

Lojega Actu

N°21 ○ PRINTEMPS 2024



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE SERVICE PUBLIC S.C.R.L.

Editeur responsable: Leticia BERESI - Avenue Rusatira 6, 1083 Ganshoren

Madame, Monsieur,

Cher locataire, chère locataire,

L'année a débuté sous les meilleurs auspices avec nos assemblées annuelles de locataires qui ont été des moments d'échanges riches et constructifs. Nous sommes déterminés à maintenir cette dynamique collaborative avec vous, locataires, pour progresser ensemble. Votre participation active est essentielle pour comprendre vos besoins et améliorer nos services.

Nous sommes heureux de vous informer que les immeubles Essegheem 3 et Vanderperren vont bénéficier prochainement d'une rénovation complète de leurs façades, visant à renforcer leur isolation. Ces améliorations significatives promettent d'optimiser le confort dans les logements, tout en réduisant la consommation d'énergie et en favorisant une empreinte environnementale plus positive.

Le début de l'année a également été marqué par divers projets artistiques passionnants. En avril, nous avons accueilli le Parcours d'Artistes de Jette au Florair 2, où de nombreux talents bruxellois ont exposé leurs œuvres. En collaboration avec la Commune de Jette et les centres culturels du Nord-Ouest, des représentations théâtrales d'improvisation ont été organisées dans des logements inoccupés de Lojega et animées par la troupe de théâtre, la Jette Set.

Une nouvelle fresque murale fera prochainement son apparition sur une des façades du site Essegheem à Jette. Cette initiative du Contrat de Quartier Magritte se veut participative, et en février, les habitants ont voté pour l'illustration qu'ils aimeraient voir dans leur quartier. Nous vous invitons à découvrir l'artiste ayant remporté le plus de suffrages en page 5.

Ganshoren n'est pas en reste puisque nous recherchons des artistes en herbe pour participer à diverses initiatives artistiques. En collaboration avec plusieurs partenaires de Lojega, nous allons réaliser une fresque collective avec les habitants des bâtiments VO 216, 218, 220 et 222 afin d'embellir le hall d'entrée du VO 220-222. Parallèlement, nous avons également lancé le projet Bottin des Voisins, en partenariat avec la Compagnie du Chapitre, qui recherche de jeunes artistes pour monter une pièce de théâtre. Les détails sur ces beaux projets sont disponibles en page 4.

Vous le savez, nous portons une attention particulière à la sécurité incendie dans nos immeubles. Nous croyons fermement que la sensibilisation à la prévention des incendies est la clé essentielle pour assurer la sécurité de tous. C'est pourquoi nous vous invitons chaleureusement à participer en nombre à notre prochaine formation sur la prévention incendie, organisée en collaboration avec le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU). Lors de cette réunion les pompiers de Bruxelles vous partageront leur expertise et leur expérience pour éviter tout danger. Rendez-vous en page 5 pour découvrir les détails.

Comme chaque année, Lojega organisera la Fête des voisins à Jette et la Fête de quartier à Ganshoren. Nous vous encourageons vivement à participer à ces deux moments de rencontres, de partage et de convivialité entre habitants. Vous retrouverez toutes les informations en page 6.

Au plaisir de vous retrouver à ces événements,



Leticia Beresi,
Directrice générale



Marc Delvaux,
Vice-Président



Hervé Doyen,
Président

L'ÉQUIPE LOJEGA S'AGRANDIT !

C'est avec plaisir que nous vous annonçons le renforcement de notre équipe, affirmant ainsi notre engagement continu à fournir un service de qualité !

Marc Purnotte est notre nouvel **agent d'accueil**. Il vous accueillera désormais lors de vos visites au bureau. En binôme avec Jessica Nuñez, il vous guidera et vous orientera vers les personnes les mieux à même de répondre à vos demandes. Marc deviendra donc rapidement un visage familier, prêt à vous assister lors de vos visites.

Paul Greffier a également rejoint notre équipe en tant que **responsable énergie** au sein de la Branche Patrimoine, spécifiquement au sein du service maintenance. Sa mission est d'améliorer la performance énergétique de nos immeubles et réduire notre empreinte carbone sur l'environnement. Grâce à ses efforts, nous visons à optimiser notre consommation énergétique et à maîtriser les coûts de vos factures.

Enfin, **Delia Aniorde** a récemment rejoint notre équipe en tant que **gestionnaire pour la remise en état de nos logements vacants**. Elle supervise la bonne exécution des travaux de rénovation dans ces logements inoccupés. Elle contribue ainsi à lutter contre le vide locatif et les risques de squats mais permet avant tout de proposer des logements remis à neuf aux personnes inscrites sur la liste d'attente pour un logement social ou sur la liste des mutations.



Marc Purnotte,
Agent d'accueil



Paul Greffier,
Responsable Energie



Delia Aniorde,
*Gestionnaire - Remise en
état logements vacants*

ESSEGHEM 3 : UNE RÉNOVATION POUR UN CONFORT THERMIQUE ACCRU ET DES ESPACES EXTÉRIEURS AGRANDIS

Le chantier de rénovation de l'immeuble Essegghem 3 à Jette débutera très prochainement. Réalisés par l'entreprise de construction RENOTEC, ces travaux ont pour objectif d'améliorer l'isolation de l'enveloppe du bâtiment et la ventilation des logements ainsi que la sécurité incendie de l'immeuble.

Une fois les travaux achevés, l'immeuble aura un tout nouveau visage avec un nouveau bardage métallique blanc et une isolation renforcée, permettant ainsi aux locataires de réduire leur consommation d'énergie. De plus, de nouveaux balcons, offrant une superficie 3,5 fois plus grande qu'auparavant, seront installés, offrant ainsi un espace extérieur généreux pour profiter pleinement des beaux jours.



Essegghem 3 sera une copie de l'immeuble Essegghem 4 dont le chantier se termine en ce moment.

VANDERPERREN : LE CHANTIER EST EN COURS

Bien que le début des travaux ait été annoncé l'année dernière, des événements administratifs ont retardé le lancement du chantier de l'immeuble Vanderperren, qui a désormais débuté.

Pour rappel, l'ensemble des façades de l'immeuble bénéficiera d'une nouvelle isolation thermique, tandis que tous les châssis seront remplacés, répondant ainsi à la problématique du froid et de l'humidité dans les appartements. De plus, une nouvelle toiture isolée sera également installée.

La majeure partie des travaux, effectués par la société In Advance, se concentrera sur le bâtiment arrière, qui subira d'importantes modifications. Dans le but d'accueillir davantage de familles nombreuses, plusieurs studios vont être regroupés et transformés en logements 3 ou 4 chambres, dont des duplex. A la fin des travaux, l'ensemble des logements pourra accueillir jusqu'à 144 locataires, soit une augmentation de 30 personnes par rapport à la capacité actuelle.



LA SÉCURITÉ INCENDIE : UNE PRIORITÉ CHEZ LOJEGA

Chez Lojega, la sécurité incendie dans nos immeubles demeure une préoccupation centrale. Nous nous sommes engagés à renforcer nos efforts en matière de prévention incendie, conscients que votre sécurité est notre priorité absolue. Nous sommes fermement convaincus que la sensibilisation et l'information sont des outils essentiels pour mieux gérer les risques potentiels.



Dans cet esprit, en collaboration avec le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) que nous organiserons en juin une série de formations de sensibilisation à la prévention incendie. Au cours de ces sessions, les experts du SIAMU partageront des conseils pratiques et rappelleront les bonnes pratiques à adopter au quotidien pour éviter les incidents.

AGENDA DES FORMATIONS :

| Florair | Essegheem | Ganshoren |
|--|--|---|
| <i>Date</i> : 5 juin | <i>Date</i> : 13 juin | <i>Date</i> : 18 juin |
| <i>Heure</i> : 18h-19h | <i>Heure</i> : 18h-19h | <i>Heure</i> : 18h-19h |
| <i>Lieu</i> : Salle communautaire Avenue G. De Greef 200 Jette | <i>Lieu</i> : Home Saphir Rue Eliane Vogel-Polski 20 Jette | <i>Lieu</i> : Hall des Sports Rue Vanderveken 114 Ganshoren |

Nous sommes déterminés à travailler avec nos locataires pour créer un environnement plus sûr. Nous vous encourageons vivement à participer à ces formations et à contribuer à nos efforts communs pour prévenir le risque incendie.

Interdiction des barbecues sur les balcons et les terrasses !

Avec l'arrivée de la saison estivale, l'envie de partager des moments conviviaux autour d'un barbecue se fait sentir. Toutefois, il est crucial de souligner que l'utilisation de tout type de barbecue (charbon, gaz, électrique ou plancha) sur les balcons et les terrasses est strictement interdite. Ces appareils présentent un risque élevé d'incendie et peuvent mettre en danger tous les résidents.

Nous insistons sur le respect absolu de cette interdiction pour garantir la sécurité de chacun. Toute infraction à cette règle pourra être sanctionnée.

Pour les locataires qui disposent d'un jardin, voici quelques règles de sécurité à respecter lors de l'utilisation de vos barbecues :

- Installez votre équipement sur une surface stable et à au moins 3 mètres de votre logement et de toute structure.
- N'allumez jamais votre feu avec du liquide inflammable (essence par exemple).
- Utilisez des gants pour éviter les brûlures.
- Surveillez vos enfants pour éviter qu'ils s'approchent de l'appareil
- Gardez toujours à portée de main une couverture anti-feu et un seau de sable.

VOTRE DÉCOMPTÉ DES CHARGES 2023

Nous vous informons que votre décompte de charges pour l'année 2023 sera bientôt disponible.

Mais qu'est-ce que le décompte des charges exactement ?

Le décompte des charges est un document envoyé par Lojega, récapitulant les éléments suivants :

1. Les **charges locatives collectives** couvrant les services fournis par Lojega, tels que l'entretien de l'immeuble, des ascenseurs, l'éclairage des parties commune et le nettoyage.
2. Les **consommations individuelles** de votre logement, notamment en eau et en énergie.

Ce document est établi en comparant ces frais pour l'ensemble de l'année 2023 avec les provisions mensuelles que vous avez versées.

Que devez-vous faire une fois que vous avez reçu ce décompte des charges ?

- Si vous avez payé un montant de provisions supérieur au coût de vos consommations réelles, un remboursement sera effectué sur votre compte bancaire renseigné sur le courrier que vous aurez reçu. *Veillez noter que si vos coordonnées bancaires ont changé, vous devez en informer notre service comptabilité au 02 426 23 94 afin que les ajustements nécessaires soient effectués.*

A noter que tout excédent de provisions pourra être déduit de vos éventuels arriérés de loyers.

- Si vous n'avez pas payé suffisamment de provisions : vous devrez régler la différence. Ce supplément de charges devra être payé dans les trente jours suivant la réception du décompte.

Pour répondre à toutes vos questions suite à l'envoi de ce courrier, des permanences spécifiques seront organisées par notre Service Comptabilité. Celles-ci vous seront communiquées dans le courrier que vous recevrez en juin.



VO 220-222 : VENEZ EMBELLIR VOTRE HALL D'ENTRÉE



En partenariat avec le Centre Culturel La Villa, Accolage et l'école des devoirs Eurêka, nous vous invitons à participer à des ateliers organisés dans le hall du VO 220-222 afin de créer une fresque collective avec deux artistes talentueux, Sophie et Adrien.

Cette fresque sera une véritable œuvre d'art, représentant des scènes, des poèmes et des textes accompagnés d'images et de formes réalisées à partir de magnets. Une fois terminée, elle ornera les murs de l'entrée et évoluera au fil des passages des habitants et des visiteurs.

Ces ateliers sont gratuits et ouverts à tous les habitants des immeubles **VO 216, 218, 220 et 222** et auront lieu les **8 et 15 mai de 14h à 17h**. La fresque sera inaugurée lors de la Fête de Quartier le 1^{er} juin.

Venez exprimer votre créativité et contribuer à embellir notre espace commun !

LE BOTTIN DES VOISINS : RENCONTRONS-NOUS ENTRE VOISINS

Lojega et La Compagnie du Chapitre s'associent pour réaliser un Bottin des Voisins unique et original pour le « Quartier des Villas ».

Ce bottin comprendra trois parties :

- Une 1^{ère} partie contenant des histoires et des anecdotes sur le quartier, de sa construction à aujourd'hui !
- Une 2^{ème} partie contenant des portraits de personnalités importantes du quartier avec des récits et des descriptions concernant ces personnes (locataires, animateurs et animatrices de rue, concierges,...).
- Une 3^{ème} partie contenant les coordonnées de celles et ceux qui souhaitent être utiles dans le quartier et échanger de petits services avec leurs voisins et voisines.

Pour illustrer les anecdotes et les récits rapportés, une metteuse en scène professionnelle montera une pièce de théâtre avec les **jeunes locataires âgés de 15 et 25 ans lors d'ateliers théâtre**. Ces ateliers se dérouleront **du 19 au 23 août**. Nous vous invitons à y participer !

La représentation théâtrale finale sera jouée pour tous les habitants du quartier à l'automne.

N'hésitez pas à contacter **Caroline Safarian** pour plus d'informations sur ce projet au 0476 69 39 34.

EMBELLISSEMENT DE LA FAÇADE DU ESSEGHEM 2 À JETTE

L'appel à projet « Street Art Essegghem », lancé par le Contrat de Quartier Magritte fin 2023, a suscité un vif intérêt parmi les artistes, avec pas moins d'une soixantaine de propositions pour décorer la façade sud du bâtiment Essegghem 2 situé dans la rue Jules Lahaye.

En janvier 2024, un jury composé d'acteurs locaux et d'un expert a présélectionné trois œuvres avec des styles très différents, soumises ensuite au choix de la population.

Afin de recueillir un maximum de votes, quatre permanences ont été organisées sur le site Essegghem, en collaboration avec l'Abordage. Un atelier StreetArt organisé au même moment a permis à de nombreux enfants de révéler leur talent d'artiste.

Avec plus de 300 votes, c'est la proposition de **Shozy** qui a été plébiscitée par les habitants. Cet artiste a développé son art autour de la 3D et du trompe l'œil pour proposer des œuvres originales qui sauront embellir le paysage urbain.

Au cours du printemps, l'artiste travaillera en collaboration avec les locataires à la réalisation de la partie basse de la fresque qui reste momentanément non définie. Restez à l'écoute si vous souhaitez participer à cette œuvre !



FÊTE DES VOISINS À JETTE

Le 24 mai prochain, Lojega vous invite à célébrer la Fête des Voisins de 18h à 21h sur 3 sites : Florair, Stiénon et Vivajette.

Au programme : des animations musicales, des séances de grimages, des châteaux gonflables et stands de jeux vous attendent.

Vos concierges seront présents au bas de l'immeuble du Florair 2, dans le jardin arrière du Stiénon et dans la salle communautaire du Vivajette pour partager avec vous un moment de convivialité autour d'une table d'hôtes où chacun est invité à apporter une boisson ou un plat pour constituer un grand buffet.

La fête de quartier Esseghem

Pour le site Esseghem, Lojega s'associe à l'Abordage et à Pali-Pali afin de préparer la fête de quartier ! Esseghemois, Esseghemoises, nous vous donnons rendez-vous le 1^{er} juin dès 13h sur le gazon derrière le Esseghem 2 pour profiter de diverses animations et partager une auberge espagnole.



FÊTE DE QUARTIER À GANSHOREN

En collaboration avec le centre culturel La Villa, Lojega organise sa **fête de quartier le 1^{er} juin prochain dès 13h**. A l'initiative des associations du quartier et des partenaires de Lojega, des animations pour petits et grands auront lieu **sur le terrain engazonné derrière le VO 243**.

Nous vous avons prévu une variété d'activités telles qu'un magicien origami, un atelier de sérigraphie, du grimage, l'orchestre «Waldisnerts», un concert du groupe les Balkans et bien d'autres encore !

Le quartier VO 216-222

Petite particularité cette année, une fête des voisins est organisée le 1^{er} juin également, spécialement pour les habitants des tours Van Overbeke de 216 à 222.



ERFGOEDBANK GANSHOREN : PLONGÉE DANS L'HISTOIRE DU QUARTIER DES VILLAS

Erfgoedbank Ganshoren est un projet patrimonial qui collecte des photos et des documents anciens pour raviver l'histoire et évoquer les souvenirs du quartier des Villas de Ganshoren. Pour dénicher ce matériel, les porteurs du projet font appel à vous : les habitants de ce quartier !

Afin de découvrir les richesses architecturales du quartier, une visite guidée sera organisée lors de la Fête de quartier le **1^{er} juin de 11h à 12h30**. Rendez-vous au Hall des sports de Ganshoren, Rue Vanderveken 14.

Appel aux bénévoles

Pour ce projet, le service culture de la commune cherche à constituer une équipe de bénévoles dynamiques ! En tant qu'ambassadeur local, habitant du quartier, vous jouerez un rôle essentiel en relayant le projet dans vos réseaux respectifs (voisins, amis et connaissances). Nul besoin d'expertise préalable dans le domaine du patrimoine : c'est ensemble que vous veillerez à la préservation de l'histoire collective du quartier !

Infos et inscription :
culture.francaise@ganshoren.brussels
02 464 05 39



UNE AGORA POUR RASSEMBLER LES HABITANTS

L'Agora est une initiative créée par les centres culturels du Nord-Ouest. Il s'agit d'une structure en bois en forme d'amphithéâtre qui sera installée sur la pelouse arrière du bâtiment Van Overbeke 243 à Ganshoren **du 23 mai au 3 juillet 2024**.

Ce nouvel espace de rencontres pourra accueillir différentes animations organisées par les partenaires du quartier, notamment le centre culturel La Villa, et vous permettra également de vous retrouver entre voisins.



PROFITEZ DE LA PROGRAMMATION DU CENTRE CULTUREL DE GANSHOREN !

Le Centre Culturel La Villa vous propose gratuitement les activités suivantes :

Inauguration du passage piéton Arc-en-ciel de Ganshoren

Vendredi 17 mai

14h : Inauguration du passage piéton
Arc-en-ciel (Arrêt de bus SORENSEN)

17h : Atelier d'écriture slam en non-mixité
choisie QUEER à La Villa pour les
personnes sexisées LGBTQIA+
uniquement. (Avec Agojie (Elle) du
collectif Slameke)

20h : Concert Scène ouverte Slam/Open mic
animé par Slâme dérisoire.
Un texte dit = Un verre offert !

Où ? Au Centre culturel de Ganshoren
La Villa

Exposition de l'Athénée Royale de Ganshoren - Esclave/slave

Les 4^{ème} Arts Plastiques de l'ARG vous
propose une exposition qui mêle Histoire et
Arts Plastiques afin de sensibiliser aux faits
de l'esclavage.

Vernissage le 24 mai à 17h

*Exposition accessible du 25 au 31 mai de 14h
à 17h30*

Où ? Au Centre culturel de Ganshoren
La Villa

Ganshoren au fil des saison - RDV avec l'été

Samedi 29 juin de 14h à 18h

Au programme ? Balade nature dans le
marais de Ganshoren, découverte de la
pépinière citoyenne, exploration du potager
collectif, atelier céramique, dégustation de
produits de bouche et de saison, ainsi que
de boisson aromatisée rafraîchissante et
initiation au Qi Gong.







Un concert familial «Le P'tit bal des animaux»
par Piwi Lemman terminera la journée à 17h.

Où ? Dans l'Agora du Nord-Ouest de
Bruxelles dans le quartier des Villas
(Derrière le VO 243)













HORAIRES

SERVICES ADMINISTRATIFS : PERMANENCES ET TÉLÉPHONE 02/426 23 94

| | Lundi | Mardi | Mercredi | Jeudi | Vendredi |
|-------------|---|---|---|---|----------|
| 9:00-12:00 |  |  |  |  | |
| 13:00-15:30 | |  | |  | |

SERVICE TECHNIQUE : PERMANENCES, TÉLÉPHONE & GARDE 02/432 97 98

| | Lundi | Mardi | Mercredi | Jeudi | Vendredi |
|------------------------|---|---|---|---|---|
| 9:00-12:30 |  |  |  |  |  |
| A partir de 12:30 + WE |  |  |  |  |  |

ACCUEIL au siège de GANSHOREN



ACCUEIL & PERMANENCES PHYSIQUES au siège de GANSHOREN & à l'antenne de JETTE



PERMANENCES TÉLÉPHONIQUES (02/426 23 94)



GARDE - URGENCES UNIQUEMENT (02/432 97 98)



Panne de chauffage généralisée, panne d'eau chaude généralisée, coupure d'électricité généralisée, tous les ascenseurs à l'arrêt, portes d'immeuble ou de garage bloquées, carreaux cassés, fuite d'eau importante.

INFOS PRATIQUES :

GANSHOREN : Avenue de Rusatira 6 – **JETTE** : Rue Jules Lahaye 282
 Info@lojega.be – tec@lojega.be (demande technique)