait progressif de la pandémie a amené la joie et le vrai objectif de notre projet.

Les prochains mois...

Seront l'occasion d'éprouver le projet en vitesse de croisière, de continuer l'ouverture sur l'extérieur au fur et à mesure que le risque sanitaire s'éloigne et de nouer de nombreux contacts au sein de la maison et entre la maison et le quartier.

Seniors@Home

life changer

makes the difference

enabler

Personnes :

- 1 #bénévoles
- 2 #de voisins impliqués
- 3 #habitants sortis d'une situation difficile (bonnes surprises)
- 4 #habitants prenant des activités en charge de manière autonome

Objet Sociétal :

- 5 taux d'occupation (%)
- 6 #partenariats avec l'extérieur
- 7 #activités supplémentaires organisées

Solidité financière :

- 8 cash in
- 9 cash out : dépenses
- 10 cash out : investissements



65 degrés

Le concept

L'ASBL 65 degrés a été fondée en mars 2018 par quatre bénévoles, ayant décidé de changer la perception du handicap dans le monde du travail et dans la société.

Sa mission est double :

- Former, intégrer et mettre en valeur une majorité de personnel en situation de handicap en leur offrant un emploi de qualité ;
- Faire effet boule de neige, en arrivant à convaincre que c'est possible, que l'inclusion est une valeur ajoutée en entreprise.

Fin 2020, après deux ans et demi d'activité, le restaurant le 65 degrés emploie 14 jeunes porteurs d'un handicap mental léger ou moyen (trisomie 21, autisme, retard mental). Ces employés extra-ordinaires sont encadrés par une équipe de cinq professionnels et quelques extras Horeca valides.

Son activité est commerciale, mais non lucrative. Ensemble, avec ses employés, 65 degrés a pour objectif de proposer la meilleure expérience de lunch et de dîner gastronomique, sur l'Avenue Louise, en combinant une qualité culinaire irréprochable, et un service «3 étoiles», sourires compris.



En 2020...

Il y a eu beaucoup de nouvelles recrues;

- 3 nouveaux jeunes engagés,
- 1 valide pour seconder le chef de salle.
- 1 gestionnaire à mi-temps. Eléonore Cardon de Lichtbuer nous aide pour les tâches

- administratives et pour la gestion quotidienne du restaurant.
- 2 nouveaux administrateurs pour remplacer deux co-fondateurs, repartis en France. Louis-Dorsan van Caloen, spécialisé dans l'événementiel et «Managing Director» à l'Hôtel de Mérode, et Barthélemy de Callatay, juriste de formation, travaille chez EXKI.
 - 1 nouveau chef : Antoine Ysaye. Antoine a du talent et de l'enthousiasme pour dix. Il a embarqué dans notre projet avec l'envie et l'énergie de faire plaisir à nos clients, de développer sa cuisine avec une grande rigueur des coûts et de développer les compétences de nos jeunes en les impliquant dans la cuisine.

En 2020, nous pouvons affirmer que l'équipe opérationnelle a trouvé son rythme de croisière;

Ouverture du samedi soir à partir de septembre 2020, ce qui amène le nombre de services par semaine à 9 (5 midis et 4 soirs).

Durant les mois de fermeture (mars à mai et octobre à décembre), il a été mis en place un service de plats à emporter. Les retours furent très positifs. Les jeunes ont pu être actifs et garder une certaine continuité avec le restaurant.

Les prochains mois...

Les objectifs principaux fixés pour 2021 sont les suivants :

- Réussir la réouverture du restaurant après la deuxième période de confinement en améliorant encore la visibilité via les réseaux sociaux et la newsletter
 - Réinvestir dans les équipements parfois devenus vétustes
 - Analyser les capacités financières de l'asbl pour pouvoir convertir les « contrats d'adaptation professionnelle » en contrats à durée indéterminée
 - Enrichir les contacts au sein de l'Horeca pour permettre à certains des jeunes de démarrer un CDI en dehors de nos murs grâce à leurs compétences développées au sein du 65 degrés.
- Cette démarche permettrait au projet d'accueillir et former d'autres jeunes.

65 degrés

life changer

makes the difference

enabler

Personnes :

- 1 #bénéficiaires
- 2 #autres membres du staff
- 3 #bénévoles & pro bono
- 4 #communauté

Objet sociétal :

- 5 #repas servis
- 6 #autonomisation

Solidité financière :

- 7 cash in
- 8 cash out : dépenses
- 9 cash out : investissements



Jolly - Habitat et Humanisme



Le concept

La mission d'Habitat et Humanisme (H&H) est d'humaniser la société par le logement. Pour cela, ils travaillent sur trois axes :

- Loger un maximum de familles précarisées : c'est-à-dire construire ou rénover des logements favorisant le bien-être des personnes. Les logements sont neufs ou rénovés à neuf, à loyer adapté, situés dans des quartiers bien desservis par les transports en commun. Ils sont en outre à haute performance énergétique pour favoriser des économies d'énergie pour les familles.
- Créer du lien avec les familles logées : la pauvreté matérielle est énorme (en Belgique 40% des ménages sont sous le seuil de pauvreté) mais il y a aussi une pauvreté substantielle de liens humains. Chacun dans sa vie a besoin d'un réseau de personnes qui le valorisent et lui donnent envie d'aller de l'avant. Pour les plus précaires, ce réseau a souvent été mis à mal. H&H propose d'en reconstituer les prémices grâce à des bénévoles dont la seule mission est de créer ce lien. Afin que le logement devienne habitat...
- Sensibiliser : pour que notre société soit plus solidaire, plus en liens, il faut sensibiliser un maximum de personnes à la cause du mal logement. Les compétences, le temps, l'argent doivent être des vecteurs de solidarité. H&H s'efforce donc chaque fois que possible de créer des ponts entre des mondes qui habituellement ne se rencontrent pas.

En 2020

Quelques chiffres :

- 16 ans d'existence
- 17 administrateurs bénévoles
- 100% de logements neufs ou rénovés à neuf
- 22 familles accompagnées dans la démarche pour devenir propriétaire
- 32 bénévoles accompagnant les familles

Ceperive a participé au projet Jolly en souscrivant à 3 appartements dans l'immeuble de 9 appartements de la rue Jolly à



Schaerbeek. Ceux-ci seront mis à disposition de l'association Infirmiers de rue pour les deux studios et d'une famille pour l'appartement 3 chambres.

Durant cette année, les permis ont été obtenus, le terrain acquis, les actes signés et les travaux démarrés.

Les prochains mois

Les travaux vont continuer afin de se terminer à la livraison le 1er trimestre 2022 et ainsi accueillir les premiers occupants.

Jolly - Habitat et Humanisme

life changer

makes the difference enabler

Personnes :

- 1 #locataires
- 2 #bénévoles
- 3 #personnel
- 4 #profils de partenariats

Objet sociétal :

- 5 %age d'utilisation du local commun
- 6 %age d'utilisation du local par des externes
- 7 #heures passées par bénévole par mois (moyenne)
- 8 PEB moyen patrimoine

Solidité financière :

- 9 cash in
- 10 cash out : dépenses
- 11 cash out : investissements



Tous Ensemble



Le concept

Tous Ensemble Handicap (TEH) souhaite construire un centre pour adultes polyhandicapés à Bruxelles, palliant ainsi au manque cruel de places. Le centre accueillera 25 adultes handicapés dans un centre de jour et 15 dans un centre de nuit. Le projet se veut exemplaire dans son approche inclusive et individuelle.

Les deux axes forts du projet sont l'inclusion dans le quartier (activités des résidents dans le quartier et accueil du quartier dans le centre par des activités diverses, le tout dans un positionnement positif du handicap) et le focus individuel par résident dans un contexte de mixité de handicap (avec un bâtiment s'orientant vers des petites unités de vie, un programme individuel par résident, de la complémentarité entre résidents, etc). Le bâtiment sera construit pour servir ces deux axes.

TEH a pour mission d'offrir une vie de qualité aux adultes polyhandicapés dans un contexte inclusif. Qualitatif via son cadre proche de la nature et son infrastructure adaptée et valorisante et via ses activités dans et en dehors du centre qui formeront la vie active des résidents. Inclusif par le développement d'interactions avec le quartier, et la mise à disposition de certains logements pour des personnes non handicapées souhaitant participer à la vie quotidienne du centre (étudiants, etc).

En 2020

Une partie de ce parcours du combattant a déjà été parcourue :

- signature fin décembre 2019 du bail emphytéotique sur un terrain de grande qualité
- vote fin décembre 2019 au gouvernement bruxellois/Cocom de la subsidiation du projet
- bon progrès au travers de 2020 dans la récolte de fonds privés pour financer la construction (grâce à divers donateurs comme Cap48, Fondation Roger de Spoelberch, et autres donateurs privés qui ont rejoint les financeurs initiaux du projet comme Ceperive).
- Approfondissement au travers de 2020 du développement du projet social pour le centre et ses résidents
- Lancement dans la deuxième moitié 2020 de la procédure de concours d'architecte, en partenariat avec le Maître Architecte de la Région Bruxelloise, qui a mené dans la première moitié de 2021 au choix d'un bureau d'architecte et d'un projet concret à réaliser, sous réserve de permis d'urbanisme

Les prochains mois

Prochaine étape : focus sur la construction du bâtiment !

Le focus sur l'année 2021 est d'affiner le projet architectural et de déposer une demande de permis d'urbanisme à la fin octobre 2020. Suite à cela, le focus se portera

sur le développement du cahier des charges afin de pouvoir lancer l'appel d'offre pour les entrepreneurs.

L'objectif est d'ouvrir le centre en 2024.



« Ceperive a répondu présent dès le début de notre projet et s'est porté en partenaire structurant, nous aidant à réfléchir à la meilleure organisation de nos besoins en financement. Ils ont non seulement contribué de manière significative à la levée de fonds du projet, nous ont permis de fédérer autour d'eux d'autres financeurs, mais nous ont aussi poussé à mettre en place une structure qui assure de bonnes fondations sur le très long terme pour notre projet »

François de Borchgrave, Président asbl Tous Ensemble Handicap

En ce qui concerne les KPI ou critères d'impact, c'est un peu tôt pour être pertinent car la construction du centre n'a pas encore démarré.



Cinemaximiliaan



Le concept

Cinemaximiliaan est une plateforme par et pour les nouveaux arrivants en Belgique. L'initiative a débuté avec des projections quotidiennes de films dans un camp improvisé du parc Maximilien à Bruxelles. Cinemaximiliaan s'est développé rapidement grâce aux efforts d'un vaste réseau de bénévoles, dont de nombreux nouveaux arrivants.

Cinemaximiliaan projette régulièrement des films dans de nombreux centres d'asile éloignés en Belgique, où il existe un besoin de rencontre et d'échange culturel. Ils organisent également des projections de films avec des rencontres et des débats chez des particuliers, dans des cinémas et des lieux culturels. C'est comme un salon itinérant où les gens peuvent se sentir chez eux et trouver un endroit pour échanger et travailler ensemble.

La maison du projet à Molenbeek est le cœur battant de Cinemaximiliaan. Des productions artistiques, de la musique pour le cinéma muet et une plateforme pour la production de courts métrages y sont développées. Cinemaximiliaan construit des ponts de rencontre et de co-création.

En 2020

L'année 2020 avait commencé avec de grandes ambitions sociales et artistiques pour Cinemaximiliaan... mais la pandémie en a décidé autrement, dès le début du mois de mars, Cinemaximiliaan a dû repenser son fonctionnement. Cinemaximiliaan est alors passé à un travail en ligne, continuant ainsi à soutenir activement le réseau entre les nouveaux arrivants et les locaux. Les nouveaux arrivants séjournant dans les centres d'asile ont non seulement dû endurer des difficultés supplémentaires (quitter le centre d'asile était pratiquement interdit), mais la connectivité à internet laissait aussi souvent à désirer. C'est pourquoi Cinemaximiliaan a mis l'accent sur le contact et le suivi individuel, afin de lutter contre la solitude.

Pendant l'été, il a été possible d'organiser quelques événements en plein air, où des groupes plus restreints ont été réunis autour de projections en plein air, de visites de musées, etc. De temps en temps, il était même possible de visiter à nouveau un centre d'asile avec une projection de film.

Sur le plan artistique, cette période a été utilisée pour obtenir, monter, écrire des scénarios, répéter avec des musiciens, demander des budgets de production et planifier des réunions et



des ateliers, qui ont parfois dû être annulés.

Par ailleurs, l'équipe a continué à travailler pour professionnaliser l'organisation en termes de management, de gestion d'entreprise, de mission et de vision, de RH et de stratégie.

Les prochains mois

En 2020 également, des préparatifs ont été effectués pour la rénovation des locaux de la rue Manchester, qui débutera dans le courant de l'année 2021.

Trajectoire de transition vers la professionnalisation Cinemaximiliaan :

- Évaluation et révision du conseil d'administration
- Exercice collectif de mission et de vision
- Préparatifs pour la rénovation du bâtiment

Cinemaximiliaan

life changer

makes the difference

enabler

Personnes :

- 1 #stagiaires
- 2 #bénévoles long terme
- 3 #bénévoles ponctuels
- 4 #public visitant

Objectif sociétal :

- 5 #Événements
- 6 #productions artistiques
- 7 #réservations payantes

Solidité financière :

- 8 cash in
- 9 cash out : dépenses
- 10 cash out : investissements

Françoise Tulkens, ancienne vice-présidente de la Cour européenne des droits de l'homme, présidente honoraire de la Fondation Roi Baudouin, ambassador Cinemaximiliaan :

« *S'il fallait reconstruire l'Europe* », disait Jean Monnet, « je commencerais par la culture ». Plus que jamais, nous avons un besoin vital de la culture qui nous permet de penser et de vivre la diversité non pas comme une menace mais comme une richesse. La culture est émancipation et liberté. Voilà pourquoi je soutiens de toutes mes forces Cinemaximiliaan et que je suis fière d'en être une ambassadrice. « Accrochons-nous à nos rêves, car nous pouvons changer le monde par nos rêves, nous pouvons faire rire les gens, les faire pleurer. Nous pouvons changer leurs idées, leurs esprits. Et en changeant leurs esprits nous pouvons changer le monde » (Xavier Dolan).

« From the moment you walk in to the cmx house as a visitor, you immediately feel part of a family » (Thomas Willekens, intern)

"I had visited CMX only once and it was the only door I could knock"



Ensemble en Chemin (E2C)



Le concept

En septembre 2019, grâce à la fondation Ensemble en Chemin, l'école secondaire « La Cime - La Famille » a vu le jour à proximité du parc de Wolvendael, à Uccle. Une école pas tout à fait comme les autres : une école secondaire spécialisée, s'adressant à des enfants porteurs de déficiences motrices et un centre de jour, intégré à l'école, d'une capacité d'accueil de 50 jeunes.

L'école secondaire « La Cime – La Famille » est destinée à accompagner ces 50 jeunes dans leur transition de l'enfance vers l'âge adulte. Elle a en outre pour vocation de leur donner les clés de l'autonomie la plus large possible. Elle souhaite donner du sens à leur avenir.

Dès la première rentrée, plusieurs jeunes en situation de déscolarisation ont pu recommencer l'école. La situation géographique et l'unique centre de pédagogie conductive pour jeunes de 13 à 21 ans en Belgique en font une solution unique pour les bénéficiaires et leur famille. Pour la première fois, la continuité de l'école primaire La Famille en pédagogie conductive est assurée et permet aux enfants de construire sur leurs acquis au lieu de perdre ceux-ci par manque d'encadrement adapté. La mise en place de la pédagogie conductive sur cette tranche d'âge est unique en Belgique.

Pour chaque enfant, La Cime La Famille construit un projet personnalisé et adapté pour qu'il puisse continuer son chemin dans la vie après ses 21 premières années. C'est le principe de l'éducation conductive, qui part d'un pari positif sur ses capacités. Par une série de jeux et d'exercices, la personne handicapée est amenée à développer ses acquisitions avec l'accompagnement d'un « conducteur », dont la particularité est d'être éducateur polyvalent, formé en quatre ans en psychologie, kinésithérapie, orthophonie, instruction publique.



En 2020

Lors de la rentrée de 2020, il y avait 30 adolescents, c'est 15 de plus qu'en 2019. Il est prévu d'en accueillir 42 en 2021 et finalement 50 en 2022.

Les prochains mois

A l'avenir, l'école La Cime La Famille, en collaboration avec la Fondation Ensemble en Chemin se concentre sur la conception d'un projet de centre de jour pour adulte construit sur la même philosophie, qui pourra les aider à vivre leur projet.

Ensemble en Chemin (E2C)

life changer

makes the difference

enabler

Personnes :

- 1 #étudiants sur l'année
- 2 #membre de staff
- 3 #bénévoles
- 4 #membres de familles bénéficiaires

Objet sociétal :

- 5 #nombre de jours de prise en charge sur l'année
- 6 #école : nombre de personnes qui sortent de l'année avec un projet

Solidité financière :

- 7 cash in
- 8 cash out : dépenses
- 9 cash out : investissements

«Ceperive nous a apporté un modèle de financement intelligent qui permet à l'école et au centre de jour de se concentrer sur leur première mission, l'éducation adaptée aux besoins de chaque jeune et de lui construire son projet.»

Nicholas Brooke



3 Pommes

Le concept

L'ASBL 3 Pommes.org est une initiative privée qui a pour objectif de proposer des activités culturelles, sportives, de soutien scolaire et scientifiques à des enfants placés en maison d'accueil. Le but de l'association est d'amener ces jeunes défavorisés à faire le meilleur choix d'étude ou de formation professionnelle pour pouvoir s'épanouir dans leur futur travail.

Via Ceperive, 7 étudiants peuvent étudier dans une très belle maison à Bruxelles, dans des conditions optimales encadrés par un employé de 3Pommes.org en bénéficiant d'un loyer modéré. Tous les étudiants de ce kot à projet ont réussi leur année scolaire 2020-2021 et 3 d'entre eux ont trouvé un emploi dès ce mois de septembre !

L'ASBL 3 Pommes.org est autonome financièrement et ne souhaite pas être mise en lien avec d'autres personnes/fondations/etc en vue de financement supplémentaires, d'autres projets manquent cruellement de moyens, laissons-leur la priorité !

En 2020

L'année qui vient de s'écouler a été perturbée par la crise sanitaire, mais a permis à 3Pommes.org de mettre en place des nouveaux projets en se concentrant sur les institutions (afin de ne pas mélanger les bulles sociales). Le nombre de prise en charge a été très proche de celles des années précédentes (500 jeunes différents sur les sites d'activités).

Un gros focus a été fait sur les jeunes soutenus dans leurs études supérieures ou universitaires avec à la clé un taux de réussite de 92% et une mise à l'emploi de 100 % des étudiants sortants.

Les prochains mois

L'année scolaire prochaine sera concentrée sur :

- la remise en route générale des activités traditionnelles (organisations de weekends et de séjours lors des vacances - suivis jeunes en kot - formations diverses pour les jeunes et les équipes éducatives - organisation des weekends jobs étudiants - formation dans les maisons d'accueil - mise en place des weekends soutien scolaire et accélération de la mise en place des écoles de devoir au sein des maisons d'accueil)

- le lancement de l'école de voile : 3 Pommes.org a fait l'acquisition d'un bateau qui permettra de for-





mer les jeunes jusqu'au brevet «Yachtman»

DoucheFLUX

Le concept

DoucheFLUX ASBL veut contrer la relégation des personnes en situation de grande précarité, avec ou sans logement, avec ou sans papiers, d'ici ou d'ailleurs. Au centre de son action, l'être humain et sa dignité. A l'horizon de son action, la fin du sans-abrisme.

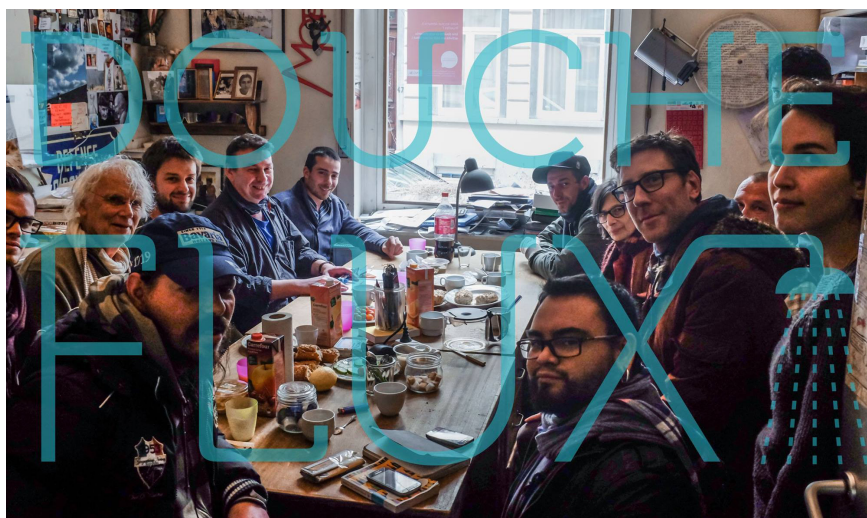
DoucheFLUX offre des services de première nécessité, organise des activités qui leur redonnent énergie, dignité et estime de soi et leur propose de rejoindre l'équipe des bénévoles. Il vise à déconstruire les stéréotypes sur la grande pauvreté et prône que la fin du sans-abrisme est concrètement réalisable.

Services : douches, lessives, vestiaire, consignes, service social, infirmière, opticienne, kiné, pédicure médicale, soins de base, permanence juridique, coiffeuse, manucure, pédicure, soins du visage massage, Cyber Café, Repair Couture, écrivain public, Scoops (séances d'info, de formation...), Street & Read (bibliothèque mobile), maraudes, hébergement de transit.

Activités : football, natation, initiation à l'escalade, art-thérapie, atelier automassage des pieds, ateliers couture & tricot, atelier impro, autodéfense pour femmes, chorale, cours de dessin, fête d'anniversaire, film-débat, magazine, émission radio, sorties culturelles, table de conversation de français, table d'hôte, yoga... et quelques activités ponctuelles.

En 2020...

L'année avait démarré sur les chapeaux de roue, mais suite à la pandémie du coronavirus DoucheFLUX a dû adapter son offre. Le centre de jour n'a jamais fermé ses portes. Les services ont été réduits au «



minimum » (douches, lessives, consignes, service social, dispensaire) et toutes les activités culturelles, sportives, de bien-être... ont dû être suspendues. Avec le relâchement des mesures, tous les services ont pu reprendre et le pôle santé a même été élargi : à la permanence médicale se sont ajoutés un service opticien, pédicure médicale, kinésithérapie et soins de base.

Les maraudes ont été cruciales au début du confinement. Grâce à de nombreux bé-

névoles, elles se sont rapidement intensifiées pour distribuer de l'eau, à manger, mais aussi informer sur les services encore disponibles, et parler et être en lien pour contrer un cruel sentiment d'abandon. Depuis, les maraudes ont atteint une vitesse de croisière avec parfois jusqu'à cinq équipes par jour qui vont à la rencontre des personnes vivant à la rue.

Début avril, Doucheflux a démarré une collaboration pour offrir un hébergement temporaire à une dizaine de femmes dans le but de les accompagner vers un logement durable. Conçu à l'origine comme un « hébergement de crise » permettant de se confiner, ce projet a rapidement évolué vers un « hébergement de transit » : un lieu où les personnes peuvent d'abord reprendre des forces pour ensuite recevoir un accompagnement social intense avec pour but principal le logement durable.

Pour les mois à venir...

Etant donné la croissance rapide de Doucheflux depuis l'ouverture en 2017, il semble opportun de prendre le temps de passer en revue l'organisation. Le Venture Philanthropy Fund finance cette réflexion qui aura lieu en 2021.

Cette croissance implique aussi un besoin croissant d'espace ; Doucheflux prévoit donc d'agrandir ses locaux pour y ajouter bureaux et salle de réunion.

Doucheflux va également continuer l'hébergement temporaire après l'expérience positive menée durant le confinement et les moyens reçus à cet effet.

Doucheflux

life changer

makes the difference

enabler

Personnes :

- 1 #Bénévoles
- 2 #Staff hors bénévoles

Objet sociétal :

- 3 # total douches par an
- 4 # locataires de consignes
- 5 # personnes relogées durablement
- 6 # de lessives par an
- 7 #activités
- 8 #hotels/hébergement/relogement
- 9 #maraudes

Solidité financière :

- 10 cash in
- 11 cash out : dépenses
- 12 cash out : investissements



Comprendre et parler

Le concept

Le centre Comprendre et Parler est orienté vers une activité de réadaptation fonctionnelle ambulatoire, mais l'ASBL héberge également d'autres activités :

- Un service audio-médical de consultations, travaillant en réseau avec le milieu hospitalier (Delta, HUDERF, Brugmann, Erasme, CHU Marie Curie, Tivoli,...) pour le dépistage, les diagnostics, les mises au point étiologiques incluant la radiologie et la génétique, la chirurgie pédiatrique et la chirurgie adulte
- Un service de dépistage auditif (près de 3000 dépistages annuels)
- Un centre d'orientation spécialisé (COS)
- Un service d'accompagnement pédagogique (SAP)
- Un service d'interprétation scolaire en études supérieures et d'interprétations en interne (langue des signes, translittération, codage visuel de la parole)
- Un service d'appui à la formation professionnelle pour le public adulte Bruxellois (SAFP)
- Un espace de collaboration à la recherche universitaire nationale et internationale

En 2020

Impacté par le Covid, le centre a déployé :

- une activité multidisciplinaire intense de soutien aux familles et aux jeunes sourds, chacun d'entre eux ayant été suivi (près de 500 enfants et jeunes sourds),
- des pratiques d'intervention logopédique modifiées,
- un renforcement très important du parc informatique, des connections à distance,
- des prototypes de matériel permettant aux personnes sourdes de bénéficier de la lecture labiale (masques transparents, hygiaphones),
- une collaboration avec les écoles et universités pour créer des nouvelles formes d'accompagnement à distance (vélotypie, e-transcription, visio-conférences en langues des signes, ...),
- une interpellation constante du politique et des pouvoirs subsidiaires et du réseau de réadaptation bruxellois quant aux priorités du financement lié à la pandémie,
- la mise en œuvre du programme de recherche européen Comm4CHILD impliquant 15 nouveaux jeunes doctorants engagés dans le cadre d'un vaste programme de recherche scientifique centré sur la surdité,
- la publication d'un ouvrage scientifique de référence aux éditions De Boeck dans le domaine de l'évaluation et de l'intervention en surdité.

Pour les mois à venir...

- Tirer des enseignements de la crise sanitaire et se tourner résolument vers le futur pour modifier durablement les pratiques professionnelles en intégrant les nouvelles technologies.



- Recentrer les pratiques spécialisées pour les enfants suivant un enseignement spécialisé et présentant des troubles associés, cognitifs, linguistiques ou socio-émotionnels importants.
- Renforcer l'équipement informatique et soutenir une migration vers le cloud, permettant l'utilisation à distance d'un dossier informatisé du patient.
- Mettre à jour la convention avec Iriscare et rechercher des fonds pour soutenir nos projets.
- Poursuivre la recherche scientifique : en lien avec les universités, continuer à documenter des thématiques essentielles à notre pratique tel que le multilinguisme, la Langue en Mouvements, les problématiques cognitivo linguistiques des adultes sourds et la compréhension des mécanismes de perception de la parole dans le flux phonologique.

Comprendre et parler

life changer

makes the difference

enabler

Personnes :

- 1 #patients
- 2 #patients facturés au moins une fois par mois
- 3 #personnel et bénévoles

Objet sociétal :

- 4 #consultations
- 5 #implants cocléaires
- 6 #institutions partenaires
- 7 #dépistages bébés

Solidité financière :

- 8 cash in
- 9 cash out : dépenses
- 10 cash out : investissements

Pour les années à venir...

Ceperive voudrait continuer à soutenir ses projets partenaires et multiplier ceux-ci, à Bruxelles et ailleurs en Belgique avec l'aide de partenaires financiers.

La volonté de nouer des relations long-terme avec les partenaires est toujours présente. Si nous cherchons à multiplier les partenariats, nous ne souhaitons pas privilégier la quantité par rapport à la qualité. C'est dans cet esprit que nous avons uniformisé notre manière de travailler, afin que la collaboration soit la plus légère possible et qu'on puisse plus facilement dupliquer les partenariats.

Durant l'année écoulée, nous avons été particulièrement sensibles aux conséquences du confinement. C'est dans ce cadre que nous avons pu observer une forte augmentation des problèmes de scolarité et du décrochage scolaire. Nous sommes en contact avec des acteurs actifs dans ce secteur, pour qui un soutien immobilier pourrait être décisif.

Si nous sommes attentifs à la diversification géographique de l'impact, nous le sommes aussi à la diversification des types de projets ; Ceperive a actuellement des projets partenaires qui répondent à 4 cibles sociétales (précarité, enseignement, handicap, intégration par la culture) et souhaiterait aussi trouver des projets partenaires dans les secteurs de l'intégration par le sport et de l'environnement.

L'intégration par le sport semble un excellent moyen de gommer les différences entre les personnes, de les pousser à se surpasser, et est une excellente porte d'entrée pour répliquer cet effort dans les autres disciplines.

L'environnement est un secteur qui (re?) reprend une place prépondérante dans notre société. La population considère l'importance de ces enjeux et se donne doucement les moyens d'y apporter des solutions durables. Ceperive voudrait prendre part à ce mouvement pour à son tour soutenir des projets de ce type.

Nous sommes en contact avec plusieurs acteurs actifs dans ces deux secteurs, mais sommes à l'écoute de tout besoin.

Les critères d'investissement de Ceperive

Critères de sélection des projets

Critère	Attente Ceperive
Cible	<ul style="list-style-type: none">- Enseignement- Précarisés- Handicap- Intégration par le sport et la culture- Environnement
Sociétal	<ul style="list-style-type: none">- Impact mesurable et durable- Pas d'exposition au politique- Pas d'exposition au religieux
Géographique	<ul style="list-style-type: none">- Belgique- Diversification quartier/ville
Financier	<ul style="list-style-type: none">- Projet en équilibre à long-terme- Rendement sociétal prioritaire, rendement actionnaire (1%) pour payer les frais- protection du capital
Montant investi	<ul style="list-style-type: none">- Minimum 250 000 EUR- Idéalement entre 25% et 50% du total
Formes de participation	<ul style="list-style-type: none">- Capital (d'une société)- Direct (immobilier)- Prêt partiel
Gestion opérationnelle	<ul style="list-style-type: none">- Déléguée à un exploitant pourvu d'expérience- Déléguée à un exploitant à la situation financière saine- Déléguée à un exploitant engagé à long terme- Partenariats avec le public appréciés
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none">- Gestion en bon père de famille- Suivi des critères d'impact (KPI) de Ceperive
Échéance locative	<ul style="list-style-type: none">- Horizon long-terme- Si changement de stratégie/objet social par rapport à la situation à l'investissement- Si détérioration de l'état de l'actif
Co-investissement	<ul style="list-style-type: none">- Sur base de pacte d'actionnaires/indivisaires- Alignement des intérêts des participants- Prêts participatifs limités à 30% du portefeuille global

Le prêt participatif

Depuis 2020, Ceperive a mis en place une possibilité permettant à des tiers de co-investir dans ses projets.

Il existe deux types de prêts participatifs :

Pour un projet (« prêt participatif particulier ») ou pour l'ensemble des projets de Ceperive (« prêt participatif global »).

Quelle est l'implication demandée ?

Des réunions d'information annuelles sont proposées, un rapport annuel est distribué, Ceperive répond à vos questions, mais on n'attend pas de présence ou d'implication particulière.

Outre l'intérêt sociétal, quel intérêt financier ?

Les prêts participatifs distribuent annuellement 1% brut de la valeur prêtée. Dans le contexte actuel de taux d'intérêts, c'est nettement plus que les comptes épargne, qui n'ont pas de vocation sociétale.

Pourquoi participatif ?

Si le bâtiment prend ou perd de la valeur, la valeur résiduelle du prêt évolue à due concurrence. Ainsi, les prêteurs partagent les bénéfices de l'appréciation de la valeur de l'immobilier. Cette valeur est attestée par des évaluations réalisées par des experts externes.

Quand est-ce que je peux récupérer le montant prêté ?

Afin de permettre une certaine stabilité, la durée du prêt est de 15 ans. Passés ces 15 ans, le prêteur peut choisir de reconduire ce prêt ou de récupérer ce qui est dû. Dans le cas où le projet en question prend fin ou le bâtiment est vendu, le prêt prend fin.

Quel est le montant minimum pour un prêt participatif ?

Afin de ne pas compliquer la gestion, les prêts participatifs commencent à partir de 50 000 €.

Comment éviter le surendettement de Ceperive, qui ne pourrait alors plus faire face à ses obligations ?

Ceperive ne s'endette pas auprès des banques, et limite l'endettement à 30% de la valeur de son portefeuille.

Seniors@
home

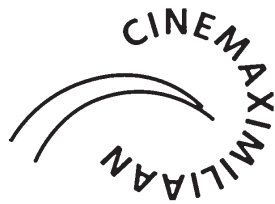
65 degrés



habitat et humanisme



Tous Ensemble
Handicap



FONDATION
Ensemble en
Chemin



DOUCHE
FLUX



A.S.B.L. COMPRENDRE ET PARLER v.z.w.



Ceperive

Ceperive SA
41 boîte 3 Square des Latins
1050 Ixelles