

RAPPORT D'ACTIVITES

2025

BH-P LOGEMENTS





MOT DU PRÉSIDENT

Dans son mot d'introduction au rapport d'activités précédent, la Présidente sortante, Madame Maud Detombe, qualifiait 2024 d'année de transition. Le recul nous permet aujourd'hui de constater que cette transition a porté ses fruits. Les résultats observés, confirmés notamment par les différents audits et contrôles réalisés, permettent à BH-P Logements d'aborder l'avenir avec confiance.

L'année 2025 s'inscrit dans cette continuité. Elle marque l'entrée dans une phase de concrétisation de nombreux projets préparés au cours des années précédentes. Le Plan de rénovation poursuit son déploiement, plusieurs opérations de construction et d'acquisition avancent, tandis que les investissements réalisés sur fonds propres contribuent à améliorer durablement la qualité de notre patrimoine.

Cette dynamique s'accompagne également d'une évolution de notre organisation interne. Sous l'impulsion de notre Directrice-gérante, Madame Lucie André, la société poursuit sa transformation vers davantage de transversalité, de responsabilisation et de collaboration entre les équipes. Ces évolutions sont essentielles pour relever les défis auxquels le logement public est confronté.

La réduction du nombre de logements inoccupés demeure l'une de nos priorités majeures. Cet objectif exige un engagement quotidien de l'ensemble des services afin de remettre les logements sur le marché dans les meilleurs délais tout en garantissant la qualité des interventions réalisées.

Je tiens également à saluer le professionnalisme et l'investissement de l'ensemble des collaborateurs de BH-P Logements. Qu'ils œuvrent sur le terrain ou au sein des services administratifs, leur travail constitue le moteur de nos réalisations et la condition indispensable à la qualité du service rendu aux locataires.

Plus que jamais, BH-P Logements entend rester une société de proximité, attentive aux besoins de ses habitants et attachée aux valeurs qui fondent sa mission de service public. Les défis sont nombreux, mais ils seront relevés avec la même détermination qui anime notre société depuis de nombreuses années.

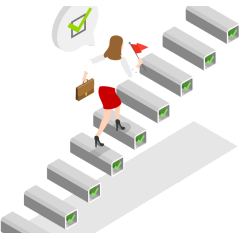
Comme le rappelle un proverbe bien connu, « Rome ne s'est pas faite en un jour ». Chaque projet mené, chaque logement rénové, chaque famille accompagnée représente une pierre supplémentaire apportée à la construction d'un avenir meilleur pour nos locataires et nos communes.

Saïd LAMARA
Président



SOMMAIRE

FAITS MARQUANTS 2025	3
01/ A PROPOS DE BH-P LOGEMENTS	7
02/ RESSOURCES HUMAINES ET ORGANISATION	12
03/ ACTIVITES LOCATIVES ET SOCIALES	15
04/ ENTRETIEN, MAINTENANCE ET GESTION DU PATRIMOINE	21
05/ PROJETS STRUCTURANTS ET INVESTISSEMENTS	26
06/ TRANSITION NUMERIQUE ET AMELIORATION CONTINUE	36
07/ PERSPECTIVES 2026	38



FAITS MARQUANTS 2025

2025 restera marquée par plusieurs étapes importantes dans l'évolution de BH-P Logements. La société a fait l'objet d'un audit approfondi portant sur son organisation et ses pratiques de gestion. Cet exercice a permis de valoriser le travail accompli tout en nourrissant une démarche d'amélioration continue. L'année a également vu l'installation des nouveaux organes de gestion, la poursuite des projets de transformation numérique ainsi que le démarrage de plusieurs chantiers de rénovation attendus depuis plusieurs années.

AUDIT ET AMÉLIORATION CONTINUE

L'année 2025 a été marquée par la réalisation d'un audit approfondi par le Service Commun d'Audit du SPW. Cet exercice n'a mis en évidence aucune défaillance ou risque critique pour la société. Il a confirmé la pertinence des démarches engagées ces dernières années tout en identifiant plusieurs pistes d'amélioration destinées à renforcer l'efficacité et la maîtrise des processus.

NOUVELLE MANDATURE ET GOUVERNANCE

À la suite du renouvellement des conseils communaux, la société a accueilli ses nouveaux administrateurs et poursuivi ses missions sous une nouvelle mandature, dans un contexte de gouvernance renouvelée.

TRANSFORMATION DE L'ORGANISATION

Numérique, processus et ressources humaines... La société a poursuivi la modernisation de ses outils et de ses méthodes de travail. L'année a notamment été marquée par des avancées en matière de transformation numérique, de cybersécurité, de formalisation des procédures et d'évolution des pratiques RH.

DES PROJETS QUI PRENNENT FORME

De la programmation à l'action. L'année 2025 a marqué le passage de plusieurs projets de la phase de préparation à celle des réalisations concrètes. Une étape importante pour la société après plusieurs années consacrées aux études, aux permis et à la désignation des entreprises. Des investissements importants qui contribueront à améliorer durablement la qualité du patrimoine et le confort des locataires.

CHIFFRES CLÉS

2025



2067

LOGEMENTS



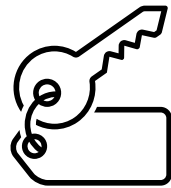
39

TRAVAILLEURS
ACTIFS AU
SERVICE DES
USAGERS



368.65€

LOYER MOYEN
D'UN
LOGEMENT
SOCIAL



123

ATTRIBUTIONS



70.11%

LOCATAIRES
BENEFICIANT D'UN
LOYER LIMITE



14,4%

LOCATAIRES EN
PLACE EN
RETARD DE
PAIEMENT



1.291.625,
72€

BÉNÉFICE
COMPTABLE



Amphithéâtre Hadès à
Hornu

01 / A PROPOS DE
BH-P LOGEMENTS

QUI SOMMES-NOUS ?

UN ACTEUR DE PROXIMITE AU SERVICE DU TERRITOIRE

BH-P Logements est une société de logements de service public agréée par la Société wallonne du Logement et constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée (SRL). Active sur les communes de Boussu, Hensies, Honnelles et Quiévrain, elle gère un parc de plus de 2.000 logements et œuvre quotidiennement à offrir des logements accessibles, de qualité et adaptés aux besoins des ménages. À travers ses missions de gestion, d'entretien, de rénovation et d'accompagnement social, elle contribue au développement durable et à l'attractivité de son territoire.

Nos missions



Mettre à disposition des logements publics à loyer modéré, accessibles à des publics en difficulté.

Attribuer, gérer et entretenir ce parc locatif dans le respect des règles de qualité, de sécurité et de salubrité.



Assurer la rénovation du bâti existant et le développement de nouvelles constructions, en réponse aux besoins locaux.

Accompagner les locataires à travers un suivi social individuel ou collectif, en partenariat avec le tissu local.



Favoriser la participation citoyenne, notamment via le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)



Nos priorités

Garantir des logements accessibles, sûrs et de qualité

Réduire l'inoccupation et accélérer la remise en location des logements



Entretien, rénover et valoriser durablement le patrimoine



Assurer une gestion rigoureuse et responsable des ressources publiques



Accompagner les locataires et améliorer la qualité du service



LA GOUVERNANCE



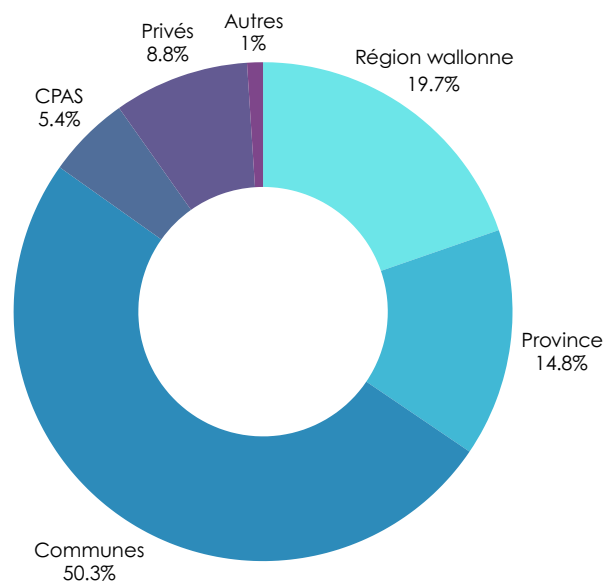
BH-P Logements est administrée selon un modèle de gouvernance associant décisions stratégiques, suivi opérationnel et implication des locataires. Chaque organe joue un rôle complémentaire au service du bon fonctionnement de la société.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée générale est composée des associés de la société :

- Communes affiliées
- Région wallonne
- Province
- Personnes morales ou physiques reconnues par les statuts

Organe souverain de la société, l'Assemblée générale réunit l'ensemble des associés de BH-P Logements. Elle approuve les comptes annuels, désigne les administrateurs et se prononce sur les décisions stratégiques relevant de sa compétence.



LA GOUVERNANCE



ORGANE D'ADMINISTRATION

L'Organe d'administration constitue l'instance dirigeante de BH-P Logements. Il définit les orientations stratégiques de la société, veille à la bonne exécution de ses missions de service public et prend les décisions nécessaires à son développement. Composé de représentants des communes, de la Région wallonne, de la Province, du secteur associatif, du secteur privé et des locataires, il agit collégalement dans l'intérêt de la société et de ses usagers.

NOUVELLE MANDATURE

À la suite du renouvellement des conseils communaux intervenu fin 2024, les organes de gestion de BH-P Logements ont été renouvelés en 2025. Les nouveaux administrateurs ont pris leurs fonctions dans un contexte marqué par la poursuite des projets structurants de la société et les évolutions du secteur du logement public






 Composition au 31 décembre 2025 :

Président: Saïd LAMARA

Vice-Président: Huseyin BALCI

- Philippe Berdysz – Commune d'Hensies
- Laurence Bossu – Commune d'Hensies
- Benamar Bouazza – CCLP
- Frédéric Bronchart – Région Wallonne
- Véronique Brouckaert – Commune de Boussu
- Noura Choukrane – Commune de Boussu
- Véronique Damée – Commune de Quiévrain
- Maud Detombe – Commune de Boussu
- Ophélie Di Giosia – Commune de Quiévrain
- Ludovic Durieu - Commune de Boussu
- Fabrice François – Commune d'Hensies
- Jean-Claude Lefèvre – CCLP
- Benjamin Lembourg– Commune de Honnelles
- Oriana Nani – Privé
- Nathalie Nisolle - Asbl FEES
- Guy Nita – Commune de Boussu
- Carine Simon – Commune de Honnelles
- Pierre Tromont – Privé

CHIFFRES CLÉS 2025

-  17 11 réunions de l'Organe d'administration
-  221 dossiers examinés
-  213 décisions adoptées à l'unanimité
-  Aucune suspension ni recours du commissaire SWL
-  Installation d'une nouvelle mandature en juin 2025



01/ A PROPOS DE NOUS

LA GOUVERNANCE

COMITE DE DIRECTION

Composé de membres de l'Organe d'administration, il est chargé de préparer les séances de l'Organe d'administration et d'exercer les compétences qui lui sont déléguées, notamment dans le domaine des ressources humaines.

Composition au 31 décembre 2025 :

- Huseyin Balci - Vice-Président
- Laurence Bossu – Commune d'Hensies
- Fabrice François – Commune d'Hensies
- Saïd Lamara - Président
- Nathalie Nisolle - Asbl FEES
- Carine Simon – Commune de Honnelles

COMITE D'ATTRIBUTION

Le Comité d'attribution statue sur l'attribution des logements conformément à la réglementation wallonne. Il veille à garantir l'égalité de traitement des candidats-locataires ainsi que l'application objective et transparente des règles de priorité.

Composition au 31 décembre 2025 :

- Laika Bergh, Travailleur social, Centre d'accueil "ESPOIR"
- Yvan Burnick, Commune d'Hensies
- Georges Livia, Commune de Boussu
- Thierry Patte, Président, Commune de Quiévrain
- Cédric Saussez, Commune de Boussu
- Fernand Stiévenart, Commune de Honnelles

COMMISSAIRE SWL

Désigné par la Société wallonne du Logement, le Commissaire assiste aux réunions des organes de gestion et veille au respect du cadre légal, réglementaire et statutaire applicable à la société. Il exerce une mission de contrôle externe indépendante au sein de la société.

 Pascal ABANDONNE jusqu'au 31/12/2025

DIRECTRICE-GERANTE

Chargée de la gestion quotidienne de BH-P Logements, elle met en œuvre les décisions prises par l'organe d'administration, coordonne les services et pilote les projets internes.

Elle assure la continuité opérationnelle de la société.

 Lucie ANDRE



Quartier de la Haute
Borne à Boussu

02 / RESSOURCES HUMAINES ET ORGANISATION

UNE ORGANISATION EN ÉVOLUTION

En 2025, BH-P Logements a poursuivi son travail de structuration interne afin de répondre aux défis actuels et futurs du logement public.

Dans un contexte marqué par l'évolution des métiers, les changements générationnels et les attentes croissantes des usagers, la société a engagé plusieurs réflexions destinées à préparer son organisation de demain tout en garantissant la continuité de ses missions de service public.



ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS

Plusieurs réflexions ont été engagées afin d'anticiper les évolutions du secteur, les départs annoncés de certains collaborateurs et les besoins futurs de la société. Ces travaux visent à garantir la continuité des services et à préparer les adaptations organisationnelles nécessaires.



DEVELOPPER LES COMPETENCES

BH-P Logements poursuit sa politique de formation afin de permettre à chaque collaborateur de développer ses compétences, de s'adapter aux évolutions de son métier et de répondre aux exigences croissantes du secteur du logement public.

ADAPTER LE CADRE DE TRAVAIL

L'année 2025 a été marquée par une actualisation du règlement de travail ainsi que par la poursuite de la formalisation de plusieurs procédures internes afin d'accompagner l'évolution de l'organisation et de sécuriser les pratiques.



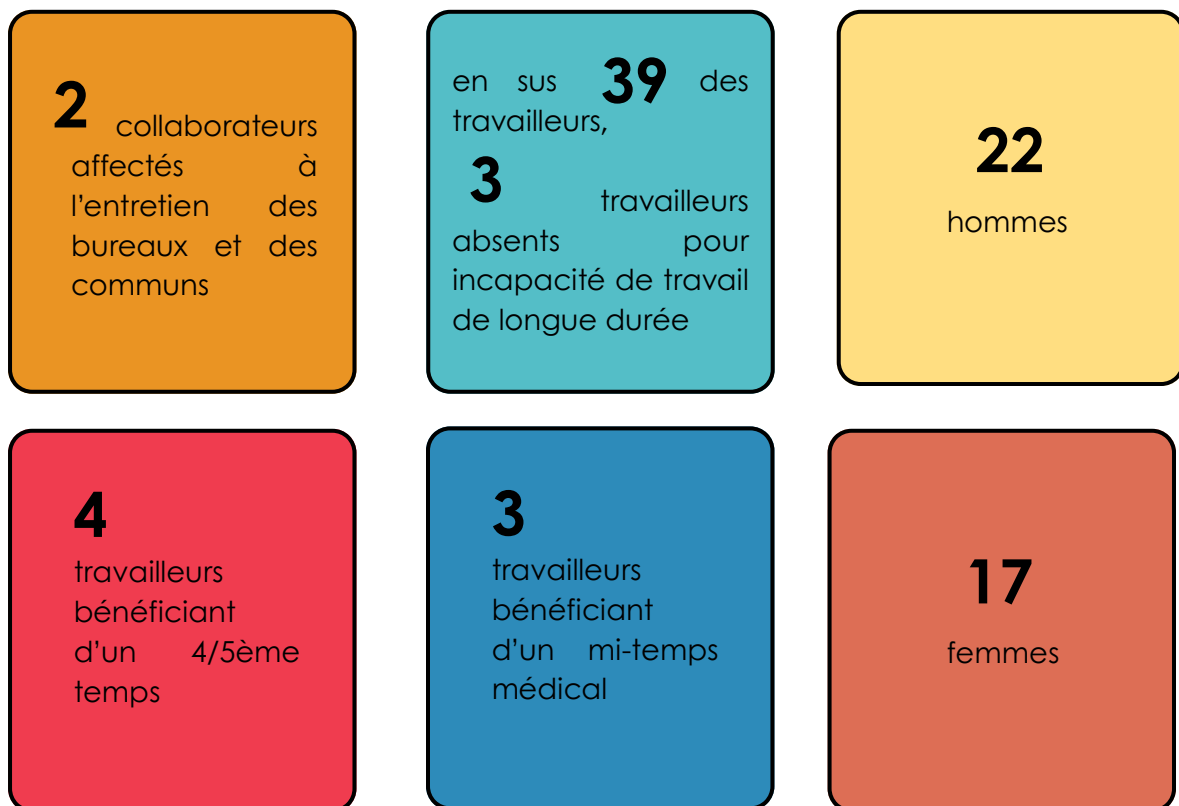
CONSTRUIRE AVEC LE COMITE DE DIRECTION

Le Comité de direction a été étroitement associé aux réflexions relatives à l'organisation future de la société, à l'évolution des responsabilités et à l'anticipation des besoins en ressources humaines.

AU QUOTIDIEN, AU SERVICE DE NOS MISSIONS

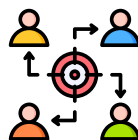
La gestion de plus de 2.000 logements nécessite la mobilisation quotidienne de compétences multiples. Les équipes de BH-P Logements interviennent tant dans l'accompagnement des locataires que dans la gestion administrative, financière, sociale et technique de la société.

UNE ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE QUI COMPTE:



UNE RÉGIE AU CŒUR DE NOS ACTIVITÉS

Avec ses 13 ouvriers, la régie contribue quotidiennement à l'entretien du patrimoine, aux dépannages, à la remise en état des logements et à l'amélioration du cadre de vie des locataires.



PERSPECTIVES 2026

Les réflexions organisationnelles engagées en 2025 aboutiront en 2026 à la mise en place d'un nouvel organigramme fondé sur une approche plus transversale des missions, afin de renforcer l'efficacité des services et la qualité du service rendu aux locataires.



Cité Philippe Dehon à
Boussu

03 / ACTIVITÉS LOCALITIVES ET SOCIALES



LOGER ET ACCOMPAGNER DANS UN CONTEXTE DE FORTE DEMANDE

Dans un contexte marqué par une demande soutenue de logements publics, BH-P Logements a poursuivi en 2025 ses missions d'attribution, de gestion locative et d'accompagnement social.

1524

CANDIDATURES INTRODUITES
parmi lesquels:

612

CANDIDATURES directement
gérées par BH-P Logements
en tant que **SOCIETE DE
REFERENCE**

466

DEMANDES DE
RENOUVELLEMENT
adressées aux candidats-
locataires entre le 1er
janvier et 15 février 2025

11

SEANCES du Comité
d'attribution

250

PROPOSITIONS d'attribution
et 127 refus

123

ATTRIBUTIONS effectives

Les équipes ont œuvré au quotidien pour répondre aux besoins des candidats-locataires, accompagner les ménages confrontés à des difficultés et favoriser le maintien dans le logement.

DE LA CANDIDATURE À L'ATTRIBUTION

En 2025, **250** propositions de logement ont été formulées à l'attention de candidats inscrits. Après prise en compte des refus et désistements, **123** logements ont été effectivement attribués.

Comme les années précédentes, certaines propositions n'ont pas abouti. Les motifs invoqués par les candidats concernaient principalement l'inadéquation du logement avec leurs besoins ou leur situation personnelle, qu'il s'agisse de sa taille, de sa configuration, de sa localisation ou encore de contraintes médicales. D'autres refus étaient liés à l'existence d'un bail en cours, à des considérations financières liées au déménagement ou à l'abandon de la candidature.



03/ ACTIVITES LOCATIVES ET SOCIALES

PREVENIR, ACCOMPAGNER ET STABILISER

Les situations rencontrées par les locataires sont souvent multiples et nécessitent une réponse adaptée. Tout au long de l'année 2025, les référents sociaux ont accompagné les ménages dans leurs démarches, assuré un rôle de relais vers les services spécialisés et contribué à la recherche de solutions face aux difficultés rencontrées. Cette action est menée en étroite collaboration avec les différents services de la société et les partenaires du territoire.



Prévenir les difficultés financières

457 ménages présentaient un retard de paiement et ont bénéficié d'actions de prévention ou d'accompagnement adaptées.



Accompagner les chantiers de rénovation

Les référents sociaux ont accompagné les opérations de rénovation menées dans les quartiers Haute Borne et Autreppe à Boussu à travers des visites technico-sociales, des réunions d'information et la création d'outils pédagogiques destinés aux locataires concernés.



Travailler en réseau

Collaboration avec les CPAS, l'AVIQ, les maisons médicales, les services de santé mentale, les régies de quartier et de nombreux partenaires locaux.



Maintenir dans le logement

565 accompagnements personnalisés réalisés en 2025.

Accompagner les situations de fragilité

Suivi des situations liées à la santé, à la santé mentale, au handicap, aux décès, aux sinistres ou aux difficultés sociales particulières



Des solutions adaptées à chaque situation

Au-delà des accompagnements classiques, le service social est intervenu dans le cadre de mutations, de relogements, de demandes d'aménagement de logement, de situations d'occupation sans titre ou encore lors du décès de locataires.



HABITER ENSEMBLE : PARTICIPATION, ENTRAIDE ET LIEN SOCIAL

Le logement ne se limite pas à l'occupation d'un bien. Il s'inscrit dans un environnement, un quartier et une communauté de vie. À travers ses actions collectives, ses permanences de proximité et ses partenariats locaux, BH-P Logements favorise les rencontres, le dialogue et l'implication des locataires dans la vie de leur quartier. Ces initiatives contribuent au renforcement du lien social, à la prévention des tensions et à l'amélioration du cadre de vie.



Des permanences au plus près des habitants

64 permanences organisées en 2025 dans les maisons de quartier de Boussu, Hensies et Quiévrain afin d'offrir un service de proximité aux locataires et candidats-locataires



DES PARTENARIATS AU SERVICE DES LOCATAIRES

Les référents sociaux travaillent en collaboration avec les CPAS, l'AVIQ, les maisons médicales, les services de santé mentale, les régies de quartier et de nombreux partenaires locaux afin d'apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages



Des collectives réunions pour mieux accueillir

16 réunions collectives ont permis de rencontrer les nouveaux locataires, de présenter leurs droits et obligations et de faciliter leur intégration dans leur nouvel environnement

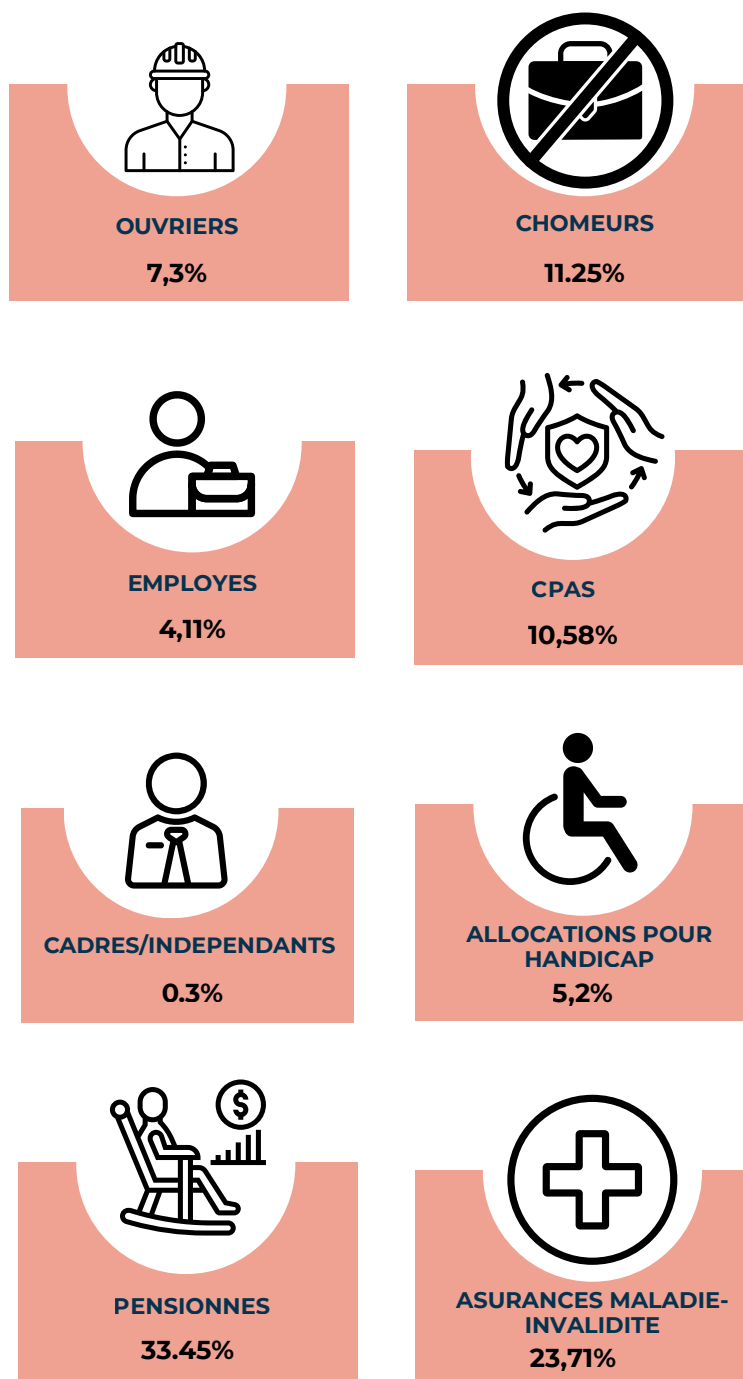


Favoriser la participation citoyenne

Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP) contribue au dialogue entre la société et ses locataires et participe à plusieurs actions d'information et d'accompagnement.

NOS LOCATAIRES: PROFILS ET REALITES

Les locataires de BH-P Logements présentent des profils variés qui reflètent les réalités sociales du territoire. La répartition des principales sources de revenus met en évidence le rôle essentiel du logement public dans l'accueil et le maintien de ménages confrontés à des situations économiques, sociales ou de santé parfois fragilisées.



La part importante des pensionnés, des bénéficiaires d'allocations sociales et des personnes en incapacité de travail confirme l'importance d'un accompagnement de proximité. Au-delà du logement, les besoins exprimés concernent fréquemment l'accès aux droits, la santé, la mobilité ou encore le maintien de l'autonomie à domicile.

LE LOYER SOCIAL, UN LOYER ADAPTÉ



10,8%

des locataires sociaux en place bénéficient de revenus professionnels

84%

des locataires sociaux en place bénéficient de revenus de remplacement

5%

des locataires sociaux en place bénéficient de revenus professionnels et de remplacement

368.65€

montant du loyer social moyen au 31/12/2025

70.11%

de locataires sociaux bénéficiant d'un loyer limité à 20% des revenus ou à la VLN

14,4%

de locataires en place en retard de paiement

69.800€

plafond à l'obtention d'un logement public pour un isolé

85.100€

plafond à l'obtention d'un logement public pour un couple

3.200€

montant de la majoration à appliquer aux plafonds pour enfant à charge

Des réalités socio-économiques qui influencent directement le montant du loyer, calculé selon des règles régionales strictes, tenant compte de revenus du ménage, de sa composition et dans une moindre mesure de la valeur du logement.



Avec un loyer moyen de 368.65 €, le logement public constitue une réponse essentielle aux besoins de nombreux ménages. Près de 70 % des locataires bénéficient d'un loyer limité conformément à la réglementation en vigueur.

Cette réalité rappelle également que les loyers ne permettent pas, à eux seuls, de financer l'ensemble des missions des sociétés de logement. Le maintien d'un parc de qualité et la poursuite des investissements reposent dès lors sur le soutien de la Région wallonne.

Dans ce contexte, une réforme du système de calcul des loyers est attendue. Celle-ci vise notamment à introduire progressivement la notion de « loyer chaud », intégrant davantage les performances énergétiques du logement afin de mieux tenir compte du coût global réellement supporté par le ménage.



Blocs de la
Corderie à Hornu

04 / ENTRETIEN, MAINTENANCE
ET GESTION DU PATRIMOINE

RÉDUIRE L'INOCCUPATION, ACCÉLÉRER LA REMISE EN LOCATION

Face à une demande soutenue de logements publics, BH-P Logements poursuit ses efforts afin de résorber durablement l'inoccupation. Cette démarche implique non seulement la remise en location rapide des logements libérés, mais également la réactivation progressive d'un patrimoine devenu, pour partie, structurellement inoccupé en raison de son état technique ou de projets de rénovation.

Les inoccupés au 31/12/2025 se répartissent comme suit:

3,7 % du parc soit 78 logements	nécessitant une planification de travaux
84 logements	inoccupés intégrés au plan de rénovation 2020-2025
9 logements	en cours d'attribution
18 logements	refusés par les candidats
13 logements incendiés	permis de démolition en attente/procédure de rénovation en cours
18 logements	inscrits au plan vente
20 logements	en cours de rénovation par la régie ou sous-traitance

LES LEVIERS MOBILISÉS



Mobilisation de la régie ouvrière

La régie intervient dans les travaux de remise en état et assure une part importante des interventions préparatoires à la relocation.



Recours à des marchés spécialisés

Des entreprises externes complètent l'action de la régie pour les travaux nécessitant des compétences ou des moyens spécifiques.



Suivi renforcé des logements inoccupés

Chaque situation fait l'objet d'un suivi régulier afin d'identifier les blocages et de définir les actions prioritaires.



Articulation avec les programmes de rénovation

Les logements nécessitant des interventions lourdes sont intégrés aux programmes de rénovation afin d'assurer leur remise sur le marché dans des conditions optimales.

ENTRETIEN ET AMÉLIORER LE PATRIMOINE AU QUOTIDIEN

Au-delà des grands projets de rénovation, la gestion quotidienne du patrimoine mobilise les équipes de BH-P Logements tout au long de l'année. Dépannages, réparations, entretiens techniques et travaux d'amélioration contribuent à garantir le bon fonctionnement des logements et à répondre aux besoins exprimés par les locataires.



13 OUVRIERS AU SERVICE DU PATRIMOINE

Une équipe mobilisée en régie (remise en état, dépannages, espaces verts, gestion de site, stock)



4.472 demandes d'interventions techniques traitées

ayant donné lieu à des dépannages, réparations et travaux d'entretien dans les logements et les parties communes.



237.123,47€ de fournitures

utilisées par la régie ouvrière (matériaux, pièces détachées, équipements techniques)



1.283.953,08€ affectés à l'entretien

Montant des travaux confiés à des entreprises extérieures pour les remises en état, interventions en site occupé, travaux ponctuels



97 logements

entièrement remis en état par la régie ouvrière





20 logements

renovés par des entreprises extérieures

Des partenaires techniques spécialisés

Afin de répondre aux besoins spécifiques du terrain, BH-P Logements collabore avec plusieurs prestataires dans le cadre de marchés récurrents :

-  Travaux et entretien
 - Alpha BJ (chauffage)
 - Bouvé (pose chaudières)
 - Digelec (électricité)
 - Sorwa (toiture)
 - Miroiterie montoise (vitrages)
 - KONE (ascenseurs)
 - Vidange Nette (canalisations)
 - Krinkels (abattage d'arbre)
 - Bati's Construct (peinture et pose de vinyle)
 - ID BAT (maçonnerie intérieure)
 - Sogeplant (maçonnerie extérieure)
-  Services spécifiques
 - Logiprope (nettoyage et désencombrement)
 - Anticimex (désinfection)
 - Moulin de la Hunelle (espaces verts)

Distincts des investissements présentés dans les chapitres suivants, ces moyens permettent d'assurer l'entretien courant du patrimoine grâce à l'action complémentaire de la régie ouvrière et d'entreprises spécialisées.



INVESTIR POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Au-delà des logements eux-mêmes, BH-P Logements veille à la qualité des espaces partagés et de l'environnement de ses quartiers. L'entretien des espaces verts, la gestion des situations à risque et la lutte contre les nuisances participent directement au bien-être des habitants et à la qualité des vie au sein des quartiers.



UNE APPROCHE PLUS PROACTIVE DES ESPACES VERTS

Pendant de nombreuses années, les interventions sur les arbres, haies et espaces verts non périodiques ont principalement été réalisées de manière curative ou lorsqu'un problème de sécurité était identifié. L'année 2025 a été marquée par la volonté de mieux anticiper les interventions sur les arbres et les espaces verts. Au-delà des situations d'urgence, BH-P Logements a engagé une réflexion visant à planifier davantage les travaux d'élagage, d'abattage et d'entretien afin de renforcer la sécurité et d'améliorer durablement le cadre de vie.



LUTTER CONTRE LES DÉPÔTS SAUVAGES



Les dépôts clandestins constituent une problématique récurrente dans plusieurs quartiers. Leur enlèvement mobilise régulièrement les équipes de la société et génère des coûts importants. En collaboration avec les communes concernées, BH-P Logements poursuit ses actions afin de préserver la propreté des espaces communs et sensibiliser les habitants au respect de leur environnement.



TRAITER LES CHANCRES ET SITUATIONS IRRÉMÉDIABLES

Certaines situations nécessitent parfois des décisions exceptionnelles. En 2025, BH-P Logements a ainsi engagé les démarches visant à démolir plusieurs logements sinistrés situés à Quiévrain et à Boussu. Ces immeubles, devenus irrécupérables à la suite d'incendies ou dont l'état ne permettait plus une rénovation économiquement justifiable, constituaient des situations de blocage pour le patrimoine. Ces opérations permettront d'assainir les sites concernés et d'envisager sereinement leur devenir futur.



Rue Nouvelle Cité à
Hensies

05 / PROJETS STRUCTURANTS ET INVESTISSEMENTS



UN PATRIMOINE EN TRANSFORMATION

Au-delà de l'entretien courant, BH-P Logements poursuit une stratégie de long terme visant à moderniser son patrimoine, améliorer la performance énergétique de ses logements et développer une offre adaptée aux besoins du territoire. Dans un contexte marqué par l'évolution des coûts de construction et l'adaptation progressive des programmes régionaux, plusieurs projets structurants ont connu des avancées significatives en 2025. Qu'il s'agisse du Plan de rénovation, du programme RePowerEU ou des projets de création de nouveaux logements, ces investissements témoignent d'une volonté constante d'améliorer durablement le cadre de vie des locataires et de préparer le patrimoine de demain.



463 LOGEMENTS CONCERNÉS PAR LE PLAN DE RÉNOVATION

19,26 millions d'euros de subsides mobilisés afin d'améliorer la performance énergétique, la sécurité et la salubrité du patrimoine.

Objectifs poursuivis et maintenus :

- Atteindre un label énergétique B minimum
- Résorber l'inoccupation dans les quartiers dégradés
- Moderniser durablement les logements sociaux



UNE PREMIÈRE PHASE DÉJÀ CONCRÉTISÉE

65 logements ont déjà été réceptionnés dans le cadre du Plan de rénovation.

L'année 2025 a également marqué le démarrage effectif des travaux concernant :

- 126 logements au quartier de l'Autrepepe ;
- 80 logements au quartier de la Sentinelle.



ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le programme RePowerEU permettra le déploiement de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur sur une partie du patrimoine afin de réduire les consommations énergétiques et les charges des ménages.

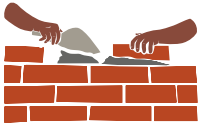


DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Plusieurs projets de création de logements poursuivent leur développement :

- 10 logements dans le cadre du programme HPE ;
- 6 logements au Quartier de la Sentinelle ;
- 34 logements à Boussu ;
- 5 logements supplémentaires dans le cadre du programme PRW 243.

L'année 2025 a notamment été marquée par la passation des actes nécessaires à la concrétisation de plusieurs de ces opérations.



DES PREMIÈRES RÉALISATIONS AUX GRANDS CHANTIERS

Après plusieurs années consacrées aux études, aux procédures administratives et à la recherche des financements, plusieurs opérations du Plan de rénovation ont franchi des étapes décisives en 2025. Entre chantiers achevés, démarrages de travaux et poursuite des procédures, ces projets traduisent concrètement la transformation progressive du patrimoine de BH-P Logements.

Quartier de la Haute Borne · Boussu

Une première opération désormais achevée

Première opération du Plan de rénovation à avoir été menée à son terme, le chantier de la Haute Borne a permis la rénovation complète de 65 logements. Isolation, remplacement des menuiseries, modernisation des installations techniques et amélioration de la sécurité ont contribué à renforcer durablement le confort des occupants et la performance énergétique du quartier. Le montant total frais compris s'élève à 6.563.296,89€. Le chantier a été réalisé en 2025 pour se terminer le 19/03/2026



Quartiers Autreppe & Ducobu · Boussu

Un chantier de grand ampleur

Avec 126 logements concernés dont nombreux d'entre eux sont inoccupés, cette opération constitue l'une des lignes programme du plan de rénovation les plus ambitieuses portées par BH-P Logements. Après plusieurs années d'études et de préparation, l'année 2025 a marqué le lancement effectif des travaux, ouvrant une nouvelle phase dans la mise en œuvre du Plan de rénovation. L'ordre de commencer a été donné le 11/08/2025 et le montant total frais compris s'élève à 11.380.138,28€





DES PREMIÈRES RÉALISATIONS AUX GRANDS CHANTIERS

Quartier Sentinelle · Boussu

Une rénovation innovante au service de la performance énergétique

Le projet de rénovation du quartier de la Sentinelle concerne 80 logements et se distingue par la mise en œuvre d'une technique constructive particulièrement innovante. Les façades existantes sont remplacées par des éléments préfabriqués intégrant directement l'isolation. Cette méthode permet de réduire considérablement les délais d'intervention et les nuisances pour les occupants, certaines opérations étant réalisées en une seule journée. Le montant total frais compris s'élève à 8.970.189,41€. L'ordre de commencer a été donné le 02/03/2026



Rue Basse 17 · Hensies

Quatre logements remis en service

Le projet de la Rue Basse vise la remise sur le marché de quatre logements inoccupés destinés à être loués sous le régime du logement à loyer d'équilibre. Après les études et procédures préparatoires réalisées au cours des exercices précédents, l'ordre de commencer les travaux a été délivré le 4 mai 2026. Le montant total frais compris s'élève à 463.763,56€



Quartier de l'Autreppes · Boussu (16 logements)

Une opération rendue nécessaire par l'état du bâtiment

Le projet vise la rénovation complète de 16 appartements afin d'améliorer leur performance énergétique, leur sécurité et leur conformité aux normes actuelles. Face à la dégradation progressive du site, aux actes répétés de vandalisme et aux risques croissants pour la sécurité des occupants, BH-P Logements a pris en 2025 la décision de libérer intégralement les blocs avant le démarrage des travaux. La notification aux entreprises a été faite le 17/04/2026 et le montant total frais compris s'élève à 1.220.992,53€





LES PROCHAINES ÉTAPES DU PLAN DE RÉNOVATION

Rue des Tilleuls & Rue José Samyn · Quiévrain

Le projet de rénovation de 28 logements de la Rue des Tilleuls a poursuivi son développement au cours de l'année 2025. Les études et démarches préparatoires ont permis d'aboutir à la désignation de l'entreprise chargée des travaux, ouvrant la voie à l'entrée en phase opérationnelle du projet. La notification a été réalisée le 31/05/2026. Le montant total frais compris s'élève à 1.335.828,40€.



Appartements divers sites · Hornu

Avec 144 appartements concernés, cette opération constitue l'un des projets majeurs du Plan de rénovation. L'année 2025 a permis de poursuivre les procédures préparatoires en vue de l'attribution du marché et du lancement futur des travaux. Le montant total frais compris s'élève à 4.206.361,80€

Une transformation en marche

Le Plan de rénovation ne se limite pas à l'amélioration énergétique des bâtiments. Il permet également de répondre à des enjeux de sécurité, de salubrité et d'attractivité des quartiers. L'année 2025 marque une étape charnière dans sa mise en œuvre : les premières opérations ont été réceptionnées tandis que plusieurs chantiers majeurs sont entrés en phase de réalisation, traduisant concrètement les investissements engagés au bénéfice des locataires.





UN PATRIMOINE EN MOUVEMENT

VERS UN PARC PLUS DÉCARBONÉ : LE PROGRAMME REPOWEREU



Dans le prolongement des investissements engagés pour améliorer la performance énergétique du patrimoine, BH-P Logements poursuit sa participation au programme européen RePowerEU. Ce dispositif vise à soutenir le déploiement d'équipements de production d'énergie renouvelable dans les logements publics afin de réduire durablement les consommations énergétiques et les charges supportées par les ménages.

Dans le cadre de l'appel à projets, BH-P Logements bénéficie d'un droit de tirage de 559.800 €, répartis en deux volets complémentaires :

- 426.000 € pour équiper au minimum 71 logements en panneaux photovoltaïques ;
- 133.800 € pour équiper 6 logements de pompes à chaleur couplées à des panneaux photovoltaïques.

Un accompagnement social est également prévu à hauteur de 19.250 € pour informer et soutenir les ménages concernés.

Des retombées attendues pour les locataires

Au-delà de la transition énergétique, le programme vise à réduire les charges énergétiques des ménages tout en contribuant aux objectifs climatiques poursuivis par la Wallonie et l'Union européenne.

Deux projets retenus et financés :

- Quartier Sentinelle (Boussu) : installation de panneaux photovoltaïques sur les 80 logements inscrits au plan de rénovation 2020-2025 afin qu'ils puissent atteindre un PEB A (9 installations financées sur fonds propres; chantier initié en mars 2026) ;
- Rue des Prés (Montroeuil-sur-Haine) : installation de pompes à chaleur et panneaux photovoltaïques sur 6 logements incendiés inoccupés (stade du dossier - résultat de mise en concurrence des entreprises)



Une phase de préparation active:

L'année 2025 a été consacrée à la poursuite des études techniques, à l'identification des logements éligibles et à la préparation opérationnelle des marchés nécessaires à la mise en œuvre du programme. Les équipes de BH-P Logements ont travaillé afin de respecter l'échéance fixée pour le placement des équipements au 15 juin 2026.



UN PATRIMOINE EN MOUVEMENT

CONSTRUIRE AUTREMENT : LE PROJET HPE - UN PROJET AMBITIEUX CONFRONTÉ À LA RÉALITÉ DU TERRAIN



Sélectionné en 2022 dans le cadre du programme régional de logements à haute performance environnementale (HPE), le projet de la rue du Château à Hornu visait la construction de 10 logements innovants en ossature bois, conçus pour dépasser les exigences énergétiques traditionnelles. Après plusieurs années d'études, d'adaptations techniques et de démarches administratives, le projet s'est toutefois heurté à des contraintes urbanistiques et réglementaires ayant profondément modifié son calendrier de réalisation.

Projet retenu

 10 logements à haute performance environnementale

- Rue du Château à Hornu
- 10 logements
- Construction en ossature bois préfabriquée
- Performance énergétique supérieure à la norme Q-ZEN
- Subvention initiale de 1,44 million d'euros

Une procédure fortement impactée

Le projet a nécessité plusieurs adaptations successives à la suite des remarques des autorités compétentes, notamment concernant les contraintes urbanistiques, la gestion des eaux et l'intégration du projet dans son environnement. Ces modifications ont entraîné un allongement significatif des délais d'instruction du permis d'urbanisme.

Un projet suspendu

Au terme de l'exercice 2025, l'absence de permis d'urbanisme et la perte du financement HPE ne permettent plus d'envisager la poursuite du projet dans les conditions initialement prévues. L'Organe d'administration a pris acte de cette situation en janvier 2026 et décidé de ne pas introduire de recours contre la décision de refus

Refus du permis d'urbanisme

Le 22 décembre 2025, le Fonctionnaire délégué a refusé la délivrance du permis. Les motifs principaux portaient sur les questions de stationnement, de mobilité et d'acceptabilité du projet dans son environnement immédiat, malgré la qualité architecturale et énergétique reconnue du dossier.





UN PATRIMOINE EN MOUVEMENT

UNE PROGRAMMATION AU SERVICE DE LA RELANCE : PRW 243

Dans le cadre du programme de relance PRW 243, BH-P Logements poursuit le développement de plusieurs opérations destinées à accroître l'offre de logements publics sur son territoire. Ces projets traduisent la volonté de la société de mobiliser son foncier disponible afin de répondre aux besoins croissants en logements de qualité, tout en s'inscrivant dans les objectifs régionaux de création rapide de nouveaux logements.

Deux volets sont mobilisés :

- ◆ La valorisation de terrains par les SLSP
- ◆ Le partenariat avec des opérateurs privés pour mise à disposition de logements

VOLET 1: VALORISATION DE TERRAINS

Une nouvelle étape franchie

Projet — Construction de 6 logements Q-ZEN au Quartier Sentinelle à Boussu

- Architecte : Piron
- 6 logements individuels
- Performance énergétique Q-ZEN
- Programme PRW 243
- Marché de travaux publié en 2025
- Attribution prévue en 2026

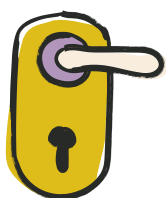
Après les phases d'études et de conception, l'année 2025 a été consacrée à la préparation de la phase opérationnelle du projet. Le marché de travaux a été lancé afin de permettre la désignation de l'entreprise chargée de la réalisation des logements.

L'attribution du marché et le démarrage effectif du chantier sont attendus en 2026.

Objectif du projet

Créer six logements performants sur le plan énergétique tout en valorisant un terrain appartenant à la société, afin d'accroître durablement l'offre locative publique sur le territoire.





UN PATRIMOINE EN MOUVEMENT

UNE PROGRAMMATION AU SERVICE DE LA RELANCE : PRW 243

VOLET 2: DÉVELOPPER RAPIDEMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le second volet du programme PRW 243 permet aux sociétés de logement de recourir à des partenariats avec des opérateurs privés afin d'accélérer la mise à disposition de nouveaux logements. Cette formule permet d'intégrer rapidement des logements neufs au patrimoine public tout en limitant les délais liés à une construction portée directement par la société.

Projet n°1 – Acquisition de 5 logements au Clos du Moulin d'Ayne à Boussu

Dans le cadre du PRW 243, BH-P Logements a conclu un accord avec le promoteur Querimmo SRL pour l'acquisition de 5 maisons livrées clés sur porte. Ces logements seront intégrés au patrimoine de la société dans la même logique de diversification de l'offre.

- Nombre de logements : 3 logements 3 chambres + 2 logements 4 chambres
- Localisation : Clos du Moulin d'Ayne, à Boussu
- Subvention régionale : 1.110.000 €
- Part financée par BH-P Logements (via le CCV) : 343.508,80 €
- Stade : livraison prévue début 2026



Projet n°2 – Acquisition de 34 maisons rue Caraman à Boussu

Cette opération constitue l'un des projets de développement les plus importants portés actuellement par BH-P Logements. Après la signature de l'acte authentique en 2025, la construction des logements s'est poursuivie conformément au calendrier prévu.

2025 en bref

- ✓ Signature de l'acte notarié
- ✓ 34 maisons en cours de construction
- ✓ Réception prévue en 2026





UN PATRIMOINE EN MOUVEMENT

L'année 2025 marque une étape importante dans la transformation du patrimoine de BH-P Logements. Quelques chiffres permettent de mesurer l'ampleur des projets engagés au service des locataires et des quartiers.



RENOVER

463 logements concernés par le Plan de rénovation

65 logements réceptionnés au Quartier de la Haute Borne à Boussu

126 logements effectivement entrés en phase de travaux

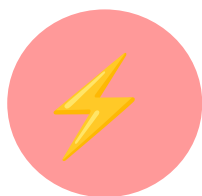


CONSTRUIRE

39 logements en cours de construction via le PRW 243, volet 2

10 logements étudiés dans le cadre du projet HPE

6 logements programmés dans le cadre du PRW 243, volet 1



TRANSFORMER

86 logements concernés par le projet RePowerEU



PLANIFIER

De nouvelles opérations sont déjà en préparation afin d'assurer la poursuite de la modernisation du patrimoine.

Un patrimoine qui évolue avec son temps

Au-delà des chiffres, ces projets traduisent l'engagement de BH-P Logements en faveur d'un habitat public durable et de qualité. Chaque investissement réalisé aujourd'hui contribue à améliorer le cadre de vie des locataires, à renforcer l'attractivité des quartiers et à préparer l'avenir du patrimoine public.





Rénovation des blocs
de la Corderie à
Hornu

06 / TRANSITION NUMÉRIQUE ET AMÉLIORATION CONTINUE

TRANSFORMER LES OUTILS, SÉCURISER LES DONNÉES



Après la cyberattaque survenue en 2024, l'année 2025 a été marquée par la poursuite des travaux de modernisation du système d'information. Au-delà des outils numériques eux-mêmes, les actions engagées visent à renforcer la sécurité des données, améliorer le partage de l'information et préparer l'organisation aux évolutions technologiques du secteur.

Un intranet au service du fonctionnement quotidien

L'intranet développé en interne continue d'évoluer pour répondre aux besoins opérationnels des équipes. De nouveaux formulaires, procédures et outils de suivi y sont progressivement intégrés afin de faciliter la circulation de l'information, la traçabilité des actions et la standardisation des pratiques.

Repenser l'architecture documentaire

Dans le prolongement des enseignements tirés de la cyberattaque de 2024, un important travail de réflexion a été engagé sur l'organisation des données et des espaces de stockage. L'objectif est de disposer d'une architecture documentaire plus claire, plus sécurisée et mieux adaptée aux besoins futurs de l'organisation.

Renforcer la gouvernance des données

Face à l'évolution constante des exigences réglementaires et à la multiplication des projets numériques, BH-P Logements a lancé un marché visant à apporter un soutien opérationnel à son DPO. Cet accompagnement contribuera à renforcer la conformité, la sécurité de l'information et la gouvernance des données au sein de la société.

Préparer le futur système d'information

L'année 2025 a été marquée par plusieurs réflexions structurantes relatives à l'évolution des outils de gestion. BH-P Logements a poursuivi sa veille concernant le futur déploiement de Cohabsys, logiciel métier de référence du secteur en cours de réécriture, ainsi que la préparation au déploiement de Connectoit, plateforme destinée à fluidifier et sécuriser les échanges de données avec les candidats et locataires. Parallèlement, une analyse approfondie des besoins internes a été menée afin de préparer le renouvellement de certains outils de gestion, notamment à travers le lancement d'un projet de remplacement de l'ERP de la société dont la mise en œuvre débutera en 2026.



UNE TRANSFORMATION AU SERVICE DES ÉQUIPES

La modernisation numérique engagée par BH-P Logements poursuit un objectif simple : permettre aux équipes de travailler plus efficacement, dans un environnement plus sûr et mieux structuré.



07 / PERSPECTIVES
2026



2026 À L'HORIZON: LES GRANDS DÉFIS

Dans un contexte en constante évolution, 2026 sera une année de concrétisation et d'adaptation. BH-P Logements se mobilise autour de six grands défis pour poursuivre sa mission de service public au service des locataires et des communes partenaires.

02

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION RH

- Mise en œuvre de la nouvelle organisation
- Élaboration et mise à jour des fiches de fonction
- Développement d'un système d'évaluation performant
- Renforcement de la transversalité
- Transmission des connaissances

04

PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES FINANCIERS

- Incertitudes liées à l'avenir des aides APE
- Maîtrise des coûts de fonctionnement
- Optimisation des ressources disponibles
- Réactivité face à tout appel à projet ou droit de tirage annoncé

06

ACCOMPAGNER LES RÉFORMES DU SECTEUR

- Suivi attentif des évolutions liées aux Pôles Locaux Logement et de leurs incidences potentielles
- Réforme attendue du loyer chaud
- Évolutions réglementaires du logement public
- Adaptation continue des pratiques de gestion



01

CONCRÉTISER LES CHANTIERS

- Réceptions attendues de plusieurs opérations en cours
- Poursuite du Plan de rénovation du patrimoine
- Déploiement du programme RePowerEU
- Avancement des projets PRW 243



03

MODERNISER LES OUTILS DE GESTION

- Lancement du nouvel ERP
- Préparation du déploiement de Cohabsys
- Poursuite de la digitalisation des processus



05

RÉPONDRE AUX ENJEUX CLIMATIQUES

- Adaptation aux exigences environnementales et réglementaires
- Réduction de l'empreinte énergétique du patrimoine
- Adaptation aux nouvelles exigences environnementales
- Développement des énergies renouvelables



UNE AMBITION INCHANGÉE

Au-delà des réformes, des contraintes budgétaires et des évolutions technologiques, BH-P Logements poursuivra en 2026 un objectif constant : offrir un logement public de qualité, durable et accessible, au plus près des besoins des habitants et des territoires.

BH-P Logements

Rue Amphithéâtre Hadès 152

7301 Hornu

065/76.70.10

direction@bhplogements.be

**Société de logements de service public agréée par la Société
wallonne du Logement sous le n°5070,
inscrite à la BCE sous le N°0401.098.859**