

Le magazine d'information de Comensia - coopérative de locataires



Les nouvelles boîtes aux lettres du quartier du Val Maria



Comensia
coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

03 Édito : un mot de la Direction

04 Coup d'œil sur l'actualité

- Résultat concours photo de Noël
- Un COGELO à Cureghem
- Des séances de sensibilisation aux incendies au Peterbos
- Les APS, à votre service
- Un répondeur amélioré pour mieux vous servir

06 Info Patrimoine

- Actualité chantiers

07 Développement durable

- Comensia, producteur d'énergie

08 L'action sociale et proximité

- Vivez-vous dans un logement adapté ?
- Des nouvelles boîtes aux lettres au Val Maria
- Changement au service social

10 Conseils et bonnes pratiques

- Comment faire pour éviter que mes canalisations ne se bouchent ?

12 À la rencontre de...

- 3 collaborateurs de Comensia qui travaillent au sein de l'équipe des concierges et nettoyeurs

14 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,

Chaque trimestre, nous avons le plaisir de vous retrouver à travers ces pages pour partager avec vous les actualités de **Comensia**.

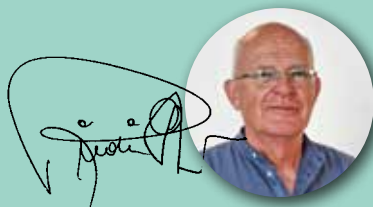
Dans ce numéro vous lirez que nous avons récemment organisé des **séances d'information sur les incendies au Peterbos**, car la prévention et la sécurité de tous restent une priorité. Nous remercions les nombreux habitants qui y ont participé !

Vous serez peut-être surpris d'apprendre que **Comensia est aussi un producteur d'énergie !** Grâce à nos nouvelles **cogénérations**, nous produisons à la fois **électricité et chaleur**, un système performant qui bénéficie directement à nos logements. Mais au fait, **comment fonctionne une cogénération ?** Nous vous l'expliquons dans ce numéro !

Par ailleurs, un problème courant dans les immeubles est le **bouchage des canalisations**. Quelques gestes simples permettent d'éviter bien des désagréments... Vous trouverez nos **conseils pratiques** pour garder vos canalisations en bon état.

Enfin, nous avons souhaité mettre en lumière le travail essentiel de celles et ceux qui veillent chaque jour à la propreté et à l'entretien de nos bâtiments. **Rencontrez Éric, Karima et Aliou**, trois de nos précieux concierges et nettoyeurs, dont l'engagement fait toute la différence.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et restons, comme toujours, à votre écoute !



Jean-Louis PIROTTIN
Le Président



Cédric MAHIEU
Le Directeur Général



RÉSULTAT CONCOURS PHOTO DE NOËL

Voici 3 ans déjà que le concours photos est organisé et vous êtes de plus en plus nombreux à y participer. Les paniers offerts aux trois gagnants sont garnis avec des produits des locataires actifs dans les ateliers des maisons coopératives et des PCS en lien avec Comensia. Une façon de faire connaître nos artisans et les différentes activités.

Un grand merci à nos créateurs : **PCS Versailles Val Marie** (atelier création bio maison, crochet et bricolage), **La maison coopérative 'Le Romarin'** : Atelier couture, crochet et tricot, **la Maison Coopérative Destrier** : Atelier couture, légumes bio, miel, **Apiterrebos** : miel et le **PCS d'Hunderenveld**.



UN COGÉLO À CUREGHEM

Le 16 février 2025, le nouveau Cogelo (comité de gestion locale) a été présenté aux coopérateurs-locataires de Cureghem (Anderlecht).

Les Cogelo sont des groupes de locataires qui identifient les besoins collectifs, proposent des actions pour améliorer leur cadre de vie et participent à la gestion du quartier.

De nombreux habitants ont répondu à l'appel, témoignant d'un fort intérêt pour une meilleure communication.

Vous souhaitez rejoindre le Cogelo de votre quartier ?

Contactez le service proximité : participation@comensia.be

DES SÉANCES DE SENSIBILISATION AUX INCENDIES AU PETERBOS

En décembre, trois séances de sensibilisation aux incendies ont été organisées pour les locataires du Peterbos. Animées par un pompier professionnel, elles ont permis de partager, de façon ludique et pédagogique, des conseils pour prévenir les incendies, savoir comment réagir en cas d'urgence, et répondre aux nombreuses questions des participants.

Près de 70 locataires ont participé et repartent ravis ! Ils se sentent désormais mieux préparés et ont apprécié ces moments d'échange utiles et conviviaux.



Envie d'une séance de sensibilisation dans votre quartier ? Contactez le service proximité par mail participation@comensia.be



LES APS, À VOTRE SERVICE

Cet hiver, nos agents de prévention et de sécurité ont prêté 10 taques de cuisson et 85 chauffages d'appoint à nos locataires en dépannage. Toujours à votre écoute, ils veillent à votre bien-être et interviennent avec bienveillance en cas de besoin. Un grand merci à eux pour leur engagement et leur disponibilité ! N'hésitez pas à faire appel à leur aide en cas de difficulté.

UN RÉPONDEUR AMÉLIORÉ POUR MIEUX VOUS SERVIR

Suite à l'enquête de satisfaction 2023, nous avons amélioré notre centrale téléphonique pour mieux répondre à vos attentes !

- Un répondeur mis à jour régulièrement en fonction des disponibilités de nos services, afin de vous fournir des informations précises et actualisées.

- La possibilité d'être rappelé si l'attente est trop longue, pour vous éviter une attente prolongée et vous garantir une meilleure réactivité.

Nous restons à votre écoute pour faciliter vos démarches au quotidien.

Contactez notre service client au 02 511 18 14.



ACTUALITÉ CHANTIERS

PETERBOS 16 : une nouvelle cogénération

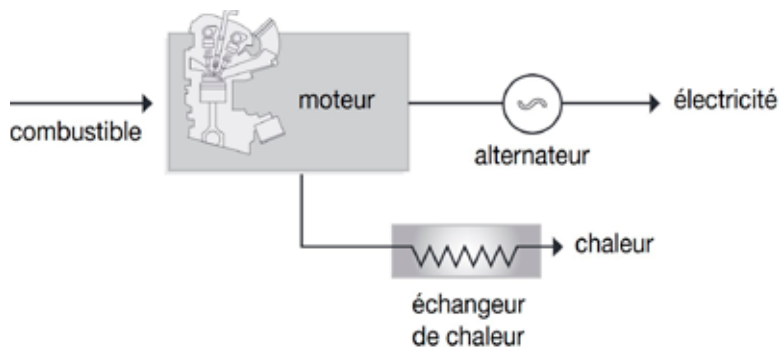


Fin 2024, le Service études & Investissements de Comensia a réceptionné la cogénération du Peterbos 16. Elle vient finaliser la rénovation en profondeur de cette grande chaufferie. Cette nouvelle installation va permettre d'optimiser la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour les immeubles du Peterbos 10,11,16,17 et 18 ainsi que la production d'électricité.

Mais qu'est-ce qu'une cogénération et comment fonctionne-t-elle ?

Un cogénérateur, c'est une machine qui produit deux formes d'énergie en même temps : de **l'électricité** et de **la chaleur**.

Prenons un exemple avec une voiture afin de mieux visualiser ce qu'est un cogénérateur. Quand vous roulez en voiture, le moteur produit de l'énergie pour avancer grâce au carburant, comme l'électricité dans un cogénérateur mais il chauffe aussi beaucoup. D'habitude, cette chaleur est perdue. Le cogénérateur, lui, récupère cette chaleur et l'utilise pour chauffer de l'eau, ou un bâtiment, par exemple. Résultat, on utilise presque toute l'énergie du carburant, donc moins de gaspillage et plus d'efficacité !





DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les bâtiments de Comensia consomment de l'électricité !

En plus de ce que consomme chaque ménage, il faut éclairer les couloirs, les parkings, les locaux communs. Les portes de garage et les ascenseurs fonctionnent également à l'électricité ...

Pour l'ensemble de la centaine d'immeubles que gère Comensia, les communs consomment environ 1 200 MWh, c'est-à-dire l'équivalent de la consommation de 350 ménages.

Mais nous allons vous surprendre : **Comensia investit dans des équipements qui produisent de l'électricité**, comme des panneaux solaires en toiture, mais aussi des systèmes de cogénérations en chaufferie.

Comme expliqué sur la page précédente, les cogénérations sont des moteurs qui produisent à la fois de la chaleur (pour le chauffage) et de l'électricité, beaucoup d'électricité ! Comensia a commencé par une petite unité de production qui ne générerait que peu d'électricité, mais depuis 2024, il y a déjà 15 installations. En 2028, nous prévoyons qu'il y en aura 36 ! Toutes ces toitures et ces chaufferies équipées produisent actuellement un tiers du courant dont on a besoin. À l'avenir, Comensia produira plus d'électricité que les 1 200 MWh dont elle a besoin pour ses communs... Ceci permet de garder un prix correct pour l'électricité des occupants !

Production électricité Comensia en MWh





VIVEZ-VOUS DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ ?

Il existe quatre types de logements :

- **Logement adapté** : correspond au nombre de chambres légales auquel votre ménage a droit selon l'article 3 de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996.
- **Logement sur-occupé ou sous-adapté** : comporte moins de chambres que le nombre légalement prévu.
- **Logement sous-occupé** : dispose d'au moins une chambre en trop par rapport à ce droit.
- **Logement sur-adapté** : possède au moins deux chambres excédentaires par rapport à ce droit.

Et vous, vivez-vous dans un logement adapté à votre situation ?

Si ce n'est pas le cas, vous pouvez introduire une demande de mutation auprès du service location. Le formulaire est disponible in situ à l'accueil et aux pôles de proximité ou via la page internet « www.comensia.be ».

Bon à savoir : si votre logement est sous-occupé ou sur-adapté, une mutation pourrait vous permettre de bénéficier d'une limitation de loyer sous certaines conditions, réduisant ainsi le montant du loyer total. En l'absence de demande, les chambres excédentaires seront facturées, entraînant souvent, une augmentation de loyer.

Rappel : une ancienneté de deux ans dans votre logement est requise avant de pouvoir demander une mutation.



Pour plus d'information consultez l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

DES NOUVELLES BOÎTES AUX LETTRES AU VAL MARIA



La SLRB a confié aux artistes **Natalia de Mello et Judith Espinas** la création d'une œuvre sur le site « Val Maria ». À travers le projet]PCEZL[, les artistes proposent de concevoir et construire avec et pour les habitants des aires de vie inter-générationnelles, ainsi que des lignes de jeux au sein de la cité jardin Val Maria.

La première ligne consiste à remplacer les 177 anciennes boîtes aux lettres. Ce travail est réalisé par les artistes elles-mêmes. Elles ont créé un chemin de couleur en dégradé qui part du bleu ciel, pour se transformer en vert nature et finir en rouge brique.



CHANGEMENT AU SERVICE SOCIAL

Afin de mieux vous accompagner, nous vous informons de quelques ajustements au sein de notre service social.

Désormais, vos assistants sociaux référents sont :

Pour Ixelles : Miguel **OTERO**
T +32 2 563 58 64

Pour Jette : Anaïs **COURJOL**
T +32 2 500 18 60



Ils vous reçoivent sur rendez-vous ou au bureau chaque lundi matin de 9h à 12h.

Anaïs Courgol sera également présente lors de la permanence du pôle de proximité de Laeken, le dernier jeudi du mois de 13h à 16h30 (16, rue du Romarin).

Pour les autres communes, aucun changement : votre assistant(e) social(e) reste le (la) même.

N'hésitez pas à contacter le service social par mail social@comensia.be pour toute question ou besoin d'accompagnement !



CONSEILS ET BONNES PRATIQUES

COMMENT FAIRE POUR ÉVITER QUE MES CANALISATIONS NE SE BOUCHENT ?



Voici quelques conseils et bonnes pratiques à adopter :

1. Prévention au quotidien :

- **Ne jetez jamais de déchets solides dans l'évier ou les toilettes.** Les restes de nourriture, les cheveux, les lingettes, les cotons-tiges, etc. ne sont pas biodégradables et s'accumulent dans les tuyaux, formant des bouchons.
- **Utilisez des filtres ou des crépines dans les éviers et les douches** pour retenir les cheveux et les gros débris. Nettoyez-les régulièrement.
- **Essayez les assiettes et les plats avant de les laver** pour enlever les restes de nourriture et de graisse.
- **Ne jetez pas d'huile de cuisson, de graisse** ni de marc de café dans l'évier. L'ensemble se solidifie en

refroidissant et peut obstruer les canalisations.

- **Tirez la chasse d'eau** à chaque utilisation des toilettes pour assurer un bon écoulement.
- **N'utilisez pas de produits chimiques déboucheurs** de manière excessive. Ils peuvent endommager les tuyaux à long terme.

2. Entretien régulier :

- **Nettoyez régulièrement les siphons** des éviers et des douches pour enlever les accumulations de cheveux et de débris.
- Faites couler de l'eau chaude dans les canalisations une fois par semaine pour dissoudre les graisses et les résidus.



- **Utilisez des méthodes naturelles** comme le mélange de bicarbonate de soude et de vinaigre blanc, suivi d'un rinçage à l'eau bouillante, pour nettoyer et désodoriser les canalisations.

3. Solutions en cas de bouchon :

- Utilisez une ventouse pour essayer de déloger le bouchon.
- Utilisez un furet (une tige métallique flexible) pour désintégrer ou retirer le bouchon.
- Si le bouchon persiste, vous pouvez toujours nous téléphoner. Le Helpdesk de Comensia enregistrera votre demande pour faire intervenir dès que possible un professionnel. Celui-ci est équipé afin de déboucher en profondeur sans endommager vos canalisations. Toutefois, vous devez savoir que cette intervention est toujours un dépannage à charge du locataire.

Qu'est-ce que je risque à ne pas intervenir sur un bouchon ?

Ne pas déboucher ses canalisations peut entraîner divers problèmes, allant de simples désagréments comme des mauvaises odeurs ou un écoulement lent, à des dommages importants comme un dégât des eaux ou un dommage des canalisations.



Le nettoyage et la réparation peuvent entraîner des frais importants. Ceux-ci pouvant être remis à votre charge, s'il s'avère que cela est dû à un manque d'entretien de vos canalisations individuelle.

En Résumé :

Faites de l'entretien préventif pour vos canalisations individuelles et passez le message à vos voisins. Ceci toujours pour le bien et le mieux vivre collectif. Si vous avez besoin d'aide, vous retrouverez toutes les coordonnées de notre helpdesk technique ci-dessous.

Si vous avez une question ou souhaitez faire la demande d'une intervention technique, veuillez téléphoner à notre Helpdesk Technique – 02 500 18 76, du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30, par message vocal les après-midis ou encore par mail : helpdesk@comensia.be



À LA RENCONTRE DE...

3 COLLABORATEURS DE COMENSIA QUI TRAVAILLENT AU SEIN DE L'ÉQUIPE DES CONCIERGES ET NETTOYEURS

Nous souhaitons vous présenter 3 collaborateurs de Comensia qui travaillent au sein de l'équipe des concierges et nettoyeurs. Nous leur avons posé quelques questions pour en savoir plus sur leur quotidien. Découvrez les interviews d'Éric, Karima et Aliou.

Éric, quel a été ton parcours avant de rejoindre Comensia ?

J'avais une expérience en tant que chef d'équipe, nous nous occupions du nettoyage de discothèques.

Comment s'est passée ton arrivée il y a 5 mois ?

Très bien, avant de partir, l'ancien nettoyeur m'a fait découvrir le quartier et expliqué le métier. Le contact avec les locataires s'est bien passé, on se salue, on discute, les habitants sont polis avec moi. Il est essentiel de maintenir un dialogue ouvert.

As-tu eu des inquiétudes en arrivant ?

J'étais habitué à travailler en équipe, dans 700 m² et maintenant je gère le nettoyage de la Cité Moderne, un site de 265 logements. J'avais aussi une crainte concernant l'administratif. Mais une fois qu'on respecte le planning tout se passe bien. Il est parfois difficile d'expliquer aux locataires que certaines tâches ne font pas partie de mes responsabilités, mais je les dirige vers les bons services de Comensia.

Imaginons que les locataires pouvaient te faire un cadeau de bienvenue, quel serait-il ?

Il faudrait éviter les encombrants et les poubelles laissées n'importe où, car ça augmente inutilement le travail et impacte négative-

ment le cadre de vie de tous les locataires, ce qui est dommage. En tout cas, je reste optimiste, car avec un peu de volonté collective, la Cité Moderne peut être agréable pour tous.



Eric

Karima, ça fait 24 ans que tu es nettoyeuse à Schaerbeek ? Quel a été ton parcours ?

J'habitais le logement depuis 1991, mon mari avait été choisi comme délégué et moi je veillais spontanément à la propreté du bâtiment. De fil en aiguille, en 2001 on m'a proposé de devenir officiellement nettoyeuse avec un contrat.

As-tu déjà été confrontée à des moments particulièrement difficiles ?

Je me souviens d'un locataire qui nous a insultés et agressés verbalement, car, selon lui, ma collègue et moi nettoiyons trop bruyamment en pleine journée. Mais heureusement, ce genre de situation reste rare. Je m'entends très bien avec les locataires.

Mais j'imagine qu'il y a aussi eu des moments de fierté personnelle ?

À cause des clichés, les gens s'attendent à voir le bâtiment sale et mal entretenu, je suis fière de mon travail lorsqu'ils sont étonnés de découvrir que les logements sont sociaux et non privés, tant ils sont bien entretenus. J'ai également dû intervenir pour maîtriser un début d'incendie dans un appartement. Heureusement, grâce à nos formations, j'ai pu réagir rapidement mais il est important de rappeler qu'il faut toujours contacter les pompiers en priorité !



Karima

Aliou, quel est ton parcours et depuis quand es-tu concierge chez Comensia ?

Arrivé en Belgique sans papiers, la recherche d'emploi était difficile, mais je n'ai jamais abandonné. Après avoir été régularisé, j'ai commencé à travailler en article 60. En 2020, j'ai postulé chez Comensia pour un poste de nettoyeur, et en 2023, on m'a proposé de devenir concierge au Peterbos 2.

Quels sont certains des défis auxquels tu dois faire face en tant que concierge ?

La gestion des urgences, les squatteurs, les tâches administratives, mais aussi les tensions avec certains locataires agressifs quand j'explique l'importance du respect de la propreté, je ne dis pas ça pour les embêter, je veux juste leur donner des conseils pour éviter les charges élevées.

Comment parviens-tu à surmonter tout cela ?

Ma solution, c'est qu'il faut rester professionnel, communiquer et créer des échanges constructifs avec les habitants. Mais heureusement, la majorité des locataires sont gentils et respectueux.

Le Peterbos suscite des avis partagés. Qu'en penses-tu ?

Les tensions sur le site nous préoccupent. Mais pour moi il y a aussi des avantages comme l'équipe de concierges, c'est vraiment agréable de ne pas être seul, de pouvoir s'entraider, de se retrouver au «local des concierges» pour discuter, échanger des conseils.



Aliou



AGENDA DE PRINTEMPS

COMENSIA



- **27 mai** : Assemblée générale des coopérateurs-locataires

NEDER-OVER-HEMBEEK (Clos du Craetbos 12)



- **Tous les mardis de 10h à 12h** : Petit Déjeuner Lieu de Liens



- **Tous les mardis de 13h à 15h** : cours de vélo et balade (pour les femmes)



- **Tous les mercredis de 8h à 12h** : cours d'Alphabétisation (français)
> inscription au +32 488 48 07 92



- **Tous les jeudis de 14h à 17h** : Permanence Lieu de Liens



- **Tous les dimanches de 13h à 15h** : cours de vélo et balade (pour les femmes)



- **Atelier artistique de 14h à 17h** les jeudis 06/03, 03/04, 17/04, 09/05, 05/06, 19/06



- **Atelier de réparation vélo de 15h à 17h** les mercredis 14/05, 04/06, 25/06



- **12 mai**: « KARAOKE spécial ambiance BOUM » au Mariensteen



- **28 juin**: Fête de quartier Versailles

ANCIENNE CITÉ (Rue de la Gérance 8)



- **Tous les lundis de 16h à 20h** : atelier couture



- **Tous les mardis de 9h à 12h** : petit déjeuner



- **Tous les mardis de 19h à 20h** : Yoga



- **Tous les vendredis de 12h à 18h** : atelier solidaire ou préparation atelier couture



- **Tous les samedis de 10h à 15h** : atelier jeunes (10 à 15 ans)



- **Tous les samedis de 17h à 23h** : atelier jeunes (18 ans et +)



- **Tous les dimanches de 14h à 17h30** : atelier intergénérationnel



- **31 mai**: stage d'autodéfense

ANCIENNE CITÉ (Rue des Combattants 108)



- **Tous les mercredis de 13-18h** : Maison de jeunes: Accueil des jeunes de 6-26 ans : animations, jeux de sociétés, zone de chill, etc.



- **Tous les mardis et jeudis de 9h-17h Mission locale** : Aide, assistance à la recherche d'emploi- Formation etc.



- **22 mars de 14h à 17h**: Atelier fresque (Uniquement pour les filles)



- **26 avril 2025 de 14-17h** : Atelier fresque (Uniquement pour les filles)



- **20 avril 2025 à 9h Visite du bois de Hall et des Jacinthes des bois.**

Contact: +32 490 67 72 21



- **11 mai à 9h** : Visite du Vogellenzang à Anderlecht.

Contact: +32 490 67 72 21



- **14 juin** : journée porte ouverte contrat de quartier

ANCIENNE CITÉ (Place de l'initiative)



- **Tous les jeudis des mois de mai et juin; de 17h30 à 19h30** : Foot pour femmes et filles



- **Tous les mercredis après-midi** : initiations sportives

ANCIENNE CITÉ (Place des coopérateurs 20)



- **Tous les mardis matin**: Petit-déjeuner numérique



- **Les 22 et 29 mars** : Ateliers Découverte Coding avec « BeCode »



- **26 mars** : Ateliers Codage avec « CodeNPlay »

HUNDERENVELD



- **1^{er} avril**, petit déjeuner (Aïd).

LAEKEN (Rue du Romarin 16)



- **Tous les lundis et mercredis de 14h00 à 16h00** : Atelier couture



- **Tous les samedis de 13h00 à 15h00** : Atelier cuisine





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, Bastien, Cédric M., Cédric V,
Daniel, Dominique, Élise, Fanny, Geneviève, Grégoire, Héline, Jessica, Mohamed,
Olivia, Ornella, Roland.