

LoJeGa

N°15
Automne 2022

ACTU



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



Chers locataires,

Nous espérons que les vacances, la rentrée de vos enfants et la vôtre se sont déroulées au mieux. Le temps était au beau fixe cet été, ce qui a permis d'organiser plusieurs activités sur nos sites pour le plaisir des plus jeunes. Nous sommes heureux de l'engouement que cela a amené.

Nous n'oublions pas cependant les temps difficiles que nous vivons avec la crise économique post-covid et la guerre russo-ukrainienne. Ces faits jouent sur notre quotidien et se répercutent sur nos dépenses. Des structures peuvent vous aider. Que ce soient les CPAS ou les Restos du Cœur, ils peuvent vous soutenir au niveau alimentaire, des soins de santé, de l'éducation, etc. Le CPAS de Ganshoren vous accueille notamment dans son épicerie sociale et le CPAS de Jette vous aide pour la rentrée de vos enfants. N'hésitez pas à prendre contact avec eux.



Marc Delvaux
Vice-Président



Hervé Doyen
Président

SABRI, AMINE ET IBRAHIM ONT FAIT PREUVE DE COURAGE ET DE BRAVOURE CET ÉTÉ À ESSEGHEM.

Dans le courant du mois de juillet, 3 jeunes locataires ont permis d'éviter la propagation d'un incendie au Essegem 2.

Ce soir-là, Sabri, Amine, Ibrahim remarquent que de la fumée s'échappe d'une fenêtre au 10e étage du bâtiment Essegem 2. Sans attendre, ils décident d'aller porter secours à l'habitante du logement où le feu s'est déclaré. Cette dernière n'avait pas pu maîtriser les flammes survenues dans la cuisine et attendait l'arrivée des pompiers. Lors de leur arrivée, les hommes de feu constatent que le foyer est éteint et cela grâce à la réaction rapide des adolescents qui n'ont pas hésité à intervenir pour venir en aide à leur voisine.



Sabri, Amine et Ibrahim ont été félicités et remerciés chaleureusement par les pompiers qui ont qualifié leur intervention de déterminante. Elle a permis à l'incendie de ne pas se propager et les dégâts se sont donc limités à la cuisine.

Toute l'équipe de Lojega les remercie pour leur action !

Chers locataires,

Voici une année que j'ai intégré l'équipe LoJeGa. Nombres de constats ont été faits et des changements et améliorations des services ont été instaurés et/ou sont en cours de réalisation.

Je pense notamment à la mise en place d'un tout nouvel organigramme pour la société qui place le locataire au centre de nos métiers. En effet, la dimension humaine est très importante et nous souhaitons axer nos actions autour de celle-ci. Un nouveau service Proximité a d'ailleurs été créé pour être au plus proche des habitants, avec à sa tête le responsable de service, Nourdine Benali.

Un nouveau directeur du Patrimoine, Paul Arsene, est également arrivé début de l'année 2022. Il a pu, par son expérience, apporter des améliorations telles qu'un système de suivi des plaintes, en vue d'une résolution plus efficace.

Une nouvelle branche, la branche Support & Développement, vient aussi renforcer les équipes et les soutenir dans les domaines juridique, des ressources humaines et de la communication. La toute nouvelle directrice à sa tête, Barbara Charles de la Brousse, possède une expérience probante dans le domaine du logement social.

A Jette, toutes les éléments du Contrat de Quartier Magritte ont été présentés et mettent en perspective une évolution positive pour le site de logements Essegghem. Du côté de Ganshoren, un nouveau Contrat de Quartier Durable verra tout bientôt le jour également. Quant aux élections CoCoLo du 17 septembre, le seuil de votes n'a hélas pas été atteint. Il n'y aura donc pas de Conseil Consultatifs des Locataires cette année. De nouvelles élections seront organisées l'an prochain.

J'ai cependant le plaisir de vous annoncer qu'en 2023, des Assemblées de locataires se tiendront dans les deux communes. Nous nous réjouissons de ces prochains moments de rencontres avec vous pour échanger sur diverses thématiques de la société afin d'améliorer nos services.

Des défis sont encore à relever mais l'équipe désormais en place à LoJeGa est prête.



Leticia BERESI
Directrice Générale

AVANCEMENT DES CHANTIERS EN COURS

La situation que nous connaissons aujourd'hui est complexe. La pandémie, la hausse des coûts de l'énergie et la guerre en Ukraine entraînent une hausse des prix et une pénurie des matières premières de construction. Ces deux éléments impactent fortement les acteurs de la construction et de la rénovation et par conséquent les chantiers de LoJeGa. A cela s'ajoute parfois le manque de personnel pour les entreprises. Nous sommes conscients des conséquences que les chantiers peuvent avoir sur votre quotidien et nous vous sommes reconnaissants de votre patience durant cette période.

VOICI DONC **UN APERÇU DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT** DES CHANTIERS EN COURS :

- Le chantier **Esseghem 4** qui a commencé début août est toujours dans sa première phase, celle de la destruction des balcons. De nouvelles terrasses plus grandes seront installées par la suite.
- Au **Vivajette**, le manque de matériaux empêche le chantier d'avancer, les pièces manquantes devraient arriver d'ici le mois de novembre.
- Au **Florair 3**, la salle polyvalente est en cours de rénovation. De nouvelles peintures et du nouveau mobilier sont prévus pour cet espace que vous pourrez prochainement à nouveau louer.
- Au **Esseghem 6**, le chantier de rénovation de la toiture se termine petit à petit. La fin est prévue pour le mois de décembre.
- Au **Clos Wagner**, les toitures des deux premières séries de maisons ont été rénovées, la 3^e phase a démarré les premières semaines d'octobre. Les travaux seront réceptionnés cet hiver selon la météo.



NOUVELLES LAVERIES

Bientôt, les bâtiments du site Florair jouiront d'une laverie commune. Cette infrastructure permettra aux locataires de gagner de la place dans leur logement puisqu'ils auront accès à des machines à laver au sous-sol. Des informations complémentaires suivront à ce sujet.

DÉCOMPTE DES CHARGES

HARMONISATION DE LA MÉTHODE DE RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE JETTE ET GANSHOREN

Vous avez récemment reçu votre décompte des charges de l'année 2021 et pu apercevoir des modifications dans la répartition des frais locatifs pour le patrimoine ganshorenois.

Alors que ces frais se répartissaient sur la base du nombre de chambres dans les logements, cette répartition a dû être modifiée afin de se conformer à l'arrêté du 26/09/1996 qui réglemente la location des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale.

Désormais, les frais sont répartis sur la base du nombre de logements pour le patrimoine ganshorenois, comme c'est déjà le cas pour le patrimoine jettois.

Par ailleurs, dans l'attente de l'installation des calorimètres prévue dans les prochains mois dans les logements de Ganshoren, les consommations de « gaz chauffage » - qui représentent 80% de la consommation totale de gaz - sont toujours réparties sur la base de la surface du logement.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE, DES ASTUCES POUR FAIRE DES ÉCONOMIES

L'augmentation des coûts de l'énergie se poursuit et le temps hivernal revient en Belgique. Nous avons lancé la période de chauffe le mois dernier. Afin de réduire l'impact de cette hausse des frais que nous connaissons, voici quelques astuces à adopter :



Régler votre vanne thermostatique entre les **positions 2 et 3**. 1°C supplémentaire augmente en moyenne de 7% la facture de gaz.



Eviter de chauffer toutes les pièces, la chambre et la salle de bain sont des pièces qui n'ont pas besoin d'une température élevée permanente.



Fermer les rideaux/volets quand la nuit tombe



Baisser le chauffage en cas d'absence



Lorsque vous **aérez votre logement**, choisissez un moment de la journée où il ne fait pas trop froid et fermer votre vanne thermostatique pendant cette période



Eviter d'obstruer les radiateurs pour profiter de la chaleur directe



Eteindre la veille des équipements audiovisuels et informatiques ainsi que les petits appareils électroménagers (cafetière, machine à pain,...)



Eteindre les lumières inutiles



Couvrir les casseroles quand vous cuisinez

Découvrez Appinest !

L'application qui simplifie la vie des locataires sociaux.



Gérez votre logement plus facilement !

Depuis 2019, votre société immobilière en collaboration avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) **travaille sur une application** dont le but est de vous permettre de gérer votre logement plus facilement. Dès aujourd'hui, **vous pouvez commencer à télécharger Appinest sur votre smartphone** via les différents magasins, App Store ou Play Store suivant votre type de téléphone.

Appinest, c'est quoi exactement ?

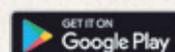
Appinest, c'est une application personnelle, sécurisée et accessible à tout moment qui vous permet de : **soumettre une demande** d'intervention technique, consulter votre **solde dû**, consulter vos **données personnelles** et de **signaler des changements**, consulter les **dernières actualités de la SLRB et de votre SISF**, et bien plus encore à venir...

Un moyen de communication digitale

L'application est un simple complément à tous les autres moyens de communication qui restent disponibles. Elle a été développée par la SLRB afin de **faciliter les interactions entre les locataires et leur société de logement** et favorise l'accessibilité à l'information en permettant aux locataires de suivre l'évolution de certaines de leurs demandes. De plus, **vos données sont traitées dans le respect de la réglementation européenne** sur le traitement des données (RGPD).



Gérer dès maintenant votre logement plus facilement et **télécharger Appinest**.



Cette App est une initiative de la Société du Logement de la Région de Bruxelles.

UNE BELLE ÉDITION DES NOUVEAUX DISPARUS

En septembre, la Compagnie des Nouveaux Disparus était sur le site Van Overbeke et le site Florair avec de nouvelles pièces de théâtre sur des sujets de société : La Yourte Mauve et Mon Fils ce Démon. Petits et grands sont venus assister aux spectacles, activités du souk associatif et concerts organisés pour l'occasion.



CET ÉTÉ À LOJEGA

LE PROJET « INSPIRONS LE QUARTIER » SE POURSUIT À ESSEGHEM

En collaboration avec le Contrat de Quartier Magritte et grâce à l'octroi de fonds par Bruxelles-Environnement, le PCS l'Abordage réalise un projet de construction participative de mobilier urbain par et pour les jeunes du quartier. Deux bancs de pique-nique ont été construits avec l'aide de l'asbl Les Frères Poulet et un abri sera prochainement réalisé avec l'aide de notre steward Amine.



RAFRAICHISSEMENT À ESSEGHEM

Suite aux fortes chaleurs de cet été, le PCS, avec l'aide de collaborateurs de LoJeGa, a installé une piscine temporaire. La bonne ambiance était au rendez-vous lors de cette activité rafraichissante pour les plus jeunes !



MOBILISATION DES LOCATAIRES DU ESSEGHM POUR UN QUARTIER PLUS PROPRE

Cette année encore, nos locataires étaient présents pour rendre les abords des bâtiments du site Esseghem plus propres. Merci à eux pour leur collaboration !



UN NOUVEAU SERVICE POUR NOS LOCATAIRES

Le service Proximité veille à garder le lien avec les locataires. Il travaille à la prévention et la sécurité des habitants de LoJeGa ainsi qu'à la propreté dans les immeubles et leurs abords. Le responsable coordonne 40 personnes dont la coordinatrice des concierges et nettoyeurs(ses) et son équipe, les stewards et le gestionnaire encombrants.

KIDS & FAMILY ACCUEILLE VOS ENFANTS APRÈS L'ÉCOLE À GANSHOREN

Comme chaque année, l'asbl Kids & Family organise l'école des devoirs pour les primaires et secondaires et ses « ateliers du mercredi » pour les enfants de 2,5 à 12 ans.

ÉCOLE DES DEVOIRS POUR LES PRIMAIRES

L'asbl accueille vos enfants de 15h30 à 18h les lundis, mardis, jeudis et vendredis à l'école des devoirs le Jardin d'Archi m'aide (Athénée Royale de Ganshoren - Rue A. De Bast, 1) ou à l'école des devoirs le Coup de Pouce (Ecole de la Découverte - Rue de l'éducation 15) pour un prix de 200€ pour un an avec goûter offert ainsi qu'une sortie par mois.

ÉCOLE DES DEVOIRS SECONDAIRES

Vos ados peuvent également s'inscrire à l'école des devoirs **Horizons** quatre fois par semaine à l'**Athénée Royale de Ganshoren (Parc du Mannegat)** de **16h30 à 18h30** pour un prix de **240€** pour un an.

ATELIERS DU MERCREDI

Les mercredis après-midi, l'asbl organise des activités pour les plus jeunes (2,5-12 ans) de **13h30 à 17h** avec un accueil du soir jusque 17h30 à un prix attractif.

L'asbl œuvre avec l'objectif d'aider les parents et souhaite que les frais d'inscription ne soient pas un obstacle à la participation des enfants, n'hésitez pas à la contacter.

Pour plus d'informations ou pour inscrire votre enfant, vous pouvez contacter l'asbl par mail kids.family.activites@gmail.com ou par téléphone au 0484/78.25.61.



PLAINES ET STAGES DE TOUSSAINT POUR FRISSONNER DE PLAISIR



L'asbl organise également des activités pendant les vacances scolaires, du 24 octobre au 4 novembre 2022. De 9h à 15h30, vos enfants de 2,5 ans à 15 ans pourront participer à un programme diversifié (ateliers cuisine, danse, art martiaux, bricolage, etc.) à l'Athénée Royal de Ganshoren (Parvis Ste-Cécile). Demandez votre formulaire d'inscription via kids.family.activites@gmail.com !

CALENDRIER DES ACTIVITÉS DE L'ABORDAGE ASBL POUR L'ANNÉE 2022-2023



*L'Abordage asbl a le plaisir de vous annoncer
les événements des mois à venir.*

LUNDI

10H – 12H : JEUX DE PLATEAU

Square BlaBla (ou 169, Rue Jules Lahaye en cas de mauvais temps)

15H : CAFÉ PAPOTTE

169, Rue Jules Lahaye

15H30 : SOUTIEN SCOLAIRE

294, Rue Jules Lahaye

17H : GROUPE MAMAN

Les mamans du quartier se réunissent pour préparer des plats ensemble au 169, Rue Jules Lahaye.

MARDI

15H30 – 17H30 : SOUTIEN SCOLAIRE

294, Rue Jules Lahaye

16H30 – 18H : SOUTIEN ADOS

294, Rue Jules Lahaye

16H30 : MARDI SPORT :

Diverses activités sportives sont proposées aux enfants de 8 à 12 ans.

169, Rue Jules Lahaye

MERCREDI

9H30 – 11H30 : BAR À SOUPE

169, Rue Jules Lahaye

11H30-13H : DISTRIBUTION DE SOUPE

169, Rue Jules Lahaye

13H-15H : SOUTIEN SCOLAIRE

294, Rue Jules Lahaye

13H-16H : ESCALADE

169, Rue Jules Lahaye

15H-17H : CULTUR'ART :

Moment ludique pour les jeunes de 7 à 12 ans autour d'activités culturelles et artistiques.

169, Rue Jules Lahaye



JEUDI

15H30 – 17H : SOUTIEN SCOLAIRE

294, Rue Jules Lahaye

16H30 – 18H30 : BOXE

GC Essegheem

17H – 20H : JEUDIS PARTY :

Les jeunes de plus de 12 ans se rencontrent et discutent des projets et des activités à mettre en place selon leurs envies et leurs besoins.

169, Rue Jules Lahaye

VENDREDI

15H – 16H30 : CAFÉ PAPOTTE

169, Rue Jules Lahaye

16H30 : SOUTIEN ADOS

294, Rue Jules Lahaye

17H-19H : GROUPE MAMAN

169, Rue Jules Lahaye

SAMEDI

14H-18H : SAMEDI TIMES :

Des activités culturelles et artistiques sont proposées aux jeunes du quartier.

169, Rue Jules Lahaye (1 samedi sur 2)



	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
SERVICE PROXIMITÉ		
Ganshoren	13:00 - 15:30	

* Les permanences du service social de Jette se font au Esseghem 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 de chauffage ou d'électricité, une grande fuite d'eau, remontée des eaux, etc. et en dehors des heures de bureau.** La tâche du surveillant de garde ne concerne pas le règlement des problèmes privés.