



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING



**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**

2022



L'ESSENTIEL
EN UN COUP D'ŒIL

RÉTROSPECTIVE EN IMAGES

01

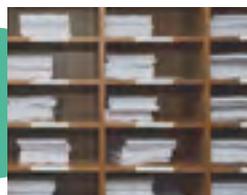


Janvier

Acquisition du complexe Angle

10 logements

02



Février

Renouvellement des candidatures

4.200 ménages

03



Mars

100 ans d'histoire

04



Avril

Collecte interne de dons pour l'Ukraine

06



Juin

Inauguration de Chemin vert



Conférence de presse

Occupations temporaires à Haute

05



Mai

Mise au vert du personnel

La Fresque du Climat

07



Juillet

Octroi des 25 permis d'urbanisme du Plan Climat

08



Août

Concours photos pour les locataires

09



Septembre

Mise au vert du personnel

La Fresque du Climat

12



Décembre

Lancement du projet

LBW tutos

10



Octobre

Inauguration de la tour Potiers

011



2023

Signature de l'acte de vente pour Prés Communs



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 160 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

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).

Maintenir nos logements en bon état, les rénover et les isoler pour augmenter le confort de vie des habitants et la performance énergétique de nos bâtiments constitue le cœur de nos missions techniques.

Notre politique d'investissements, notamment à travers le Plan Climat, s'inscrit dans cette démarche avec l'objectif d'atteindre un label énergétique C+ moyen pour l'ensemble de notre patrimoine à l'horizon 2027.

Pour mener à bien nos objectifs de rénovation, le département « Investissements » a misé sur des stratégies innovantes dans lesquelles l'ensemble de l'équipe s'est mobilisée.

Outre ces projets de rénovation, la création de nouveaux logements et l'amélioration de la qualité des espaces extérieurs sont des objectifs centraux qui orientent nos actions et nos collaborations.



4.028

LOGEMENTS

70

SITES

+ de 50

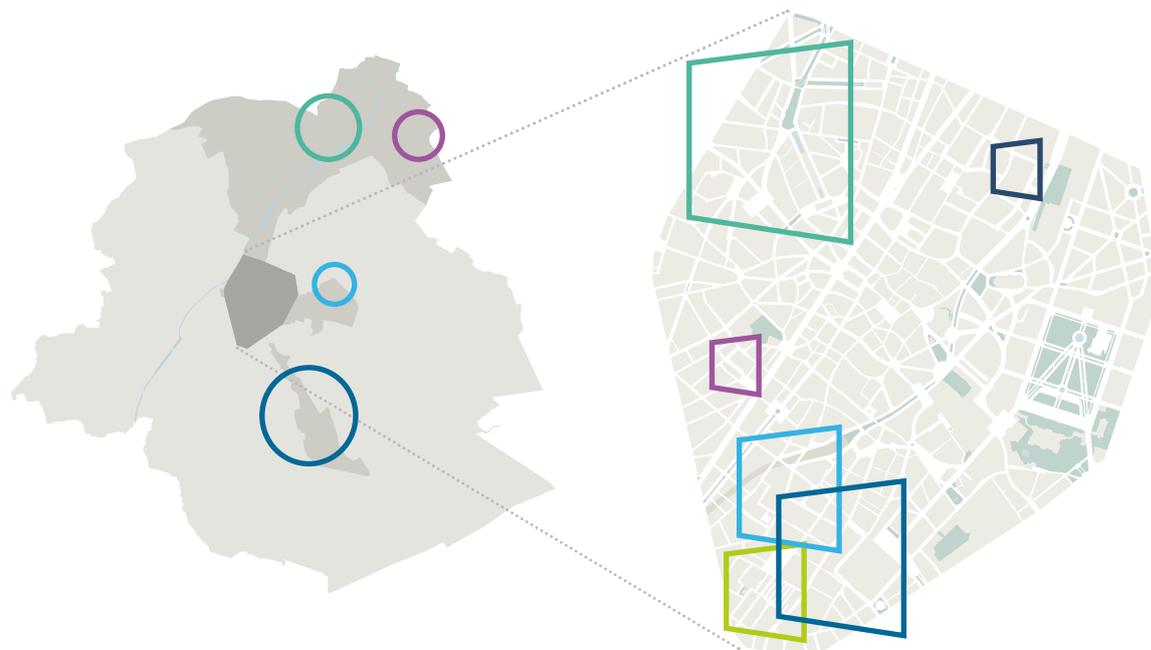
PROJETS D'INVESTISSEMENTS
ET DE RÉNOVATION

27

PERMIS D'URBANISME
OCTROYÉS

415.000.000€

D'INVESTISSEMENTS dans la
réhabilitation du patrimoine



10 QUARTIERS

- NOH
- Brabançonne
- Haren
- Bruxelles Sud

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

POTIERS

La tour « Potiers » a été totalement rénovée, de l'intérieur comme de l'extérieur. Elle offre désormais 56 logements « basse énergie », modernes et lumineux. La nouvelle typologie des logements permet d'accueillir des familles plus nombreuses et des personnes à mobilité réduite. Ses extensions en « boîtes » surplombées de terrasses donnent à la tour « Potiers » un style unique. Au mois d'octobre, l'immeuble a été inauguré en présence de ses futurs locataires, des personnes en charge du projet, des partenaires sociaux ainsi que des personnalités politiques.



Juste en face de la tour « Potiers », le projet « Potiers-Verdure » prévoit la construction de 66 nouveaux logements à la place du bâtiment actuel. Le permis d'urbanisme est délivré et les travaux devraient débuter au printemps 2024.



PLAN CLIMAT

Lancé en 2019, le Plan Climat prévoit la rénovation de 1.000 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 2022, les 25 permis d'urbanisme ont été octroyés et les premiers marchés ont été attribués fin d'année. C'est la dernière étape avant le démarrage effectif des premiers travaux qui commenceront au printemps 2023 sur différents complexes.



CHIFFRES 2022

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.



4.889

FAMILLES

ont choisi le Logement Bruxellois pour gérer leur candidature (sur 52.850)



15.349€

/AN

REVENU MOYEN DES CANDIDATS



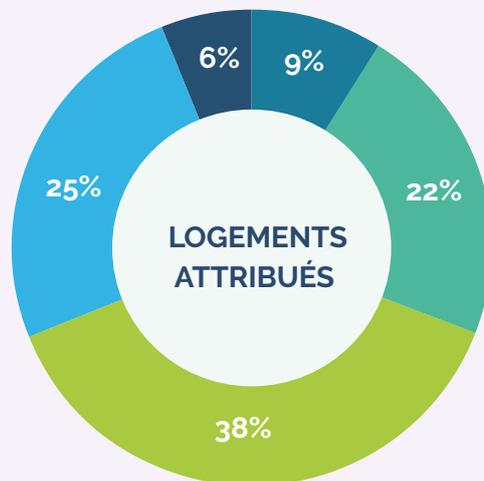
270

ENTRÉES

138 CANDIDATURES CLASSIQUES

82 MUTATIONS

50 TRANSFERTS



studios

3 chambres

1 chambre

4 chambres et +

2 chambres





8.442
PERSONNES

3.386
FAMILLES DE LOCATAIRES

- > **2,6 PERSONNES**
Taille moyenne d'un ménage
- > **18.626,50€/AN**
Revenu moyen



331€ LOYER MOYEN
+ 84€ CHAUFFAGE ET EAU
+ 51€ CHARGES COMMUNES
= 466€



81
MENAGES RELOGÉS pour
la réalisation de travaux
de réhabilitation



268
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 2022

Les interventions techniques, qu'elles soient urgentes (dépannages) ou préventives (entretiens) sont essentielles pour assurer un bon service aux locataires.

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 DEIES (Dispositif d'Emploi d'Insertion en Economie Sociale).

En 2022, le département Maintenance s'est réorganisé en quatre cellules aux missions plus spécifiques. De nouveaux métiers sont apparus.

Exemple avec la création de la cellule « Facility management » qui gère plus spécifiquement les contrats de maintenance (ascenseurs, prévention incendie...) et veille à la limitation des consommations énergétiques.



22

CONCIERGES pour l'entretien des parties communes

15

CANTONNIERS pour l'entretien des abords

261

HALLS D'ENTRÉE ENTRETENUS

2.000 m³

D'ENCOMBRANTS DÉPLACÉS



4.061

INTERVENTIONS TECHNIQUES

- > 63% RÉGIE OUVRIÈRE LBW
- > 37% SOUS-TRAITANTS



DÉPANNAGES LES PLUS FRÉQUENTS



163

REMISES EN ÉTAT DE LOGEMENTS



7.873€

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.



7.418

ACTIONS DES ASSISTANTES SOCIALES

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



624

VISITES A DOMICILE effectuées par les Assistantes sociales



1.750

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



24

PROJETS COLLECTIFS SUBSIDIÉS pour un montant total de 29.992€ (appel à projets)



394

MÉNAGES ONT BÉNÉFICIÉ D'UN PLAN DE PAIEMENT

7.466

RAPPELS DE PAIEMENT



11.473

LOCATAIRES REÇUS EN PERMANENCES



24.185

APPELS TÉLÉPHONIQUES REÇUS



50.632

VISITES sur le site web



3.440

ABONNÉS à nos réseaux sociaux



60

VIDÉOS RÉALISÉES

CHIFFRES 2022

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...).



22.681.350€

CHIFFRE D'AFFAIRES

2.456.091€

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE

6.636.405€

ALLOCATION DE SOLIDARITÉ



4.065

COURRIERS REÇUS ET TRAITÉS

33.183

COURRIERS DISTRIBUÉS

1.258

DEMANDES INFORMATIQUES REÇUES



36

RÉUNIONS DES ORGANES DE GESTION TENUES

- > COMITÉ EXÉCUTIF : **16**
- > COMITÉ DE GESTION : **10**
- > COMITÉ D'ADMINISTRATION : **10**



45.714

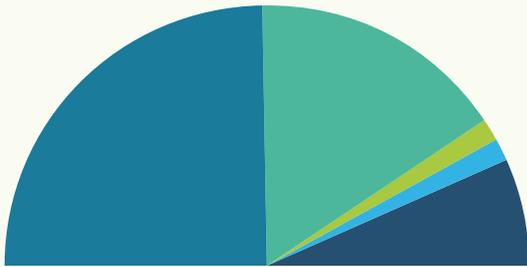
VISITES

266

ARTICLES PUBLIÉS



168
COLLABORATEURS



SUR PAYROLL HORS PAYROLL

- 85 employés
- 5 SASLS
- 54 ouvriers
- 2 ART. 60
- 22 DEIES

1.196
CV REÇUS



56%
HOMMES



44%
FEMMES



15% 25 À 34 ANS

28% 35 À 44 ANS

31% 45 À 54 ANS

26% 55 ANS ET +



261
JOURS 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 (sauf services Candidats et Comptabilité)

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

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