



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



L'ESSENTIEL  
EN UN COUP D'ŒIL

# RÉTROSPECTIVE EN IMAGES

01



Janvier

Lancement  
des chantiers  
Versailles III et IV

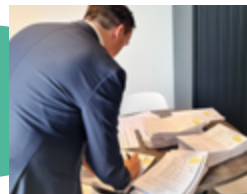
02



Février

Renouvellement  
des candidatures

03



Mars

Permis signé pour  
la rénovation  
de Harenheyde-  
Middelweg

04



Avril

Végétalisation  
de la cour à Haute

05



Mai

Participation aux  
20km de Bruxelles

06



Juin

Démolition  
de Potiers-Verdure

09



Septembre

Début de la rénovation  
de Forêt d'Houthulst

08



Août

Fêtes  
dans nos quartiers

07



Juillet

Des jeunes  
s'engagent pour  
nos locataires

10



Octobre

Diffusion  
des LBW Tips

11



Novembre

Lancement  
de la rénovation  
des halls de Querelle

12



Décembre

Moments conviviaux  
entre collègues

2025





Lionel GODRIE

CEO 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 **146 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 | SoHab | 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).



## 4.062

LOGEMENTS

## 70

SITES

## 59

PROJETS D'INVESTISSEMENTS  
ET DE RÉNOVATION

## 455.971.932 €

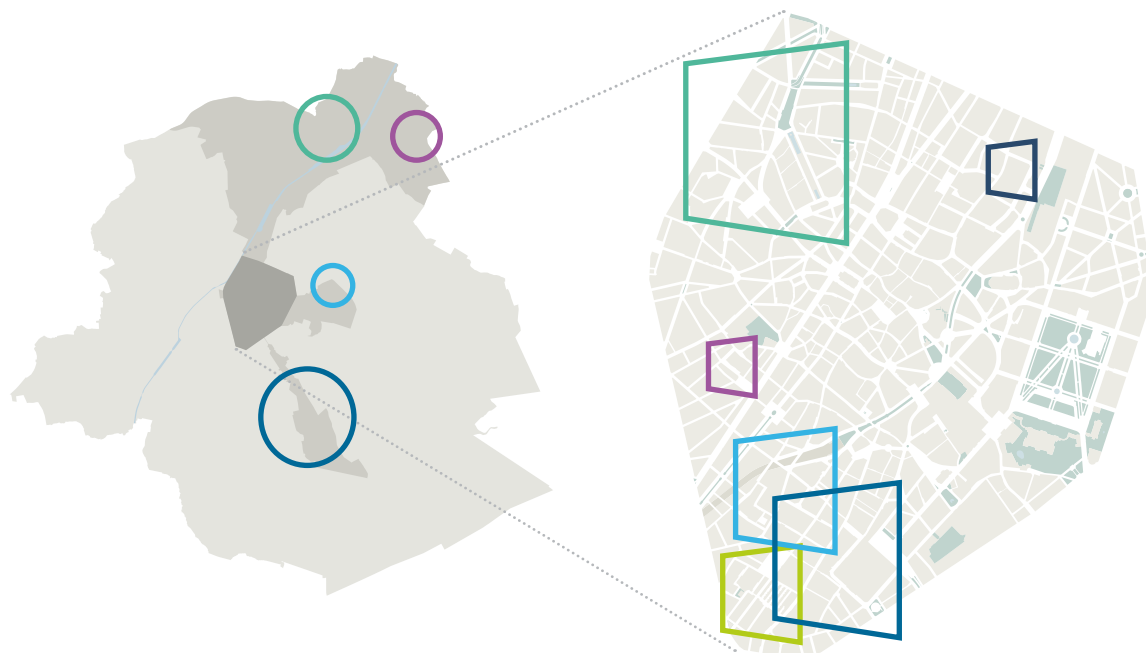
D'INVESTISSEMENTS dans  
la réhabilitation du patrimoine

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

Anneessens

Marolles

Gare de la Chapelle

Palais de Justice

Botanique



## JEU DE BALLE

Le chantier « Jeu de Balle » se clôturait fin décembre, premier chantier de notre Plan Climat. Dans le quartier des Marolles, les travaux menés sur les immeubles de la rue des Ménages, rue de la Rasière et à l'angle des rues Pieremans et de l'Arrosoir, ont permis d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et le confort de 65 ménages en passant en moyenne d'un label PEB de E à B (basse énergie).



## PALAIS DE JUSTICE

Un chantier d'isolation et de rénovation est en cours sur 78 logements de la rue Montserrat et la rue des Prêtres, dans les Marolles. Les façades bénéficient d'une rénovation complète, tandis que les installations techniques à l'intérieur des logements sont également modernisées.

Les travaux avancent bien et sont, désormais, au stade des finitions.



## VERSAILLES

A Neder-Over-Heembeek, le site de Versailles fait également partie du Plan Climat. Au total, ces rénovations toucheront 636 logements répartis en 3 chantiers.

Débutés entre janvier 2024 et septembre 2024, ces travaux ont pour objectif de faire baisser les factures d'énergie des locataires, de lutter contre le réchauffement climatique, mais aussi d'améliorer le cadre de vie des habitants en donnant une nouvelle image au site.

Ce projet est soutenu par la Ville de Bruxelles, le FEDER (le Fonds européen de développement régional) et la SLRB.





# CHIFFRES 2024

## CANDIDATS LOCATAIRES

Le Logement Bruxellois gère plus de 4.000 candidatures et ce nombre augmente d'année en année, tout comme le temps d'attente des près de 58.000 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.



### 5.895

FAMILLES

ont choisi le Logement Bruxellois pour gérer leur candidature (sur 57.892)



### 20.671 €

/AN

REVENU MOYEN DES CANDIDATS



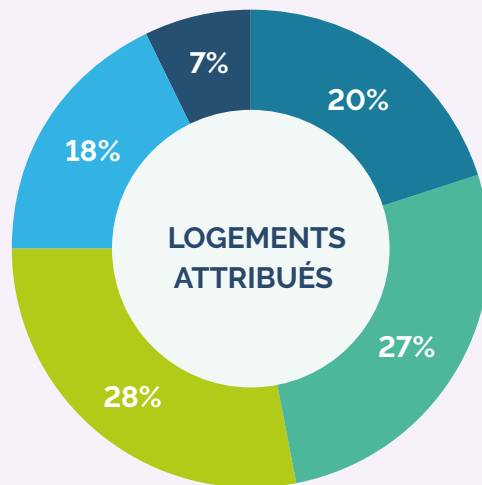
### 120

ENTRÉES

79 CANDIDATURES CLASSIQUES

28 MUTATIONS

13 TRANSFERTS



studios

3 chambres

1 chambre

4 chambres et +

2 chambres





**8.296**  
PERSONNES

**3.372**  
FAMILLES DE LOCATAIRES

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

> **23.575 €/AN**  
*Revenu moyen*



**482 € LOYER MOYEN**  
**+ 98 € CHAUFFAGE ET EAU**  
**+ 59 € CHARGES COMMUNES**  
**= 639 €**



**19**  
PLANS DE PAIEMENT  
après jugement



**105**  
SORTIES

## LOCATAIRES

Avec un loyer moyen de plus 1.200 € 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 2024

Les interventions techniques, qu'elles soient urgentes (dépannages) ou préventives (entretiens) sont essentielles pour assurer un service de qualité 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

## 2.368 m<sup>3</sup>

D'ENCOMBRANTS déplacés



## 6.147

INTERVENTIONS TECHNIQUES

- > 53% RÉGIE OUVRIÈRE LBW
- > 47% SOUS-TRAITANTS

CHAUFFAGE



SANITAIRE



SERRURERIE



TOP 3 DES DÉPANNAGES



## 152

REMISES EN ÉTAT DE LOGEMENTS



## 9.629 €

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.

DROITS ET OBLIGATIONS LOCATIFS



ARRIÉRÉS ET SURENDETTEMENT



AIDES POUR TRANSFERTS ET MUTATIONS



### TOP 3 DES ACTIONS DES ASSISTANTS SOCIAUX



## 1.605

VISITES À DOMICILE

effectuées par les Assistants sociaux

- > **895** pour un accompagnement individuel
- > **710** pour un accompagnement dans le cadre d'un chantier



## 18

PROJETS COLLECTIFS SUBSIDIÉS dans le cadre de l'Appel à projets



## 9

RÉUNIONS DE QUARTIER



## 1.965

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



## 12.743

LOCATAIRES REÇUS EN PERMANENCES



## 26.991

APPELS TÉLÉPHONIQUES REÇUS EN PERMANENCES



## 57.530

VISITES sur le site web



## 4.357

ABONNÉS à nos réseaux sociaux



## 51

VIDÉOS réalisées

# CHIFFRES 2024

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 support dont l'ambition est d'être exemplaires et innovants dans leurs fonctions respectives (ressources humaines, finances, contrôle de gestion, gestion des risques et de la qualité, organisation interne, IT, secrétariat de direction, communication...).



## 27.749.493 €

CHIFFRE D'AFFAIRES

## 1.147.440 €

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE

## 8.745.90 €

ALLOCATION DE SOLIDARITÉ



## 2.427

COURRIERS REÇUS ET TRAITÉS

## 27.607

COURRIERS DISTRIBUÉS

## 1.049

DEMANDES INFORMATIQUES  
REÇUES



## 49

RÉUNIONS DES ORGANES DE  
GESTION TENUES

> COMITÉ EXÉCUTIF : 29

> COMITÉ DE GESTION : 10

> COMITÉ D'ADMINISTRATION : 10



INTRANET

## 67.308

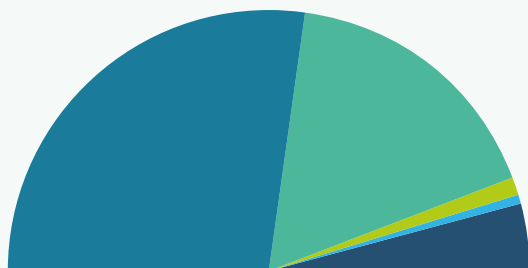
VISITES SUR L'INTRANET

## 290

ARTICLES PUBLIÉS





**165**COLLABORATEURS  
tout statut confondu**SUR PAYROLL    HORS PAYROLL**

■ 90 employés    ■ 4 SASLS

■ 56 ouvriers    ■ 2 ART. 60

■ 13 DEIES

**643**

CV REÇUS

**52%**

HOMMES

**48%**

FEMMES

**18%** 34 ANS ET +**24%** 35 À 44 ANS**34%** 45 À 54 ANS**24%** 55 ANS ET +

11

**682**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

<b>Candidats</b>	02/435 28 01	<a href="mailto:candidat@lbw.brussels">candidat@lbw.brussels</a>
<b>Technique</b>	02/435 28 02	<a href="mailto:technique@lbw.brussels">technique@lbw.brussels</a>
<b>Comptabilité</b>	02/435 28 03	<a href="mailto:locataires@lbw.brussels">locataires@lbw.brussels</a>
<b>Contentieux</b>	02/435 28 04	<a href="mailto:contentieux@lbw.brussels">contentieux@lbw.brussels</a>
<b>Social</b>	02/435 28 05	<a href="mailto:social@lbw.brussels">social@lbw.brussels</a>

### 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](http://www.logementbruxellois.be)

    @lbw.brussels