

COM^{ensia}

Magazine n° 5 • Été 2023

Le magazine d'information de Comensia - coopérative de locataires



Ensemble Jean Christophe - Berchem-Sainte-Agathe



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

- Le rapport d'activités 2022
- Des produits d'entretien écologiques et durables
- Le courrier de la révision des loyers envoyé au mois de juin
- La rénovation de logements dans nos cités-jardins
- Visite Place de l'Initiative
- Une maison coopérative au pôle de proximité de Laeken
- Et bien plus...

03 Édito : un mot de la Direction

04 Coup d'œil sur l'actualité

- 04 Le rapport d'activités 2022
- 04 Des produits d'entretien écologiques et durables
- 05 Le courrier de la révision des loyers envoyé au mois de juin ?
Oui, c'est normal

06 Info Patrimoine

- 06 La rénovation de logements dans nos cités-jardins
- 07 Visite Place de l'Initiative

08 L'action sociale et proximité

- 08 Une maison coopérative au pôle de proximité de Laeken

10 Conseils et bonnes pratiques

- 10 Respectez votre plans d'apurement et évitez le pire
- 11 Cet été, quelques gestes simples de bon voisinage

12 À la rencontre de...

- 12 Marwa, coopératrice-locataire à l'origine d'un super projet :
"Berchem'Action"

14 À vos agendas

15 Brièvement

- 15 Découvrez l'article de BX1 : « une nouvelle antenne de quartier à la cité moderne »
- 15 Le décompte des charges 2022

COM'ensia est le magazine trimestriel de Comensia SC.

Pour plus d'informations : info@comensia.be

Version digitale : www.comensia.be

Rédaction : Comité de rédaction de Comensia

Photos et illustrations : Comensia SC.

Éditeur responsable : Cédric Mahieu, Directeur Général

Suivez nos activités sur LinkedIn – Facebook – YouTube



*Chères coopératrices-locataires,
Chers coopérateurs-locataires,*

Notre coopérative de locataires est très dynamique, tant dans son action de rénovation des logements que dans son action sociale de proximité.

Nous avons souhaité vous présenter dans ce numéro plusieurs belles réalisations de notre Branche Patrimoine qui permettent aux coopérateurs-locataires de profiter de logements de belle qualité et performants énergétiquement !

Le projet de notre coopérative de locataires est centré sur vous. Il est important de vous permettre de participer au maximum dans la vie de votre immeuble et de votre quartier.

Dans ce cadre, nous vous présentons la toute nouvelle maison coopérative de Laeken dans le quartier du Verregat, projet mené par un collectif de coopérateurs-locataires qui se sont unis dans un comité de gestion amené à gérer en toute autonomie cet espace mis à disposition par Comensia.

Nous vous présentons également Marwa, jeune coopératrice-locataire qui s'engage dans son quartier à Berchem-Sainte-Agathe avec le soutien du service Proximité de Comensia.

Nous restons ouverts à tous les projets que vous souhaiteriez mener pour améliorer la vie ensemble dans vos immeubles et vos quartiers.

Nous terminons avec quelques conseils pour que l'été se passe bien dans le respect entre voisins. Dernier conseil administratif pour la route : envoyez-nous vos documents pour la révision de loyers avant de partir en congés !

Nous vous souhaitons un très bel été !



Cédric MAHIEU
Directeur Général



LE RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022



Le rapport annuel de Comensia pour l'année 2022 et sa plaquette condensée et illustrée sont disponibles sur notre site internet. Découvrez les résultats du bilan financier, les travaux et chantiers, l'inventaire du patrimoine, la remise en état des logements, la gestion locative, les demandes d'interventions techniques, l'approche sociale intégrée, l'inventaire des parts sociales, la gestion énergétique, l'accompagnement social et bien plus.



<https://comensia.be/index.php/documents/>

DES PRODUITS D'ENTRETIEN ÉCOLOGIQUES ET DURABLES



Depuis plusieurs années, Comensia utilise des produits d'entretien écologiques et durables pour nettoyer les espaces communs de ses immeubles. À l'occasion du renouvellement du marché public, l'équipe des concierges et nettoyeurs a assisté à une présentation du nouveau matériel et à une formation pour son utilisation optimale. Des explications ont été données sur la manière d'utiliser les produits, ainsi que sur leurs caractéristiques écologiques.

Cette démarche permet à Comensia de protéger l'environnement mais également la santé des nettoyeurs et des coopérateurs-locataires ! En effet, ces produits lavent tout aussi bien que les produits traditionnels mais ils ne contiennent pas de substances nocives telles que les parfums synthétiques. Mais ne vous y méprenez pas : moins d'odeurs synthétiques ne veut pas dire moins de propreté !

LE COURRIER DE LA RÉVISION DES LOYERS ENVOYÉ AU MOIS DE JUIN ? OUI, C'EST NORMAL

Cette année, Comensia anticipe et rallonge le déroulement de la révision annuelle des loyers. Cela permettra aux coopérateurs-locataires de disposer de plus de temps pour récolter et remettre les documents nécessaires à la révision du calcul de loyer.

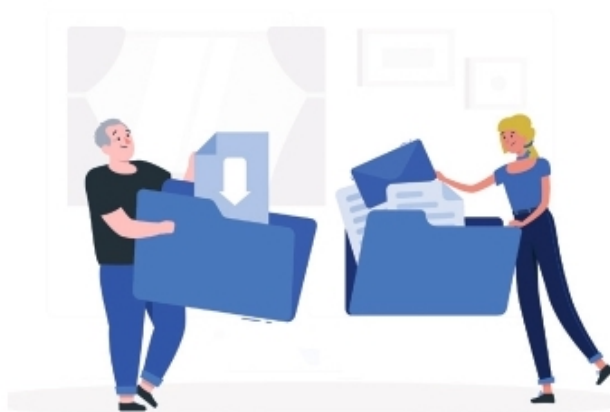
Les dates importantes :

Le 16 juin 2023 : le début de la révision des loyers. Comensia a envoyé le courrier à tous les locataires. Dans ce courrier vous y trouverez toutes les informations utiles (documents à remettre, dates et heures des permanences, les modalités,...). Vous n'avez pas reçu ce courrier ? Contactez au plus vite le Service Location.



Du 16 juin au 8 septembre 2023 : vous disposez d'une période de 2 mois et 22 jours précisément pour récolter et nous fournir tous vos documents. Attention, nous n'acceptons que les dossiers de révision complets !

- Vous pouvez déposer vos documents au bureau et aux pôles de proximité.
- Vous pouvez envoyer vos documents par courrier postal.
- Vous pouvez envoyer vos documents par email



Le 8 septembre 2023 : est la date limite pour envoyer ou déposer vos documents. Attention ! En cas de retard, dissimulation ou fraude, sachez que votre loyer peut être porté à sa valeur locative normale et non plus sociale !



Des questions ? Contactez le Service Location : 02/511.18.14 (du lundi au mercredi de 9:00 à 12:00 et le jeudi de 14 :00 à 16 :00). Par email : info@comensia.be

Ouvertures exceptionnelles : tous les pôles seront ouverts de 9h à 16h la semaine du 28/08 au 31/08 et les bureaux seront ouverts de 9h à 12h et de 13h30 à 16h la semaine du 04/09 au 08/09



RENOVATION DES MAISONS DES CITES-JARDINS

Dès les années 1920, les cités-jardins ont commencé à fleurir sur la Région de Bruxelles-Capitale. Plusieurs quartiers de logement sont imaginés suivant certains principes et stratégies au bénéfice de populations ouvrières.

Comensia gère de nombreuses maisons de ce type, surtout dans les communes de Laeken, Neder-Over-Hembeek, Ganshoren et Berchem Saint-Agathe. Actuellement, différents plans d'investissement ont été mis en exécution ou sont en cours d'études. En 2021, Comensia a débuté son plan de rénovation des maisons à Ganshoren. De nombreux travaux ont été exécutés dans le but de redonner vie à ces maisons qui seront bientôt centenaires. La Cité « Het Heydeken » a pu bénéficier d'un plan d'investissement sur les logements inoccupés.

De nombreuses maisons présentaient un état de vétusté avancé, elles n'étaient pourvues ni de chauffage, ni de salle de bain, ni d'isolation. Une attention particulière a été apportée aux économies d'énergie par la mise en place de nouvelles chaudières performantes, de ventilation, d'isolation des toitures et des sols. Leur rénovation interne a permis de les remettre en location pour de nombreuses décennies.

Lors d'une visite d'une maison fraîchement rénovée, un candidat-locataire et sa famille sont venus découvrir le bien proposé à l'attribution. Un des enfants, après avoir vu le jardin, se dirige vers notre collaborateur, le prend dans ses bras et lui dit « Merci pour la belle maison ! ».

Ce beau moment vécu par notre employé est l'une des raisons qui motivent les collaborateurs de Comensia à s'investir tous les jours pour offrir une qualité de logement, de services et d'accompagnement social.



VISITE PLACE DE L'INITIATIVE

À la demande de la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale), notre Branche Patrimoine a organisé une visite du chantier de rénovation d'un ensemble de 30 logements Place de l'Initiative à Berchem. Cette pratique est très fréquente dans le secteur du logement social, ces visites servent principalement à partager les connaissances et les techniques utilisées par d'autres sociétés.



Dans ce cas-ci, la SLRB, et 3 autres Sociétés Immobilières de Service Public, Logis-Floréal, Lojega et le Foyer Laekenois, ont pu découvrir comment Comensia gère les travaux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments classés.





INAUGURATION DE LA MAISON COOPERATIVE ROMARIN A LAEKEN

Une étape historique a été franchie chez Comensia, avec l'inauguration de la Maison Coopérative Romarin à Laeken. Cet événement marque une avancée significative dans l'engagement de Comensia en faveur de l'implication et de l'épanouissement de ses coopérateurs locataires. Depuis plus de deux ans, le pôle de proximité et les habitants de Laeken ont entrepris une réflexion approfondie sur le développement du quartier, en harmonie avec les valeurs chères à notre coopérative. C'est dans cet esprit collectif et participatif que le projet de la Maison Coopérative Romarin a vu le jour.

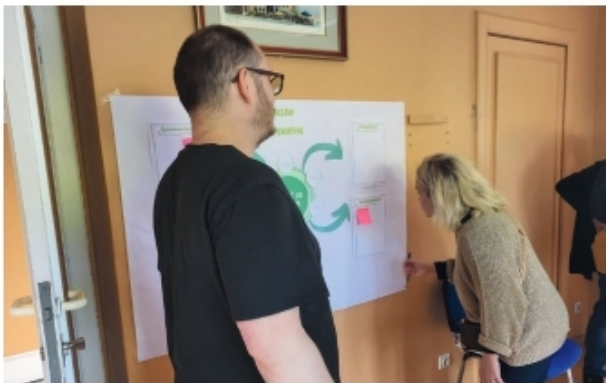
Un groupe engagé de coopérateurs locataires s'est mobilisé pour donner

vie à ce projet et a formé un Comité de Gestion. Ce comité a pour mission de faire vivre la maison coopérative à travers divers projets citoyens sollicités par les locataires. **Parmi les premières idées concrétisées, notons l'ouverture de cours d'informatique accessibles à tous, visant à favoriser l'inclusion numérique et à atténuer les angoisses qui y sont associées. Cette initiative est portée par Hafsa, une coopératrice locataire qui exerce le métier de formatrice en informatique.**

D'autres propositions innovantes sont actuellement en cours d'élaboration au sein du Comité de Gestion, dans le but de façonner et de développer cette maison coopérative. Dans ce



processus, le service de proximité joue un rôle essentiel en accompagnant et en guidant les habitants dans leurs démarches créatives. Fort de son expérience dans d'autres quartiers, ce service apporte son expertise théorique et pratique pour assurer la réussite de cette nouvelle initiative coopérative.



À travers diverses animations, nous avons tous ensemble pu définir ce qu'est véritablement une maison coopérative : «une maison coopérative favorise le rassemblement de personnes intéressées en leur offrant des services éducatifs, récréatifs et sociaux. Grâce à son Comité de Gestion, la Maison Coopérative vise la participation active de ses membres à son fonctionnement. Elle promeut l'épanouissement physique, culturel et moral de ses membres. Les coopérateurs contribuent et soutiennent les différents projets destinés à la coopérative, au quartier et à ses habitants, en accord avec les valeurs prônées par la Maison Coopérative». Un logo, imaginé par une coopératrice-locataire, a également été sélectionné.

Cette journée exceptionnelle a été inaugurée par notre Directeur Général, qui a souligné l'importance et les valeurs de la Coopérative Comensia, ainsi que la volonté de se rapprocher des coopérateurs en implantant des maisons coopératives dans les quartiers.

Le samedi 13 mai dernier, lors d'une journée mémorable, la Maison Coopérative Romarin a été officiellement inaugurée à Laeken.





CONSEILS ET BONNES PRATIQUES

RESPECTEZ VOS PLANS D'APUREMENT ET ÉVITEZ LE PIRE !



Nous avons malheureusement constaté ces derniers temps une augmentation de situations dans lesquelles nos coopérateurs-locataires risquaient de perdre leur logement, alors que cela aurait pu être évité.

Afin de ne pas en arriver là, il est primordial d'insister sur plusieurs bonnes pratiques :

- 1) Suivre de manière responsable le paiement de vos loyers, en vous assurant de payer votre loyer en priorité par rapport à toutes autres factures. Nous n'insisterons jamais assez que le logement social constitue une chance d'obtenir un logement dont le loyer est adapté à vos revenus, et que le perdre signifierait davantage de difficultés financières au quotidien.
- 2) Prévenir Comensia dès que possible lorsque malgré le fait de prioriser vos loyers, vous ne parvenez pas à le payer en tout ou en partie.

Plusieurs services de Comensia sont disponibles pour aider les coopérateurs-locataires à résoudre une difficulté de paiement de loyer. Prenez donc contact avec notre Service social ou/et notre Service contentieux afin de trouver une solution amiable avant qu'une procédure judiciaire soit intentée. Lorsque vous recevez une convocation devant la Justice de paix, présentez-vous.

- 3) Malheureusement, de trop nombreuses personnes ne se présentent pas à l'audience. Le Juge fait alors droit à toutes les demandes de Comensia, dont la rupture de votre contrat de bail !
En vous présentant, vous avez la possibilité de demander un plan d'apurement judiciaire et d'éviter éventuellement une expulsion future.
- 4) Si malgré tout, vous vous retrouvez en procédure d'expulsion, nous vous conseillons de directement prendre contact avec nos Services et le CPAS de votre commune afin de trouver une solution d'apurement vous permettant de conserver votre logement. N'attendez pas la dernière minute pour vous y prendre et soyez proactifs de l'apparition de vos arriérés jusqu'à leur apurement total.

CET ÉTÉ, QUELQUES GESTES SIMPLES DE BON VOISINAGE

L'été est là, il fait beau, il fait chaud, c'est les vacances. Que l'on vive en maison ou en appartement, tout le monde veut profiter pleinement de ses congés et c'est normal mais il est aussi important que chacun fasse un minimum d'effort pour que la bonne entente dans le voisinage soit de mise et garder également en tête quelques bons réflexes.

• **Occupez paisiblement votre logement et les alentours,** ne faites pas trop de bruit au point d'en incommoder vos voisins, sachant qu'en été nous laissons souvent les fenêtres ouvertes ce qui augmente la propagation du son. Si, exceptionnellement, vous allez causer du bruit en organisant une fête à la maison ou un grand dîner de famille, surtout en soirée, veillez à avertir le voisinage par courtoisie. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter les nuisances sonores, il est interdit de laisser vos enfants (avec ou sans surveillance) se livrer à des jeux dans les espaces communs, plantations, halls d'entrée, escaliers de secours, caves, parking,...



• **Oui, c'est la saison des barbecues mais chez Comensia la sécurité c'est toute l'année!** Si vous disposez d'un jardin privé ou une grande terrasse et vous souhaitez utiliser un barbecue : optez pour un barbecue électrique, c'est nettement moins dangereux ! Ne mettez

pas en danger l'entière sécurité de l'immeuble ! Un règlement général de police est en vigueur depuis le 1^{er} avril 2020 : « Les barbecues sont autorisés dans les cours, jardins, terrasses privés uniquement s'il est fait usage de foyers fixes ou mobiles, adaptés à la configuration des lieux, et pour autant qu'ils ne représentent pas un risque pour la sécurité et qu'ils n'incommodent pas le voisinage. » En cas de non-respect du règlement général de police, vous risquez une sanction administrative. L'amende peut s'élever jusqu'à 250 euros.



• **Chaleur et mauvaises odeurs ?** Non merci ! Cet été respectez encore plus le système de tri et recyclage de vos déchets surtout avec le nouveau sac orange pour les déchets alimentaires désormais obligatoire à Bruxelles ! Fermez correctement vos sacs poubelles et les couvercles des conteneurs et ne déposez pas de nourriture en-dehors des sacs poubelles. Évitez à tout prix la prolifération des nuisibles (rats, cafards,...), surtout que le prix pour la dératisation et nettoyage peut coûter ± 11.000 € par an pour un immeuble et se retrouver dans les charges communes.





À LA RENCONTRE DE...

Comensia place la personne dans toute sa richesse et sa diversité au centre de son projet de coopérative de locataires. C'est pour cela que nous avons décidé de consacrer une série d'interviews à nos coopérateurs-locataires.

Dans cette cinquième édition de notre magazine, nous vous invitons à découvrir Marwa, 23 ans, coopératrice-locataire depuis 13 ans rue de la Géranie, un quartier de la Cité Moderne à Berchem. Elle est à l'origine d'un super projet : "Berchem'Action".



Mais c'est quoi "Berchem'Action" et comment est né le projet ?

Le projet est né car les habitants étaient en demande, ils souhaitaient dynamiser et améliorer la vie de quartier.

Étant donné que j'ai l'habitude d'aider et d'être présente pour les voisins, c'est presque naturellement que lors d'une fête de quartier un habitant m'a présenté Dimitri, un travailleur social du Service Proximité. Il m'a informé que Comensia cherchait des personnes motivées pour organiser et administrer des activités avec les habitants du site de la Gérance.

Nous avons discuté et évalué ce qui était faisable et après plusieurs réunions préparatoires et un accompagnement administratif du Service Proximité, l'ASBL « Berchem'Action » est née.

Avez-vous un point de rencontre ?

On utilise principalement les locaux du pôle de proximité mis à notre disposition. Les coopérateurs-locataires les plus enthousiastes et tous ceux qui souhaitent mener des projets participatifs s'y rassemblent pour organiser régulièrement des évènements.

Quels genres d'activités organisez-vous ?

Certains évènements sont plus spécifiques selon les âges, les plus jeunes organisent, par exemple, des soirées rap et PlayStation et le groupe des mamans va plutôt organiser des séances de yoga et parfois nos activités se font en dehors du quartier. On a déjà organisé des sorties au spa.

On organise principalement des activités avec comme objectif la création de liens entre habitants, vivre un bon moment tous ensemble, par exemple des dîners, des soirées cinéma, des barbecues, des ateliers, etc. Et puis il y a aussi les actions qui visent à améliorer la vie de quartier, comme les projets « zéro déchet ».

Suivez la page Facebook et découvrez tous les projets réalisés par "Berchem'Action". Vous pouvez également scanner le QR code pour accéder à la page :





À VOS AGENDAS

• Juin 2023



Quoi ? Accueil des nouveaux locataires + CoGeLo Raphaël

Quand ? 13 juin



Quoi ? Projection du documentaire « Peau neuve au Peterbos, bloc 16 »

Débat « travaux en site occupé » questions/réponses avec la Direction de Comensia

Inauguration du pôle du Peterbos

Quand ? 24 juin à partir de 15:00 - Surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



Quoi ? CoGeLo à Evere (Saint-Joseph)

Quand ? Quand ? 27 juin

• Juillet 2023



Quoi ? Fête de quartier à Evere

Quand ? 1^{er} juillet



Quoi ? Fête de quartier - Kermesse Peterbos

Quand ? 1^{er} juillet

• Août 2023



Quoi ? Fête de quartier à Hunderenveld

Quand ? Fin du mois d'août, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



Quoi ? Fête de quartier sur le site Hunderenveld à Berchem

Quand ? Courant du mois de juin, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !

• Septembre 2023



Quoi ? Fête de quartier des sites Ruysdael / Raphaël /



Chapeau / Ch. De Mons / Square Albert

Quand ? Courant du mois de septembre, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



Quoi ? Fête de quartier à l'Ancienne-Cité

Quand ? Courant du mois de septembre, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



Quoi ? Fête de quartier au Peterbos

Quand ? Courant du mois de septembre, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



Quoi ? CoGeLo Ixelles

Quand ? CCourant du mois de septembre, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



Quoi ? CoGeLo Laeken - Verregat

Quand ? Courant du mois de septembre, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



Quoi ? CoGeLo à Ganshoren

Quand ? Courant du mois de septembre, surveillez votre boîte aux lettres pour l'invitation !



BRIÈVEMENT

DECOUVREZ L'ARTICLE DE BX1 : « UNE NOUVELLE ANTENNE DE QUARTIER A LA CITE MODERNE »



E.D – Photo : commune de Berchem

La Commune de Berchem-Sainte-Agathe a inauguré (en avril) la nouvelle antenne de quartier pour le Contrat de Quartier Durable de la Cité Moderne.

Il s'agit d'un lieu qui veut favoriser la rencontre entre l'équipe du Contrat de Quartier Durable, les citoyens et les ASBL porteuses de projets. Ainsi, une partie des projets socio-économiques pourront être développés dans cet espace, autour des thématiques suivantes : la remise à l'emploi, le sport, la jeunesse et la culture.

Cet espace est mis à la disposition des citoyens par la SISP Comensia, et il se veut le nouveau lieu de référence pour le développement et la revitalisation socio-économique de la Cité Moderne pour les quatre prochaines années. Des permanences y seront tenues par l'équipe du Contrat de Quartier Durable, tous les mercredis et vendredis matin. Plusieurs projets seront lancés en 2023 comme : *"Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée"* qui vise à la création d'une entreprise à but d'emploi, proposant un emploi aux habitants du quartier ou encore : *"Du sport pour tous.tes"* avec l'engagement de plusieurs animateurs de sport pour encourager le sport.

Pour la première fois, la commune a débloqué un budget participatif de 100 000 euros, mis à la disposition des habitants pour organiser des projets relatifs à la vie de leur quartier.

INFO : LE DECOMPTE DES CHARGES DE L'ANNEE 2022

Chères coopératrices,
Chers coopérateurs,



Les années précédentes vous étiez habitués à recevoir votre décompte des charges vers le mois de juin mais suite à la mise en place d'un nouveau programme informatique, cette année il nous faudra un peu plus de temps pour calculer et vous envoyer par courrier votre décompte des charges 2022.

Il vous parviendra entre le mois d'octobre et le mois de décembre 2023. Nous vous remercions pour votre compréhension et souhaitons vous assurer que nous nous efforçons d'offrir le meilleur service possible.



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve
Rue de Koninck 40/24
1080 Bruxelles



PB-PP | B-731
BELGIE(N) - BELGIQUE

Contacts

• Contacts Comensia



Comensia

info@comensia.be
Rue de Koninck 40/24 à 1080 Bruxelles



Le Service Technique

02/500 18 76 / Helpdesk@comensia.be



Le Service Compatibilité – Location – Social - Juridique

02/511 18 14 / info@comensia.be / social@comensia.be / juri@comensia.be



Le Service Proximité - Cadre de vie et Environnement

participation@comensia.be / prop@comensia.be

• Les numéros d'urgence



112 à composer en cas d'incendie ou lorsqu'une ambulance est nécessaire.



101 à composer si vous avez besoin d'une aide policière urgente.



DOC-STOP au 0800 21232123 à composer si vous êtes victime d'un cambriolage ou d'un vol et que vos documents ont été dérobés



CARD STOP au 078 170 170 à composer pour bloquer vos cartes bancaires et de crédit en cas de perte ou vol.



116 000 Child Focus à composer en cas de disparition, abus et enlèvement d'enfants.



070 245 245 Centre Anti-Poisons à composer en cas d'intoxication chimique ou médicamenteuse et en cas d'ingestion d'alcool chez un jeune enfant.