

Le magazine d'information de Comensia - coopérative de locataires



ACTUALITÉS CHANTIERS

LES APPELS À PROJETS :
DYNAMISEZ VOTRE QUARTIER !

CONCOURS DE NOËL

DES CONSEILS POUR BIEN
CHAUFFER VOTRE INTÉRIEUR

Hunderenveld 1&2



Comensia
coopérative de locataires
huuderscoöperatieve

03 Édito : un mot de la Direction

04 Coup d'œil sur l'actualité

- Bonne année 2025 à tous nos locataires
- Halloween dans les quartiers d'Hunderenveld et du Romarin
- Inauguration de nos nouveaux bureaux
- Comment éviter la procédure de VLN

06 Info Patrimoine

- PETERBOS 3 : Une nouvelle vie
- HUNDERENVELD 1&2 : Des châssis flambants neufs

08 L'action sociale et proximité

- Envie de dynamiser votre quartier ?
Proposez votre projet !
- Un service social proche de chez vous, sans rendez-vous

10 Conseils et bonnes pratiques

- Préparez votre système de chauffage pour l'hiver
- Des actions quotidiennes pour prévenir et résoudre les problèmes de squats

12 À la rencontre de...

- Nos coopérateurs-locataires impliqués dans la vie de quartier

14 Développement durable

15 Agenda

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., Freepik

Éditeur responsable : Cédric Mahieu, Directeur Général

Suivez nos activités sur LinkedIn – Facebook – YouTube



Édito

Chères coopératrices-locataires,

Chers coopérateurs-locataires,

Alors que l'hiver s'installe doucement, nous sommes ravis de partager avec vous ce nouveau numéro de votre trimestriel. Ces derniers mois ont été marqués par des projets importants et des initiatives que nous souhaitons mettre en avant, avec comme toujours un seul objectif : améliorer votre quotidien et celui de nos quartiers.

La période de révision des loyers arrive à son terme. Si vous avez bien transmis tous les documents nécessaires, vous recevrez bientôt votre nouveau loyer ainsi que vos provisions de charges pour 2025. N'oubliez pas d'adapter vos virements en conséquence.

Côté chantiers, les travaux avancent dans plusieurs de nos sites, notamment à Peterbos et Hunderenveld. Ces projets visent à moderniser nos infrastructures et offrir des espaces de vie toujours plus agréables et fonctionnels. Nous vous tiendrons informés des prochaines étapes à travers nos communications régulières.

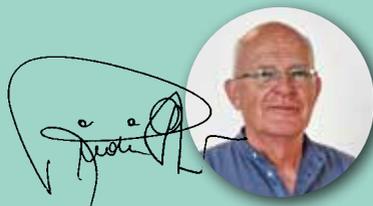
Les fêtes de fin d'année approchent ! Participez à notre **concours photo de Noël** et partagez la magie de cette période avec la communauté. Nous attendons vos clichés les plus créatifs !

Enfin, l'hiver rime avec chauffage, et nous savons à quel point cette période peut peser sur le budget. Dans ce numéro, vous trouverez des conseils pratiques pour bien chauffer votre logement tout en maîtrisant vos consommations énergétiques.

Nous vous souhaitons une belle saison hivernale, placée sous le signe de la solidarité, de la convivialité et des projets communs. Toute l'équipe reste mobilisée à vos côtés.

Prenez soin de vous et de vos proches, et passez d'excellentes fêtes de fin d'année.

Chaleureusement,



Jean-Louis PIROTTIN
Président



Cédric MAHIEU
Directeur Général



BONNE ANNÉE 2025

à tous nos locataires

Toute l'équipe de Comensia vous adresse ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Que 2025 vous apporte santé, bonheur et réussite, ainsi qu'un quotidien serein et chaleureux dans votre logement. Nous restons mobilisés pour continuer à vous accompagner, améliorer votre cadre de vie et répondre à vos besoins. Merci pour votre confiance et votre collaboration.

HALLOWEEN DANS LES QUARTIERS D'HUNDERENVELD ET DU ROMARIN



Le 31 octobre, nos quartiers ont vibré au rythme d'Halloween ! Grâce à la collaboration avec le PCS Hunderenveld et avec la Maison Coopérative «Le Romarin», enfants et adultes ont pu profiter d'une chasse aux bonbons, de maquillage, de déguisements et même d'un spectacle magique avec un magicien ! Un grand merci à tous pour avoir fait de cette soirée un moment mémorable, plein de rires et de surprises.



INAUGURATION DE NOS NOUVEAUX BUREAUX

Le 4 octobre dernier, nous avons eu le plaisir d'inaugurer nos nouveaux bureaux, conçus pour mieux vous accueillir et répondre à vos besoins dans un cadre plus fonctionnel et convivial.

Nous sommes ravis de vous recevoir

*Rue Jules Besme 124,
1081 Koekelberg :*

- Les lundis et mercredis de 9h à 12h
- Les mardis et jeudis de 13h30 à 16h.

NOUVEAUTÉ :

Rencontrez **nos assistants sociaux** sans rendez-vous chaque lundi matin de 9h à 12h.

Le **service technique** est également accessible sans rendez-vous chaque mardi après-midi de 13h30 à 16h.

N'hésitez pas à nous rendre visite !

COMMENT ÉVITER LA PROCÉDURE DE VLN ET SES CONSÉQUENCES JURIDIQUES

Comme chaque année, Comensia doit récolter les données nécessaires pour réviser votre loyer au 1er janvier 2025, conformément à l'Arrêté du 26 septembre 1996. Un courrier détaillé a été envoyé le 1er juillet 2024, suivi d'un rappel le 20 septembre, puis d'un recommandé payant le 31 octobre, pour les retardataires.



Si vous ne fournissez pas les documents demandés, le loyer sera augmenté au tarif maximum (hors charges et frais d'eau ou d'électricité), avec une possible surtaxe si elle s'applique. Cela risque de vous causer des dettes de plus en plus importantes, pouvant mener à une action en justice, une expulsion, ou encore une saisie sur vos revenus.

Pour éviter cela, transmettez vos documents rapidement. Notre service Location est disponible pour toute question du lundi au jeudi, aux heures de permanence.



ACTUALITÉ CHANTIERS

PETERBOS 3 : UNE NOUVELLE VIE

En septembre 2024, de nouveaux travaux au Peterbos 3 ont été entrepris.



Peterbos

Ce bâtiment, datant des années 70, avait déjà fait l'objet, en 2014, d'une rénovation importante de l'enveloppe extérieure avec la mise en place d'une nouvelle isolation performante, d'un nouveau bardage de façade et de nouveaux châssis en aluminium.

Aujourd'hui, pour continuer dans cette voie et pour répondre à une demande importante pour de grands logements sur le site du Parc du Peterbos, Comensia poursuit ses rénovations et prévoit de créer plusieurs logements de 2 et 3 chambres ainsi que des duplex de 4 et 5 chambres.

Les pièces de vie, placées en façade avant, profiteront d'un ensoleillement généreux, orientées vers le sud. Les surfaces des chambres seront augmentées pour donner plus d'espace aux occupants.

Veillant à la bonne mise en conformité et sécurité de l'immeuble, Comensia remettra également à neuf l'ensemble des installations techniques.

C'est donc une toute nouvelle vie qui attend cet immeuble de 16 logements.

HUNDERENVELD 1&2 : DES CHÂSSIS FLAMBANTS NEUFS

Débuté en août 2023, le chantier de rénovation des châssis et de la mise en conformité des gardes corps touche à sa fin.



Hunderenveld 1&2

Les 106 logements et la salle communautaire sont à présent munis de châssis en aluminium à haute performance. Les grilles de ventilation placées en partie haute permettent un renouvellement de l'air des pièces de vie et des extractions placées dans les pièces humides ajoutent un confort supplémentaire pour l'assainissement des espaces pour autant que celles-ci restent bien ouvertes, qu'elles ne soient pas obstruées et qu'elles soient nettoyées.

Lors des travaux, le chantier a permis également aux terrasses de retrouver un nouvel éclat. L'étanchéité, le dallage et les gardes corps ont été remplacés créant un nouvel espace

de vie extérieur et les couleurs des panneaux de remplissage, choisis par nos coopérateurs-locataires, témoignent de la vie participative au sein des logements de Comensia.

Enfin, les deux entrées principales sont désormais clairement indiquées par des numéros et munies de nouvelles boîtes aux lettres.

Nous tenions à remercier les coopérateurs-locataires pour leur collaboration pendant les travaux et aux employés de Comensia qui ont géré ce chantier.

C'est ensuite l'immeuble Hunderenveld 7-8 qui sera rénové avec des travaux du même type.



L'ACTION SOCIALE ET PROXIMITÉ

ENVIE DE DYNAMISER VOTRE QUARTIER ? PROPOSEZ VOTRE PROJET !

Chaque année, Comensia consacre un budget de 30.000€ pour soutenir les projets des coopérateurs-locataires qui dynamisent leurs quartiers. En 2024, une vingtaine de projets ont été subventionnés, allant de visites culturelles et city trips à des cours de gym pour femmes et des écoles de devoirs pour enfants.

Avec l'aide du service de proximité, nous avons soutenu des maisons coopératives comme « Le Romarin » et « Destrier », ainsi que des ASBL créées par des coopérateurs-locataires, telles que Berchem'Action et La Jeunesse

Val Maria. Cette dernière a ainsi pu créer un espace numérique, aidant les résidents dans leurs démarches administratives et offrant un accès informatique à ceux sans ordinateur.

Au Peterbos, nous avons partiellement financé le projet « Apiterrebos », avec l'installation de ruches. Sur l'Ancienne Cité, Berchem'Action a organisé des ateliers de bien-être et de calligraphie.

En parallèle, le service de proximité a collaboré à l'organisation de 8 fêtes de quartier cet été, favorisant les échanges et la convivialité.

Vous aussi, vous avez un projet pour votre quartier ?

Aménager des espaces verts, organiser des événements ou proposer des actions citoyennes ? Contactez notre service de proximité ou envoyez un mail à participation@comensia.be.

UN SERVICE SOCIAL PROCHE DE CHEZ VOUS, SANS RENDEZ-VOUS !

Le service social effectue le lundi de 9h à 12h une permanence physique **SANS RENDEZ-VOUS** au sein du bureau de Comensia situé Rue Jules Besme 124 à 1081 Koekelberg.

Vous pouvez également nous retrouver dans les pôles :

- Le 1^{er} et 3^e lundi du mois au **Peterbos** bloc 17
- Le 1^{er} lundi du mois à **Neder-Over-Heembeek** situé au Clos du Craetbos n°12
- Le 1^{er} mercredi du mois à **la Cité Moderne** situé à Rue de la Gérance n°8
- Le 1^{er} mercredi du mois à **Hunderenveld** au bloc 3-4
- Le dernier mardi du mois à **Evere** à l'Avenue du Destrier n°25
- Le dernier jeudi du mois à **Laeken** à Rue du Romarin n°16



CONCOURS PHOTO FÊTES DE FIN D'ANNÉE

Participez à notre concours en envoyant vos plus belles photos illustrant ce qui rend la période des fêtes unique pour vous ! Que ce soit des paysages d'hiver, des décorations scintillantes, ou une ambiance chaleureuse, partagez votre vision de cette saison magique.

Dates de participation

Du 6 décembre 2024
au 10 janvier 2025

Comment participer

Envoyez vos photos à :
participation@comensia.be

Récompense à gagner

Un superbe panier cadeau
rempli de produits artisanaux

Les trois gagnants du concours seront annoncés en janvier !





CONSEILS ET BONNES PRATIQUES

PRÉPAREZ VOTRE SYSTÈME DE CHAUFFAGE POUR L'HIVER

Nous sommes entrés en période hivernale, il est donc important de commencer à chauffer vos intérieurs. Lorsqu'il s'agit de maintenir un système de chauffage efficace et performant, l'une des étapes essentielles, mais souvent négligée, est la purge de vos radiateurs.

MAIS POURQUOI EST-IL CRUCIAL DE PURGER SON SYSTÈME DE CHAUFFAGE ?

1. Amélioration de l'efficacité énergétique

En purgeant, vous éliminez l'air et améliorez ainsi le rendement énergétique, ce qui permet de réduire la consommation d'énergie et de faire des économies sur les factures.

2. Préservation de la durée de vie du système

La présence d'air peut provoquer une usure prématurée des composants. La purge permet donc de contribuer au prolongement de la durée de vie de l'installation.

3. Confort thermique optimal

La purge permet de garantir une diffusion homogène de la chaleur, offrant ainsi un confort thermique agréable dans toute votre habitation.

COMMENT PROCÉDER À LA PURGE SOI-MÊME ?

La purge des radiateurs est une tâche que vous pouvez effectuer vous-même. Il suffit de disposer d'une clé de purge et de suivre quelques étapes simples :



1

Arrêtez le système de chauffage et attendez au moins 15 minutes que les radiateurs soient complètement froids pour éviter tout risque de brûlure.

Placez un récipient sous la valve de purge pour recueillir les gouttes d'eau.



2



3

Tournez la clé de purge jusqu'à entendre un sifflement, signe que l'air s'échappe.

Observez le débit d'eau. Lorsque l'eau commence à couler de manière constante, cela signifie qu'il n'y a plus d'air dans votre radiateur. **TOURNEZ LA CLÉ DE PURGE POUR COUPER L'EAU.** La purge est alors terminée. Ne laissez pas l'eau couler plus de quelques secondes. Refermez ensuite la valve à l'aide de la clé.



4

QUAND EFFECTUER LA PURGE ?

Il est préconisé de répéter cette opération au moins une fois par an, de préférence avant la saison froide. Ne sous-estimez pas l'importance de cette maintenance : un système bien entretenu est synonyme de sérénité et d'économies.



Information pour les coopérateurs locataires

Les chaudières individuelles font l'objet d'un entretien biennal, assuré par Comensia. Les prochains entretiens sont prévus en 2025.

Le prix de cet entretien est à votre charge, mais ces interventions, réalisées par des sous-traitants de Comensia, bénéficient des meilleurs tarifs négociés pour vous. Elles visent uniquement à vérifier le bon fonctionnement de votre système (pas de dépannage ni de remplacement

de pièces). En cas de problème avant cette date, contactez notre Helpdesk technique au 02 500 18 76 ou par e-mail à Helpdesk@comensia.be.

DES ACTIONS QUOTIDIENNES POUR PRÉVENIR ET RÉSOUDRE LES PROBLÈMES DE SQUATS

Les sites de Comensia sont confrontés à des situations de squats qui perturbent la sérénité des lieux et causent des désagréments aux habitants. Pour y faire face, **une équipe mobilisée œuvre chaque jour afin de réduire l'impact de ce phénomène et de garantir un cadre de vie paisible.**

Les agents de prévention et de sécurité (APS) jouent un rôle central dans cette mission. Présents sur le terrain quotidiennement, ils interviennent rapidement dès qu'une situation le nécessite. En collaboration avec le service juridique, ils mettent en œuvre les actions nécessaires pour mettre fin aux occupations illégales, tout en respectant scrupuleusement les droits et les obligations de chacun.

Vous, locataires, jouez aussi un rôle essentiel dans cette démarche collective. En signalant tout comportement suspect – à la police la nuit ou à Comensia en journée – ils contribuent directement à la sécurité et à la tranquillité du site. Cette collaboration renforcée permet d'assurer un cadre de vie serein et sécurisé pour l'ensemble des habitants.





À LA RENCONTRE DE...

Pour l'édition hiver de notre magazine, nous avons le plaisir de vous présenter nos coopérateurs-locataires impliqués dans la vie de quartier.

À travers cette édition, découvrez les portraits de **Beatriz, habitante de Laeken**, ainsi que de **Simonne, locataire à Evere**. Ces talentueux artisans et producteurs participeront également, avec leurs produits faits maison, à la composition du panier cadeau qui sera offert aux gagnants de notre concours photos « Fêtes de fin d'année ». Un hommage chaleureux à la créativité locale et à l'esprit de communauté !

Bonjour Beatriz, pouvez-vous nous parler de vous et des activités que vous proposez ?

Je vis à Laeken depuis un an et demi et, depuis huit mois, j'organise chaque mercredi des cours de couture à La Maison Coopérative «Le Romarin» avec mon amie Aurélia. Nous enseignons la couture, la fabrication d'accessoires, le crochet, le tricot et d'autres techniques manuelles.

Est-il important pour vous de continuer ce genre d'atelier ?

J'ai appris à coudre grâce à ma grand-mère, ma mère et mes tantes, et transmettre à mon tour ce savoir-faire est très important pour moi. C'est un plaisir de voir les participants fiers de créer de leurs mains, que ce soit un sac, un ourlet ou des retouches, ce qui leur procure indépendance et fierté.

Proposez-vous d'autres ateliers ?

Depuis l'installation de la cuisine à la maison de quartier, je propose également des cours de cuisine, car j'ai travaillé dans la restauration. J'y enseigne comment préparer des plats simples, des recettes du monde, avec des ingrédients faciles à trouver dans nos réfrigérateurs. Il est important de réaliser des plats accessibles, peu coûteux, afin d'éviter le gaspillage alimentaire. Et puis je donne aussi des conseils sur la façon de bien dresser une table.



Nos coopératrices-locataires de Laeken qui participent à l'atelier couture du mercredi.

Si des habitants souhaitent suivre ces ateliers ou bien vous faire un don de matériel, que doivent-ils faire ?

Si nous recevions plus de matériel, nous pourrions accueillir encore plus de participants ! Nous accueillons volontiers des dons de machines à coudre, tissus, aiguilles ou tout autre matériel pour élargir nos ateliers. Pour nous contacter, rendez-vous à La Maison Coopérative «Le Romarin», rue du Romarin 16 à Laeken, via notre page Facebook ou par email à leromarin23@gmail.com.

Comensia va vous commander des produits pour le panier cadeau. Qu'allez-vous proposer ?

Grâce à l'atelier de couture, je pourrai réaliser un tablier... qui pourrait être utile lors des ateliers de cuisine par exemple.

Nous avons également rencontré **Simonne, bénévole, administratrice et trésorière du rucher L'UNI-VERT**. Son époux, Fernand, s'est toujours intéressé aux projets durables et à la sauvegarde des abeilles. Il a étudié pour devenir apiculteur et a rejoint le rucher bénévolement, un projet subventionné par la commune d'Evere. Fernand, qui a toujours été activement impliqué dans la vie du quartier, souhaitait que ce projet perdure. Aujourd'hui, c'est Rachid, également coopérateur-localitaire, qui en est le président et l'apiculteur.

Bonjour Simonne, Comensia va passer une commande de miel pour composer le panier cadeau. Pourriez-vous nous en parler ? Nous produisons du miel de bonne qualité et avons également remporté une médaille de bronze au concours « Miels d'ici et d'ailleurs » en 2022, organisé par CARI, une association qui soutient les apiculteurs. En 2023, nous avons même obtenu 5 étoiles pour la qualité de notre miel. Malheureusement, cette année, en raison des conditions météorologiques, nous n'avons pas produit beaucoup de miel, et tous les pots ont déjà été vendus. Cependant, dans le panier cadeau, nous incluons un chèque-cadeau pour la récolte du printemps 2025. Il faudra être patient, mais cela en vaudra la peine 😊.

Avez-vous quelques conseils pour l'utilisation du miel ? Pour préserver ses bienfaits, évitez les cuillères en métal et ne le chauffez pas excessivement pour protéger ses enzymes, vitamines et antioxydants.

À part le rucher, vous êtes également impliquée dans la vie du quartier, pourriez-vous nous parler d'un projet en particulier ? Je participe à « l'atelier libre Destrier », où nous faisons des jeux, tricotons, discutons et partageons un café entre voisins. C'est un moment convivial, à deux pas de chez nous ! Les ateliers ont lieu les lundis de 14h à 16h à la Maison Destrier, et nous serons ravis d'accueillir de nouveaux participants.



Fernand. Les pots de miel du rucher. La décoration des ruchers réalisée par des enfants lors d'un projet participatif. Rachid et Simonne.



UN OUTIL POUR FAIRE LE PLEIN... D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE !

L'Energy Box de Comensia est dorénavant utilisée dans les pôles de proximité pour vous présenter une quinzaine d'objets permettant de réaliser de belles économies d'énergie dans votre logement.

En cette période hivernale, mettons en avant trois accessoires qui vous permettent de lutter efficacement contre les courants d'air et autres déperditions de chaleur indésirables. A petit prix, ils sont bien souvent rentabilisés en un seul hiver.

Le boudin de porte



Une part importante de la chaleur de votre logement peut s'échapper à travers la petite fente sous votre porte d'entrée donnant vers l'extérieur. Le boudin de porte est à glisser sous les portes donnant vers l'extérieur ou vers un local non chauffé. Pensez à mesurer l'épaisseur de votre porte afin d'acheter un boudin de la bonne taille.

Le réflecteur de chaleur



Une partie de la chaleur qui est diffusée par les radiateurs est perdue à travers les murs froids. Les murs froids sont des murs mitoyens à l'extérieur ou à un local non chauffé. Un réflecteur bien placé atténue fortement ce phénomène indésirable. Il est à fixer contre les murs froids, derrière les radiateurs, avec du ruban adhésif double face ou des punaises.

Le joint isolant



En installant des joints isolants autour de vos châssis de fenêtres peu étanches, vous évitez des pertes de chaleur importantes et vous augmentez votre confort. Collez-le de façon continue autour du châssis de la fenêtre.



AGENDA D'HIVER

DÉCEMBRE 2024



- **6 décembre** : Lancement du concours photo



- **Du 23 décembre au 3 janvier** : Fermeture des pôles de proximité et des bureaux Rue Jules Besme – réouverture le 6 janvier

JANVIER 2025



- **1^{er} janvier 2025** : rappel : changement du montant du loyer



- **10 janvier** : Dernier jour pour participer au concours photo



- **10 janvier** : Drink de nouvel an et galette des rois à Laeken



- **24 janvier** : Drink de nouvel an et présentation du COGELO 2.0 à la Cité Moderne





Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

124 Rue Jules Besme
1081 Koekelberg



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

Contacts

Contacts Comensia



Comensia

info@comensia.be
124 Rue Jules Besme
1081 Koekelberg



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

Merci aux rédacteurs et aux relecteurs : Anaïs, Audrey, Bastien, Cédric M., Dimitri, Dominique, Élise, Grégoire, Héline, Jérémy, Jessica, Mohamed, Ornella et Santiago.