

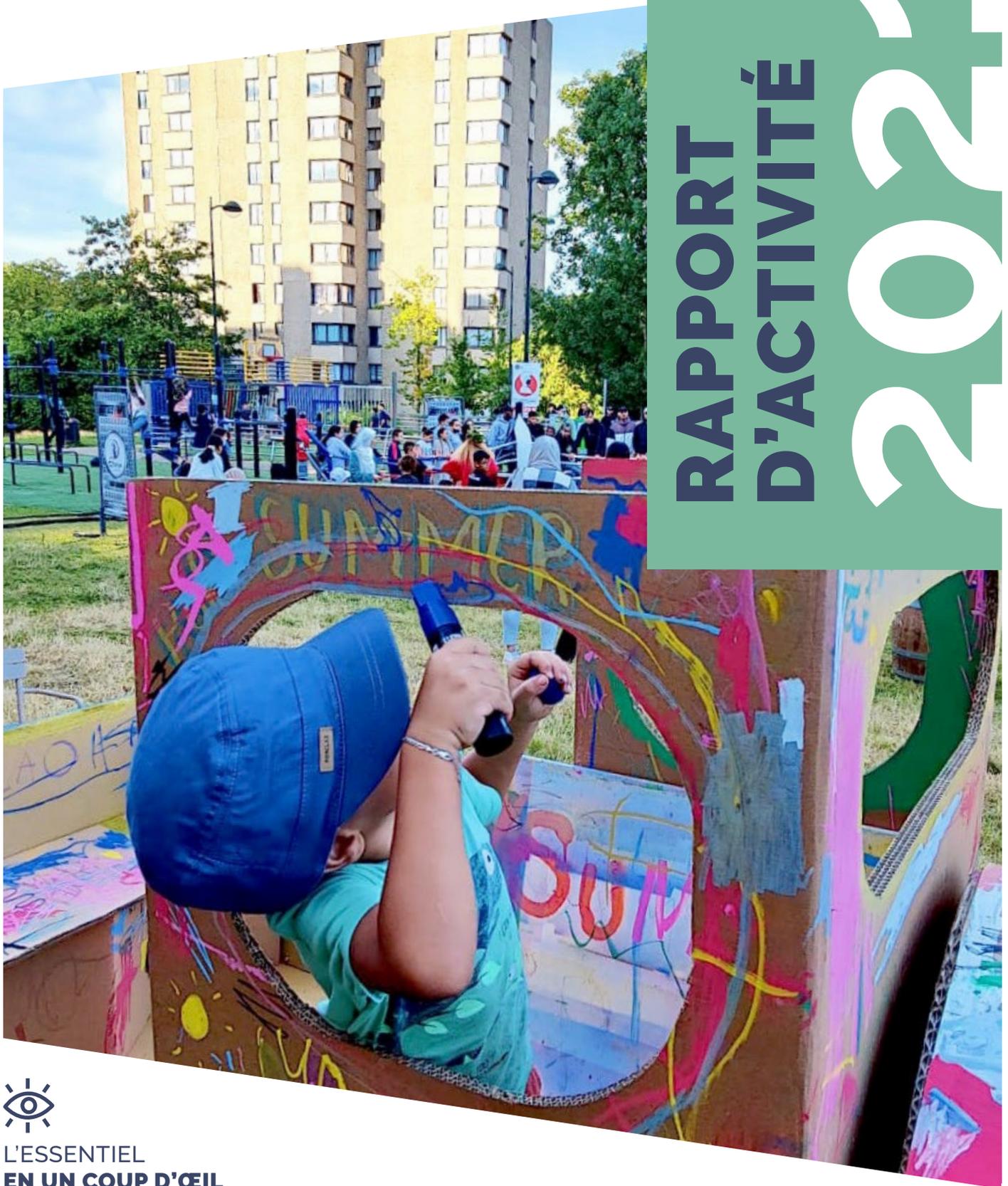


LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**

2021



L'ESSENTIEL
EN UN COUP D'ŒIL

RÉTROSPECTIVE EN IMAGES

01

Janvier

Défi solidarité
du personnel

665,50€
récoltés en faveur
d'une asbl

02

Février



Théâtres d'ombres

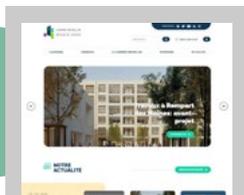
9 spectacles
proposés
sur nos sites



Biebuyck

Inauguration du nouvel
immeuble de
42 logements à
Neder-over-Heembeek

02



Nouveau site web

05

Mai

Entretien
des espaces verts

04

Avril

Site de
Fleuristes-Lacaille

Fin du chantier de
rénovation lourde pour
140 logements

03

Mars

06

Juin

Label
Eco-dynamique

Obtention du label
pour la régie ouvrière

08

07

Juillet-Août



« Focus seniors »

**Lancement
du projet**



Événements

Différents événements
organisés dans
les quartiers

2022



Chemin vert

Nouveau site de
72 logements à
Neder-over-Heembeek

12

Décembre



Plan Climat

Signature et dépôt des
permis d'urbanisme

10

Octobre



Expo

Expo photos sur
Rempart des Moines

09

Septembre



Lionel GODRIE

Directeur Général
du Logement Bruxellois



Travailler pour le Logement
Bruxellois (LBW) c'est une fierté !

Être bien plus qu'un gestionnaire de
briques en tissant systématiquement
un supplément d'âme sociale autour
du fil de nos actions quotidiennes,
voilà le leitmotiv de la team LBW !

PRÉSENTATION

Le Logement Bruxellois est une société immobilière de service public (SISP) qui gère **plus de 4.000 logements sociaux répartis sur le territoire de la Ville de Bruxelles** (centre-ville, Neder-Over-Heembeek et Haren), ce qui en fait la plus grande SISP de la capitale.

Sa mission est de mettre en location des logements adaptés aux besoins et aux revenus d'une population n'ayant que peu d'accès au marché locatif privé.

L'équipe du Logement Bruxellois, composée de **plus de 150 collaborateurs tout statut confondu**, a l'ambition d'être exemplaire et innovante en matière de services et de gestion. Sa plus-value se fonde sur la proximité, la communication, la responsabilisation et la mise en œuvre de solutions concrètes.

Sous la tutelle de la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale), **le Logement Bruxellois accompagne les locataires dans les différentes étapes de leur parcours** au sein du logement social au travers d'une gestion financière, technique et sociale efficiente.

Nos valeurs



Autonomie



Responsabilité



Flexibilité



Créativité

Nos partenaires

Multijobs | Versailles Seniors | Habitat & Rénovation | Le Coin des Cerises

PATRIMOINE

En 2021, nous avons dépassé la barre symbolique des 4.000 logements avec l'acquisition de 124 nouveaux logements, principalement via des projets « clé-sur-porte ». Notre parc immobilier est majoritairement situé à l'intérieur du pentagone bien qu'un quart de nos logements soit localisé au Nord de la ville (Neder-Over-Heembeek et Haren).

Outre l'accroissement de notre patrimoine, nos principaux défis sont de maintenir les logements en bon état, de les rénover, les ventiler et de les isoler pour qu'ils atteignent une haute performance énergétique. En effet, au travers de nos différents plans d'investissements et spécifiquement avec le « Plan Climat », notre ambition est d'atteindre d'ici 2027 un label énergétique moyen « C+ » pour tout notre patrimoine avec 75% de nos logements certifiés « basse énergie ».

Pour ce faire, notre département « Investissements » a misé sur des stratégies innovantes afin de répondre ainsi tant aux besoins de confort de nos locataires qu'à l'urgence des enjeux climatiques.



4.061

LOGEMENTS

124

NOUVEAUX LOGEMENTS

+ de 50

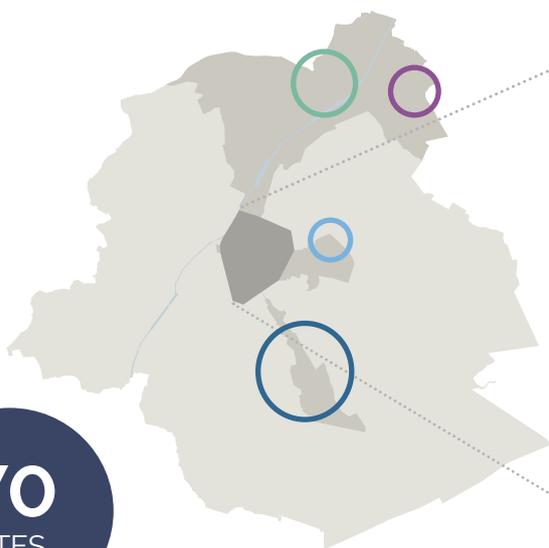
PROJETS D'INVESTISSEMENTS
ET DE RÉNOVATION

27

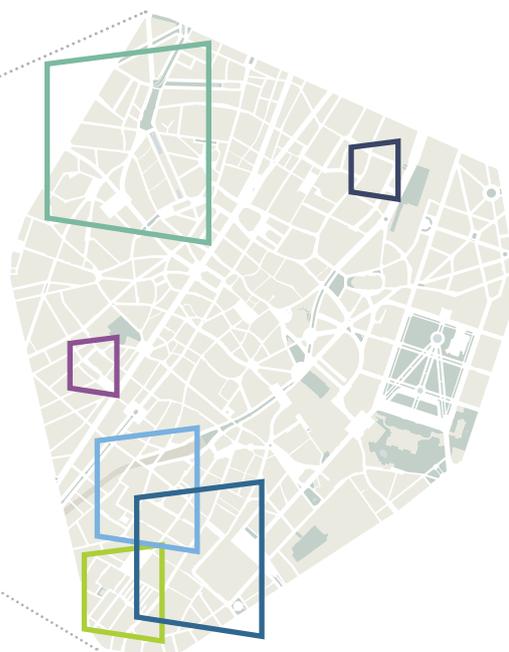
PERMIS D'URBANISME
INTRODUITS

333.110.316€

D'INVESTISSEMENTS dans la
réhabilitation du patrimoine



70
SITES



10 QUARTIERS

- NOH
- Brabançonne
- Haren
- Bruxelles Sud

- Canal
- Gare de la Chapelle
- Anneessens
- Palais de Justice
- Marolles
- Botanique

BIEBUYCK

Le complexe Biebuyck est notre tout premier immeuble clé-sur-porte à Neder-Over-Heembeek. Il accueille 42 ménages qui bénéficient de logements confortables conçus avec des matériaux de qualité. Chaque appartement est équipé d'une terrasse ou d'un balcon. Un jardin collectif ainsi qu'un grand local vélo sont également à la disposition des locataires.



© SLRB-BGHM

CHEMIN VERT

Également situé à Neder-Over-Heembeek, le nouveau site «Chemin vert» se compose de 72 logements répartis dans 4 immeubles certifiés «passifs». Les appartements disposent d'un équipement technique moderne (VMC double flux, chaudière individuelle...). Les abords du site sont également très soignés et offrent des espaces de détente autour des immeubles.



PLAN CLIMAT

Lancé en 2019, le Plan Climat prévoit la rénovation de 1.057 logements. Les travaux permettront d'isoler les immeubles (façades, toitures, châssis de fenêtres, vitrage), de ventiler les logements et d'augmenter la sécurité en mettant en conformité les installations électriques, de gaz et d'incendie.

Ces travaux seront réalisés en site occupé, c'est-à-dire avec les locataires présents dans leur logement, ce qui impliquera un accompagnement social spécifique.

En 2021, les 25 permis d'urbanisme de ce plan ont été introduits et seront octroyés à l'été 2022.

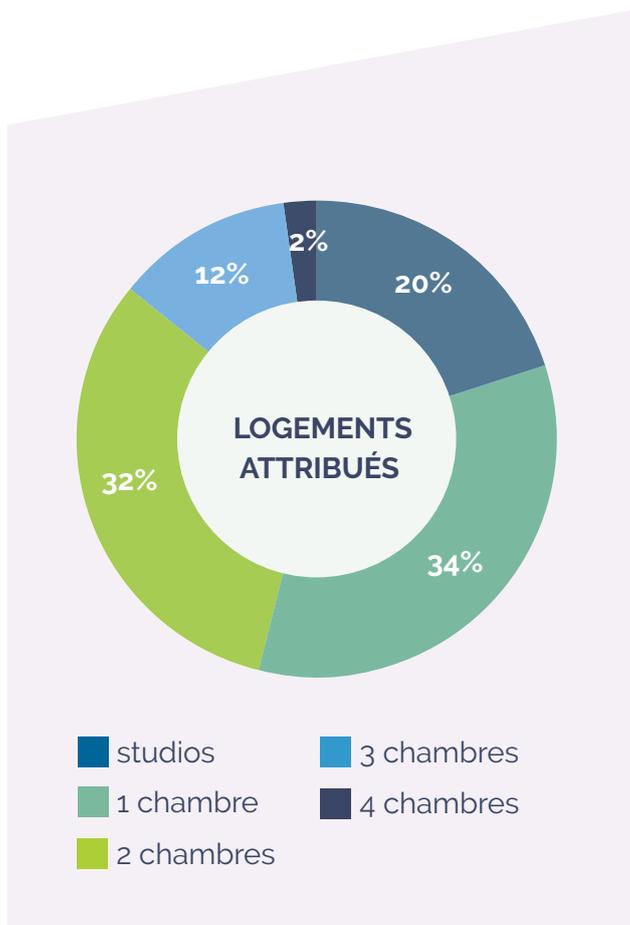


CHIFFRES 2021

CANDIDATS

Le Logement Bruxellois gère plus de 4.000 candidatures et ce nombre augmente d'années en années, tout comme le temps d'attente des 50.000 ménages inscrits sur liste d'attente en Région de Bruxelles-Capitale.

Par ailleurs, une des préoccupations de notre gestion locative est de maintenir le nombre d'appartements inoccupés au plus bas tout en gérant les candidatures classiques, les mutations, les transferts et les mouvements liés aux travaux de rénovation.



4.424

FAMILLES

ont choisi le Logement Bruxellois pour gérer leur candidature (sur 50.406)



13.603€

/AN
REVENU MOYEN DES CANDIDATS



201

ENTRÉES

91 CANDIDATURES CLASSIQUES

65 MUTATIONS

45 TRANSFERTS



214

VISITES DE LOGEMENT effectuées par notre Agent immobilier social





8.375
PERSONNES

3.489
FAMILLES DE LOCATAIRES

> **2,4 PERSONNES**
Taille moyenne d'un ménage

> **18.237€/AN**
Revenu moyen



345€ LOYER MOYEN
+ 76€ CHAUFFAGE ET EAU
+ 50€ CHARGES COMMUNES
= 471€



74
MENAGES RELOGÉS pour
la réalisation de travaux
de réhabilitation



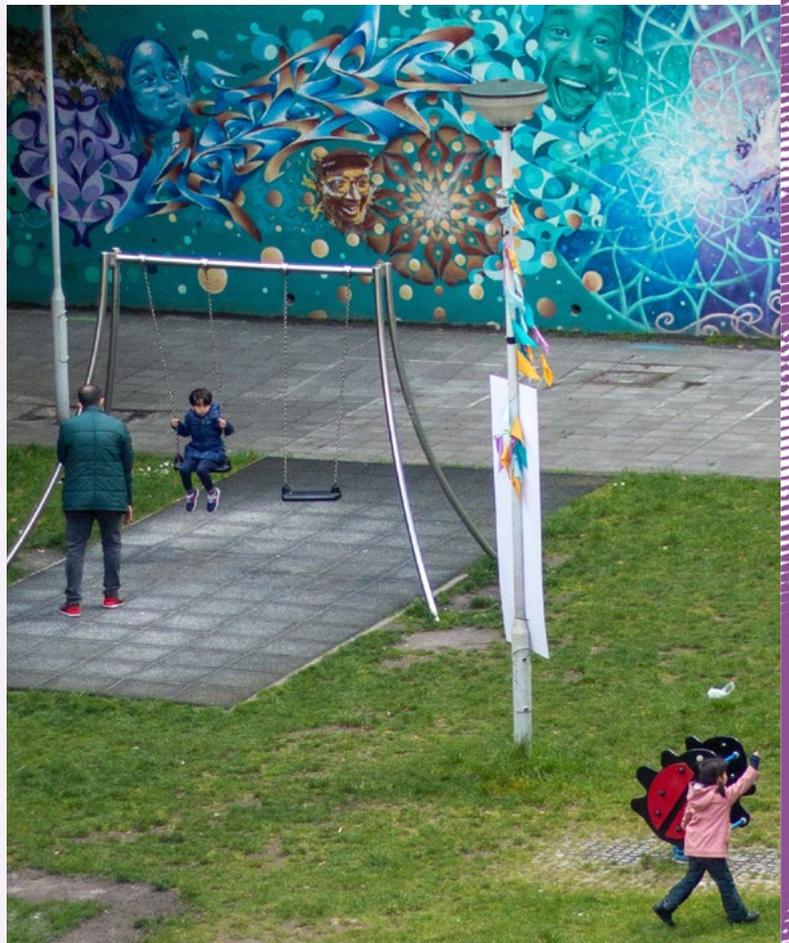
239
SORTIES



LOCATAIRES

Avec un loyer moyen de plus 1.000€ et des factures d'énergie qui ne cessent de s'élever, les prix du marché locatif privé sont de moins en moins abordables pour les ménages bruxellois, notamment pour ceux qui ont recours aux revenus de remplacement.

Dans le logement social, le prix du loyer est calculé suivant 3 éléments principaux: les revenus du ménage, la valeur du logement et la composition du ménage.



CHIFFRES 2021

L'entretien des immeubles et les interventions techniques constituent une partie essentielle de notre activité de bailleur.

Une attention particulière est portée à l'entretien préventif des bâtiments et de leur parties communes ainsi qu'au bon fonctionnement des équipements collectifs afin de maximiser leur durée de vie, de se conformer aux dernières normes et d'améliorer le confort de vie des résidents.

Certaines interventions sont externalisées, tandis que d'autres sont prises en charge par notre régie ouvrière, forte de 16 collaborateurs et de 10 personnes en contrat PTP.



21

CONCIERGES pour l'entretien des parties communes

14

CANTONNIERS pour l'entretien des abords

220

HALLS D'ENTRÉE ENTRETENUS

2.090 m³

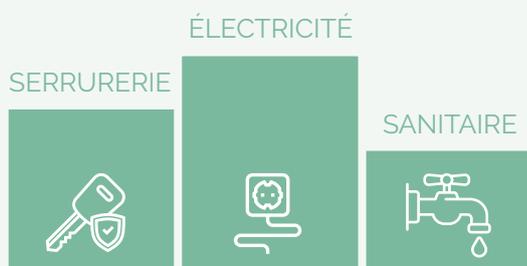
D'ENCOMBRANTS DÉPLACÉS



5.828

INTERVENTIONS TECHNIQUES

- > 58% RÉGIE OUVRIÈRE LBW
- > 42% SOUS-TRAITANTS



DÉPANNAGES LES PLUS FRÉQUENTS



Service Technique
Tél: 02/435.28.02



8.101€

COÛT MOYEN
DES REMISES
EN ÉTAT ENTRE
DEUX LOCATIONS



La dimension sociale est un des piliers de notre activité. Développé en 3 axes, notre travail social (individuel, collectif et communautaire) a pour vocation d'accompagner les locataires dans leurs démarches et problématiques personnelles ou collectives.



7.404

ACTIONS DES ASSISTANTES SOCIALES

1. Arriérés et surendettement
2. Droits et obligations locatifs
3. Aides pour transferts et mutations



842

VISITES A DOMICILE effectuées par les Assistantes sociales



1.234

ACTIONS DE PRÉVENTION effectuées par nos Agents de Proximité et de Convivialité



30

PROJETS COLLECTIFS SUBSIDIÉS pour un montant total de 29.991€ (appel à projets)



448

MÉNAGES ONT BÉNÉFICIÉ D'UN PLAN DE PAIEMENT

6.676

RAPPELS DE PAIEMENT



3.023

LOCATAIRES REÇUS EN PERMANENCES



20.469

APPELS TÉLÉPHONIQUES REÇUS



45.536

VISITES sur le site web

2.108

ABONNÉS à nos réseaux sociaux

4

LBW MAG publiés

CHIFFRES 2021

Nous avons à cœur de développer un service de qualité. C'est un travail d'équipe, qu'il soit mené par nos collaborateurs sur le terrain, par nos équipes en permanences ou par nos services en « back office » dont l'ambition est d'être exemplaires et innovants dans leurs fonctions respectives (gestion du personnel, gestion financière, contrôle de gestion et qualité, organisation interne, IT, secrétariat de direction...).



21.835.162€

CHIFFRE D'AFFAIRES

2.673.945€

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE

5.524.756€

ALLOCATION DE SOLIDARITÉ



15.459

FACTURES TRAITÉES

8.683

COURRIERS REÇUS ET TRAITÉS

32.187

COURRIERS DISTRIBUÉS

1.397

DEMANDES INFORMATIQUES
REÇUES



41

RÉUNIONS DES ORGANES DE
GESTION TENUES

- > COMITÉ EXÉCUTIF : **18**
- > COMITÉ DE GESTION : **10**
- > COMITÉ D'ADMINISTRATION : **13**

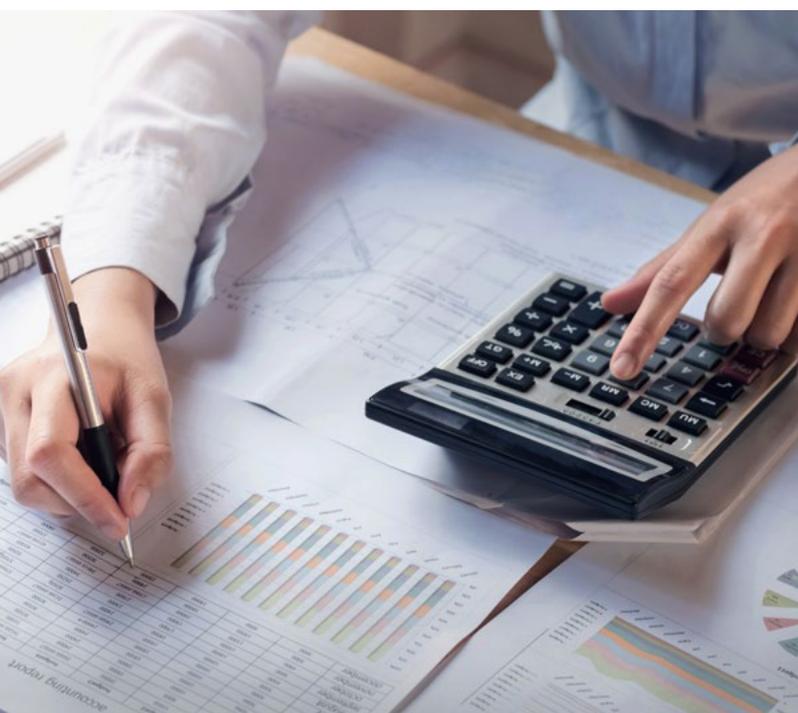


41.753

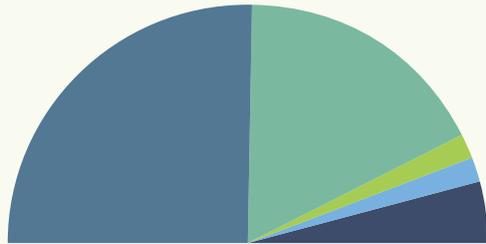
VISITES

296

ARTICLES PUBLIÉS



152
COLLABORATEURS



SUR PAYROLL **HORS PAYROLL**

- 77 employés**
- 53 ouvriers**
- 5 SASLS**
- 5 ART. 60**
- 12 PTP**

14
ENGAGEMENTS

2.100
CV REÇUS



55%
HOMMES



45%
FEMMES

15% 25 À 34 ANS

25% 35 À 44 ANS

35% 45 À 54 ANS

25% 55 ANS ET +



1.470

HEURES DE FORMATION
SUIVIES



CONTACTS ET PERMANENCES

Logement Bruxellois

Rue du Cardinal Mercier, 37 - 1000 Bruxelles

Tél : 02/435 28 00

N° d'entreprise : 0403 357 276

PERMANENCES

AUX GUICHETS

Siège (Cardinal Mercier)

Lundi : 13h30 à 16h

Mardi : 13h30 à 16h

Jeudi : 9h à 11h30

Antenne de Versailles

Lundi : 9h à 11h30

PERMANENCES

TÉLÉPHONIQUES

Lundi : 9h à 11h30

Mardi : 9h à 11h30

Mercredi : 13h30 à 16h

Jeudi : 13h30 à 16h

Vendredi : 9h à 11h30 (+ 13h30 à 16h uniquement pour le Service technique)

COORDONNÉES

DES SERVICES

Candidats	02/435 28 01	candidat@lbw.brussels
Technique	02/435 28 02	technique@lbw.brussels
Comptabilité	02/435 28 03	locataires@lbw.brussels
Contentieux	02/435 28 04	contentieux@lbw.brussel
Social	02/435 28 05	social@lbw.brussels

NUMÉROS UTILES

Service de garde (Oktopus) :

02/542 05 69

Agents de proximité et de convivialité (APC) :

0487/50 75 77 - 0487/88 44 07 (de 12h30 à 20h20)

Cellule AIS :

02/435 28 16 (du lundi au jeudi de 9h30 à 12h)



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

www.logementbruxellois.be

     @lbw.brussels