



# Comensia

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

## Comensia Aperçu 2025

Changement de présidence • 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 • La gestion énergétique • L'accompagnement social • Départ du directeur général • Les 10 ans de Comensia

Rue du Demi-Cercle. Val Maria, Neder-Over-Heembeek

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

### 10 ans de Comensia

C'est avec honneur que j'ai pris, cette année, la présidence du Conseil d'administration de Comensia, à la suite de Monsieur Jean-Louis Pirottin.

Je suis administrateur d'Assam puis de Comensia depuis 1996, j'ai eu l'opportunité de suivre de près l'évolution de notre coopérative et de mieux connaître ses équipes. Je me réjouis de poursuivre, avec vous toutes et tous, le développement de notre projet collectif, et d'aller à votre rencontre, tant lors de l'assemblée générale que sur le terrain.

En 2025, Comensia a célébré ses 10 ans. Cet anniversaire symbolique est l'occasion de mesurer le chemin parcouru et de souligner la solidité d'un modèle coopératif qui place l'humain au cœur de son action. Au fil des années, Comensia a affirmé son identité participative et solidaire au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les célébrations ont été portées conjointement par les services Proximité et Communication, avec une volonté forte d'impliquer l'ensemble des coopérateurs-locataires, des collaborateurs et des partenaires. Durant l'été, des moments conviviaux ont été organisés sur le terrain, favorisant les échanges et la participation. Point d'orgue de cette dynamique, la fresque participative « 10 ans de Comensia », réalisée collectivement, témoigne de la richesse des expériences vécues et de l'attachement à notre coopérative. Les festivités se sont clôturées par un rassemblement à Tour & Taxis, placé sous le signe du vivre-ensemble, tandis que la partie académique s'est tenue en présence de nombreux acteurs du logement social, que nous remercions chaleureusement.

Au-delà de cet anniversaire, l'année 2025 s'inscrit dans la continuité des missions fondamentales de Comensia. Sur le plan social, la coopérative poursuit son objectif d'adéquation entre les logements et les besoins des ménages. Les mutations et transferts représentent respectivement 40 % et 17 %, traduisant une gestion active et responsable du parc locatif. Trois plans de relogement ont également été menés avec succès, permettant d'accompagner 56 familles.

Forte de ses 138 ETP, Comensia a réaffirmé avec force son identité coopérative en plaçant l'humain au cœur de son action. Grâce à l'engagement de ses équipes et à une dynamique collective renforcée, l'organisation a su poursuivre son développement tout en consolidant ses valeurs de solidarité, de participation et de responsabilité.

La transformation de l'organisation s'est poursuivie à travers la digitalisation progressive de certains processus administratifs, notamment la gestion du courrier, ainsi que l'intégration d'outils d'intelligence artificielle. L'harmonisation des outils numériques autour de l'environnement Microsoft — OneDrive, SharePoint et Teams — constitue un levier important pour renforcer la collaboration et accompagner l'évolution des modes de travail.

Dans un contexte institutionnel particulièrement incertain en 2025, marqué par un fonctionnement en affaires courantes et des contraintes budgétaires importantes, Comensia a su maintenir une gestion financière rigoureuse. Malgré les difficultés rencontrées — blocage temporaire de certains financements, retards dans les budgets de rénovation et tensions sur les paiements — la coopérative a préservé son équilibre financier et a même dégagé un bénéfice de 1.342.000 €.

L'entretien et la rénovation du patrimoine restent au cœur de nos priorités. Grâce à la mobilisation conjointe de la régie interne et des entreprises extérieures, de nombreux logements ont été remis en état, contribuant à limiter les périodes d'inoccupation. Les grands projets, notamment à Peterbos et à la Cité Moderne, ont continué à se déployer, tout comme les interventions sur l'ensemble du patrimoine.

L'année a également été marquée par la livraison de 46 nouveaux logements et d'un pavillon communautaire à Neder-Over-Heembeek. Ce projet intègre des solutions innovantes, telles que la géothermie et les pompes à chaleur, illustrant notre volonté de développer un habitat plus durable.

En plus, en 2025, Comensia a fièrement obtenu le label Entreprise Ecodynamique, avec la certification maximale de trois étoiles pour son siège social rue Jules Besme à Koekelberg, grâce à plus de 120 actions en matière d'achats durables, gestion des ressources et mobilité.

Je souhaite adresser mes remerciements les plus sincères à Monsieur Jean-Louis Pirotin pour son engagement remarquable au service d'Assam puis de Comensia durant de nombreuses années. Je remercie également Monsieur Cédric Mahieu, Directeur général, qui poursuit son engagement public en tant qu'échevin à Schaerbeek. Il vous adresse un mot de départ dans le rapport annuel complet.

L'arrivée d'une nouvelle direction générale en 2026 constituera une étape importante et une opportunité de donner un nouvel élan à notre coopérative.

Je tiens enfin à remercier chaleureusement l'ensemble des coopérateurs et des collaborateurs pour leur engagement tout au long de cette année 2025, menée dans un contexte exigeant.

Une fois de plus, Comensia a démontré sa solidité, sa capacité d'adaptation et la force de son modèle coopératif.



**Le Président,**  
Comte Jean-Michel d'Ursel

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. d'Ursel', written over a horizontal line.

La version complète du rapport annuel 2025 est disponible sur notre site internet :



# 2025 en un coup d'œil



## JOYEUX ANNIVERSAIRE COMENSIA !

En 2025, Comensia a soufflé ses 10 bougies dans une ambiance festive, à travers trois événements marquants : une grande fête à Tour & Taxis avec les coopérateurs-locataires, un team building convivial pour ses collaborateurs et une séance académique en présence de nos partenaires sectoriels et politiques.



## NOUVEAU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous avons le plaisir d'accueillir le Comte Jean-Michel d'Ursel en tant que nouveau président du conseil d'administration. Nous adressons également nos plus vifs remerciements à son prédécesseur, Monsieur Jean-Louis Pirottin, pour son engagement constant, son implication et la qualité du travail accompli tout au long de son mandat.



## DÉPART DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Cédric Mahieu a quitté ses fonctions de directeur général en novembre 2025 afin de poursuivre son engagement public en tant qu'échevin à Schaerbeek. Le recrutement d'un nouveau directeur général a été réalisé en 2026.



## INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, Comensia gère 3.461 logements, allant du studio à la maison 8 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.



## LE BILAN FINANCIER

Les comptes annuels présentent un total de bilan de 299.694.456 € en 2025 contre 265.542.053 € en 2024 soit une progression annuelle globale de 12,86 % justifiée essentiellement par les acquisitions et rénovations réceptionnées en 2025. L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 1.341.948 €.



### LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

En 2025, Comensia a accueilli 12 nouveaux collaborateurs en contrat de travail à durée indéterminée (9 employés et 3 ouvriers), 7 collaborateurs en contrat de travail à durée déterminée, 1 en « Stage First » et 3 personnes en « article 60 ». **Au 31 décembre 2025, l'entreprise était composée de 138 collaborateurs (incluant les CDD et CDR), dont 76 employés et 62 ouvriers.**



### ACTIONS DES RESSOURCES HUMAINES : PROXIMITE ET FORMATION

Les ressources humaines ont continué leurs permanences sur le terrain, afin de maintenir un contact direct avec les ouvriers, les concierges et les nettoyeurs cela permet de mieux répondre à leurs besoins. Par ailleurs, **247 journées de formation** ont été organisées pour 143 collaborateurs, avec le soutien de la SLRB, SHB, Bruxelles Formation et Bruxelles Environnement. La majorité des formations, axées sur la sécurité et le bien-être au travail, ont été dispensées en interne.



### LE NOUVEAU RÈGLEMENT DE TRAVAIL

En 2025, Comensia a finalisé son nouveau règlement de travail, entré en vigueur le 1er janvier 2026. **Ce document fixe les droits et obligations de chacun, les règles de fonctionnement interne ainsi que les principales procédures.** Il a été actualisé pour tenir compte des évolutions légales et organisationnelles et clarifier certaines pratiques internes.



### L'INVENTAIRE DES ACTIONNAIRES

Au 31 décembre 2025, un total de **28 844 actions** sont souscrites : 14 392 actions sont souscrites par les actionnaires-locataires (catégorie A), 6 530 actions sont souscrites par les institutions publiques (catégorie B), 7 621 actions sont souscrites par les actionnaires particuliers (catégorie C) et 292 actions sont souscrites par les membres du personnel de Comensia (catégorie D).



### TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

2025 a été une année de consolidation et de modernisation de l'environnement numérique de Comensia. Les actions ont principalement concerné **la stabilité des outils existants, le renforcement de la cybersécurité et l'harmonisation des systèmes.** La digitalisation de certains processus s'est poursuivie, notamment la gestion du courrier, ainsi que la préparation d'une nouvelle centrale téléphonique.



### LA GESTION DES CANDIDATS-LOCATAIRES

Au 31 décembre 2025, Comensia gère **4431 dossiers** comme société-mère, c'est-à-dire dont Comensia administre la totalité du dossier de candidature. 51704 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 2025, **Comensia a attribué 162 logements**. Les attributions se répartissent sur plusieurs listes : dossiers de candidature, mutations et transferts, dérogations sociales, conventions CPAS, conventions maisons d'accueil. Parmi celles-ci, les listes des dossiers de candidature et des mutations représentent la part la plus importante des attributions, avec 47 nouveaux ménages et 66 mutations.



### LES SORTIES ET ROTATIONS

En 2025, le taux de mobilité et rotation de l'ensemble des locataires sortis (mutations et transferts compris) s'établit à 182 sorties sur 3.461 logements. Sur les 182 «sorties», 36.25% sont en réalité des mutations, **cela signifie que 66 ménages ont déménagé vers un logement adapté à leur composition familiale**.



### LE SERVICE COMMUNICATION

En 2025, la chaîne YouTube de Comensia s'est enrichie de tutoriels techniques destinés à renforcer l'autonomie des locataires dans les **petits travaux du quotidien** (purge de radiateur, nettoyage d'une chasse d'eau, remplacement d'un joint en silicone, etc.). La farde d'accueil a également été finalisée. Elle est remise aux locataires lors de la signature du bail et vise à fournir des explications claires sur le fonctionnement des services de la coopérative.



### L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL

En 2025, le service social a accompagné les familles concernées par les **plans de relogement en cours, en trouvant une solution adaptée pour chaque ménage**. Il a également continué à renforcer sa présence dans les pôles de proximité afin d'être plus accessible aux locataires. Par ailleurs, une annexe à la convention a été créée pour préciser les modalités de détachement propres à chaque SISP et clarifier les demandes adressées aux travailleurs.



### L'ÉVOLUTION DU PÔLE ADMINISTRATIF

En 10 ans, le pôle administratif de Comensia a connu une évolution majeure, passant d'un rôle administratif classique à une fonction transversale et stratégique. Avec le développement de la cellule Achat, le suivi administratif de la Conseillère en Prévention et la rédaction des procès-verbaux des instances de gouvernance (CODI, CA, CPPT), il contribue désormais à une meilleure organisation, à l'harmonisation des pratiques et au bon fonctionnement de l'institution.



### LE SERVICE PROXIMITÉ

En plus d'assurer des permanences dans les 8 pôles et malgré un important turn-over, le service Proximité a poursuivi le développement d'actions collectives pour les locataires, des séances d'information, des fêtes de quartier, des actions de propreté, ainsi que l'accompagnement lors de gros chantiers. Il a également suivi et accompagné les 17 « appels à projets » réalisés en 2025.



### UN NOUVEAU PÔLE DE PROXIMITÉ

Né de l'initiative du COGELO de Cureghem, un nouveau pôle de proximité a vu le jour. Situé au rez-de-chaussée du Square Albert 1er à Anderlecht, il a été inauguré le 11 septembre 2025 en présence des locataires. Comensia compte désormais 8 pôles de proximité implantés dans différents quartiers.



### AGENTS DE PREVENTION ET DE SECURITE

Les APS jouent un rôle central dans la prévention et la cohésion sociale. Par leur présence sur site, ils veillent au respect du règlement, contribuent au sentiment de sécurité et favorisent le vivre-ensemble. En 2025, ils ont réalisé 451 constats transmis aux services compétents, principalement liés aux encombrants et aux squats. L'équipe a également renforcé sa collaboration avec le service Proximité, notamment à travers des actions de prévention et de convivialité.



### LES CONCIERGES ET NETTOYEURS

En plus de leurs missions d'entretien et de nettoyage, ils jouent au quotidien un rôle de relais entre les locataires et les services de Comensia. Ils informent, signalent les problèmes et accueillent les nouveaux habitants. Malgré des conditions de travail parfois difficiles, l'équipe reste engagée. En 2025, des actions de sensibilisation à la sécurité ont été organisées, ainsi qu'un nettoyage de printemps afin d'améliorer la qualité de vie sur les sites.



### LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Un autre objectif principal est la lutte contre les logements inoccupés. Comensia met tout en œuvre pour continuer à limiter le taux de vide locatif. En 2025, **118 logements** ont été remis en état entre deux locations : **63 par la Régie des travaux de Comensia** et **55 par des entreprises extérieures, soit 11 de plus par rapport à 2024.**



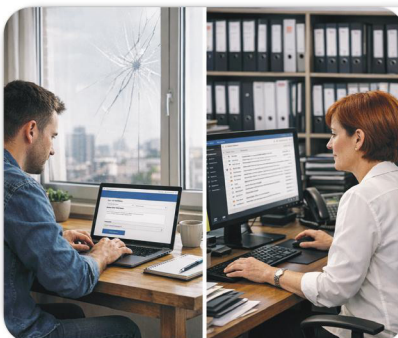
### LA GESTION DES DEMANDES D'INTERVENTIONS TECHNIQUES

En 2025, l'accueil téléphonique de la cellule maintenance a été confié à la société Spitup, qui retranscrit et transmet les demandes techniques au Helpdesk de Comensia. Cette nouvelle organisation permet au Helpdesk de mieux se concentrer sur le suivi des nombreux dossiers. **Au total, 5.218 demandes d'intervention ont été enregistrées au cours de l'année.**



### LA RÉALISATION DES INTERVENTIONS TECHNIQUES

La gestion des interventions techniques est assurée en interne par la Régie des travaux de Comensia ainsi que par des entreprises extérieures selon la nature des demandes. **En 2025, la Régie des travaux a pris en charge 1.991 demandes, tandis que 2.213 commandes ont été confiées à des prestataires externes.**



### INTERVENTIONS TECHNIQUES : LE NOUVEAU FORMULAIRE EN LIGNE

Afin d'améliorer la qualité des services, le Helpdesk et le service informatique ont développé un formulaire en ligne pour les demandes écrites d'interventions. Cet outil permet de mieux structurer les demandes et de les traiter plus efficacement, en évitant les informations souvent incomplètes reçues par email, notamment l'absence de nom ou d'adresse.



### CONTRATS QUARTIERS DURABLES

Comensia, en collaboration avec de nombreux partenaires locaux, est impliquée dans les Contrats de Quartiers Durables. **Au Peterbos (Anderlecht),** plusieurs projets sont en cours : centre sportif, réaménagement des espaces publics, activation des rez-de-chaussée, potager collectif et infrastructures de gestion des déchets. **À la Cité Moderne,** les projets portent sur le réaménagement des espaces publics (voiries, places, espaces verts) et un maillage ludico-sportif favorisant activités récréatives et convivialité.



### ALLIANCE HABITAT, LE PROJET « VAL MARIA »

Le projet Val Maria à Neder-Over-Heembeek comprend **46 logements et une salle polyvalente**. Le chantier a été réceptionné partiellement en novembre 2025 pour les appartements, tandis que les maisonnettes et le pavillon sont prévus pour janvier 2026. Les bâtiments de ce site de logements constituent **une première dans le patrimoine de Comensia, grâce à l'intégration de la géothermie, combinée à des pompes à chaleur, un chauffage au sol et des panneaux photovoltaïques.**



### VAL MARIA – LAUREAT BE.EXEMPLARY

En 2019, le projet a été lauréat Be.Exemplary grâce à **une conception favorisant un mode de vie participatif la mixité intergénérationnelle**. Les bâtiments ont été pensés avec une grande flexibilité constructive et des possibilités de démontage afin d'anticiper de futures adaptations. Il prévoit aussi le réaménagement de la voirie et l'amélioration des infrastructures sportives existantes.



### LES ASCENSEURS

Comensia est passée de **73 à 83 ascenseurs en l'espace de 10 ans**. La Branche Patrimoine est en charge de leur gestion, ce qui engendre différents types de coûts, notamment les frais annuels de réparation et d'interventions hors contrat qui s'élèvent à 86.923,00 € dont **16.406,00 € de travaux liés aux actes de vandalisme, ce qui représente 18,87 % des coûts totaux de réparation.**



### OBTENTION DU LABEL ENTREPRISE ECODYNAMIQUE

En 2018, Comensia avait déjà obtenu 2 étoiles pour ses bureaux au site Lavoisier. **En 2025, elle atteint le score maximal de 3 étoiles. Au total, plus de 120 actions ont été mises en place, notamment en matière d'achats durables, de récupération des eaux de pluie, d'isolation, de production d'énergie renouvelable photovoltaïque et d'incitation à la mobilité douce, etc.**



### STRATÉGIE ÉNERGÉTIQUE DURABLE

En 2025, Comensia a renforcé sa stratégie énergétique durable en développant les énergies renouvelables (photovoltaïque et cogénération), en optimisant les consommations et en améliorant l'autoconsommation. Malgré un contexte moins favorable aux investissements, la production d'énergie a augmenté et contribue à réduire l'empreinte carbone, les coûts énergétiques et à accroître progressivement l'autonomie énergétique du patrimoine.

## Focus : travaux et chantiers



ADRESSE CHANTIER  
Craetbos 1-9, 2-14  
1120 Bruxelles



OBJECTIF  
Installation de panneaux  
photovoltaïques



ADRESSE CHANTIER  
Parc du Peterbos 10, 10a  
1070 Anderlecht



OBJECTIF  
Rénovation complète des façades  
et des aménagements extérieurs



ADRESSE CHANTIER  
Parc du Peterbos 11, 11a  
1070 Anderlecht



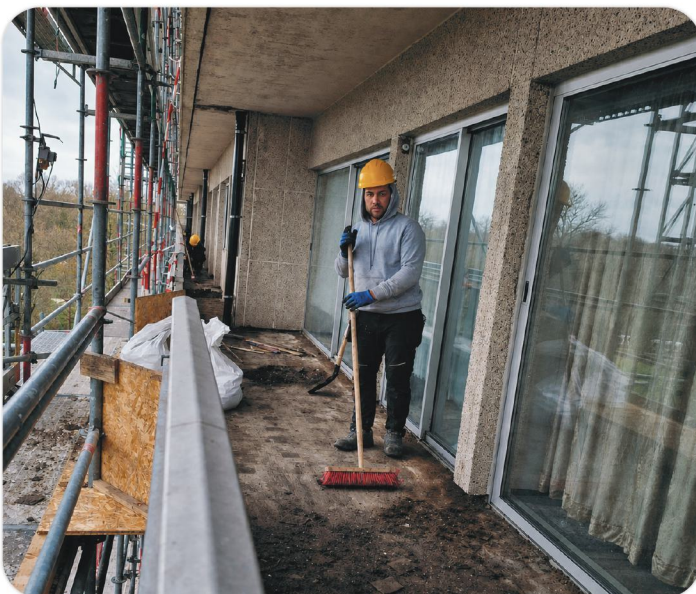
OBJECTIF  
Rénovation complète des façades  
et des aménagements extérieurs



ADRESSE CHANTIER  
Cité Moderne (1925)  
Berchem-Sainte-Agathe



OBJECTIF  
Rénovation complète de 53  
logements (phase I)



ADRESSE CHANTIER  
Hunderenveld 7-8  
1082 Berchem-Sainte-Agathe



OBJECTIF  
Remplacement des menuiseries  
extérieures



ADRESSE CHANTIER  
Clos de Craetbos 1-14  
et Val Maria 1A-1E – 1120 N-O-H



OBJECTIF  
Rénovation des toitures plates

# Focus : La gestion locative

## 1 L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Durant l'exercice 2025, Comensia a attribué **162 logements** qui se répartissent comme suit :



## 2 LES MUTATIONS

Parmi les 40 % de mutations, celles-ci se répartissent en deux parts égales : 20 % ont été réalisées hors plan de relogement, mutation classique et 20 % dans le cadre des plans de relogement.

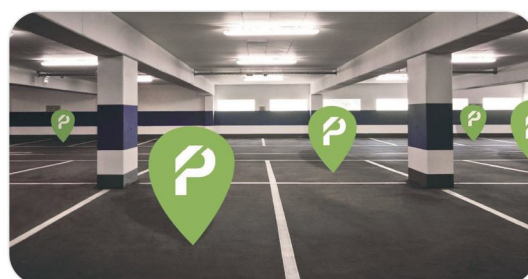
L'année 2025 a été particulière en raison de la mise en location de nombreux logements dans des immeubles neufs et de la conduite simultanée de trois plans de relogement : la Cité Moderne, la rue des Combattants 100 à 110, ainsi que le Parc du Peterbos 10-10A et 11-11A. Pour 2026, aucun plan de relogement n'est envisagé.

Tenant compte des chiffres 2025 et du nombre important de mutations effectuées, nous fixons le pourcentage de mutations à atteindre à 10% de l'ensemble des attributions de Comensia pour l'année 2026.



## 3 LA GESTION DES GARAGES PAR UN OPÉRATEUR EXTERNE

Comensia a transféré la gestion de plusieurs parkings à l'opérateur externe Be Park afin d'améliorer la sécurisation des sites et d'optimiser la commercialisation des emplacements. Sur 405 emplacements confiés en gestion à Be Park, 322 abonnements sont actifs, dont 163 par des locataires de Comensia, ce qui représente 51 %. Le taux d'occupation des parkings s'élève à 80,1 %. Les revenus nets générés pour l'année 2025 sont de 135.000 €



## 4 LE CONTENTIEUX ET LE RÉSULTATS DES ARRIÉRÉS LOCATIFS

En 2025, le service juridique et contentieux a confié à son avocat 95 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.**



Cette évolution favorable s'explique principalement par :

- La gestion coordonnée des valeurs locatives normales (VLN) entre le service juridique et le service social, renforcée par la mise en place d'une convention transactionnelle à destination des locataires concernés. Ce dispositif permet, en cas de dépôt tardif du dossier de révision de loyer, l'application d'un montant forfaitaire en lieu et place du loyer maximal. Cette approche pragmatique favorise la régularisation rapide des situations tout en maintenant un cadre équitable.
- La facturation d'un décompte de charges majoritairement en faveur des locataires, ayant permis de réduire mécaniquement le volume global des arriérés.

Comensia poursuit activement sa politique de maîtrise des arriérés locatifs et respecte les seuils fixés par le contrat de gestion :

- **Arriérés des locataires présents : moins de 2 % du chiffre d'affaires**
- **Arriérés des locataires sortis : moins de 1 % du chiffre d'affaires**

La situation contentieuse demeure sous contrôle grâce à l'action soutenue du service contentieux, conjuguée à l'intervention préventive du service social. Cette complémentarité d'actions a permis de contenir l'évolution des montants dus, malgré un contexte socio-économique parfois contraignant.

## 5 LA PROCÉDURE D'EXPULSION

Si une mesure d'expulsion constitue indéniablement une ingérence dans certains droits fondamentaux, notamment le droit à un logement décent, le législateur a prévu que ces droits doivent être mis en balance avec d'autres droits tout aussi fondamentaux, en particulier le droit au logement des ménages en attente d'un logement social. Les expulsions demeurent dès lors exceptionnelles et sont exécutées dans le strict respect de ces équilibres.

En 2025, Comensia a procédé à l'expulsion effective de sept locataires, dont quatre avaient quitté leur logement en cours de procédure sans en informer la SISF.

Ce chiffre, en hausse par rapport à 2024, s'explique principalement par :

- L'allongement du moratoire hivernal, qui permet aux locataires en défaut de paiement de se maintenir dans les lieux pendant une période prolongée. Cette situation entraîne mécaniquement une aggravation des dettes locatives, tout en limitant temporairement les possibilités d'intervention effective.
- Une augmentation des départs non signalés, les locataires étant de plus en plus enclins à quitter le logement sans en informer la SISF, ce qui complexifie le suivi administratif et contentieux des dossiers.

Sur les 95 dossiers confiés à l'avocat en 2025, 18 ont fait l'objet d'une demande d'avis auprès du délégué social en vue d'une éventuelle expulsion.

Ces chiffres illustrent les efforts constants des services pour ne recourir à l'expulsion qu'en ultime recours, dans le cadre d'une procédure rigoureuse et encadrée. L'objectif prioritaire demeure le maintien des locataires dans leur logement et la prévention de la perte d'un droit au logement social particulièrement précieux dans le contexte actuel de forte demande.

# Focus : l'approche sociale intégrée

## 1 LES DISPOSITIFS DE DÉVELOPPEMENT DE LA COOPÉRATIVE

Au sein de Comensia, la participation active des coopérateurs-locataires est au cœur du modèle coopératif. Chacun est encouragé à s'impliquer dans la vie et le développement de la coopérative. À l'échelle globale, ils peuvent participer aux grandes orientations via l'Assemblée générale, s'engager dans la gouvernance en devenant administrateurs-locataires ou en élisant leurs représentants. À l'échelle locale, ils peuvent proposer des initiatives, s'investir dans les COGELO (comités de gestion locale), les Maisons coopératives ou encore les assemblées d'habitants, qui favorisent le dialogue avec la Direction.



## 2 L'ASSEMBLEES D'HABITANTS

En 2025, quatre assemblées d'habitants ont été organisées sur différents sites, permettant d'aborder à la fois des projets structurants et des problématiques du quotidien.

- À Hunderenveld, les échanges ont principalement porté sur les travaux de rénovation et équipements techniques, la gestion du site, ainsi que diverses problématiques du quotidien.
- Au Peterbos, les discussions ont concerné principalement sur la gestion des déchets, le suivi du Contrat de quartier et des chantiers, ainsi que les échanges avec les habitants.
- À Cureghem, l'assemblée a permis de présenter le COGELO, les travaux en cours et de nouvelles initiatives, dont l'ouverture d'un nouveau pôle de proximité au Square Albert 1er.
- À Neder-Over-Hembeek, les échanges ont principalement porté sur le suivi des travaux, l'entretien des espaces extérieurs, des projets locaux et l'organisation de la proximité.

## 3 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL

En 2025, le service social a assuré l'accompagnement des familles concernées par les trois plans de relogement en cours. Une solution adaptée a pu être trouvée pour l'ensemble des ménages, en tenant compte de leurs contraintes et situations personnelles. Le service a également renforcé sa présence au sein des pôles de proximité afin d'améliorer l'accessibilité et le suivi des locataires.

- **Cité Moderne**, 22 familles sur 26 restaient à reloger en 2025. Les 51 maisons concernées ont été évacuées, avec un léger retard sur le planning initial. La rénovation des immeubles de la place de l'Initiative a permis de reloger une partie des ménages dans leur quartier d'origine.
- **Rue des Combattants** (100 à 110), 20 familles ont été relogées afin de permettre la rénovation complète des six immeubles.
- **Parc du Peterbos** (10-10A et 11-11A), des relogements ont été organisés en priorité pour les ménages en suroccupation ou en situation de fragilité. Certaines propositions ont été refusées, mais les demandes de mutation restent actives sur les listes d'attente, bien que leur caractère urgent ait été levé.



## 4 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL COLLECTIF, LE SERVICE PROXIMITÉ

L'accueil des nouveaux locataires de Comensia est assuré tous les six mois afin de faciliter leur intégration au sein de la coopérative. Ces moments permettent de présenter le personnel de première ligne ainsi que certains membres de la direction, et d'expliquer le fonctionnement de Comensia et de ses services. Ils favorisent également les échanges, permettent aux locataires de poser leurs questions et contribuent à créer du lien dès l'arrivée dans le logement.



La fête des 10 ans de Comensia, une organisation portée conjointement par le Service Proximité et la Responsable du Service Communication. Le 6 septembre, coopérateurs locataires et collaborateurs se sont retrouvés à Tour & Taxis pour une fête 100% gratuite, placée sous le signe de la convivialité et du vivre-ensemble. Point fort de cette mobilisation : la réalisation d'une fresque participative conçue comme une œuvre collective, elle a permis aux locataires et aux collaborateurs d'exprimer leurs expériences,

leurs souvenirs, leurs projets et leur vision de la coopérative. Déployée sur huit panneaux répartis sur plusieurs sites et au siège, la fresque a pris forme tout au long de l'été. Dessins, mots, photos et illustrations sont venus illustrer les initiatives locales, les projets collectifs, les moments marquants et l'évolution de Comensia au fil des années.

En 2025, le service Proximité a assuré un accompagnement renforcé lors des travaux de rénovation réalisés dans les immeubles du Peterbos 10-10A et 11-11A. Ces chantiers, particulièrement conséquents, ont représenté une période éprouvante pour les locataires vivant au quotidien dans des logements en cours de rénovation. Dans ce contexte, le rôle des accompagnateurs lors des rénovations en site occupé a été essentiel tout au long de l'année. Ils ont permis de soutenir les habitants, de relayer leurs difficultés auprès des équipes techniques, ouvrières, entrepreneur, et de faciliter la communication entre les différents acteurs impliqués. Cet accompagnement de proximité a contribué à atténuer les impacts des travaux et à maintenir un lien constant avec les locataires.

**Le développement des Maisons coopératives.** En 2025, Comensia a poursuivi la structuration de la gouvernance de la maison coopérative « Le Romarin », ainsi que l'organisation des projets qui y sont menés. De nouveaux ateliers ont été lancés et plusieurs activités festives ont été proposées, renforçant la dynamique collective.

Comensia est signataire de quatre conventions-cadres relatives aux Projets de Cohésion Sociale (PCS), déployés sur les sites du Peterbos, Hunderenveld, Val Marie-Craetbos et Destrier, en partenariat avec différentes SISP, associations et communes. Ces projets visent à soutenir le pouvoir d'agir des habitants et à améliorer la qualité de vie dans les quartiers. En 2025, le financement total accordé par la Région de Bruxelles-Capitale via la SLRB pour les PCS auxquels Comensia participe s'élève à 568.560 EUR.

## Focus : la gestion financière

Le compte de résultat pour l'exercice clos au 31/12/2025 se solde par un bénéfice de 1.341.948,25 €. Pour rappel, le bénéfice 2024 s'élevait à 1.053.809,20 €.

Le total du bilan s'élève à 299.694.456 € contre 265.542.053 en 2024 soit une croissance de 12,86 %.

En 2025, les recettes s'élèvent à 36.060.436 €, contre 33.266.645 € en 2024 soit une hausse de 8,40 %. Cette progression est principalement portée, en recettes encaissées, par le chiffre d'affaires, l'allocation régionale de solidarité, les autres produits d'exploitation et, en recettes non encaissées, par les subsides en capital.

Les charges engagées atteignent 34.718.487 €, en hausse de 7,78 % par rapport à 2024. Les principaux écarts concernent, parmi les charges décaissées, les approvisionnement et marchandises, l'impôt foncier et les intérêts d'emprunts, et, parmi les charges non décaissées, les amortissements.

Le chiffre d'affaires atteint 25.700.451,97 € contre 23.759.090,15 € en 2024, soit une progression de 8,17%.

Les loyers sont influencés par l'incidence des pertes par inoccupation des logements vidés pour rénovations lourdes et remises en état entre deux locations. Un manque à gagner de 1.873.514,46 €.

L'inoccupation des logements pour remises en état des logements se chiffre à 624.289,98 €

La perte par inoccupation pour rénovations lourdes se chiffre à 1.249.224,48 €.

Le déficit social influence également les loyers. 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 2025 à 5.381.686,27 €.

Les loyers réels (loyers de base- inoccupations-adaptations règlementaires) hors cotisations de solidarité se chiffrent finalement à 19.949.162,86 €.

La recette totale y compris cotisation de solidarité se chiffre à 20.406.368,28 €.

Les loyers réels, majorés du versement de l'Allocation Régionale de Solidarité, constituent les principales sources de financement de la société. Ces moyens demeurent toutefois limités, car strictement encadrés. Il est dès lors essentiel de maîtriser les dépenses afin de garantir un équilibre financier durable.

Comensia a investi en 2025 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 42.849.246,09 € dont le projet à 46 logements « Val Marie » pour un montant total de 16.212.558,76 €.

Durant l'année 2025, 55 remises en ordre de logements ont été réalisées par des prestataires externes et 63 logements ont été remis en état par la régie interne, pour un montant total de 1.887.559 €.

Ces investissements sont financés, d'une part, par les fonds propres de la société et, d'autre part, pour leur part largement majoritaire, par des crédits d'investissement souscrits auprès de notre tutelle. Cette structure de financement a un impact direct sur le niveau d'endettement de Comensia.

En effet, au cours de l'exercice 2025, la société a consommé 36.882.150,08 € sur les lignes d'avances remboursables mises à disposition par la tutelle.

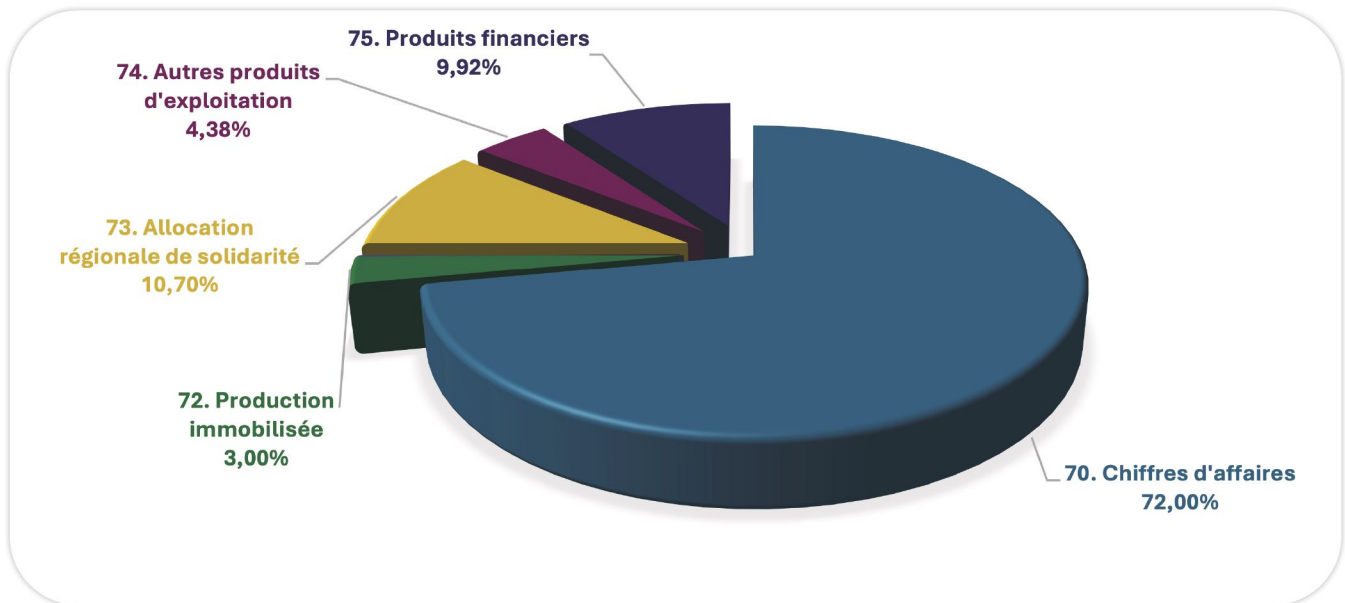
Au 31 décembre 2025, la dette totale d'emprunts contractés auprès de la SLRB s'élève ainsi à 184.431.993,18 €, reflétant l'importance des financements mobilisés pour soutenir le programme d'investissements et la rénovation du patrimoine.

Comensia a également mobilisé 2.939.850,56 € sur les lignes de subsides, portant ainsi l'effort régional total à 105.321.264,54 € en subsides d'investissement et 513.641,92 € en subsides d'exploitation.

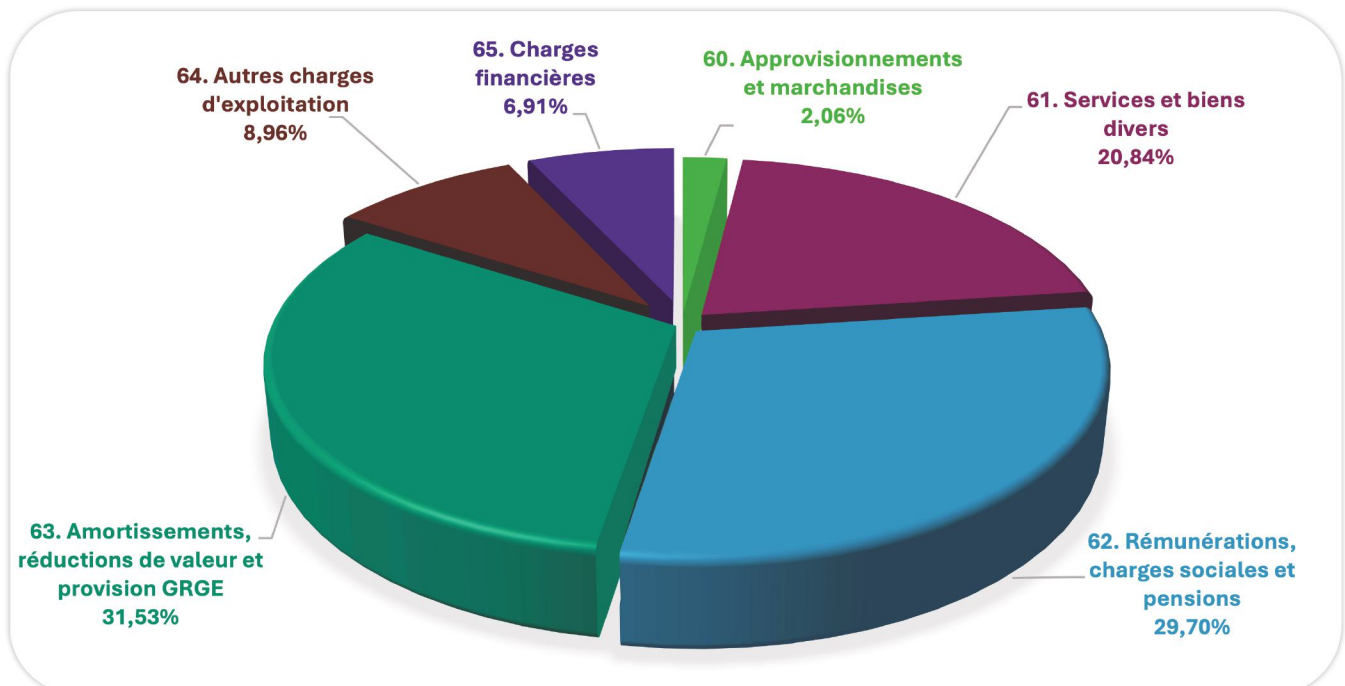
Au 31 décembre 2025, le total des valeurs disponibles, incluant le solde négatif du compte courant, s'élève à 1.714.042,36 €. La SLRB doit encore verser une partie de l'ARS 2025 ainsi que les réductions « enfants à charge » et « majeurs handicapés », dont le paiement interviendra en 2026, pour des montants respectifs de 488.648,94 € et 1.439.643,97 €.

Si ces montants avaient été perçus en 2025, les valeurs disponibles auraient atteint 3.642.335,27 €.

## 1 LE TOTAL DES RECETTES S'ÉLÈVE À 36.060.436 €



## 2 LE TOTAL DES DÉPENSES S'ÉLÈVE À 34.718.487 €



# Focus : le Développement Durable

## 1 LA SENSIBILISATION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Cellule Énergie-Environnement a développé un outil pédagogique et ludique visant à sensibiliser les coopérateurs-locataires à la maîtrise de leurs consommations d'énergie. Le Service Proximité a été formé à son utilisation afin d'en assurer le déploiement de manière autonome sur le terrain. Par ailleurs, plusieurs articles ont été diffusés dans le magazine COM'ensia afin de sensibiliser aux enjeux de la transition énergétique, de la gestion des déchets et des économies d'énergie au quotidien.

En parallèle, la Cellule Énergie-Environnement a renforcé la sensibilisation des collaborateurs via le site intranet en abordant différentes thématiques environnementales. La mobilité douce a été encouragée à travers des conseils pratiques sur l'entretien des vélos et une formation « À vélo en ville ». La gestion des déchets a été mise en avant lors de la Semaine européenne de la réduction des déchets, tandis que la gestion de l'eau a été illustrée par la valorisation des performances des citernes de récupération d'eau de pluie installées sur le site.

## 2 OBTENTION DU LABEL ENTREPRISE ÉCODYNAMIQUE



Suite au déménagement des bureaux en 2024, Comensia a relancé en 2025 une candidature pour obtenir le Label Entreprise Écodynamique afin de réévaluer les performances environnementales de son nouveau siège. Grâce à la mise en œuvre de plus de 120 actions couvrant notamment les achats durables, la gestion des déchets, l'eau, l'énergie et la mobilité, l'organisation a obtenu le score maximal de trois étoiles. Cette certification, obtenue en décembre 2025, valorise les bonnes pratiques d'éco-gestion appliquées au fonctionnement interne du siège et complète le Plan de Développement Durable, davantage orienté vers le patrimoine et les coopérateurs-locataires.

## 3 LA MOBILITÉ DURABLE



En 2025, Comensia a poursuivi le développement de sa politique de mobilité durable en favorisant les alternatives à la voiture individuelle. Les collaborateurs ont parcouru 2.144 km en voitures partagées Cambio, contribuant à la réduction du parc de véhicules de service. Parallèlement, la transition vers une flotte plus propre s'est renforcée avec 5 véhicules 100 % électriques sur un total de 21, adaptés aux besoins des différents services.

L'usage du vélo occupe également une place centrale dans la stratégie de mobilité. En 2025, 26 vélos électriques ont été mis à disposition des collaborateurs pour leurs déplacements professionnels et domicile-travail, totalisant 30.640 km parcourus, un record depuis 2019. La Cellule Énergie-Environnement assure la gestion complète de cette flotte (achats, attribution, entretien et réparations) et propose différents types de vélos adaptés aux usages (ville, pliables et cargos), renforçant ainsi la mobilité douce au sein de l'organisation.

## 4 STRATÉGIE ÉNERGIE DURABLE ET DÉVELOPPEMENT DE LA COGÉNÉRATION

En 2025, Comensia poursuit sa stratégie de production d'énergie durable dans un contexte marqué par la baisse annoncée des certificats verts à partir de 2026, impactant la rentabilité des nouveaux investissements. L'organisation continue néanmoins à développer ses solutions renouvelables, notamment le photovoltaïque via tiers-investisseur et les unités de cogénération, tout en intégrant des dispositifs plus performants dans les nouveaux bâtiments et les rénovations. Dans ce cadre, trois nouvelles unités de cogénération ont été réceptionnées, portant le total à dix installations, avec une attention particulière portée à l'optimisation de l'unité du PB16. Ces équipements jouent un rôle central dans la production locale d'électricité, la réduction des consommations de gaz et l'amélioration de l'autonomie énergétique du patrimoine.



**Production et performance énergétique.** La capacité de production théorique atteint désormais 1.670 MWh d'électricité, dépassant déjà les objectifs fixés pour 2027. En 2025, la production réelle s'élève à environ 1.000 MWh, confirmant la montée en puissance des installations renouvelables. La production couvre environ 60 % des besoins électriques des compteurs communs, tandis que 38 % de l'électricité produite est encore réinjectée sur le réseau. L'autoconsommation connaît une forte progression (+500 %), traduisant une amélioration significative de l'utilisation locale de l'énergie produite.

**Optimisation, valorisation et perspectives.** La stratégie repose également sur une optimisation continue des performances énergétiques via la gestion des chaufferies, l'amélioration des rendements et la réduction des pertes. Les mécanismes de valorisation (certificats verts, vente d'électricité injectée et tiers-investissement) permettent de financer la transition énergétique et de générer environ 200.000 € de revenus en 2025. Malgré la baisse des tarifs de rachat, de nouvelles pistes sont étudiées, telles que le stockage d'énergie, les communautés d'énergie et l'optimisation technique des installations.

**Bilan et impact global.** Au total, la production d'énergie renouvelable atteint 1.627,5 MWh, équivalent à :



la consommation annuelle de 450 ménages



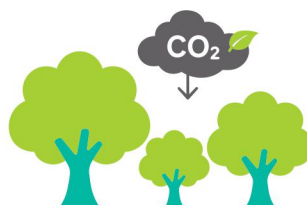
374 Tonnes de CO2 évité



77 Tour de la terre en voiture



l'émission de 370 vols aller-retour Bruxelles - New York



l'absorption en CO2 de 17.000 arbres



faire 162 millions tasses de café

Aperçu 2025  
Plaquette du rapport d'activité de Comensia SC

Pour plus d'informations : [info@comensia.be](mailto:info@comensia.be)  
La version digitale : [www.comensia.be](http://www.comensia.be)



Photos et illustrations :  
Comensia / [pexels.com](http://pexels.com) / [Freepik](http://freepik.com)

De Nederlandstalige versie van de tekst is op  
aanvraag beschikbaar