



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Comensia Aperçu 2024

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 • La gestion énergétique •
L'accompagnement social





Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs, Mesdames, Messieurs,

L'année 2024 a été riche en défis et en réalisations pour Comensia. Nous avons continué à fournir des logements de qualité tout en renforçant notre engagement envers le développement durable et l'innovation.

En 2024, Comensia a géré 3 415 logements sociaux, 874 emplacements de stationnement et 7 espaces commerciaux. Le Help Desk a enregistré 5 333 demandes d'intervention, et 117 logements ont été remis en état entre deux locations.

Nous avons poursuivi notre plan stratégique à cinq ans, visant à améliorer le cadre de vie en Région Bruxelloise et à promouvoir l'innovation dans la gestion interne et l'accompagnement social.

Nos initiatives, telles que l'installation de panneaux solaires et la rénovation énergétique, montrent notre engagement à réduire notre empreinte carbone.

Malgré les défis économiques, nous avons maintenu un équilibre financier sain et investi dans la rénovation de notre patrimoine.

Nos équipes soutiennent activement nos coopérateurs-locataires à travers des projets de cohésion sociale et des comités de gestion locale.

En 2025, nous continuerons à mettre en œuvre notre plan stratégique, avec un accent sur la qualité du service, la transition écologique et la gestion efficace de notre patrimoine. Nous célébrerons également les 10 ans de notre SISF avec un grand événement festif.

Nous remercions chaleureusement tous nos collaborateurs, partenaires et coopérateurs-locataires pour leur engagement et leur soutien. Ensemble, nous continuerons à bâtir un avenir meilleur pour tous.



Jean-Louis PIROTTIN
Président



Cédric MAHIEU
Directeur Général



INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, Comensia gère 3.415 logements sociaux, allant du studio à la maison huit chambres, ainsi que 874 emplacements de stationnement et 7 espaces de commerces et bureaux. Le patrimoine se répartit sur 15 communes de la région de Bruxelles-Capitale.



LA GESTION DES CANDIDATS-LOCATAIRES

Au 31.12.2024, Comensia gère 4.242 dossiers comme société-mère, c'est-à-dire dont Comensia administre la totalité du dossier de candidature. 48.335 candidats-locataires ont sélectionné Comensia comme société-fille, ce qui signifie que Comensia ne gère pas le dossier administratif mais pourrait attribuer un logement.



LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Durant l'exercice 2024, Comensia a attribué 250 logements. Les attributions se répartissent sur plusieurs listes : dossiers de candidatures, dérogations sociales, conventions CPAS, conventions maisons d'accueil, mutations et transferts.



LES SORTIES ET ROTATIONS

En 2024, le taux de mobilité et rotation de l'ensemble des locataires sortis (mutations et transferts compris) s'établit à 130 sorties sur 3.346 logements. Sur 130 « sorties », 41,5% sont en réalité des mutations, cela signifie que 54 ménages ont déménagé vers un logement adapté à leur composition familiale.



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL

En 2024, le service social a continué à travailler sur la visibilité du service. Des permanences sociales sont maintenant organisées mensuellement sur l'ensemble des pôles de Comensia. Une permanence hebdomadaire est également organisée dans les nouveaux bureaux du siège. Tous les locataires peuvent désormais rencontrer un assistant social sans rendez-vous le lundi matin de 9h à 12h.

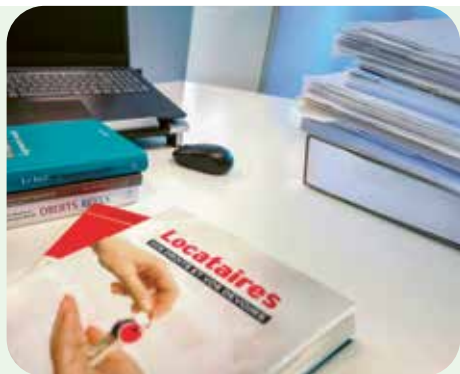


LE SERVICE PROXIMITÉ

Le service Proximité poursuit sa mission visant à favoriser l'autonomisation des coopérateurs-locataires et à favoriser la création d'initiatives et de projets par et pour eux. Différents projets collectifs ont été réalisés avec les coopérateurs-locataires : des fêtes de quartier, des appels à projets, l'aménagement d'espaces verts, un voyage intergénérationnel... Par ailleurs, le service proximité continue de soutenir les initiatives menées par les PCS et les associations locales.



2024 en un coup d'œil



LA GESTION DES ARRIÉRÉS LOCATIFS

Comensia poursuit activement sa lutte contre les arriérés locatifs et demeure sous les seuils imposés par le contrat de gestion :

- Moins de 2 % du chiffre d'affaires pour les arriérés des locataires présents.
- Moins de 1 % du chiffre d'affaires pour les arriérés des locataires sortis.

En 2024, le service juridique et contentieux a confié à son avocat 96 dossiers de récupération de créances locatives dues, soit en moyenne 8 dossiers par mois. Tous les dossiers introduits ont fait l'objet de décisions rendues en faveur de Comensia.



LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Comensia poursuit son objectif de limiter le taux de vide locatif :

107 logements ont été remis en état entre deux locations en 2024. 49 réalisés par la Régie des travaux de Comensia 58 réalisés par des entreprises extérieures.



LES DEMANDES D'INTERVENTIONS TECHNIQUES

En 2024, le Helpdesk technique de Comensia a reçu au total 5.333 demandes d'interventions via emails, appels téléphoniques et bons de travaux des concierges. Notre régie des travaux a géré 1.658 demandes. 3.061 commandes ont été faites à des entreprises extérieures.



ALLIANCE HABITAT, LE PROJET «DESTRIER»

Face au besoin de logements abordables, la Région de Bruxelles-Capitale finance plusieurs projets de constructions via l'Alliance Habitat, le projet Destrier à Evere en fait partie. Démolition de 3 bâtiments et reconstruction d'un ensemble comprenant 130 logements passifs et une maison de quartier. Une première phase a été réceptionnée au quatrième trimestre 2023. La deuxième phase a été réceptionnée en février 2024. Les 130 logements sont occupés et loués. Les immeubles Destrier ont été inaugurés le 22 février 2024 et la Maison coopérative Destrier le 12 octobre 2024.



ALLIANCE HABITAT, LES PROJETS « CLÉ SUR PORTE »

Pour accélérer le processus de production de logements sociaux et moyens dans le cadre du projet régional Alliance Habitat, le Gouvernement bruxellois a chargé la SLRB d'acquérir des projets « clé-sur-porte », avec cession ultérieure. Dans cette optique, 2 projets sont en cours à Ganshoren (28 logements) et à Anderlecht (73 logements).



NOUVEAU SIEGE SOCIAL

Le déménagement de notre siège social a eu lieu en juin et juillet 2024 (Rue Jules Besme 124 à Koekelberg). Une inauguration des nouveaux bureaux, en présence des autorités locales, ainsi que de notre pouvoir de tutelle, a eu lieu le 4 octobre 2024.



CONTRATS QUARTIERS DURABLES

Comensia est activement impliquée dans les contrats de quartier du Peterbos (Anderlecht) et de la Cité Moderne (Berchem-Sainte-Agathe), axés sur la rénovation urbaine. Au Peterbos, plusieurs projets sont en cours : centre sportif, réaménagements des abords, activation de socles d'immeubles, potager collectif et terrain de mini-foot rénové. À la Cité Moderne, le contrat vise à revitaliser l'espace public et créer un maillage ludico-sportif, favorisant la convivialité et la participation citoyenne.



MUTATIONS

En 2024, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 15% (plan relogement compris) et à 7% du total des attributions réalisées au sein de Comensia. Le taux de mutation de 15 % (hors plan relogement) prévu pour 2024 n'a donc pas été atteint en raison de relogements imprévus et d'une priorité donnée à la gestion des logements inoccupés, malgré la poursuite des transferts urgents.



MAISONS COOPÉRATIVES

Actuellement, deux maisons coopératives se sont mises en place à Evere et à Laeken. Celle d'Evere a vécu une année particulière puisqu'elle a déménagé dans des nouveaux locaux construits dans le nouvel immeuble de Destrier.



COGELO - COMITE DE GESTION LOCALE

Le patrimoine de Comensia a été divisé en 11 « quartiers » dans lesquels les coopérateurs sont invités à mettre en place leur COGELO. Le service proximité de Comensia accompagne les COGELO dans leur mise en place et leur développement. En 2024, deux COGELO ont vu le jour et signé la charte fin 2024 : Cureghem et Ancienne Cité.



2024 en un coup d'œil



APPELS À PROJETS

16 projets ont été sélectionnés par notre jury, composé d'administrateurs et de membres de la direction pour un budget total de 30.000€.



ASSEMBLEE D'HABITANTS

Les assemblées d'habitants sont l'occasion pour nos coopérateurs-locataires de rencontrer la Direction, d'être informés des actualités de leur quartier et de pouvoir partager leurs difficultés et questionnements.

En 2024, 4 assemblées ont été organisées : à Neder-Over-Hembeek, à Evere, à Ixelles et au Peterbos.



LE BILAN FINANCIER

Les comptes annuels présentent un total de bilan de 265.542.053 € en 2024 contre 220.762.953 € en 2023 soit une progression annuelle globale de 20,28 % justifiée essentiellement par les acquisitions et rénovations réceptionnées en 2024. L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 1.053.809 €



LA CELLULE ÉNERGIE-ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'année 2024 a été marquée par une restructuration de la Cellule Energie-Environnement. Les parties investissements sont désormais intégrées aux gestionnaires des dossiers. Le Plan de Développement Durable 2030 a pris beaucoup d'ampleur, les installations d'énergies renouvelables sont décuplées et la comptabilité énergétique concerne environ 700 compteurs désormais.



LE MAGAZINE COM'ENSIA

Comensia continue la publication de son trimestriel : COM'ensia. Un outil de communication envoyé par la poste et qui permet aux coopérateurs-locataires de rester informés sur ce qu'il se passe au sein de la coopérative. Il couvre des sujets tels que les projets de construction ou rénovation, des conseils et bonnes pratiques, l'agenda des activités mais également des interviews.



LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

En 2024, le service RH a ainsi accueilli au total 16 collaborateurs (5 employés, 11 ouvriers), 1 Stage first, 3 personnes sous statut article 60 et 11 ACS. Des stagiaires et 23 étudiants sont venus en renfort lors des pics d'activité, lors du déménagement de nos bureaux.



FORMATIONS

En 2024, 138 collaborateurs ont bénéficié de 227 journées de formations organisées par Comensia notamment en collaboration avec la SHB (Social Housing Brussels), la SLRB, les organismes Bruxelles Formation et Bruxelles Environnement. Cette année, deux formations ont été particulièrement appréciées : une formation de self-défense, organisée pour nos travailleurs du terrain et une formation en organisation personnelle de son travail.



TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

2024 a été une année de transition et d'optimisation. Avec un ERP désormais stabilisé, un déménagement réussi (transfert complet de l'infrastructure informatique tout en garantissant la continuité des services.) et l'amorce de nouveaux projets digitaux, Comensia est en bonne voie pour poursuivre sa modernisation en 2025.



Règlement Général de Protection des Données (RGPD)

Comensia poursuit un travail interne important pour l'implémentation du RGPD. L'assimilation des bonnes pratiques de protection des données par les équipes, ainsi que la volonté de la Direction d'améliorer la conformité de la société de logement, témoignent d'un engagement fort en la matière.



Focus : travaux et chantiers



CHANTIER :
RUE GOFFART 44-46 À IXELLES



OBJECTIF :
RÉNOVATION DE LA CHAUFFERIE ET INTÉGRATION
D'UNE UNITÉ DE COGÉNÉRATION



CHANTIER :
PARC DU PETERBOS, 16 À ANDERLECHT



OBJECTIF :
INTÉGRATION D'UNE CENTRALE DE COGÉNÉRATION
ET ADAPTATION HYDRAULIQUE



CHANTIER :
PETERBOS 10-10A/11-11A À ANDERLECHT



OBJECTIF :
RÉNOVATION DES FAÇADES + CHÂSSIS



CHANTIER :
PLACE DE L'INITIATIVE 1-2-3 & 4-5 À BERCHEM-SAINTE-AGATHE



OBJECTIF :
RÉNOVATION DE 2 IMMEUBLES CLASSÉS



CHANTIER :
PARC DU PETERBOS 3 À ANDERLECHT



OBJECTIF :
RÉNOVATION LOURDE INTÉRIEURE ET TRANSFORMATION DES LOGEMENTS



CHANTIER :
RUE RUYSDAEL 8-24 À ANDERLECHT



OBJECTIF :
PLACEMENT DE PORTES RÉSISTANTES AU FEU



CHANTIER :
HUNDERENVELD 1-2 À BERCHEM-SAINTE-AGATHE



OBJECTIF :
REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTÉRIEURES



CHANTIER :
CITÉ HEIDEKEN À GANSOREN



OBJECTIF :
RÉNOVATION ET L'ISOLATION DES TOITURES



Focus : la gestion locative

• L'attribution des logements

Durant l'exercice 2024, Comensia a attribué 250 logements :

 Liste des candidats aux logements = 166	 Convention Maisons d'Accueil = 14
 Dérogations sociales = 1	 Convention article 37 = 10
 Convention CPAS Anderlecht = 1	 Mutations = 24
 Convention CPAS Berchem = 2	 Transferts = 9

• LES MUTATIONS ET TRANSFERTS

En 2024, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 15% et à 7% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

Le pourcentage total de 15% de mutation (hors plan relogement) prévu pour l'année 2024 n'a donc pas été atteint. En effet, nous avons été amenés à mener plusieurs plans de relogement pendant l'année, tous n'étant pas prévu initialement (PB 10-10A-11-11A). De plus, la situation des inoccupés était également toujours préoccupante et nous devons absolument résorber ce retard en limitant la libération de nouveaux logements à rénover. Nous avons cependant continué à traiter les situations d'urgence et de nombreux transferts ont donc été réalisés.

• LES DEMANDES DE MUTATION

La mutation est une opération visant à déménager le ménage qui occupe un logement inadapté à sa composition de ménage (à la suite d'une naissance par exemple).

Cette opération peut se faire à la demande du locataire ou à la suite d'une mutation obligatoire lorsque le ménage occupe un logement sur-adapté, c'est-à-dire comportant au moins 2 chambres excédentaires.

Au 31.12.2024, 629 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1.427 logements inadaptés, soit 44 %.

- 369 demandes de mutation pour sous-occupation du logement, dont 174 demandes pour sur adaptation du logement ;
- 228 demandes de mutation pour suroccupation du logement.



• LE CONTENTIEUX ET LE RÉSULTATS DES ARRIÉRÉS LOCATIF AU 31.12.2024

Le Service Juridique et Contentieux maintient ses efforts pour maîtriser les arriérés locatifs, tout en veillant à limiter autant que possible les procédures d'expulsion. **Comensia se situe toujours sous le seuil imposé par le contrat de gestion** des 2% du chiffre d'affaires pour les arriérés des locataires présents et sous le seuil des 1% du chiffre d'affaires pour les arriérés des locataires sortis.

 Locataires présents = 346.633,46 €
 Locataires sortis = 149.718,67 €
 Total = 496.352,13 €

Bien que ces chiffres marquent une hausse par rapport aux résultats exceptionnellement bas de 2023, cette augmentation s'explique par plusieurs éléments :

- L'augmentation du nombre de dossiers non en ordre, entraînant une hausse des facturations de valeurs locatives normales (VLN). Ces VLN sont influencées par les indexations des loyers ainsi que par la hausse des

Prix de Revient Actualisé (PRA) pour certains logements ayant fait l'objet de rénovations. Dès lors, une cotisation de solidarité non négligeable est due pour ces locataires.

- La facturation de deux décomptes de charges aux locataires en 2024.
- Les réformes législatives de 2023, qui allongent considérablement les délais d'introduction des affaires en justice et la fixation des dates d'audience.

• VACANCES LOCATIVES, LA MAÎTRISE DES INOCUPÉS ET INOCCUPABLES

Un des objectifs principaux de Comensia est de réduire au maximum le vide locatif tout en attribuant des logements de qualité, rénovés et mis aux normes actuelles. Comensia procède aussi bien à la rénovation des logements entre deux locations mais elle agit également de manière anticipative dans les immeubles de par son plan stratégique de rénovation durable (PSRD).



Focus : l'approche sociale intégrée

Comensia met en avant le bien-être des coopérateurs-locataires et le développement de leur responsabilisation à travers la compréhension et l'appropriation de leur statut de coopérateurs. Différents dispositifs sont développés pour leur permettre une participation dans notre coopérative et leur investissement dans l'amélioration de leur quotidien et de leur cadre de vie.

L'accompagnement social individuel et collectif est un indispensable pour mener à bien ce projet de coopérative de logement social.

De plus, les travailleurs de premières lignes, tels que les concierges, nettoyeurs et APS sont également présents pour répondre aux mieux aux besoins des coopérateurs-locataires et entretenir une relation de proximité. Ils font le relais de leurs expertises et observations aux différents services dont les collaborateurs en charge de l'accompagnement social.

Sur base de ces retours mais également de leurs pratiques de terrains, les collaborateurs sociaux interviennent tant sur le plan individuel que collectif et communautaire. Leur travail s'inscrit aussi dans une action transversale menée en interne, entre les différents services de Comensia, et en externe avec des associations et services sociaux partenaires.

• DISPOSITIF DE DEVELOPPEMENT DE LA COOPERATIVE DE LOCATAIRES

Au sein de la coopérative de locataires, les coopérateurs-locataires sont invités à s'investir dans la coopérative dans

• LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS AVANT LA LOCATION

En 2024, Comensia a procédé à la remise en état de 117 logements entre deux locations :

49 remises en état réalisés par la Régie des travaux de Comensia

68 remises en état réalisés par des entreprises extérieures.



son ensemble (AG-CA) ou plus localement (COGELO – Maison Coopérative – Appel à Projet).

Assemblée générale et Conseil d'Administration

En 2024, de nouvelles élections ont été organisées et ont mené à l'élection (ou la réélection) de 5 administrateurs.



COGELO

Les COGELO sont des lieux de gestion participative décentralisée faisant partie d'un ensemble de processus que Comensia met en place pour transmettre sa vision coopérative. Ils sont composés de groupes de locataires réguliers qui identifient les différents besoins collectifs et projets à mener dans leur quartier et envisagent des pistes d'actions pour améliorer leur cadre de vie.

Appel à projet

Chaque année, Comensia lance un appel à projet, un moyen pour notre coopérative et également pour le service proximité de soutenir les initiatives des coopérateurs-locataires. Il a pour objectif de stimuler les projets menés

dans notre patrimoine, en alignement avec les objectifs du plan de développement durable.

L'appel à projet est amené à évoluer et une version plus « hybride » a été mise en place en 2024 permettant le lancement des COGELO 2.0 et l'aménagement de la nouvelle salle communautaire d'Evere qui n'a malheureusement pas obtenu le financement espéré de la SLRB.

En 2024 ce sont 16 projets qui ont été sélectionnés par notre jury composé d'administrateurs et de membres de la direction pour cette catégorie.

Une partie significative de ces projets vise à renforcer la cohésion au sein des quartiers, que ce soit par le biais de potagers collectifs ou par la création d'un Espace Public Numérique à Val Marie. Les projets touchent différents publics tels que des adultes, des jeunes, des enfants et même des bébés. Des moments conviviaux ont également été organisés grâce à cette initiative.

Assemblée d'habitants

En 2024, 4 assemblées ont été organisées :

A Neder-Over-Hembeek le 21 mai 2024

A Evere le 11 juin 2024

A Ixelles le 09 septembre 2024

Au Peterbos le 05 novembre 2024

• L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL

Le service social de Comensia se compose de 6 assistants/travailleurs sociaux chargés de l'accompagnement social individuel des locataires, 5 (4.5 ETP) sont détachés du S.A.S.L.S. (Service d'Accompagnement Social des Locataires Sociaux) et la 6ème est engagé sur « fonds propres » par Comensia. Ce dernier assure également le rôle de coordination du service en concertation avec la Directrice de la Branche Sociale.

En 2024, le service social a continué à travailler sur la visibilité du service. **Des permanences sociales sont maintenant organisées mensuellement sur l'ensemble des pôles de Comensia. Une permanence hebdomadaire est également organisée dans les nouveaux bureaux du siège.** Enfin, les travailleurs assistent aux réunions d'accueil des nouveaux locataires et aux réunions d'informations organisées par le service proximité. Ils font également une visite à domicile chez tous les coopérateurs-locataires qui n'ont pu être présents à la réunion d'accueil.

• L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL COLLECTIF

En 2024, le service comptait 8 travailleurs dont un détaché à mi-temps à Evere pour mener des actions collectives au sein de la Maison Coopérative Destrier. En mai 2024, la nouvelle responsable du service a été engagée et elle a entamé avec l'équipe une réflexion sur l'évolution du service après 5 années d'existence.

• LE DÉVELOPPEMENT DES PROJETS COLLECTIFS PAR ET POUR LES COOPÉRATEURS-LOCATAIRES



L'appel à projet « Comensia 2024 » :

Le service proximité a accompagné des groupes de coopérateurs-locataires pour la réalisation de projets dans le cadre de l'appel à projet. Certains groupes déjà existant ont souhaité continuer les initiatives entamées les années précédentes, d'autres nouveaux groupes se sont créés grâce à l'organisation des rencontres sous forme de drink ou de petit déjeuner. Ils ont pu définir ensemble les projets qui seront menés dans leur quartier.

Les actions collectives dans les pôles de proximité

Les pôles de proximité sont des locaux communautaires aménagés pour l'organisation de permanences décentralisées mais également d'actions collectives. Les coopérateurs-locataires qui le désirent peuvent s'investir dans la gestion de ces lieux et l'organisation d'activité à destination de leur voisin. Les permanences sont organisées une demi-journée par semaine sur chaque site. Nous comptons actuellement 6 pôles implantés dans différents quartiers de Comensia.

Projets collectifs « hors Pôles »

Parmi les projets menés, nous pouvons citer l'organisation d'accueil de nouveaux locataires de Comensia tous les 6 mois ou encore la mobilisation qui a été faite en vue de l'élection des administrateurs locataires.

Appels à projet 101% espaces collectifs SLRB

En 2024, le service proximité, en collaboration avec le service technique, a obtenu un financement de la SLRB pour la réalisation de 6 projets d'aménagement d'espaces collectifs intérieurs et extérieurs dans le cadre de l'appel à projet 101% espaces collectifs.

Gestion des salles communautaire

L'équipe sociale collective gère également la location et la mise à disposition de nos nombreuses salles communautaires.

Accompagnement CoCoLo et Organisation COGELO

Sur les 4 COGELO lancés, 2 COGELO ont vu le jour et signé la charte fin 2024 : Cureghem et Ancienne Cité.

• L'ACCOMPAGNEMENT DES TRAVAUX

En 2024, le service proximité a assuré l'accompagnement des travaux lourds qui ont débuté fin 2024 dans les immeubles Peterbos 10-10A. Il est également intervenu pendant le chantier de mise en conformité de l'installation électrique des maisons de l'ancienne Cité et a continué l'accompagnement du chantier de remplacement de châssis d'Hunderenveld 1-2. Enfin, il a effectué un accompagnement léger dans le cadre des chantiers de remplacement portes à Ruysdael, de la réparation de la toiture au Craetbos et dans la cité Heideken (lancement du chantier qui aura lieu en 2025).



• LA CELLULE CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

La Cellule Cadre de Vie et Environnement travaille sur deux axes,

- **L'axe préventif**, en mettant en place des campagnes de sensibilisation, des opérations nettoyage et des actions propreté.
- **L'axe répressif**, via l'enlèvement systématique des encombrants et immondices et en facturant aux co-propriétaires-locataires identifiés.

En 2024, environ 1020m3 d'encombrants ont été enlevés.

• LE DÉVELOPPEMENT DES MAISONS COOPÉRATIVES

- Le Romarin

En 2024, nous avons travaillé sur la visibilité de la maison coopérative « Le Romarin », la coordination et l'articulation avec les activités conviviales proposées par Comensia. Nous avons répondu à deux appels à projets, régional et communal. En collaboration avec la Commune de Bruxelles et la maison coopérative, nous avons obtenu un subside de 50.000 pour la gestion des eaux de Laeken.

Destrier

L'accompagnement de la Maison Coopérative Destrier s'est concentré sur :

- La coordination de la Maison Destrier
- L'appel à projet Embellissons le quartier pour le potager du 11 Novembre et les Maraîchers du MAIL
- Le soutien aux jeunes et aux événements

• CONCIERGES ET NETTOYEURS

Les concierges et nettoyeurs sont des agents de proximité de première ligne. Comensia reconnaît cette mission en

installant des postes de concierges sur les sites et dans les immeubles importants en termes de nombre de logements.

En 2024, le nouveau binôme de responsables a pris ses marques afin d'assurer un encadrement de qualité.

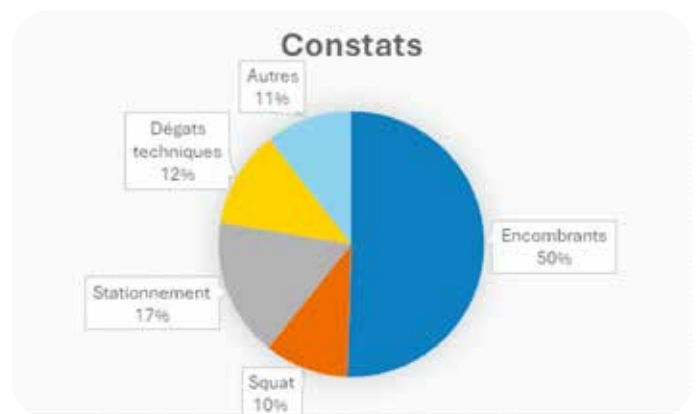
Le groupe de parole a continué à être organisé pour permettre aux travailleurs d'exprimer les difficultés rencontrées au quotidien sur le site.



• LES AGENTS DE PRÉVENTION ET DE SÉCURITÉ

L'Agent de Prévention et de Sécurité (APS) a pour mission d'assurer une présence et une surveillance dans les quartiers d'habitations sociales et leurs communs et veille au respect du ROI, dans le but de promouvoir pour tous les habitants une citoyenneté active, le respect mutuel, la solidarité et la tolérance.

En 2024, les APS ont effectué 558 constats qu'ils ont relayé aux services compétents et qui sont répartis selon les catégories suivantes :





Focus : la gestion financière

• L'EXERCICE 2024

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 présentent un total de bilan de 265.542.053 € contre 220.762.953 en 2023 ; soit une progression annuelle globale de 20,28 %.

L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 1.053.809 € contre une perte de 540.172 € en 2023 et ce, malgré une influence défavorable des pertes par inoccupation.

Le chiffre d'affaires de l'exercice se chiffre à 23.759.090 € contre 21.272.682 € en 2023 soit une progression de 11,69%.

Les loyers réels (hors cotisation de solidarité) se chiffrent à 18.441.535 € contre 16.473.637 € ; une progression de 11,95 %. Ils représentent 78,36 % du total des loyers de base occupés. Le ratio est stable par rapport à 2023 (78,25%).

Ces loyers réels sont influencés par l'incidence des pertes par inoccupation des logements vidés pour rénovations lourdes et remises en état entre deux locations pour un total cumulé de 2.033.332,69 €. L'inoccupation des logements pour remise en état des logements se chiffre à 1.139.108 € et représente un ratio annuel moyen de 4,46% par rapport aux loyers de base. La perte par inoccupation pour rénovations lourdes se chiffre à 894.224 € et représente un ratio annuel moyen de 3,5 % par rapport aux loyers de base.

Les loyers réels sont également influencés par l'incidence du déficit social de l'année. Ce déficit représente le montant total des adaptations et limitations en lien avec

le mécanisme d'encadrement réglementaire régional. Il se chiffre pour l'année 2024 à 5.092.459 € et il représente 21,64 % du total des loyers de base des logements occupés contre 21,75 % en 2023.

La Région supportera 75% de ce déficit social au travers de l'allocation régionale de solidarité (ARS).

Le solde, soit 25%, reste à charge des sisp. Pour 2024, cela représente un manque à gagner de 1.273.114 €.

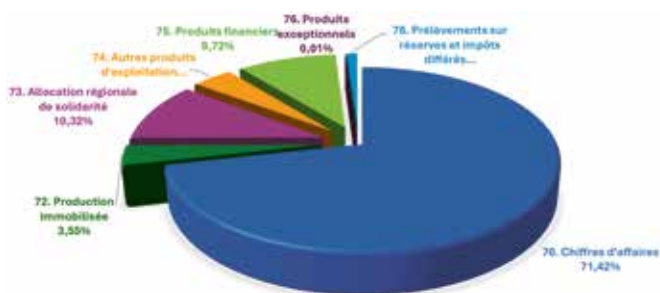
L'allocation régionale de solidarité (ARS) octroyée en 2024 et calculée sur le déficit social de 2023, s'élève à 3.434.168 € contre 2.805.173 € en 2023.

Les loyers réels majorés du versement de l'allocation régionale de solidarité sont les moyens majeurs de subsistance de la société. Ces moyens sont donc limités puisque encadrés. Il est donc aussi primordial de maîtriser les dépenses afin d'assurer un équilibre financier.

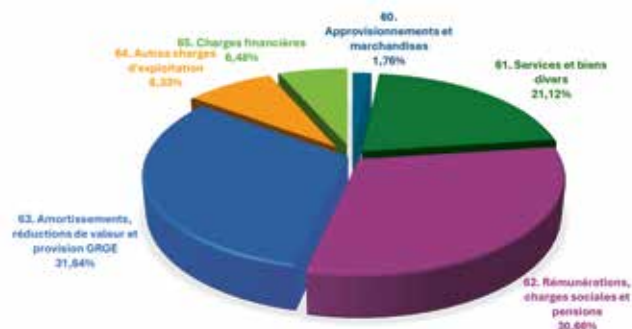
Comensia a investi en 2024 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 53.286.812 €. Cette tendance à la hausse est cohérente avec la mission de bailleur social de la société : Comensia acquiert, rénove et modernise des biens en vue de les louer dans de bonnes conditions.

Le total des valeurs disponibles y compris le solde négatif en compte courant s'élève au 31/12/2024 à 1.030.863,74 €. La SLRB doit encore verser une partie de l'ARS 2024 en 2025 soit un solde de 228.123,87 €. Si le paiement avait été effectué en 2024, les valeurs disponibles auraient été de 1.258.987,61 €.

• LE TOTAL DES RECETTES S'ÉLÈVE À 33.266.645 €



• LE TOTAL DES DÉPENSES S'ÉLÈVE À 32.212.835 €



Focus : le Développement Durable



• CELLULE ENERGIE ENVIRONNEMENT (CEE)

Depuis 2017, Comensia dispose d'une Cellule Energie-Environnement (CEE) qui travaille sur deux plans : le Plan de Développement Durable (PDD) et la Gestion Énergétique. Ces plans ont été intégrés dans le Plan Stratégique global 2023-2028.

En 2024, la CEE a été restructurée, intégrant les investissements aux gestionnaires des dossiers. Les priorités de la CEE incluent le suivi énergétique, la production d'énergie renouvelable, les télégestions, le Plan de Développement Durable 2030 (PDD2030), le Label Ecodynamique, la mobilité (vélos, parc de véhicules électriques), et les permis d'environnement.

Les faits marquants de 2024 pour la CEE sont :

- Développement des installations de production d'énergie renouvelable, passant de 5 à 7 cogénérations, avec 3 supplémentaires prévues début 2025.
- Mise en service de panneaux solaires sur trois immeubles à Hunderenveld et 170 maisons à Val Maria.
- Amélioration du suivi de la production d'électricité et de chaleur, vente d'électricité et certificats verts, rapportant 205 000 € à Comensia en 2024.



Le PDD2030, intégré au Plan Stratégique global 2023-2028, implique divers services de manière transversale. L'évaluation annuelle d'avril 2024 montre que la majorité des 37 actions se déroule comme prévu, sans blocages majeurs.

• STRATÉGIE ÉNERGIE DURABLE

En 2024 nous sommes capables de produire près de 440.000 kWh d'électricité, principalement avec nos 6 Cogénérations en service.

En résumé pour la production d'énergie renouvelable de Comensia :

Production de 408 MWh

- Equivalent de la consommation de 116 ménages
- 83 Tonnes de CO2 évité
- Equivalent à 9,6 Tour de la terre en voiture
- Equivalent à l'émission d'un vol Bruxelles- Paris
- Equivalent à l'absorbions en CO2 de 2.777 arbres





Aperçu 2024
Plaquette du rapport d'activité de Comensia SC

Pour plus d'informations : info@comensia.be
La version digitale : www.comensia.be

Photos et illustrations :
Comensia / pexels.com / Freepik

Impression : IPM

Éditeur responsable :
Cédric MAHIEU, Directeur Général

De nederlandse versie is beschikbaar op
onze website : www.comensia.be