



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2023



L'ESSENTIEL
EN UN COUP D'ŒIL

RÉTROSPECTIVE EN IMAGES

01

Janvier



Inauguration de Philanthropie 18

02

Février



Les demandes de désinfection se font en ligne

03

Mars



Notre patrimoine sous la neige

04

Avril



Lancement des travaux de notre Plan Climat

05

Mai



Participation aux 20km de Bruxelles

06

Juin



Inauguration de Prés Communs

07

Juillet



Entretien des espaces verts

08

Août



Formulaire en ligne pour la révision des loyers

09

Septembre



Fêtes dans nos quartiers

10

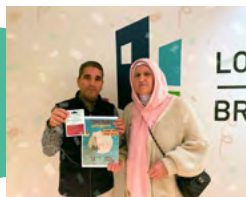
Octobre



Fresque à Rempart des Moines

11

Novembre



Remise de prix à la gagnante de notre concours

12

Décembre



Achat de nos futurs bureaux

2023



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, en y apportant un accompagnement social favorisant le bon maintien du locataire dans son logement.

L'équipe du Logement Bruxellois, composée de **145 collaborateurs**, 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).



4.061

LOGEMENTS

70

SITES

54

PROJETS D'INVESTISSEMENTS
ET DE RÉNOVATION

445.134.823€

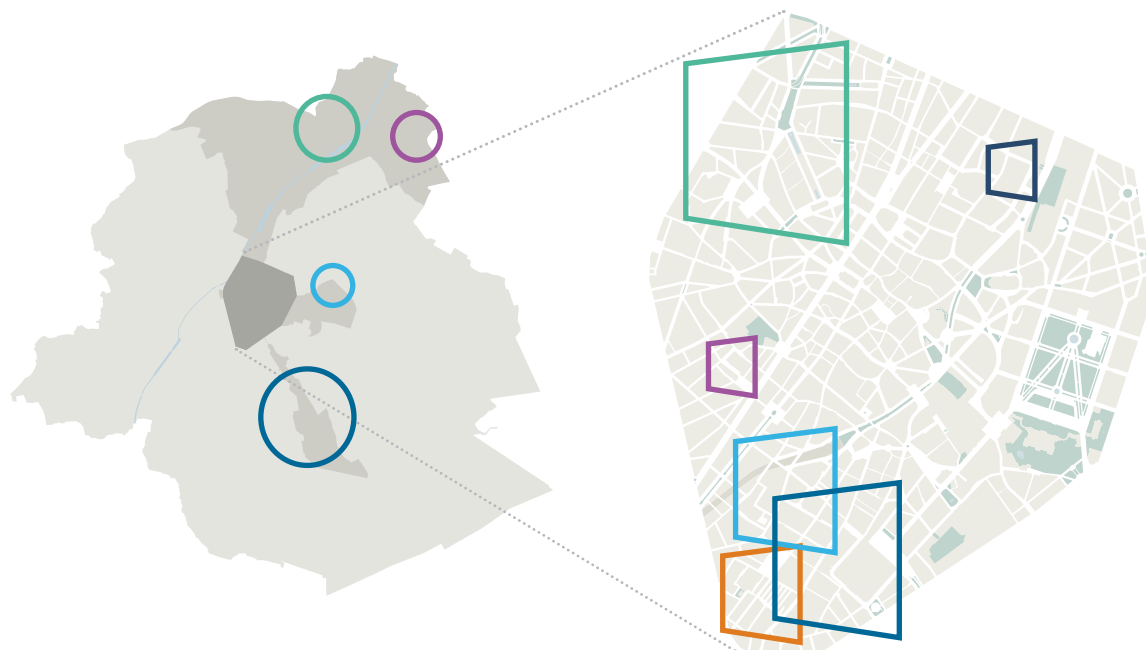
D'INVESTISSEMENTS dans la
réhabilitation du patrimoine

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.



10 QUARTIERS

NOH

Brabançonne

Haren

Bruxelles Sud

Canal

Gare de la Chapelle

Anneessens

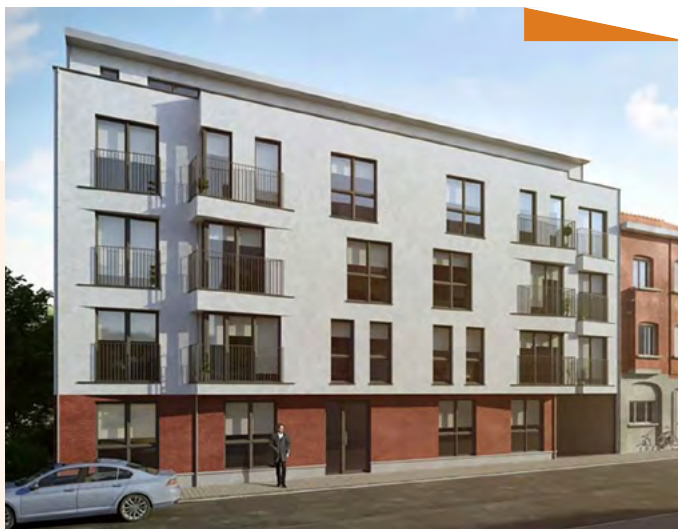
Palais de Justice

Marolles

Botanique

PRÉS COMMUNS

Inaugurée en 2023, ce complexe clé-sur-porte à Neder-Over-Heembeek compte 18 logements à haute performance énergétique. Il se compose de 16 appartements, dont 2 accessibles aux personnes à mobilité réduite. Il possède également 2 maisons unifamiliales, une singularité précieuse à notre patrimoine qui compte un total de 24 maisons.



PHILANTHROPIE 18

Situé au cœur des Marolles, cette nouvelle construction comporte 15 logements basse énergie. L'immeuble de 7 étages est constitué d'une ossature en bois : il s'agit du plus haut immeuble de logement social de ce type en Région de Bruxelles-Capitale.

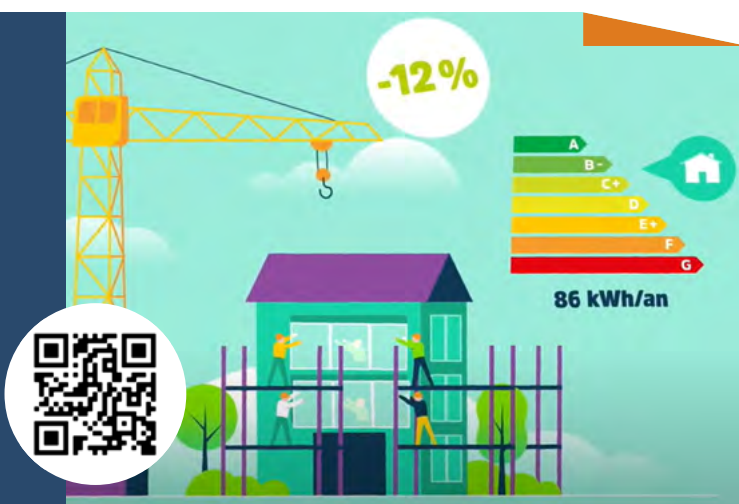


PLAN CLIMAT

Le Plan Climat du Logement Bruxellois prévoit la rénovation de 1.000 logements. L'objectif de ces travaux est 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 sont réalisés en site occupé, c'est-à-dire avec les locataires présents dans leur logement, ce qui implique un accompagnement social spécifique.

Les premiers chantiers ont été lancés en avril 2023. Il s'agit des marchés « Palais de Justice » et « Jeu de Balle » dans le centre-ville.



CHIFFRES 2023

CANDIDATS LOCATAIRES

Le Logement Bruxellois gère plus de 4.000 candidatures et ce nombre augmente d'années en années, tout comme le temps d'attente des 56.000 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.



5.517

FAMILLES

ont choisi le Logement Bruxellois pour gérer leur candidature (sur 56.382)



15.883€

/AN

REVENU MOYEN DES CANDIDATS



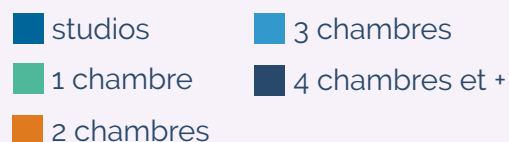
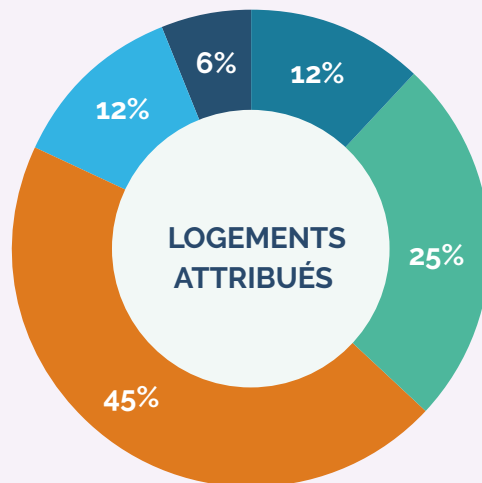
219

ENTRÉES

125 CANDIDATURES CLASSIQUES

56 MUTATIONS

38 TRANSFERTS





8.351
PERSONNES

3.385
FAMILLES DE LOCATAIRES

> **2,5 PERSONNES**
Taille moyenne d'un ménage

> **21.186,43€/AN**
Revenu moyen



439€ LOYER MOYEN
+ 77€ CHAUFFAGE ET EAU
+ 51€ CHARGES COMMUNES
= 567€



8
MENAGES RELOGÉS pour
la réalisation de travaux
de réhabilitation



213
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 2023

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).



22

CONCIERGES pour l'entretien des parties communes

14

CANTONNIERS pour l'entretien des abords

264

HALLS D'ENTRÉE entretenus

1.945 m³

D'ENCOMBRANTS déplacés



4.430

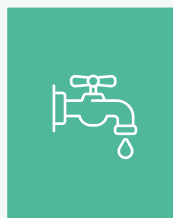
INTERVENTIONS TECHNIQUES

- > 61% RÉGIE OUVRIÈRE LBW
- > 39% SOUS-TRAITANTS

CHAUFFAGE



SANITAIRE



SERRURERIE



DÉPANNAGES LES PLUS FRÉQUENTS



140

REMISES EN ÉTAT DE LOGEMENTS



9.421€

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.



6.009

ACTIONS DES ASSISTANTES SOCIALES

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



603

VISITES À DOMICILE effectuées par les Assistantes sociales



1.812

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)



521

MÉNAGES ont bénéficié d'un plan de paiement

6.991

RAPPELS DE PAIEMENT



8.559

LOCATAIRES REÇUS EN PERMANENCES



24.624

APPELS TÉLÉPHONIQUES REÇUS



48.298

VISITES sur le site web



4.029

ABONNÉS à nos réseaux sociaux



57

VIDÉOS réalisées

CHIFFRES 2023

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...).



2.917

COURRIERS REÇUS ET TRAITÉS

23.732

COURRIERS DISTRIBUÉS

984

DEMANDES INFORMATIQUES REÇUES



25.333.972€

CHIFFRE D'AFFAIRES

419.543€

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE

7.807.688€

ALLOCATION DE SOLIDARITÉ



47

RÉUNIONS DES ORGANES DE GESTION TENUES

- > COMITÉ EXÉCUTIF : 27
- > COMITÉ DE GESTION : 10
- > COMITÉ D'ADMINISTRATION : 10



57.707

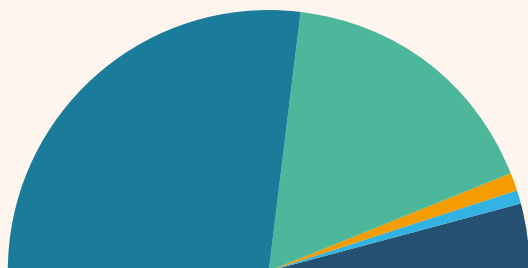
VISITES SUR L'INTRANET

287

ARTICLES PUBLIÉS



165
COLLABORATEURS



SUR PAYROLL HORS PAYROLL

■ 89 employés ■ 4 SASLS
■ 56 ouvriers ■ 3 ART. 60
■ 13 DEIES

1.623
CV REÇUS



54%
HOMMES



46%
FEMMES

14% 25 À 34 ANS

30% 35 À 44 ANS

28% 45 À 54 ANS

28% 55 ANS ET +



11



396
JOURS DE FORMATION
suivis par le personnel



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.brussels
Social	02/435 28 05	social@lbw.brussels

NUMÉROS UTILES

Agents de proximité et de convivialité (APC) :

(de 12h30 à 20h20)

0487/50 75 77 - 0487/88 44 07

0478/84 20 41 - 0477/74 25 60

Cellule AIS :

02/435 28 16 (du lundi au jeudi de 9h à 11h30)



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

www.logementbruxellois.be



@lbw.brussels