



# Comensia

---

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve



# Comensia, une SISP bruxelloise





**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

---

**Agréée comme Société Immobilière de Service Public (SISP) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles (SLRB).**

**-> Créée suite aux fusions dans le secteur du logement social bruxellois décidées dans le cadre de la réforme de l'Etat (32 > 16 SISP)**

**-> Fusion par absorption d'ASSAM (société absorbante)**

**+ Le Home**

**+ Le Home familial**

**+ Cité Moderne**



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

---

## **Cadre législatif et réglementaire du logement social :**

**Code bruxellois du Logement**

**Arrêtés du gouvernement (arrêté locatif, ...)**

**Circulaires SLRB**

**Contrat de Gestion de Niveau I (Gouvernement-SLRB)**

**Contrat de Gestion de Niveau II (SLRB-SISP)**

**La SLRB est notre organe de tutelle qui a 3 missions :**

- contrôle de nos actions (notamment via le Délégué Social)**
- financement de nos investissements et d'une partie de notre fonctionnement**
- soutien à notre action (conseils juridiques,**



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

---

## **1<sup>ère</sup> particularité de Comensia : être une coopérative de locataires**

**16 SISP en région bruxelloise**

**4 coopératives de locataires et 12 SISP « communales »**

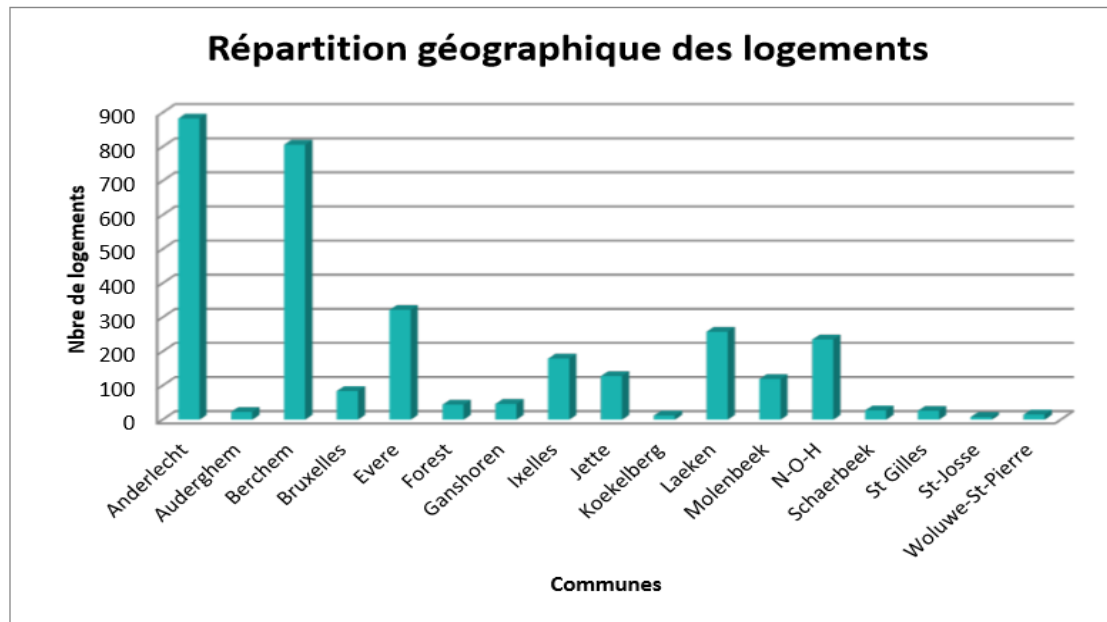
- Actionnariat de Comensia :**
- > actionnaires-locataires : minimum 50% +1 de l'AG**
- > actionnaires-particuliers : minimum 25%**
- > actionnaires-publics : maximum 23%**
- > membres du personnel**



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

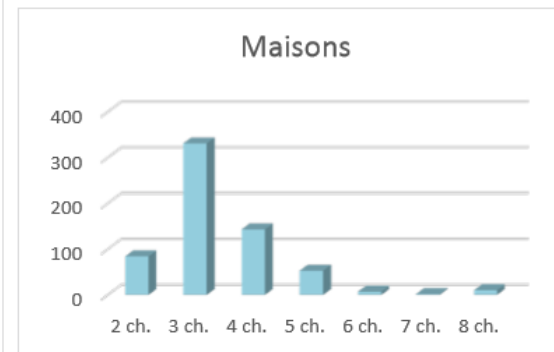
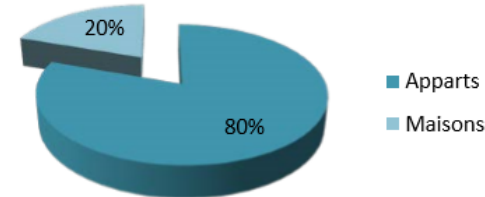
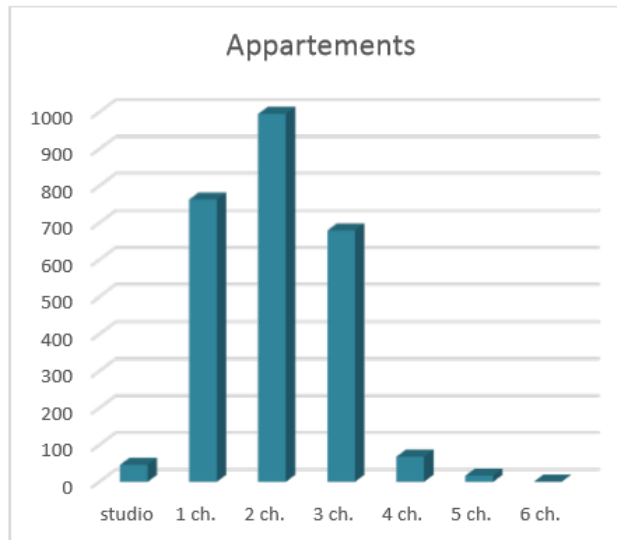
## 2<sup>ème</sup> particularité de Comensia : être présente sur 15 communes





## 3<sup>ème</sup> particularité de Comensia : Grande variété des types de logements (3335 logements) :

- des maisons unifamiliales en cités-jardins aux tours du Parc du Peterbos (106 logements) ;
- des studios aux maisons 8 chambres.





# Pourquoi une coopérative de locataires ?







**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

---

## Choix réalisé lors de la négociation de la fusion

-> Les 3 sociétés absorbées (Home, Home familial, Cité Moderne) étaient des coopératives

-> Volonté de faire perdurer et de renouveler ce modèle de coopérative de locataires

-> Croyance profonde que le statut de coopérateur d'un locataire social peut jouer un rôle dans son émancipation sociale



- 1 **Latin** Co-: avec!  
**FR/NL** Coopérative / coöperatieve,  
Communauté / community

---

- 2 **NL** mens: la personne, l'humain  
**Latin** mens: l'esprit, la mentalité, l'état d'esprit  
**Latin** mensa: la table / les commensaux: les personnes  
qui sont autour de la même table

---

- 3 **NL** ia: ja, oui!



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

---

## Défis rencontrés :

### 1. Départ des coopérateurs historiques, fusion imposée & éloignement

### 2. Arrivée de nouveaux coopérateurs

- **Société absorbante non coopérative**
- **Règlementation régionale en matière d'attribution**
  - **Comensia gère 45 756 dossiers de candidatures au logement social**
  - **3948 dossiers** comme société de référence
  - **41 808 dossiers** comme société-fille

### 3. Difficultés administratives liées au statut d'administrateur



## Développement d'un Service Proximité



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

### ✓ Missions du Service de Proximité :

1. Être un relais administratif à travers des permanences décentralisées (pôles de proximité).
2. Développer le lien social dans les quartiers.
3. Développer le statut de coopérateurs-locataires.
4. Amener les coopérateurs-locataires à s'investir pour l'amélioration et la réappropriation du cadre de vie.
5. Développer des ponts de communication entre les services de Comensia et les coopérateurs-locataires.



## Branche Sociale - Service Proximité



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

### • Axes de travail



PROJETS COLLECTIFS PAR ET  
POUR LES COOPÉRATEURS-  
LOCATAIRES

Pôles  
Hors pôles  
Appel à projet  
Salles communautaires  
COGELO  
Accompagnement  
COCOLO



ACCOMPAGNEMENT  
TRAVAUX



CELLULE CADRE DE VIE ET  
ENVIRONNEMENT



DÉVELOPPEMENT MAISONS  
COOPÉRATIVES



**LES COGELOS**



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

**Lieux de gestion participative décentralisée, 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.**

### **Objectifs généraux**

- Favoriser la participation des coopérateurs-locataires à la vie de leur quartier
- Favoriser l'implication des coopérateurs-locataires dans la coopérative
- Améliorer la communication au sein de Comensia :
- Valoriser les initiatives des coopérateurs-locataires
- Favoriser une écoute des besoins, demandes et préoccupations des coopérateurs-locataires

### **Missions**

- Mobiliser les habitants du quartier autour des questions qui les concernent et favoriser la convivialité et la rencontre
- Emettre des avis au CA d'initiative et définir des pistes de solutions pour améliorer le bien-être dans le quartier
- Prendre des décisions par suite d'une délégation faite par les organes



## Les Maisons coopératives



**Comensia**

coopérative de locataires  
huurderscoöperatieve

- Projet-pilote : la Maison Destrier (Evere)

Maison mise à disposition par Comensia aux coopérateurs-locataires du quartier.

Partenariat avec le PCS d'Evere.

Un comité de gestion, composé de coopérateurs-locataires, assure la gestion de la maison, valide les projets, ...

Une dizaine de projets portés par les coopérateurs-locataires coexistent : école de devoirs, brigade de propreté, offre contre l'isolement, potager collectif, rucher l'Uni-Vert, ...

En 2023, lancement d'une 2<sup>ème</sup> maison coopérative au Verregat : la Maison Romarin.

Volonté de Comensia d'étendre le dispositif à d'autres quartiers mais moyens financiers à trouver.





Merci pour votre attention !  
Questions & réponses

