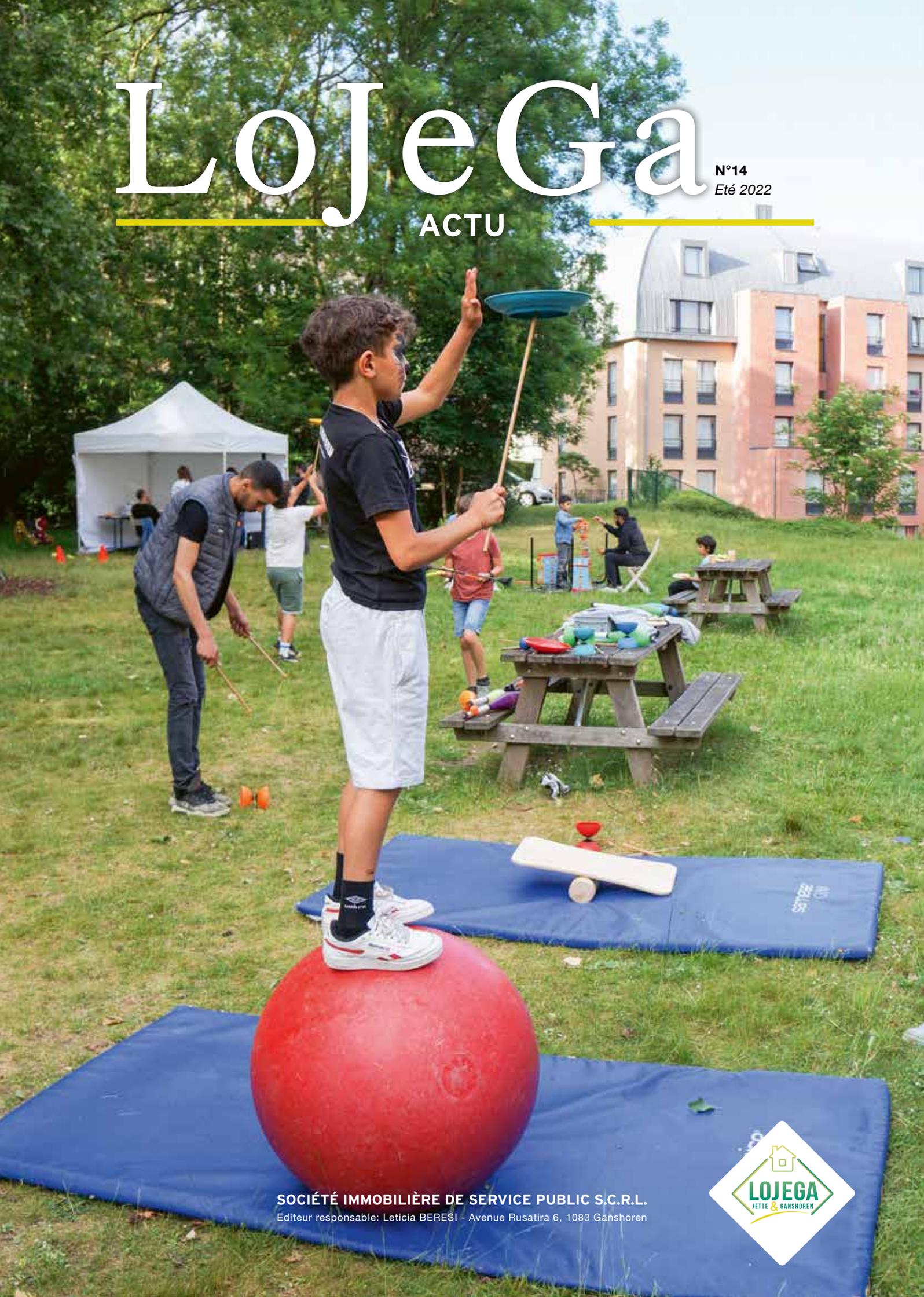


LoJeGa

N°14
Été 2022

ACTU



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE SERVICE PUBLIC S.C.R.L.
Editeur responsable: Leticia BERESI - Avenue Rusatira 6, 1083 Ganshoren



Chers locataires,

Depuis quelques semaines, le Conseil d'administration nous a désignés pour assurer la Présidence et la Vice-Présidence de Lojega.

Nous tenons à remercier nos prédécesseurs, Jean-Louis Pirottin et Jean-Paul Van Laethem pour leur engagement, leurs compétences et leur contribution au service de Lojega. Ils ont accompli un travail conséquent suite à la fusion du Foyer Jettois et des Villas de Ganshoren mais également suite aux différents changements de Directions. Nous remercions également le Conseil d'Administration pour sa confiance.

Avec la Directrice Générale, Leticia Beresi, nous souhaitons travailler main dans la main pour développer et approfondir l'identité de Lojega comme entité unique pour Jette et Ganshoren, continuer à améliorer nos services pour le locataire, poursuivre la réduction du taux d'inoccupation de nos logements et mener à bien les différents projets de rénovation dont certains nous tiennent particulièrement à cœur.



Marc Delvaux
Vice-Président



Hervé Doyen
Président

LEURS PARCOURS :

Hervé Doyen

Enseignant de formation, il a été professeur de Français et d'Histoire dans une école à discrimination positive. Bourgmestre de Jette de 2000 à 2021, il s'est fortement investi dans différents projets phares de la commune et poursuivra son engagement en tant que Président au sein de Lojega notamment avec la réalisation du Contrat de Quartier Durable Magritte au Essegheem. Fort de ses expériences passées de Président du Foyer culturel et de Vice-Président du CPAS à Jette, il mènera les projets de Lojega avec détermination.

Marc Delvaux

Administrateur aux Villas de Ganshoren à partir de 2013 et de Lojega depuis 2018, il occupe, depuis début juin, le poste d'Échevin du logement à Ganshoren. C'est donc dans cette continuité et avec grand intérêt qu'il prend ses fonctions de Vice-Président afin de poursuivre et améliorer les objectifs de la société et permettre à tous les locataires « Lojega » d'habiter dans un cadre où il fait bon vivre.

*Madame, Monsieur,
Chers locataires,*

Les changements se poursuivent au sein de Lojega, comme vu avez pu le constater avec l'édito des nouveaux Président et Vice-président. Tout comme eux, je souhaitais remercier Monsieur Jean-Louis Pirottin et Monsieur Jean-Paul Van Laethem pour leur investissement au sein de Lojega. Je souhaite également un chaleureux accueil à l'équipe qui leur succède avec laquelle je poursuivrai la réalisation des objectifs permettant d'améliorer progressivement les performances de la société.

Dans cette édition du Lojega Actu, nous vous invitons à découvrir une illustration de Rosywood (ci-après) qui représente nos logements à Ganshoren et Jette. Une illustration que nous voulons à l'image de notre société, "un village", avec le souhait que nos locataires puissent participer activement à la vie de leur quartier.

Par ailleurs, vous retrouverez dans les pages de ce magazine quelques photos de la Fête des Voisins qui a eu lieu le 20 mai dernier sur différents sites. Il s'agissait du premier événement post-crise Covid, d'autres événements sont également prévus dans les mois à venir. N'hésitez pas à bloquer les dates et profiter au maximum des activités qui vous sont proposées.

Dans ces pages, vous retrouverez également quelques informations clés concernant les chantiers actuels et futurs, notamment la rénovation de l'enveloppe pour le Essegem 4 et la rénovation des chaufferies dans plusieurs de nos bâtiments. En page 8 et 9, une liste des interventions à charge du locataire et de Lojega pourra vous aiguiller au mieux pour les éventuelles réparations dans votre logement.

Enfin, nous vous rappelons également que les permanences sont maintenues pendant les mois de juillet et d'août aux horaires habituels au siège Rusatira et à l'antenne Essegem (voir p. 14).

Je vous souhaite un excellent été,



Leticia BERESI
Directrice Générale



1. 9 PROVINCES 34 / 9 PROVINCIËS 34 2. 9 PROVINCES 36 / 9 PROVINCIËS 36 3. VAN OVERBEKE 247 4. VAN OVERBEKE 245 5. VAN OVERBEKE 231-237 6. VAN OVERBEKE 216-218
 7. VAN OVERBEKE 220-222 8. PEERBOOM 6-8 9. PEERBOOM 2-4 10. CLOS WAGNER / WAGNERGAARDE 11. CLOS ST-MARTIN / SINT-MARTINUSGAARDE 12. PANGAERT 13. ESSEGHEM 4
 14. ESSEGHEM 3 15. ESSEGHEM 2 16. ESSEGHEM 1 17. FLORAIR 4 18. FLORAIR 1 19. FLORAIR 2 20. CITÉ JARDIN HEYMBOSCH / TUINWIJK HEYMBOSCH 21. VANDERPERRAN



17 SEPTEMBRE 2022 : ELECTIONS COCOLO DE LOJEGA

*Le nombre de 5 candidats a été atteint dans le cadre des élections Cocolo
(la liste des candidats sera officiellement publiée après l'arrêt officiel entre le 18 et le 29 juillet).
Les élections auront lieu le 17 septembre !*

VOTER : MODE D'EMPLOI

Qui peut voter ?

Toute personne âgée d'au moins 16 ans (à la date du 17 septembre 2022) ET occupant, à titre de résidence principale, un logement social modéré ou moyen de LoJeGa au 4 février 2022. Chaque électeur reçoit une convocation dans sa boîte aux lettres.

Quand ?

Le samedi 17/09/2022 entre 9h et 12h

Où voter ?

Pour voter, vous devez vous rendre au bureau de vote avec votre convocation et votre pièce d'identité. Deux bureaux seront prévus :

- **JETTE : Essegheem 4 - rue Jules Lahaye 278-280 à 1090 Jette**
- **GANSHOREN : Peereboom 6 - avenue Josef Peereboom 6 à 1083 Ganshoren**

Pour qui voter ?

Vous pouvez voter pour un ou plusieurs candidats de votre choix.

Vous ne pouvez pas vous déplacer ?

Si vous ne pouvez pas vous déplacer, il est possible de voter par procuration. Vous devez compléter le formulaire de procuration joint à la convocation (formulaire également disponible auprès de LoJeGa ou à la SLRB). Vous pouvez alors demander à un locataire, qui est lui-même admis au vote, de se rendre dans le bureau dans lequel vous auriez dû voter et il votera à votre place.

ATTENTION !

Un électeur ne peut :

- donner procuration qu'à un seul autre électeur
- recevoir une procuration que d'un seul autre électeur

NOTRE OBJECTIF

Rénover notre patrimoine pour votre confort !

NOUVELLE ENVELOPPE POUR LE ESSEGHEM 4

Ce projet de rénovation, qui **démarrera début août**, offrira davantage de confort et de sécurité aux occupants. Il garantira une meilleure isolation, offrira de nouveaux balcons plus grands et de nouvelles fonctionnalités telles qu'un local poubelle, un local vélo et une laverie commune.



Au niveau de l'aspect esthétique extérieur, les parements en béton existants seront recouverts de métal blanc. De nouveaux châssis en aluminium seront également installés pour leur résistance aux intempéries et à l'usure.

Pour les parties plus techniques, le système de ventilation, que ce soit dans les logements et particulièrement dans les pièces humides (cuisine, salle de bain et toilettes) ainsi que dans les communs, sera rendu conforme aux dernières prescriptions en matières de PEB (Performance Energétique des Bâtiments) et permettra de réduire les consommations énergétiques.



FIN DE LA REMISE À NEUF DES BÂTIMENTS FLORAIR 2 ET 3

Après plusieurs années de travaux, nous avons le plaisir d'annoncer la fin du chantier du Florair 2 et 3. Ce dernier se termine le 15 juillet 2022. Outre la rénovation de l'enveloppe pour une meilleure isolation, les salles de bain des logements, le système de ventilation et les ascenseurs ont été entièrement rénovés afin de faire bénéficier les locataires d'une série d'avantages : plus de sécurité, réduction des émissions de CO₂ et davantage de performance au niveau des équipements techniques.



RÉNOVATION À LA **CITÉ JARDIN DU HEYMBOSCH**

Cinq maisons de la Cité Jardin à Jette feront l'objet d'une rénovation complète. L'architecte a pour objectif d'harmoniser l'approche conceptuelle de ces maisons tout en prenant en compte la sauvegarde du patrimoine d'origine. Un objectif supplémentaire est la recherche de meilleures performances énergétiques ainsi que l'amélioration du confort pour les futurs locataires.

Les travaux commenceront début août. Sont prévus :

- Le traitement de l'humidité
- Le remplacement des menuiseries extérieures
- L'installation d'un nouveau système de chauffage
- La mise en place de ventilations double flux
- Le remplacement des installations sanitaires et électriques
- La rénovation du revêtement des façades

POUR UNE OPTIMALISATION DE VOTRE CHAUFFAGE

Après le Florair 4 en 2021, c'est désormais **le Florair 1** qui s'octroie une rénovation complète de sa chaufferie. Les nouveaux équipements comprennent les chaudières, la cogénération, la régulation, les tuyauteries et le tableau électrique. Cette installation permettra une production de chauffage plus efficace tout en respectant les normes d'émission de polluants. De plus, la cogénération nouvellement placée compensera une partie des consommations électriques communes de l'immeuble. **La fin des travaux est prévue pour mi-juillet.** Les bâtiments du Florair 2 et 3 bénéficieront également d'installations neuves dans les prochains mois. Les informations à ce sujet suivront.

Des travaux sont également en cours au **Stiénon**. Une nouvelle régulation de la chaufferie permettra d'optimiser les performances des équipements et d'éviter les différentes pannes de chauffage et d'eau chaude qui étaient le résultat d'une régulation inconstante entre les différents équipements de la chaufferie. **Les travaux se terminent fin août.**



QUI PAIE QUOI ?

Il vous arrive de temps à autres de devoir effectuer une réparation dans votre logement. Certaines interventions sont à votre charge et d'autres sont à la charge de Lojega. Vous trouverez ci-dessous une liste non limitative de ces différentes interventions telle que publiée au Moniteur belge.



À CHARGE DU LOCATAIRE

1. DANS L'ENTRÉE

- Parlophonie : remplacement des piles et de la capsule micro
- Châssis et portes : nettoyage, entretien, graissage et réfection des coups, griffes et tâches
- Clés et badges : remplacement en cas de perte ou détérioration (via la SISP)
- Cylindres : remplacement
- Poignées : remplacement (idem dans les autres pièces)
- Prises de courant et interrupteurs : remplacement (idem dans les autres pièces)
- Fusibles et disjoncteurs : remplacement
- Soquets et ampoules : remplacement (idem dans les autres pièces)



2. PIÈCES DE VIE ET CHAMBRES

- Volets roulants et stores : entretien et réparation
- Vannes radiateurs : entretien (idem dans les autres pièces)
- Vitres : Réfection des joints et remplacement des vitres détériorées (idem pour toutes les autres pièces)
- Plafonds et murs : peinture et rebouchage des trous (idem dans les autres pièces)
- Sols : nettoyage, entretien et réparation des coups, griffes, fissures et tâches
- Radiateurs : purge (idem dans les autres pièces)
- Détecteurs de fumée : remplacement des piles

3. SANITAIRES, WC ET CUISINE

- Appareils de traitement de l'eau : entretien, nettoyage et remplacement du filtre
- Robinetterie : nettoyage, détartrage et remplacement des joints et flexibles
- Evacuation des eaux : Entretien et débouchage
- WC : débouchage et remplacement des manchettes ou coudes d'évacuation
- Chasse d'eau : déblocage du mécanisme, remplacement des joints et flotteurs et élimination du tartre
- Siège WC : remplacement
- Flexible gaz : remplacement
- Ventilation : nettoyage des bouches d'air et remplacement des filtres
- Vannes d'alimentation d'eau (robinets d'arrêt) : remplacement
- Eviers, lavabos, baignoire, douche et WC : nettoyage, détartrage, réparation des éclats
- Boilers : entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel
- Filtre hotte : nettoyage ou remplacement

À CHARGE DE LOJEGA

1. DANS L'ENTRÉE

- Parlophonie : réparation et remplacement
- Portes du tableau électrique : remplacement
- Portes intérieures : remplacement (sauf si dégradation)
- Tableau électrique : remplacement
- Détecteur de fumée : remplacement
- Serrure : remplacement



2. PIÈCES DE VIE ET CHAMBRES

- Thermostat d'ambiance : remplacement (sauf pile)
- Revêtements de sol : remplacement, sauf si dégradation (idem dans les autres pièces).
- Radiateurs : remplacement, sauf si dégradation (idem dans les autres pièces)
- Châssis et encadrements de fenêtre : remplacement, sauf si dégradation (idem dans les autres pièces)
- Volets roulants : remplacement des éléments
- Poignées de fenêtres : remplacement des poignées vétustes



3. SANITAIRES, WC ET CUISINE

- Robinetterie : remplacement des robinets usés
- Evacuation du gaz : remplacement
- Conduit de ventilation : réparation et remplacement
- Equipements de la cuisine : remplacement des meubles de cuisine et hotte sauf si dégradation

CALCUL DES LOYERS : COLLECTE DES DOCUMENTS NÉCESSAIRES AU CALCUL DE VOTRE LOYER 2023

La liste des documents à nous fournir vous sera envoyée fin juillet 2022.

La date limite de remise de ces documents est fixée au 30 septembre 22.

A défaut de la réception d'un dossier complet au 30 novembre 2022 au plus tard, la loi nous impose l'augmentation de votre loyer à la valeur maximale autorisée.

Si ces documents ne peuvent être transmis dans les délais imposés, **n'hésitez pas à contacter notre service locatif au numéro général 02/426.23.94.**

Veillez à ne fournir que les copies des documents officiels et à conserver les originaux, nos services ne feront pas de photocopies.

RETOUR EN IMAGES SUR LA FÊTE DES VOISINS 2022

Nombreux d'entre vous ont participé ce 20 mai sur les sites Esseghem, Florair, Stiénon, Peereboom et Van Overbeke à la Fête des Voisins, un moment d'échanges et de convivialité pour les plus grands et d'amusement pour les plus jeunes.

Nous vous remercions pour votre présence ainsi que les associations partenaires et les collaborateurs de Lojega sans qui cet événement n'aurait pu se dérouler.





RENDEZ-VOUS POUR L'ÉDITION 2023 !

LES NOUVEAUX DISPARUS DE RETOUR EN 2022

Pour la 4^e année, la Compagnie des Nouveaux Disparus se produira à Jette et Ganshoren avec de tout nouveaux spectacles, « Mon fils ce démon » et « La Yourte Mauve ». Venez découvrir lors du 2^e et 3^e week-end de septembre ces mises en scène sur des thématiques sociales et interculturelles !

La Yourte Mauve offre aux spectateurs, enfants et adultes, une histoire portée sur le sujet de l'interculturalité. Abordant de façon légère la question du vivre-ensemble, la pièce emmène le tout-public dans un tourbillon de musique et paroles remplies de tendresse afin de faire rendre-compte à chacun que notre société est source de richesses lorsqu'elle est mélangée.

Mon fils ce démon relève d'un questionnement sur le terrorisme, et plus particulièrement sur le cheminement compliqué des parents qui tentent de comprendre à quel moment leur fils a basculé vers un tel acte. Fidèle à ses valeurs, la Compagnie a créé un nouveau spectacle humain visant à toucher chaque spectateur et spectatrice afin qu'il en ressorte avec l'envie de créer à son échelle une société à la fois plus juste, plus ouverte et plus respectueuse.

Les représentations auront lieu à Ganshoren le 14



et 17 septembre 2022 sur le site Van Overbeke et à Jette du 23 au 25 septembre 2022 sur le site Florair.

L'annuel souk associatif vous accueillera également le samedi 14 septembre de 13h à 17h sur le site Van Overbeke et le samedi 24 septembre de 13h à 18h au Florair pour profiter des animations et activités des associations locales ainsi que d'un concert. Une parade animera aussi le quartier.

Au Florair, en collaboration avec la SLRB, un projet spécifique prendra vie lors du souk associatif avec la réactivation de l'œuvre contemporaine « Pas à pas », construite sur base du récit des habitants du quartier.

L'entrée est gratuite mais n'oubliez pas de réserver votre place pour le spectacle (+32 2 219 11 98 ou info@lesnouveauxdisparus.com).

Programme :

VAN OVERBEKE

Mercredi 14 septembre

- 12h - Parade
- 14h - La Yourte Mauve
- 16h - Mon fils ce démon
- 17h - Concert

Samedi 17 septembre

- 13 à 17h - Souk associatif + animations
- 15h - La Yourte Mauve
- 17h - Mon fils ce démon
- 18h - Concert

FLORAIR

Samedi 24 septembre

- 13h à 18h - Souk associatif + animations
- 15h - La Yourte Mauve
- 17h - Mon fils ce démon
- 18h - Concert

Dimanche 25 septembre

- 13h - Parade
- 15h - La Yourte Mauve
- 17h - Mon fils ce démon

ESSEGHEM : PLUS DE PROPRIÉTÉ DANS LE QUARTIER !

L'Abordage organise 3 actions de grand nettoyage du site Essegghem qui auront lieu cet été. Nous vous attendons nombreux pour nous aider à embellir votre quartier et le rendre plus propre. Un premier rendez-vous s'est déjà déroulé le 15 juin dernier.

Au programme :

Un barbecue, un drink et des ateliers sur la propreté organisés par l'équipe de l'Abordage en collaboration avec le service propreté de la commune de Jette et Lojega.

Rendez-vous :

Le 13 juillet de 10h30 à 12h30 : drink, barbecue et ateliers

Le 31 août de 14h00 à 16h00 : drink et ateliers

Le 14 septembre de 14h00 à 16h00 : drink et ateliers.

N'hésitez pas à confirmer votre présence au 0472/21.74.71.

Au plaisir de tous vous voir à l'action.



UN SERVICE DE MÉDIATION ACCESSIBLE AUX HABITANTS DES LOGEMENTS SOCIAUX DE GANSHOREN

Vous vivez une difficulté avec un de vos voisins ?

Vous vivez une difficulté relationnelle dans votre famille ?

Vous vivez une difficulté avec une personne ?

N'hésitez pas à prendre contact avec le [médiateur de conflits interpersonnels du service Prévention de Ganshoren](#).

Le but de la médiation de conflits interpersonnels est de prévenir et de résoudre à l'amiable les conflits interpersonnels.

Le service de médiation de conflits offre un espace où les habitants de Ganshoren ont l'opportunité de venir exposer leurs situations sociales et relationnelles difficiles, et d'essayer de trouver une solution à l'amiable pour régler le conflit.

La médiation de conflits interpersonnels offre un espace de communication, d'écoute, d'entente et de compréhension mutuelle.

La médiation permet de mettre en place des mécanismes de communication alternatifs à la justice, et de restauration du lien social entre les personnes en conflits.

Le médiateur peut vous recevoir sur rendez-vous au local « 36 » qui se situe dans le quartier des « Villas de Ganshoren », et qui se trouve à l'Avenue des Neuf Provinces, 36, au rez-de-chaussée du bâtiment « bleu » de Lojega.

Contact : 02.563.19.93 ou
par email : bdescamps@ganshoren.brussels



	MARDI	JEUDI
ACCUEIL GÉNÉRAL		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
Jette	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
SERVICE SOCIAL		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
Jette*	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
SERVICE TECHNIQUE		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
Jette	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
SERVICE CONTENTIEUX		
Ganshoren		09:00 - 12:00
Jette	13:00 - 15:30	
SERVICE COMPTABILITÉ		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00
CANDIDATS LOCATAIRES & LOCATAIRES		
Ganshoren	13:00 - 15:30	09:00 - 12:00

* Les permanences du service social de Jette se font au Essegem 3 durant les travaux de Vivajette.

02 426 23 94 – info.lojega@lojega.be

Demande technique : tec@lojega.be

GANSHOREN : Avenue de Rusatira 6 | **JETTE** : Rue Jules Lahaye 282

Garde Ganshoren : 0496 20 39 39

Garde Jette : 0496 20 31 69

Les numéros de téléphone de la garde sont mis à votre disposition **UNIQUEMENT** en cas d'urgence, c'est-à-dire en cas de **problème technique grave comme une 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 privés.