



Siège Social Ganshoren



Antenne à Jette



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE SERVICE PUBLIC S.C.R.L. MAGAZINE N°5 PRINTEMPS 2019

Editeur Responsable: S. Colin - Avenue de Rusatira 6, 1083 Ganshoren.



Message du Président et du Vice - Président

Jean-Louis PIROTTIN

Jean-Paul VAN LAETHEM



En mars 2018, suite à la fusion du **Foyer Jettois** et des **Villas de Ganshoren**, le personnel des deux entités était regroupé à Ganshoren, Avenue de Rusatira n°6 sous l'enseigne **LoJeGa**. **Un an déjà !**

Pour mémoire, cette démarche était inscrite dans le cadre de l'accord institutionnel bruxellois dont l'objectif était d'améliorer la gouvernance du logement social au profit des locataires.

Il est évident que, pour nos collaborateurs, le regroupement des services jettois et gansharenois sous un même toit a amené un grand changement dans leur quotidien. Pour beaucoup d'entre eux, ce fut un bouleversement, source de stress, d'angoisse et de sentiment d'insécurité quant à l'avenir.

Aujourd'hui, l'heure d'un premier bilan a sonné et nous sommes heureux de constater que nos collaborateurs ont géré avec succès cette situation difficile et nous les en félicitons.

Grâce à l'excellente collaboration et l'engagement de chacun, LoJeGa poursuit ses ambitions en matière de politique d'investissement, en matière d'instauration d'une « culture de l'énergie », en matière de sécurité, en matière de diminution des charges locatives, en matière de verdurisation et d'entretien du patrimoine (...), et cela toujours dans le but d'encore améliorer le cadre de vie de nos locataires. Plus de dynamiques de collaboration sont également entreprises au niveau de l'action sociale.

Nous remercions pour cela la direction et tous les membres du personnel qui contribuent à ce fameux travail.



Serge COLIN
Directeur Général

Vive le printemps !

Josiane DI VINCENZO
Directrice Générale Adjointe



À mesure que les jours rallongent, que le temps se radoucit et que la nature se réveille en couleurs, nous le sentons, notre énergie augmente.

Le printemps, c'est bien entendu la saison du renouveau et dès lors, c'est la saison de tous les projets...

Comme vous le lirez dans les pages qui suivent, ce ne sont pas les projets qui manquent chez LoJeGa ! Nos équipes mettent toute leur énergie pour que ceux-ci se concrétisent rapidement mais, comme vous le savez, leur avancement ne dépend malheureusement pas de nous.

Le printemps c'est aussi l'occasion du retour vers la nature, et donc de profiter de ses bienfaits en matière de détente et de ressourcement.

On fait le plein de lumière naturelle en sortant un maximum. On sait aujourd'hui que la lumière du jour déclenche la sécrétion de cortisol, l'hormone du 'stress positif' qui mobilise les énergies utiles à la journée.

Bruxelles est une ville plus verte que vous ne le croyez. Bruxelles compte plus de 8.000 hectares d'espaces verts : parcs, bois, forêt de Soignes, cimetières, terrains de sport, etc. Soit la moitié de la Région ! Profitez donc de ces espaces verts, qui sont aussi présents près de chez vous, pour vous ressourcer.

LES STEWARDS DE LOJEGA

AGENTS DE PRÉVENTION ET DE CONVIVIALITÉ

Les 'stewards', que nous préférons appelés 'agents de convivialité', sont présents tous les jours sur nos différents sites, sauf le dimanche et les jours fériés sur les sites de Ganshoren. Ils patrouillent pour surveiller les sites, leurs abords, les parkings, les caves et les parties communes des immeubles.

QUELLES SONT LEURS MISSIONS ?

- ✓ Assurer à la population la quiétude et la sécurité
- ✓ Entretenir une relation de confiance avec les habitants
- ✓ Veiller à la bonne cohabitation des locataires ;
- ✓ Gérer les conflits de voisinage
- ✓ Relayer les questions des locataires auprès des différents services de LoJeGa
- ✓ Signaler aux services compétents les problèmes de sécurité, d'environnement et de voirie
- ✓ Sensibiliser les locataires au règlement d'ordre intérieur, au respect des sites et des immeubles
- ✓ Exercer une surveillance de personnes en vue d'assurer la sécurité notamment lors de festivités
- ✓ Informer les locataires en cas de problème technique dans un immeuble (panne de chauffage, coupure de l'alimentation d'eau...)
- ✓ Informer les locataires quant au démarrage d'un chantier, aux déroulements d'un chantier à l'installation de nouveaux systèmes d'accès ou autres travaux qui ont un impact sur leur quotidien

Notons que nos stewards ne sont pas des policiers. Leur rôle est essentiellement préventif et non répressif; ils n'ont aucun pouvoir de verbalisation.

Ils ne peuvent malheureusement pas être partout en même temps mais ils sont bien présents sur le terrain, tous les jours, pour assurer votre tranquillité et votre sécurité dans la mesure de leurs moyens. Toujours au contact de la population, ils sensibilisent les personnes à respecter le patrimoine et à faire preuve de civisme.

Nous les remercions pour la qualité de leur travail quotidien et leur dévouement !



Claudine BENNEKENS



Rachida ZAÏDI



Khalid BOUBKER



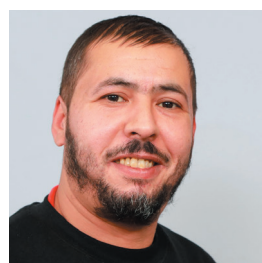
Marc LOSYK



Bruno FIGE



Mohamed ZAITOUNI



Norrdine AFKIR



Christophe LOUAGE





INSTALLATION D'UN RÉSEAU CAMÉRAS DE SURVEILLANCE POUR SÉCURISER BÂTIMENTS ET ABORDS



LoJeGa poursuit ses actions pour mettre en place un système de surveillance équipé de caméras très performantes pour une sécurisation optimale des sites et des immeubles.

Tout en respectant strictement la Loi sur les caméras, ce réseau de surveillance nous permettra de garder un œil sur nos biens tant à des fins d'alarme que de preuve et d'identification a posteriori, en cas d'intrusion dans des locaux techniques ou en cas de vandalisme et d'incendies criminels par exemple.

Nous pourrions ainsi mieux prévenir et constater les délits, mieux prévenir et constater les faits de nuisances et d'incivilités. Bien que ce ne soit pas le rôle d'une société de logements sociaux, mais bien celui des services de police, nous pourrions

contribuer au maintien de l'ordre dans et aux abords de nos propriétés.

Après avoir équipé le site ESSEGHEM d'un réseau de vidéosurveillance, le conseil d'administration a décidé d'étendre le projet sur d'autres sites. En ce qui concerne Ganshoren, l'installation d'un réseau de 15 caméras de surveillance urbaines (extérieures, gérées par la police locale) est prévue à court terme.

Des visites pour l'implantation et le choix des emplacements ont eu lieu et les études sont en cours de finalisation et seront bientôt proposées pour approbation au conseil d'administration de LoJeGa.

INSTALLATION D'ÉCRANS D'INFORMATION DANS LES HALLS D'ENTRÉE

Bientôt fini les feuilles punaisées pour communiquer... Avec les écrans d'affichage numériques, les informations pourront être diffusées en temps réel.

LoJeGa projette d'installer, d'ici la fin de cette année, des écrans d'information dans tous les halls d'entrée des grands immeubles, à proximité des ascenseurs.

Le but est d'améliorer la communication vers les locataires en utilisant un outil plus rapide et plus efficace pour transmettre des informations en temps réel. Nous pourrions, grâce à ce nouveau système, créer en quelques minutes un message depuis un ordinateur et le diffuser d'un simple clic vers les immeubles.

Dans le cas, par exemple, d'une panne d'ascenseur, d'une panne de chauffage, d'une coupure de courant ou d'eau, un message s'affichera sur l'écran avec les informations utiles. Ce moyen de vous informer pourra également être utilisé pour toute autre communication comme une invitation à une réunion ou à l'un ou l'autre événement dans votre quartier.



Actuellement, un écran est déjà installé en test dans l'un des grands immeubles du site ESSEGHEM à Jette (Esseghem 2 entrée 286).

À terme, les informations générales seront uniquement diffusées via ces écrans dans les halls d'entrée. En revanche, les communications personnelles et privées continueront bien entendu à être envoyées par courrier.

“ La communication est un art de vivre. Elle est exigeante. Elle est la condition de l'harmonie entre les gens. ”

citation de Marc ROUSSEL



NOUVEAU CONTRÔLE D'ACCÈS À DISTANCE... POUR VOTRE SÉCURITÉ !

LoJeGa a commencé le remplacement de l'ancien contrôle d'accès avec parlophonie par une nouvelle technologie proposée par « Intratone ». L'installation de ce nouveau contrôle d'accès est terminée dans tous les immeubles du site Esseghem.

D'autres chantiers sont en cours de finalisation (Vanderperren, Stiénon...) et, à terme, cette nouvelle technologie viendra équiper l'ensemble de notre patrimoine.

QUELS SONT LES AVANTAGES DU CONTRÔLE D'ACCÈS À DISTANCE :

- ✓ Un confort d'usage pour les résidents grâce à l'utilisation de leur propre téléphone ou tablette : ouverture de la porte d'entrée de chez soi ou de l'extérieur, ou même de son fauteuil sans déplacement à condition d'avoir son téléphone ou son gsm près de soi
- ✓ L'identification inévitable du visiteur qui sonne à la porte, donc un système plus sécurisé et plus sécurisant
- ✓ Plus de pannes de parlophones et donc plus d'interventions techniques chez le locataire
- ✓ Une gestion à distance et en temps réel pour LoJeGa
- ✓ Une installation rapide, sans gros travaux

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



UN VISITEUR ME CONTACTE avec l'interphone.
Mon téléphone (mobile ou fixe) sonne.

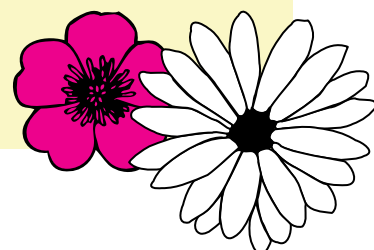


JE LE VOIS et JE RÉPONDS
avec mon téléphone (mobile ou fixe),
que je sois chez moi ou à l'extérieur.



... J'OUVRE (ou pas)
j'ouvre la porte de l'immeuble
en appuyant sur « l'étoile »
ensuite sur « ouvrir »

ET TOUT ÇA SANS ME DÉPLACER !



CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE : QUOI DE NEUF ?

DEUX INITIATIVES CITOYENNES SÉLECTIONNÉES EN 2018

IC 01 : « Rayons de soleil au Christalain » est un projet de rencontres intergénérationnelles entre des habitants et des enfants de l'école Jacques Brel avec des résidents de la maison de repos 'Le Christalain'.

Les visites se déroulent **deux jeudis/mois de 13h40 à 15h** (hors vacances scolaires).

IC 02 : « Street Art » est un projet qui vise la valorisation des façades de lieux abandonnés dans le quartier Magritte. Le projet est participatif puisque les habitants seront amenés à choisir les thèmes et les dessins au cours d'appels à idées et d'un atelier. En plus, une fête de quartier inaugurera la nouvelle façade.

Pour rejoindre le projet ou pour plus d'informations, contactez Najat Taher 0486 42 36 60 ou Virginie Laurant 0499 25 64 99

Contactez :
le Collectif Jules Lahaye à l'adresse
juleslahaye1090@gmail.com



« UN ATELIER VÉLO PAR ET POUR LES JETTOIS »

Bon nombre d'habitants avaient envie de réunir leurs forces pour fonder leur propre atelier de réparation de vélos. Grâce au financement du CQD, au GC Essegem (mise à disposition d'un local) et à l'asbl CyCLO (soutien technique), ils ont pu lancer leur projet ! Ils se sont présentés au public pour la première fois lors de la 'Fête sans détruire la planète' le 24 novembre dernier. Beaucoup d'idées créatives ont été rassemblées ce jour-là. Pendant l'hiver, les bénévoles préparent la mise en œuvre de ces idées, et se forment pour la mécanique vélo. Tout ça pour pouvoir aider d'autres Jettois à partir de 2019.

Curieux ? Envie de joindre l'équipe de bénévoles ?
Prenez contact avec Dominik 0489 25 77 41
dominik@cyclo.org



PENS(IONS) QUARTIER : LE NOUVEAU RÉSEAU D'ENTRAIDE À JETTE

Il s'agit d'un réseau local d'habitants qui s'engagent de temps à autre à s'entraider à travers des petits services rendus tels que : se rendre visite, une petite course, accompagner un voisin en transport en commun, promener un chien, déplacer un meuble...

Tout le monde est le bienvenu pour faire connaissance, s'inscrire ou tout simplement partager un café avec d'autres voisin(e)s.

Permanence tous les lundis de 14 à 16h
à L'Abordage asbl - rue Jules Lahaye 169 à Jette.
Contact : Nasira 0484 48 41 18

UNE NOUVELLE CONSTRUCTION À GANSHOREN

AVENUE VAN OVERBEKE N°202

Dans le cadre du Plan Logement adopté par le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, Les « Villas de Ganshoren », aujourd'hui LoJeGa, avaient mis à disposition de la SLRB (Société du Logement de la région de Bruxelles-Capitale) le terrain situé à 1083 Ganshoren, Avenue Van Overbeke n°202.

Des problèmes juridiques ont malheureusement empêché le projet de voir le jour. En mars 2018, la SLRB nous informait que la situation était débloquée. La machine pouvait enfin se mettre en route pour la réalisation de cet ambitieux projet. Une étude de faisabilité a été réalisée et approuvée par notre Conseil d'administration, par celui de la SLRB et par le gouvernement bruxellois.

Il s'agit d'un projet de construction d'un immeuble géré et réalisé par la SLRB, comprenant 97 logements sur 12 niveaux, dont 80% de logements moyens et 20% de logements sociaux ainsi qu'une crèche et des espaces communautaires.

Situation et données cadastrales

La parcelle de 5.434 m² se situe sur le territoire de la commune de Ganshoren dans le secteur « du château de Rivieren », à cheval sur une zone d'habitation en hauteur et une zone de parc.

Emprise et gabarits

L'emprise au sol sera d'environ 780 m² pour une superficie constructible cumulée de +/- 10.179 m². Selon l'étude, le gabarit de la nouvelle construction sera comme suit :

- > 58 m de longueur
- > 13,5 m de largeur
- > R+12 niveaux

Composition et répartition

La surface constructible est de 10.179 m² dont 8.034 m² dédiée au logement (environ 102 appartements)

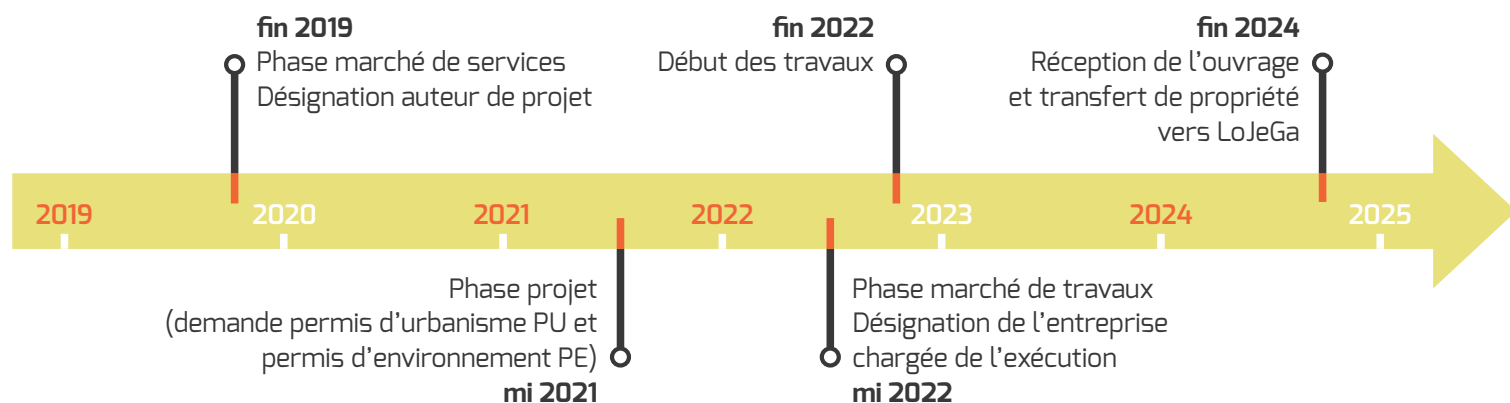
L'étude prévoit aussi :

- > 60 emplacements parking
- > Une crèche d'environ 390 m²
- > Un espace communautaire d'environ 195 m²
- > Une installation sportive de l'ordre de 195 m²



PLANNING PRÉVISIONNEL

La durée totale du projet est estimée à 58 mois calendriers et se présente comme suit :





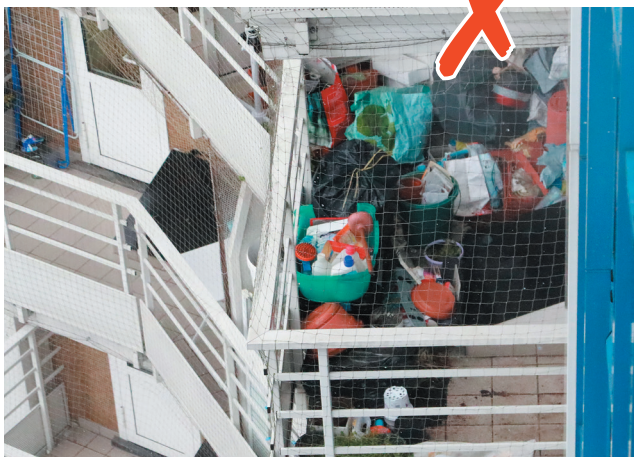
AMÉLIORONS ENSEMBLE L'ASPECT EXTÉRIEUR

DU PATRIMOINE DE LOJEGA !

En tant que locataire, vous pouvez participer activement à l'amélioration de l'aspect général du patrimoine de LoJeGa. En faisant le tour du patrimoine, vous aurez tout comme nous, pu probablement constater des terrasses encombrées, des antennes paraboliques, des vitres sales ou encore garnies de manière inadéquate... Comment parvenir à une meilleure image du logement social qui est bien trop souvent stigmatisé et fustigé ?

Pour cela, il suffit d'appliquer quelques articles de notre règlement d'ordre intérieur (ROI).

CONCERNANT LES TERRASSES (articles 9,10 et 12 du règlement), celles-ci doivent être entretenues en les nettoyant régulièrement et, au besoin, en évacuant les nids de pigeon en formation. Votre terrasse doit être impérativement libre de tout encombrant notamment pour ne pas entraver les éventuelles interventions des pompiers. Votre terrasse doit également être libre de tout objet visible de la rue. Vous ne pouvez donc l'obstruer en plaçant des canisses, toiles ou autres brise-vues susceptibles de cacher tout objet qui y serait entreposé (vélo, armoire, vidanges, poubelles, parabole...).



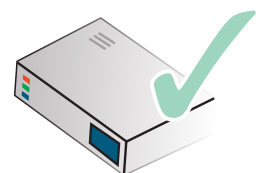
Les beaux jours revenants, il convient également de nous rappeler qu'il est interdit de faire sécher du linge sur vos terrasses ainsi que d'utiliser un barbecue, et ce, pour des raisons évidentes de sécurité. Pour entreposer vos vélos, des locaux spécialement prévus à cet effet sont mis à votre disposition. Si vous êtes intéressés, vous obtiendrez tous les renseignements auprès de l'accueil de LoJeGa à Ganshoren ou de son antenne à Jette.

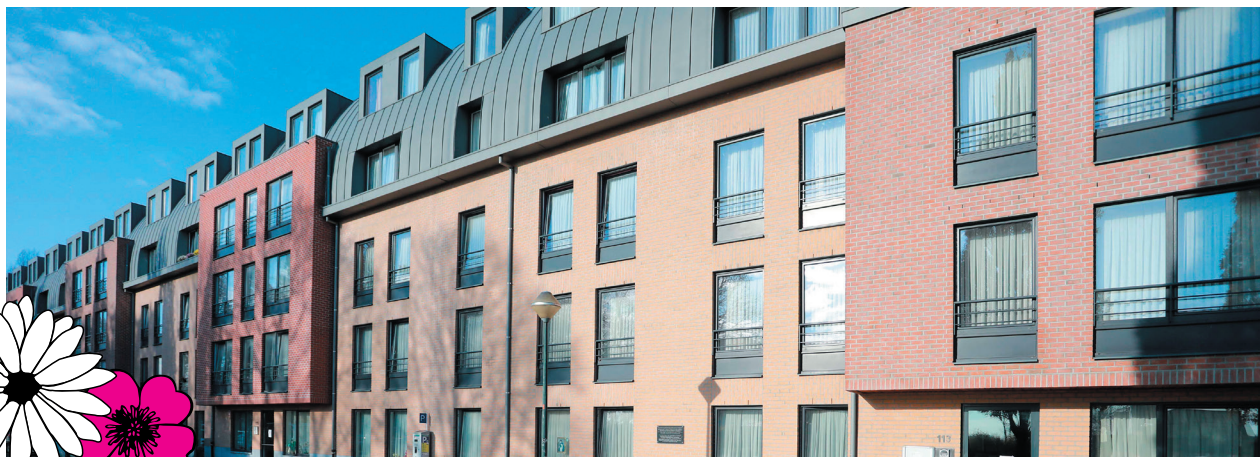


Lors de la location de votre logement, vous avez été informés qu'il était strictement défendu de placer des **ANTENNES PARABOLIQUES** (article 12 du Règlement)



sur les façades, toitures d'appartements ou encore, sur les terrasses. Or, certains d'entre vous ne respectent pas ce point de règlement, ce qui enlaidit la façade de l'immeuble.





LES VITRES DE CERTAINS LOGEMENTS ne sont pas entretenues (article 10 du Règlement) et sont crasseuses. L'entretien des vitres passe par un nettoyage régulier de celles-ci tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Il existe un moyen simple et peu onéreux pour optimiser leur entretien : nettoyer vos vitres en mélangeant 2/3 d'eau chaude et 1/3 de vinaigre blanc. Si vos vitres sont vraiment sales, vous pouvez ajouter une demi-cuillerée de liquide vaisselle pour les dégraisser. Ensuite, pulvérisez cette solution sur vos vitres et frottez-les avec du papier journal. Brillance garantie !

Enfin, chez certains locataires, le garnissage des fenêtres laisse réellement à désirer. L'article 15 du Règlement prévoit que les fenêtres doivent être garnies par des **VOILAGES** flous tombant droit, blancs et unis de type voile suisse. Ceux-ci doivent être lavés régulièrement afin de les maintenir en bon état de propreté. Pour que vos rideaux retrouvent tout leur éclat, nous vous livrons une nouvelle petite astuce : ajoutez à votre lessive habituelle le jus d'un citron entier et un peu de bicarbonate de soude dans l'adoucissant, laissez ensuite tourner en machine à 40°C.



En respectant ces quelques obligations du règlement d'ordre intérieur, vous contribuerez à l'amélioration de votre cadre de vie. L'environnement naturel (climat, état de l'environnement naturel, etc.) mais aussi l'environnement bâti (type et état du bâtiment, etc.) y contribue et donc contribuent à votre bien-être.

Travaillons-y ensemble!



3^e CONCOURS INTERNATIONAL LEONID KOGAN POUR JEUNES VIOLONISTES, DU 10 AU 18 MAI 2019

Le 3^e concours international de jeunes violonistes Leonid Kogan aura lieu du 8 au 18 mai 2019 à Laeken. Le concours, organisé par l'ASBL 'violin virtuosi', a pour but de promouvoir les jeunes talents et faire découvrir de la musique classique (violin, piano, etc.) de haute qualité à un large public. À cette occasion, LoJeGa offre des places gratuites à ses locataires pour assister aux auditions et au gala de fin de concours (âge conseillé : 10 ans et plus). Les enfants doivent être accompagnés d'un adulte !

Pour assister aux auditions et/ou au gala, vous pouvez vous inscrire (de préférence par mail) auprès du service social avant le 23 avril 2019 en spécifiant votre nom, adresse et le nombre de places souhaitées.

Quand ?

Les auditions auront lieu les 10, 13, 14, 16 et 17 mai avec une 1^{re} partie de 11h à 14h et deuxième partie de 15h à 19-20h. Les entrées et sorties se font librement entre chaque audition. Le concert de gala aura lieu le 18 mai à 20h.

Où ?

Dans la salle de concert du centre culturel
- rue du Gaz 83 à 1020 Laeken

Informations

<https://www.leonidkogan-competition.com/>

Souhaitez-vous réserver vos places gratuites ?

Pour toute réservation, prenez contact avec une assistante sociale de LoJeGa en mentionnant votre nom, adresse et le nombre de places :
Mme Smolders (02 432 97 12 - i.smolders@lojega.be)
ou Mme Van Buggenhoudt (02 432 97 37 - v.vanbuggenhoudt@lojega.be)



ARTICLE 27

« Toute personne a le droit de prendre part librement à la vie culturelle de la communauté, de jouir des arts et de participer au progrès scientifique et aux bienfaits qui en résultent. » Extrait de l'article 27 de 'la déclaration universelle des droits de l'homme'.

« **Article 27** » est une ASBL née à Bruxelles en 1999. Par ses actions, elle vise à sensibiliser et faciliter l'accès à la participation culturelle pour toute personne vivant une situation sociale et/ou économique difficile.

LoJeGa a conclu une convention de partenariat avec l'ASBL « Article 27 » afin de permettre aux locataires qui rentreraient dans les conditions de bénéficier de l'offre culturelle bruxelloise au tarif unique à 1,25€. Les tickets « Article 27 » sont disponibles auprès du service social de LoJeGa.

Attention :

si vous bénéficiez du revenu d'intégration sociale, le ticket Art. 27 devra être demandé auprès de votre CPAS et non auprès de nos services.



LA FÊTE DU QUARTIER EN COLLABORATION AVEC LA PRÉVENTION COMMUNALE ET LA MAISON DES JEUNES DE GANSHOREN.

**Les chapiteaux sont en fête à LoJeGa
avec des activités et spectacles gratuits.**

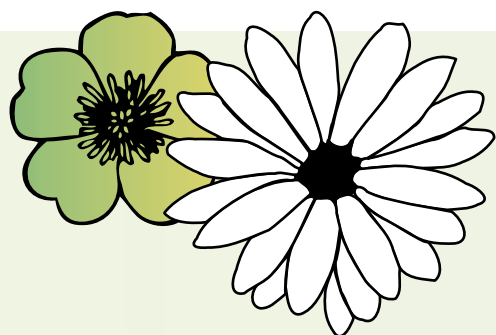
Avec le retour du printemps, nous vous invitons
à la traditionnelle fête de quartier de LoJeGa
- **site Ganshoren - qui aura lieu le samedi 4 mai**
prochain après-midi afin de passer un moment
convivial avec de nombreuses activités gratuites
pour nos locataires et leurs enfants.

Quand ?

Samedi 4 mai après-midi

Où ?

Pelouse arrière du n°243 Avenue Van Overbeke
1083 Ganshoren



Vous pourrez alors choisir une activité parmi plus
de 180 lieux culturels rien qu'en région bruxelloise
où différents loisirs y sont proposés tels qu'un
spectacle de théâtre, de danse, de cirque ou jeune
publics, une séance de cinéma, un concert,
une exposition, une visite au musée ou autres
découvertes du patrimoine.

Avez-vous droit au ticket « Article 27 » ?

Pour le savoir, prenez contact avec une assistante sociale de LoJeGa : Mme Smolders (02 432 97 12
i.smolders@lojega.be) ou Mme Van Buggenhoudt (02 432 97 37 - v.vanbuggenhoudt@lojega.be).

article
27

Pour **consulter l'agenda culturel** et voir les
différents partenaires de l'offre culturelle bruxel-
loise de l'ASBL « Article 27 », ne manquez pas de
visiter le lien internet suivant :
<http://www.article27.be/bruxelles/>

HORAIRES & PERMANENCES

DÉPARTEMENT	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
ACCUEIL					
Ganshoren - Avenue de Rusatira 6	9:00 - 12:30 13:30 - 16:00	9:00 - 12:30 13:00 - 16:00	9:00 - 12:30 13:30 - 16:00	9:00 - 12:30 13:30 - 16:00	- -
Jette - Rue Jules Lahaye 282	8:30 - 11:45	13:30 - 16:00	13:30 - 16:00	8:30 - 10:00	-
CANDIDATS LOCATAIRES & LOCATAIRES					
Ganshoren & Jette - Avenue de Rusatira 6	-	13:00 - 15:30	-	9:00 - 12:00	-
SERVICE SOCIAL					
Locataires Ganshoren Avenue de Rusatira 6	-	13:00 - 15:30	-	9:00 - 12:00	-
Locataires Jette Rue Saint-Vincent de Paul 2a	-	13:00 - 15:30	-	9:00 - 12:00	-
SERVICE CONTENTIEUX					
Locataires Ganshoren Avenue de Rusatira 6	-	13:00 - 15:30	-	9:00 - 12:00	-
Locataires Jette Rue Jules Lahaye 282	-	13:30 - 16:00	-	-	-
Locataires Jette Avenue de Rusatira 6	-	-	-	9:00 - 12:00	-
COMPTABILITÉ					
Ganshoren & Jette - Avenue de Rusatira 6	-	13:00 - 15:30	-	9:00 - 12:00	-



GANSHOREN
Avenue de Rusatira 6
02 426 23 94

garde **GANSHOREN** 0496 20 39 39

Les numéros de téléphone de garde sont mis à votre disposition UNIQUEMENT en cas d'urgence, c'est-à-dire en cas de problème technique grave comme panne d'ascenseur, de chauffage, etc., et en dehors des heures de bureau. La tâche du surveillant de garde ne concerne pas le règlement des problèmes privatifs.

JETTE
Rue Jules Lahaye 282
02 478 38 35

garde **JETTE** 0496 20 31 69