



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

# Comensia Aperçu 2020

Le changement de Direction Générale • Le bilan financier • Les travaux et chantiers • L'inventaire du patrimoine • La remise en état des logements • La gestion locative • Les demandes d'interventions • Les ressources humaines • L'approche sociale intégrée de Comensia • L'inventaire des parts sociales • La gestion énergétique



## Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs, Mesdames, Messieurs,

En 2020, Comensia, coopérative de locataires, a dû s'adapter aux conséquences de la crise sanitaire inédite que nous avons vécue et vivons encore. Nous avons dû nous réorganiser, faire preuve de créativité et de flexibilité afin d'assurer au mieux la continuité de nos services aux coopérateurs-locataires.

Cette crise fut également l'opportunité d'accélérer notre digitalisation avec la mise en place du télétravail obligatoire. En termes de communication, nous avons également développé un intranet permettant de communiquer rapidement les informations à tous les collaborateurs. Le site internet a été actualisé afin de le rendre plus pédagogique et agréable à parcourir.

Nos travailleurs sociaux ont mis en place un « Plan COVID-Solidarité » afin de s'assurer que les coopérateurs-locataires disposent des ressources nécessaires pour passer le cap du confinement.

Nos concierges et nettoyeurs sont restés vaillants sur le terrain durant les deux confinements continuant leur mission de nettoyage et de désinfection régulière des parties communes. Nous tenons à les remercier particulièrement pour leur courage et leur dévouement professionnel !

Nos APS ont eux aussi continué leur travail de terrain durant cette période inédite tout comme nos ouvriers qui, dès que les consignes sanitaires l'ont rendu possible, ont continué à rénover les logements inoccupés et les interventions techniques dans les logements occupés.

De manière générale, les collaboratrices et collaborateurs de Comensia ont fait preuve de beaucoup de motivation, d'adaptation et de créativité afin de garantir les bons résultats de cette année inédite et nous les en remercions vivement.

Le service GECOFIBU (gestion comptabilité financière et budgétaire) a assuré le suivi de la gestion financière de Comensia. Les principaux indicateurs-clés de performance attestent de l'excellente santé patrimoniale et financière de Comensia.

En 2020, l'équipe de la Branche Patrimoine a géré plusieurs dizaines de projets d'investissement afin de rénover nos immeubles sur le plan de la sécurisation, du confort et de l'amélioration des performances énergétiques. Pour y parvenir, Comensia a obtenu 19.629.100 millions d'euros dans le cadre du Plan Quadriennal d'Investissement 2018-21 ainsi que des montants complémentaires pour améliorer la sécurité incendie de nos immeubles.

Le chantier emblématique du Peterbos 16 s'est poursuivi avec ses locataires occupants dans des circonstances rendues encore plus difficiles avec les consignes sanitaires. Nous regrettons vivement les désagréments que ce chantier impose aux locataires, avons pris toutes les mesures qui s'imposent pour la sécurité et une meilleure coordination de l'entrepreneur. Nous tenons encore à remercier les locataires pour leur patience !

Les équipes se sont également investies dans plusieurs projets d'extension du patrimoine dans le cadre du Plan régional du Logement, de l'Alliance Habitat et du dispositif « clés sur porte ». Comensia devrait ainsi inaugurer 2 immeubles en 2021 (Corbeau à Schaerbeek et Émaillerie à Molenbeek). Ce sont ainsi près de 500 logements sociaux et moyens supplémentaires qui seront disponibles dans les prochaines années.

Au niveau des ressources humaines, les élections sociales ont été une belle réussite en termes de participation électorale et électorale. Une nouvelle conseillère en prévention nous a rejoint au mois de mai et nous a aidé à adapter nos processus et consignes de travail au déconfinement avant de débiter un ambitieux travail de mise à jour de notre plan global de prévention et de sécurité au travail.

En termes d'informatique, un audit a été réalisé en 2020 et a permis de formuler des recommandations qui ont été mises en œuvre afin d'améliorer la qualité, la disponibilité et la sécurité de notre réseau informatique. Le Conseil d'administration a également décidé de changer de logiciel de gestion, cette migration informatique sera préparée en 2021 pour se finaliser totalement en janvier 2022.

Consciente de sa responsabilité sociétale et tenant compte de son statut de Société de service public, Comensia a initié un Plan de Développement Durable. Fort du label « Entreprise Ecodynamique » (deux étoiles) qui nous a été décerné en 2019, nous avons continué à travailler sur la diminution de notre empreinte environnementale afin de répondre aux défis du développement durable, de l'environnement et de la qualité de l'air à Bruxelles.

En 2020, Comensia dispose de 22 vélos en location longue durée et l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération auront permis d'éviter l'émission de 54.580 kg de CO<sub>2</sub>, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant 453.019 km (soit 11,3 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions du chauffage de 21 ménages bruxellois moyens.

Toujours dans le cadre de sa responsabilité sociétale, Comensia a également obtenu l'agrément « Entreprise sociale » décerné par le Ministre bruxellois de l'Economie. Afin de l'obtenir, les statuts de Comensia ont été modifiés pour y faire apparaître notre identité coopérative, le mode participatif de gestion de l'entreprise, le respect de la tension salariale modérée et la gestion des conflits d'intérêts des membres des organes de gestion. Les statuts ont également été adaptés au nouveau Code des Sociétés et une modernisation du fonctionnement y a été inséré.

Enfin, l'année 2020 aura vu la fin de la période de transition au niveau de la Direction Générale avec la prise de pension de Monsieur Pierre Hargot, que nous remercions encore pour toutes ces belles années de travail au service du logement social et, plus particulièrement, des coopératives de locataires !

Nous tenons encore à remercier chaleureusement toutes nos collaboratrices et collaborateurs qui assurent, jour après jour, et dans un contexte rendu encore plus difficile par la crise sanitaire, un service de qualité à nos coopérateurs-locataires.

Nous vous adressons, chers coopérateurs, chères coopératrices, nos remerciements pour votre confiance, votre apport et votre soutien dans nos projets et entreprises au service du logement social de notre Région.



Vincent DOUMIER  
Président



Cédric MAHIEU  
Directeur Général



## 2020 en un coup d'œil



**Le changement de Direction Générale.** Depuis le 10 août 2020, Monsieur Cédric Mahieu assure le poste de Directeur Général de Comensia suite au départ à la retraite de Monsieur Pierre Hargot. La nouvelle Direction de Comensia continuera à développer le projet de coopérative avec l'ensemble de ses coopérateurs et collaborateurs.



**L'inventaire du patrimoine.** Comensia gère 3.238 logements sociaux, du studio à la maison huit chambres, répartis sur 15 communes de la région de Bruxelles-Capitale. Comensia dispose également de 7 espaces de commerces et 777 emplacements de stationnement.



**Le bilan financier.** Les principaux indicateurs-clés de performance attestent de l'excellente santé financière de Comensia : un bilan très solide, un résultat de - 99.250€ alors que la perte prévue au budget était bien plus importante, une trésorerie nette de plus de 7 millions€ et un retour à l'équilibre budgétaire prévu en 2022.



**La remise en état des logements.** 109 logements ont été remis en état entre deux locations. 61 réalisés par la Régie des travaux de Comensia, 44 réalisés par des entreprises extérieures, 4 réalisés dans le cadre du Marché stock. Ce qui a permis de maintenir en moyenne pour 2020 le taux des inoccupés en dessous de 2%.



**Acquisitions de logements « clefs sur porte ».** Pour accélérer la production de logements, le Gouvernement bruxellois a chargé la SLRB d'acquérir des projets «clef sur porte», avec cession ultérieure. Comensia a signé trois compromis de vente : 18 logements rue du Corbeau (1030), 38 logements rue Verheyden (1080), 39 logements rue de la Source (1190).

## 2020 en un coup d'œil



**Les demandes d'interventions.** En 2020, Comensia a reçu 4226 demandes d'interventions via son Help Desk technique. Ces demandes ont été analysées par les responsables de sites, elles ont généré 1762 bons de travaux pour la régie de Comensia et 1979 commandes à diverses entreprises extérieures.



**La gestion des candidats-locataires.** Au 31 décembre 2020, Comensia gère 43 485 dossiers de candidatures aux logements sociaux. 3785 dossiers comme société-mère, c'est-à-dire société de référence choisie pour gérer le dossier et 39 700 dossiers comme société-fille.



**La gestion locative : les attributions.** Durant l'exercice 2020, Comensia a attribué au total 110 logements. Les attributions se répartissent sur plusieurs listes : dossiers de candidatures, dérogations sociales, conventions CPAS, conventions maisons d'accueil, mutations et transferts.



**La gestion locative : les sorties et rotations.** Le taux de mobilité/rotation de l'ensemble des locataires sortis (mutations et transferts compris) s'établit en 2020 à 193 sorties sur 3.238 logements. 55% des sorties sont en réalité des mutations, 61 ménages ont déménagé vers un logement plus adapté à leur composition familiale.



**La gestion des arriérés locatifs.** Les arriérés locatifs se situent toujours sous le seuil des 2% du chiffre d'affaires pour les arriérés des locataires présents. Les résultats obtenus pour l'exercice 2020 sont historiques : 1,41%. Ce pourcentage va au-delà des prévisions fixées pour la lutte contre les arriérés locatifs.



## 2020 en un coup d'œil



**Le « plan COVID-Solidarité » des travailleurs sociaux.** Les travailleurs sociaux ont contacté les coopérateurs-locataires par téléphone afin de s'assurer qu'ils disposent des ressources nécessaires lors du confinement. **Un numéro d'appel gratuit (0800) a également été créé pour écouter et soutenir les coopérateurs-locataires.**



**L'accompagnement social individuel.** Lors du confinement les assistants sociaux ont contacté les locataires afin de s'assurer qu'ils ne souffraient pas trop de l'isolement. **Les nombreux plans relogements, opérations tiroir et déménagements d'urgence ont constitué une grande charge de travail pour les assistants sociaux.**



**Le Service Proximité.** Entre deux confinements, Comensia a quand même pu réaliser des actions collectives avec les coopérateurs-locataires. **4 fêtes de quartier, des « petit-déjeuner » à Hunderenveld, 4 réunions du Comité de Gestion Locale à : Evere, Ixelles, Neder-Over-Heembeek et Hunderenveld le tout dans le respect des normes sanitaires « Horeca ».**



**L'accompagnement social d'un immeuble en travaux occupé.** Une travailleuse sociale a été engagée en 2020 pour assurer l'accompagnement des coopérateurs-locataires lors de gros chantiers. Ses missions les plus importantes sont : répondre aux questions sur l'évolution du chantier et être le référent direct entre toutes les personnes impliquées dans le projet.



**La Cellule Environnement et Cadre de vie.** Créée en janvier 2020, ses missions sont axées autour de 2 thèmes majeurs : la coordination d'actions de prévention et de séances d'information avec les coopérateurs-locataires mais surtout de l'organisation des retraits des encombrants sur les sites de Comensia et la facturation de ceux-ci.

## 2020 en un coup d'œil



**Le Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique.** En termes de consommations électriques, en 2020 Comensia a consommé environ 1.246.340 kWh d'électricité, **soit 17% de moins qu'en 2016 ! Cela correspond à une économie d'environ 51.000 € pour nos coopérateurs-locataires et environ 100 Tonnes équivalent CO2 en moins !**



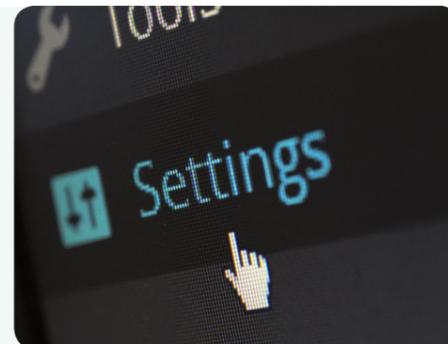
**La gestion des ressources humaines.** Afin de faire face à la croissance de ses activités, en 2020 Comensia a recruté 18 nouveaux travailleurs. **Comensia comptabilise au total 123 collaborateurs actifs : 33 ouvriers de la régie, 26 concierges et nettoyeurs, 59 employés de bureau, 5 agents de prévention et de sécurité et 5 assistants sociaux détachés du SASLS.**



**L'inventaire des parts sociales au 31-12-2020.** 13.740 parts sont souscrites par les actionnaires-locataires (catégorie A). 6.530 parts sont souscrites par les institutions publiques (catégorie B). 7.611 parts sont souscrites les actionnaires-particuliers (catégorie C). 372 parts sont souscrites par les membres du personnel de Comensia (catégorie D).



**Le site internet [www.comensia.be](http://www.comensia.be) a été actualisé en 2020 afin de le rendre plus pédagogique et agréable à parcourir par les visiteurs.** La nouvelle structure du site internet permet de trouver plus facilement les informations concernant les services, les news, les coordonnées, les horaires, les formulaires et les documents utiles.



**En termes d'informatique, un audit a été réalisé en 2020 et a permis de formuler des recommandations qui ont été mises en œuvre afin d'améliorer notre réseau informatique.** Le Conseil d'administration a également décidé de changer de logiciel de gestion, cette migration informatique sera préparée en 2021 pour se finaliser totalement en janvier 2022.



## Focus : travaux et chantiers

• En 2020, Comensia a géré près de 60 chantiers dans le cadre des programmes régionaux d'investissement.

Exemples de chantiers récemment exécutés ou en cours :

**Chantier**  
Rue du Temple, 9-13 à Bruxelles

**Objectif**  
rénovation complète de l'immeuble

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
12

**Montants des crédits obtenus**  
2.038.915,13 €

**État d'avancement des travaux**  
Réception des travaux pour mars 2021



**Chantier**  
Square Albert 1er à Anderlecht

**Objectif**  
rénovation logements et installations techniques

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
75

**Montants des crédits obtenus**  
4.600.000,00 €

**État d'avancement des travaux**  
chantier en trois phases - en cours



**Chantier**  
Parc du Peterbos 16 à Anderlecht

**Objectif**  
rénovation de l'enveloppe (balcons, etc.)

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
116

**Montants des crédits obtenus**  
5.626.054,45 €

**État d'avancement des travaux**  
chantier en cours



**Chantier**  
Parc du Peterbos 2 à Anderlecht

**Objectif**  
rénovation complète des logements

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
105

**Montants des crédits obtenus**  
3.141.528,93 €

**État d'avancement des travaux**  
chantier en cours 2020 – réception prévue en 2021



**Chantier**  
Ancienne Cité à Berchem

**Objectif**  
restauration de 220 menuiseries (châssis) classées

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
71

**Montants des crédits obtenus**  
716.360,60 €

**État d'avancement des travaux**  
chantier en cours (2020)



**Chantier**  
Rue de la Gérance 2-8, Ancienne Cité à Berchem

**Objectif**  
projets d'antennes de sécurité intégrée localement (LISA)

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
/

**Montants des crédits obtenus**  
129.993,49 €

**État d'avancement des travaux**  
travaux réceptionnés (2021)



**Chantier**  
Rue Longtin, 50-58-60 à Jette

**Objectif**  
rénovation de la toiture, bardage et velux

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
51

**Montants des crédits obtenus**  
528.905,58 €

**État d'avancement des travaux**  
réception prévu 2021



**Chantier**  
Rue de la Borne 54-64 à Molenbeek

**Objectif**  
rénovation logements et installations techniques

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
20

**Montants des crédits obtenus**  
1.215.000,00 €

**État d'avancement des travaux**  
chantier en cours - réception prévue pour fin 2021



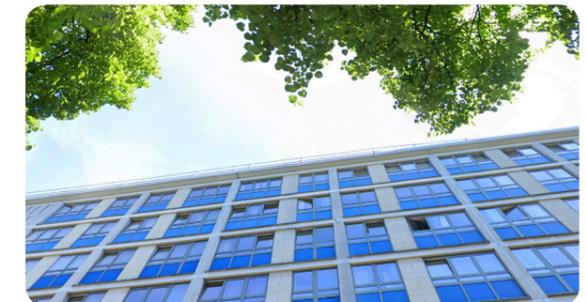
**Chantier**  
Avenue Masoin, 19-23 à Jette

**Objectif**  
rénovation complète de la toiture

**Nombre de logements rénovés ou concernés**  
77

**Montants des crédits obtenus**  
386.807,63 €

**État d'avancement des travaux**  
réception en 2020





## Focus : la gestion locative

### • L'attribution des logements

En 2020, la crise sanitaire a contraint la suspension des attributions de logements pendant deux mois, cependant le taux de mutations et transferts a continué d'augmenter. **Le pourcentage total de 30 % de mutation (plan relogement compris) prévu pour l'année 2020 a donc été atteint et même un peu dépassé.** Cela montre bien que la priorité de Comensia reste la location de logements adaptés aux compositions de ménage. **Durant l'exercice 2020, Comensia a attribué 110 logements qui se répartissent comme suit :**

 Liste des candidats aux logements = 33	 Convention article 37 = 4
 Dérogations sociales = 2	 Mutation Plan relogement = 15
 Convention CPAS Anderlecht = 2	 Transfert Plan relogement = 19
 Convention CPAS Berchem = 2	 Mutations = 20
 Convention Maisons d'Accueil = 5	 Transferts = 7

### • Vacances locatives, la maîtrise des inoccupés et inoccupables

Outre la mission de maintenir en permanence des logements de qualité, Comensia poursuit également son objectif de limiter le taux de vides locatifs des logements à 2% et de réduire les inoccupables au minimum. Afin d'y parvenir, un groupe de travail opérationnel « Lutte contre les inoccupés » coordonne l'action des différents services. La remise en état des logements est réalisée soit par la régie des travaux de Comensia, soit par des entreprises externes, soit par le marché-stock de rénovation de logements.

**Coup d'œil sur le plan opérationnel des logements inoccupés en 2020 : au total Comensia a remis en état 109 logements entre deux locations :**



• La régie de Comensia est intervenue dans 61 logements, pour un total de 851.986,07 €



• Les entreprises extérieures sont intervenues pour les remises en état de 11 maisons pour un montant de 176.093,41 € et 23 appartements pour un montant de 572.597,88 €. Au total 44 logements ont été remis à neuf pour un montant de 748.691,29 €



• 4 rénovations ont été réalisées dans le cadre du Marché stock.



Site : Destrier

**Les inoccupables concernent les logements dégradés qui nécessitent une rénovation lourde ne permettant dès lors pas de les remettre en location immédiatement. Coup d'œil sur l'évaluation des logements inoccupables et quelques projets de rénovation ou de reconstruction en cours :**

- 20 logements - Borne
- 75 logements - Square Albert 1er
- 105 logements - Peterbos 2
- 20 logements - Peterbos 16
- 24 logements - Peterbos 3
- 4 logements - Fondation
- 12 logements - Temple
- 130 logements - Destrier

### • Les "plans de relogement"

Lors de gros chantier de réhabilitation dans les habitations ou lors de démolition, les Sociétés Immobilières de Service Public mènent des "plans de relogement" qui consistent à reloger les locataires d'un site en travaux dans d'autres logements.

**Ce sont des projets assez complexes à gérer car plusieurs services doivent se coordonner afin de trouver des logements disponibles pour tous les ménages qui doivent être relogés. Cette recherche peut s'avérer très difficile puisque elle est soumise à plusieurs facteurs comme le nombre de chambres, le choix de commune, accès PMR, etc.**

Comensia prévoit un accompagnement social tout au long du processus de relogement afin de soutenir au mieux les coopérateurs-locataires.

**En 2020 Comensia a procédé à 3 plans de relogement :**



Site : Square Albert 1er

- 21 logements au Parc du Peterbos 2 à Anderlecht
- 25 logements au Square Albert 32-33 à Anderlecht (20 familles ont été relogées dont 5 en opération tiroir)
- 40 logements avenue du Destrier 3-5-7 à Evere (9 dernières attributions début 2020)

### • La révisions et recalcul des loyers lors de la crise sanitaire

**À cause de la crise sanitaire de 2020, l'ensemble des Sociétés Immobilières de Service Public, en accord avec la SLRB, ont procédé à :**

• Un re-calcul de réduction loyer durant l'année pour les coopérateurs-locataires qui ont subi une perte de revenus en lien avec le coronavirus (chômage temporaire corona, droit passerelle pour interruption forcée pour les indépendants, licenciement...).

• Une révision loyer dite « simplifiée » seuls les coopérateurs-locataires ayant des revenus du travail ou ayant vu leur situation familiale modifiée ont dû rentrer leurs documents administratifs.

• Ces nouvelles procédures ont engendré une charge de travail importante étant donné qu'il a fallu changer la méthode de travail initialement mise en place. Le Service Location a également effectué des permanences « délocalisées » sur le parking du site Lavoisier afin d'accueillir les locataires tout en respectant les mesures sanitaires préconisées dans le cadre du Covid-19.





## Focus : l'approche sociale intégrée de Comensia

### • L'accompagnement social individuel et adaptations COVID

Le service a suspendu les visites à domicile et le télétravail a été instauré. Cependant, proposer un accompagnement social en télétravail est une tâche très complexe. Comensia a mis rapidement à disposition des assistants sociaux du matériel informatique permettant le travail à distance. Le travail par téléphone s'est fortement développé et, pour les situations complexes, des rendez-vous ont été fixés au siège de Comensia.

**Les nombreux plans relogements ont constitué une grande charge de travail pour les assistants sociaux. Suite à des travaux plus importants que prévu, un déménagement en urgence a été nécessaire pour l'ensemble des locataires du Peterbos 2 afin de vider entièrement l'immeuble.**

#### Statistiques SASLS

Premier accueil 4%

Autres 3%

Conflits de voisinage 4%

Démarches sociales SISP 24%

Démarches sociales sécurité sociale 6%

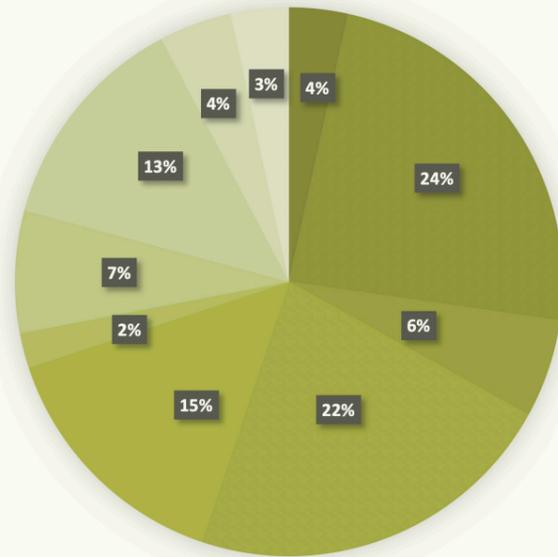
Écoute et soutien 22%

Surendettement et arriérés locatifs 15%

Guidance pédagogique 2%

Récolte des documents pour la révision loyers 7%

Réorientation 13%



### • Accompagnement social collectif, le service proximité et l'adaptations COVID

Les pôles ont fermé leur porte durant deux périodes de l'année. Les travailleurs ont pris à cœur de s'assurer que les coopérateurs-locataires les plus fragilisés disposent de ressources nécessaires pour passer le cap du confinement. **Le service de proximité s'est donc uni au service social pour mettre en place un « plan COVID-Solidarité ».**



**Les travailleuses sociales individuelles et les travailleurs sociaux collectifs ont contacté par téléphone les coopérateurs-locataires et en parallèle ont recensé les services d'aides communaux, régionaux et associatifs.**

Si la majorité de nos locataires avaient déjà pris leurs dispositions, il a été possible de cibler les personnes dans le besoin et leur trouver une aide adaptée.

**Durant le deuxième confinement, les actions du service ont été orientées vers l'écoute des coopérateurs-locataires en mettant en place un numéro d'appel gratuit (0800) et en contactant les « habitués » des pôles.**

L'objectif étant de maintenir le lien de proximité naissant depuis la création du service.

**Entre deux confinements, le service proximité a pu réaliser quatre Comités de Gestion Locale et quelques actions orientées « création de liens » avec les coopérateurs-locataires :**



• **Organisation de fêtes de quartier** (dans le cadre de l'appel à projet) : à Neder-Over-Heembeek, Ancienne Cité, Rempart des Moines et Ixelles.

• À Hunderenveld, organisation de **petits déjeuner** avec les habitants et **un repas** avec les jeunes habitants du site.



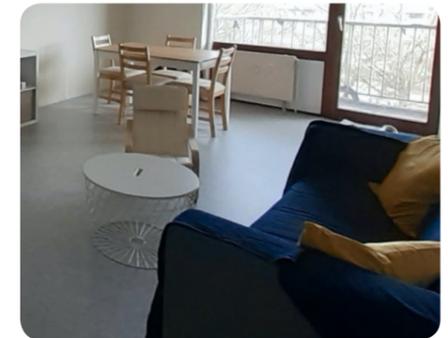
• **Un concours de décoration des fêtes** de fin d'année a été organisé en décembre, un prix a été remis aux plus belles décorations.

• Avec la crise sanitaire, **seuls 4 COGELO et réunions interservices** ont pu être organisés à : Evere, à Ixelles, N-Over-H et Hunderenveld.

### • L'accompagnement des locataires occupant des sites en chantiers de rénovation

**En 2020 Comensia a engagé une travailleuse sociale pour accompagner les coopérateurs-locataires occupant un bâtiment en travaux. Le premier gros chantier à gérer est celui du Bloc 16 au Parc du Peterbos à Anderlecht. Différentes actions ont été mises en place notamment :**

• **Mise à disposition des locataires de deux espaces : un appartement dit « Relais » ouvert aux locataires pour des actions collectives (interrompues en raison de la crise sanitaire) et des appartements dit « Refuge » mis à disposition de locataires fragilisés pour y dormir pendant quelques jours ou passer quelques heures, le temps d'interventions lourdes dans leur logement ou en fonction des besoins et difficultés rencontrées.**



• **Organisation de réunions d'informations aux locataires** en vue de présenter l'accompagnement social et informer de la mise à disposition du local « relais » et des appartements « refuge », faire le point sur l'évolution du chantier, répondre aux inquiétudes, questions et doléances.

• **Organisation d'événements dans le local « Relais ».** Une vingtaine de locataires y ont participé dans une ambiance conviviale et avec beaucoup d'échanges entre eux.

• **Suivi de situations individuelles problématiques** en collaboration avec les responsables du chantier notamment concernant des problèmes à cause du chantier (PMR, déménagement, etc.).

• **Interpellations auprès de locataires ne respectant pas les consignes et règles de sécurité** en vigueur dans le cadre du chantier et mettant en péril le bon déroulement du chantier.

• **Information aux responsables du chantier suite à des constats de non-respect de mesures de sécurité,** de nettoyage, de fuites, de dégâts, apparitions de fissures, d'interpellations diverses de locataires.



## Focus : la gestion financière

### • L'exercice 2020

Les comptes annuels relatifs à l'exercice écoulé présentent un total de bilan de 182.041.772 € contre 177.979.566 € en 2019 soit une augmentation de 2,29%.

L'immobilisation des investissements et travaux de rénovation réalisés en 2020 se chiffre à 11,5 Mo €.

Le compte de résultat de la société a enregistré 24.372.366 € de recettes contre 24.471.617 € de dépenses. L'exercice comptable se solde donc par une perte de 99.251 € due essentiellement à l'incidence défavorable des pertes de revenus générées par l'inoccupation des logements en cours de rénovation. Ce manque à gagner se chiffre, pour l'exer-

cice 2020, à plus de 1,59 Mo €. C'est autant de recettes en moins pour faire face à nos dépenses utiles pour mener à bien notre mission. Mais, cette perte comptable n'altèrera en rien la situation financière saine de Comensia eu égard aux bénéfices reportés des années antérieures de plus de 2,95 Mo € incorporés aux réserves disponibles.

Le plan financier déposé à la SLRB en juin 2020 indique que Comensia retrouve l'équilibre financier en 2022.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 17.467.549 € contre 17.396.625 € en 2019 soit une progression de 0,41 %.

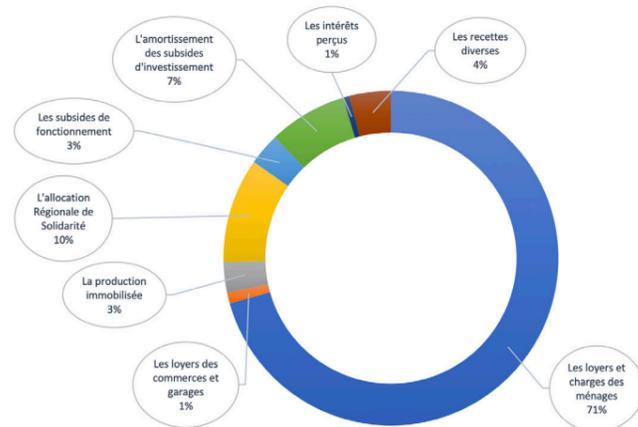
Le revenu locatif des logements

se chiffre à 14.026.827 € contre 13.749.592 €. Il s'agit d'une progression de 2,02% tandis que l'indexation moyenne appliquée sur les loyers était de 2,81%.

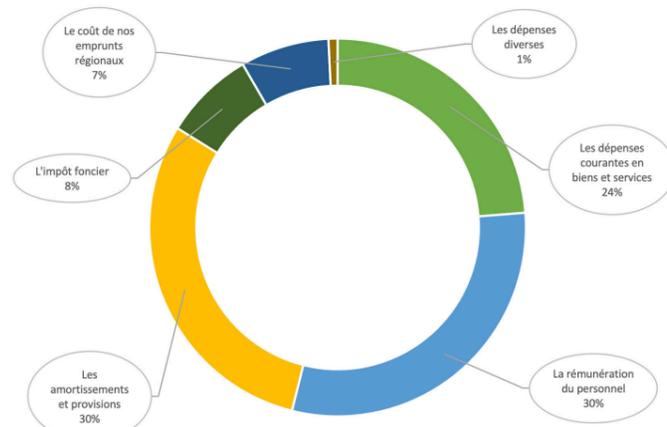
L'inoccupation des logements pour rénovations lourdes et remises en état des logements se chiffre à 1.592.549 € soit un ratio annuel moyen inoccupés/total des loyers de base de 8,56 %.

La région supporte, au travers de l'Allocation Régionale de Solidarité, 75% de la différence entre les loyers de base des logements et les loyers réels payés par les locataires compte tenu de leurs revenus. Pour l'exercice 2020, l'allocation versée s'élève à 2.462.393 € ; en progression de 5,49 % par rapport à 2019.

### • Le total des recettes s'élève à 24.372.366 €



### • Le total des dépenses s'élève à 24.471.617 €



### • Le résultats des arriérés au 31.12.2020

Les résultats obtenus vont au-delà des prévisions fixées en locataires présents. Comensia poursuit sa lutte contre les arriérés locatifs et se situe toujours sous le seuil des 2% du chiffre d'affaire pour les arriérés des locataires présents et sous le seuil des 1% du chiffre d'affaire pour les arriérés des locataires sortis.

La situation contentieuse est donc sous contrôle et cela grâce à l'action du service contentieux et l'intervention préventive du service social.

**Locataires présents**  
= 244.969,63 € (1,41%)

**Locataires sortis**  
= 97.265,15 € (0,56%)

**Total**  
= 342.234,78 €



## Focus : le Développement Durable

### • Le Plan de Développement Durable

En 2020, sept nouveaux vélos de location longues durées sont venus renforcer la flotte de vélos de Comensia. Comensia dispose pour le moment de 22 vélos en location longue durée (15 vélos électriques classiques, 6 vélos électriques pliables et 1 vélo pliable non-électrique). Ils sont utilisés comme vélos de société et comme vélos de service.

### • Le Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE)

En 2020, l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération de Comensia aura permis d'éviter l'émission de 54.580 kg de CO2, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant 453.013 km (soit 11,3 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions de CO2 du chauffage de 21 ménages bruxellois moyens.

À Hunderenveld, suite aux travaux de passage au gaz des 3 chaufferies, nous nous attendons à une diminution de 90.000€ annuellement pour le coût de combustible à partir de 2021, ceci grâce à la différence de coût entre mazout et gaz et grâce à une meilleure performance technique des nouvelles installations.

Pour tous ses sites chauffés collectivement, Comensia doit dépenser annuellement 750.000€ (à 0,03€/kWh) pour 25 millions de kWh. A terme, ce sera 650.000€, soit une économie annuelle de 100.000€ par an (évaluée à prix constant du gaz).

Les actions menées dans le cadre du PLAGE ont également permis de réaliser d'importantes économies sur les consommations d'électricité de nos bâtiments. En 2020, Comensia a consommé environ 1.246.340 kWh d'électricité, soit 17% de moins qu'en 2016 ! Cela correspond à une économie d'environ 51.000 € pour nos coopérateurs-locataires et environ 100 Tonnes équivalent CO2 en moins.



Ces économies sont dues à différents facteurs, mais une grosse part vient du PLAGE, notamment de la rénovation de la chaufferie du Peterbos 16 et des sous-stations Peterbos 10, 11, 17 et 18. Ces rénovations permettent d'économiser annuellement près de 86.000 kWh, soit environ 17.000 € !



Cogénération - Longtin



Nouveau compteur gaz - Hunderenveld



Chaufferie - Peterbos 16



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve



Rue de Koninckstraat 40/24  
Brussel 1080 Bruxelles



[www.comensia.be](http://www.comensia.be)



02/511.18.14



[facebook.com/Comensia](https://facebook.com/Comensia)

DE NEDERLANDSE VERSIE IS BESCHIKBAAR OP ONZE WEBSITE

Éditeur responsable : Cédric MAHIEU, Directeur Général. Comensia - rue de Koninck 40/24 à 1080 Bruxelles  
Verantwoordelijke uitgever : Cédric MAHIEU, Algemeen Directeur. Comensia - Koninckstraat 40/24 - Brussel 1080