

Lojega Actu

N°22 ◦ AUTOMNE 2024



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

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

Madame, Monsieur,

Cher(e) locataire,

Nous tenons à vous exprimer notre sincère gratitude pour votre présence et votre participation lors de nos fêtes de voisins et de quartiers à Jette et à Ganshoren. Nous avons été ravis de vous rencontrer et de voir les liens se renforcer entre locataires au fil des événements. Nous espérons vous retrouver encore plus nombreux lors des prochaines éditions !

Vous le savez, la sécurité incendie est une priorité absolue chez Lojega.

Dans cette optique, nous avons organisé en juin dernier des sessions d'information en matière de prévention incendie animées par les Pompiers de Bruxelles. Ces sessions visaient à vous fournir les clés nécessaires pour éviter tout incident. Constatant malheureusement des départs de feu trop fréquents dans nos logements, nous prévoyons de renouveler ces séances l'année prochaine. La prévention est essentielle, tant pour la sécurité individuelle et collective que pour les conséquences dues à un comportement inadéquat ou irresponsable pouvant aller jusqu'à la résolution du bail. Restez attentifs, nous vous informerons des dates dès qu'elles seront fixées.

Alors que l'été touche à sa fin et que la rentrée se profile, de nombreux projets voient le jour dans nos quartiers :

- Une étude de faisabilité, commanditée par Lojega, sera lancée en septembre pour les bâtiments Peereboom 2-6 et Van Overbeke 220-222 ainsi que leurs abords.*
- Les Nouveaux Disparus joueront leur nouvelle pièce de théâtre lors de la Fête de la FWB à Jette en ce mois de septembre.*
- Les travaux du Contrat de Quartier Magritte débuteront en octobre.*
- Une campagne de renouvellement des détecteurs de fumée débutera en octobre dans tout le patrimoine et s'étalera sur une période de 5 mois.*
- Les projets socio-économiques du Contrat de Quartier Les Villas émergent aussi depuis cet été et se poursuivent cet automne.*

Vous trouverez tous les détails sur ces initiatives dans les pages suivantes de ce magazine.

L'arrivée des mois en "BRE" marque le retour du froid et l'augmentation de la consommation d'énergie. Pour vous aider à mieux gérer vos dépenses énergétiques cet automne et cet hiver, nous vous proposons quelques astuces pratiques en page 8.

Enfin, nous avons le plaisir de vous annoncer que tous les locataires affectés par l'incendie du mois de juin 2023 au Van Overbeke 216 ont été relogés dans un logement définitif. Les travaux de rénovation de la façade extérieure et des 32 appartements sinistrés débuteront quant à eux à la fin de l'année 2025.

Belle rentrée à toutes et tous,



Barbara C. de la Brousse,
Directrice Générale ad Interim



Marc Delvaux,
Vice-Président



Hervé Doyen,
Président

NOUVELLE ASSISTANTE SOCIALE POUR LES LOCATAIRES DE JETTE

Cet été, Lojega a accueilli Anifa Matassi au sein de son équipe sociale. Anifa prendra en charge les locataires de plusieurs bâtiments à Jette notamment Vivajette, Stiénon, Esseghem 5 (266-268) et 6, Florair 2, Vanderperren, Serkeyn, Delathouwer-Loossens, Baeck, Saint-Vincent de Paul ainsi que la Cité Jardin.



Anifa Matassi

Pleine d'enthousiasme pour sa nouvelle mission, Anifa nous confie : *« En tant qu'assistante sociale, ma principale motivation est d'aider et accompagner les locataires dans leurs démarches et leur quotidien. Mon rôle permettra de tisser des liens solides avec eux, de com-*

prendre leurs besoins et de leur offrir un soutien personnalisé. J'apprécie particulièrement la possibilité de contribuer à l'amélioration de leur qualité de vie en leur proposant des solutions concrètes à leurs problèmes. »

Vous pourrez rencontrer Anifa lors de ses permanences dans les bureaux de Jette (Esseghem 3 - Rue Jules Layahe 282) le mardi de 13h à 15h30 et le jeudi de 9 à 12h. Bienvenue à elle !

LOJEGA S'ENGAGE POUR AMÉLIORER SES SERVICES : VOTRE AVIS COMPTE !

Dans le cadre d'un travail d'amélioration continue de ses services, Lojega souhaite recueillir l'avis de ses locataires via une enquête.

À partir de ce mois de septembre, vous aurez l'opportunité de partager votre opinion de deux manières différentes :

- Soit vous recevrez un email contenant un lien vers le questionnaire en ligne
- Soit un collaborateur de Lojega vous contactera pour vous poser les questions

Votre participation est essentielle pour nous aider à mieux répondre à vos attentes et à améliorer nos services. Nous vous remercions d'avance pour le temps que vous consacrerez à cette enquête.

LOJEGA INNOVE POUR SES COLLABORATEURS



Vous l'avez peut-être remarqué : depuis quelques mois, des collaborateurs de Lojega issus de différents services **passent une journée ensemble pour se glisser dans la peau de leurs collègues** et découvrir d'autres fonctions au sein de Lojega.

Ce projet, baptisé « **Vis mon job** », a pour but de favoriser la rencontre et la compréhension mutuelle entre toutes les équipes afin d'améliorer la collaboration en interne et de mieux servir nos locataires.



LE CONTRAT DE QUARTIER MAGRITTE : LE CHANTIER VA BIENTÔT DÉBUTER

Le quartier Essegheem s'apprête à changer de visage : **les grands travaux de rénovation de l'espace public commenceront dans le courant du mois d'octobre.**



Avant de sortir les pelleteuses, **une réunion d'information sera organisée par les services communaux.** Ce sera l'occasion idéale pour en savoir plus et poser toutes vos questions.

Petit rappel, le Contrat de Quartier Magritte prévoit des travaux d'aménagement financés par la Région. **L'objectif ? Donner un nouveau souffle au site et promouvoir la mobilité douce.** Parmi les améliorations prévues, un nouvel accès au boulevard Desmet De Nayer sera créé, permettant de désenclaver le site et de le rendre plus accessible.

LOJEGA LANCE UNE ÉTUDE POUR LA RÉNOVATION DU SITE «LES VILLAS DE GANSHOREN»

Lojega poursuit ses efforts de rénovation urbaine et, à l'instar du projet sur le site Essegheem à Jette, a récemment lancé un appel d'offres pour une mission d'étude de faisabilité et de programmation concernant le site « les Villas de Ganshoren ».



Cette initiative vise à rénover les immeubles, à activer les rez-de-chaussée et à explorer les potentialités des parkings sous-dalles. L'équipe composée de VELD architecten, OSMOS Network, NEY&Partners et Cenergie a été retenue pour mener à bien cette mission, qui débutera en septembre.

L'objectif principal de cette étude est de concevoir **plusieurs scénarios** pour la rénovation des bâtiments Peereboom 2-8 et Van Overbeke 216-222 ainsi que d'imaginer des solutions pour dynamiser l'espace public sur l'ensemble du site. Une réflexion approfondie sera également menée sur l'avenir des parkings souterrains afin de déterminer la meilleure orientation possible pour le projet.

Dans une démarche participative, les porteurs du projet solliciteront activement l'avis des locataires. **Une première réunion sera organisée avec les habitants des bâtiments PEER 2-8 et VO 216-222** afin de présenter le cadre, le processus et les ambitions de la rénovation.

Par la suite, un projet d'occupation temporaire sera mis en place pour tester des idées d'aménagement en lien avec les initiatives du Contrat de Quartier Durable. Des micro-trottoirs et des ateliers de co-création permettront également à chaque locataire de s'exprimer et de contribuer au projet.

Enfin, des réunions et événements publics seront régulièrement organisés pour informer et impliquer l'ensemble des parties prenantes dans ce processus.

Restez connectés pour participer à cette aventure collective et contribuer à façonner l'avenir de notre quartier !

REPLACEMENT DES DÉTECTEURS INCENDIE

Cet automne, Lojega lance **une vaste campagne de renouvellement des détecteurs de fumée sur l'ensemble de son patrimoine**. Plus de 2.600 logements seront concernés par cette opération, qui s'étendra sur une période d'environ 5 mois.



POURQUOI CE REMPLACEMENT ?

Les détecteurs actuels approchent de la fin de leur durée de vie, estimée à 10 ans. En effet, ces appareils sont équipés d'une batterie intégrée, garantissant leur fonctionnement sans interruption pendant toute cette période. Les nouveaux détecteurs qui seront installés fonctionneront également de la même manière, assurant ainsi votre sécurité pour les années à venir.

Nous tenons à rappeler **l'importance d'un entretien régulier** : il est essentiel de dépoussiérer votre détecteur et de le tester régulièrement pour vous assurer de son bon fonctionnement.

Ce renouvellement permettra **d'uniformiser l'installation des détecteurs de fumée de tous nos logements et d'assurer la conformité** de Lojega avec le nouvel arrêté royal du 28 septembre 2023, relatif à la détection incendie dans les logements en Région de Bruxelles-Capitale qui entrera en vigueur dès le 1er janvier 2025.

Vous serez informés du passage de la société en charge de l'installation via un courrier envoyé 14 jours avant leur passage.

SÉCURITÉ INCENDIE : CONTRÔLE DES BALCONS

Lojega poursuit et renforce ses actions pour améliorer la sécurité incendie de ses bâtiments !

Dans les mois à venir, nous procéderons à un contrôle des balcons possédant des trappes d'évacuation. Cette initiative vise à garantir la sécurité et le bien-être de tous nos locataires.

Le mobilier et les objets présents sur votre balcon peuvent non seulement faciliter la propagation d'un incendie, mais également obstruer ces trappes d'évacuation de secours. Il est donc impératif de maintenir ces zones dégagées et de retirer tout objet susceptible de bloquer une évacuation d'urgence.

Pour éviter tout risque et assurer votre sécurité, nous vous rappelons également qu'il est interdit de :

- Utiliser votre balcon comme un **lieu de stockage**, notamment pour des matières combustibles ou des liquides inflammables susceptibles de propager le feu en façade.
- Installer des **brises-vues, cannisses, toiles, ou autres éléments similaires**.
- Faire des **barbecues** (électriques, au gaz ou au charbon) sur votre balcon.

SEPTEMBRE RIME AVEC RÉVISION DU LOYER

Chaque année, nos locataires sont tenus de mettre à jour leurs revenus et leur situation familiale. Cela nous permet d'adapter le montant du loyer à partir de janvier.



En juillet, vous avez reçu un courrier contenant la liste des documents à nous fournir pour le 30 septembre 2024 au plus tard.

Vous pouvez nous transmettre vos documents en déposant l'enveloppe complète dans une des urnes brunes placées dans nos locaux à Ganshoren ou à Jette.

Si vous voulez faire vérifier vos documents, n'hésitez pas à vous présenter à Lojega lors des périodes d'ouverture de nos bureaux.

Nous vous rappelons que si notre service locatif ne reçoit pas les documents demandés, nous serons contraint d'augmenter votre loyer à la valeur maximale autorisée, augmenté de la cotisation de solidarité.

Si vous avez des difficultés à transmettre ces documents dans le temps imparti, contactez notre service locatif au numéro général 02/426.23.94 afin de trouver des solutions adaptées à votre situation.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE : LES ASTUCES POUR RÉDUIRE VOS COÛTS

Afin de mieux gérer votre consommation d'énergie et alléger votre facture tout en traversant les périodes les plus froides de l'année dans un confort optimal, nous vous proposons quelques conseils pratiques :



Réglez votre vanne thermostatique entre les positions 2 et 3 : chaque degré supplémentaire augmente en moyenne votre facture de 7%.



Réduisez le chauffage la nuit ou lors de vos absences : Baissez la température pendant que vous dormez ou que vous êtes hors de chez vous peut significativement réduire vos dépenses énergétiques.



Calfeutrez vos fenêtres et portes : Utilisez des boudins de porte ou des bandes isolantes pour bloquer les courants d'air et empêcher la chaleur de s'échapper.



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



Aérez intelligemment votre logement : Lorsque vous aérez votre logement, faites-le pendant les moments les plus chauds de la journée et pensez à fermer les vannes thermostatiques pendant cette période.



Habillez-vous chaudement : Porter une couche supplémentaire de vêtements peut vous permettre de baisser le chauffage sans sacrifier votre confort.



Fermez les rideaux et volets dès la tombée de la nuit : Cela aide à conserver la chaleur à l'intérieur en réduisant les pertes thermiques par les fenêtres.



Dégagez l'espace autour des radiateurs : Évitez d'encombrer l'espace devant les radiateurs pour profiter de la chaleur directe.



Purgez vos radiateurs : Une purge régulière de vos radiateurs assure une meilleure diffusion de la chaleur et une consommation d'énergie plus efficace.



Installer des tapis peut isoler le froid du sol et les rideaux thermiques peuvent retenir la chaleur à l'intérieur, rendant votre logement plus confortable et économe en énergie.

LE BOTTIN DES VOISINS : UN PROJET SOLIDAIRE ET CRÉATIF DANS LE QUARTIER DES VILLAS



Depuis décembre 2023, **le quartier des Villas à Ganshoren accueille un projet participatif** : «Le Bottin des Voisins». Initié par Lojega et La Compagnie du Chapitre ASBL et subventionné par la SLRB, ce projet vise à renforcer l'empowerment des habitants en encourageant l'entraide et le développement des talents locaux.

Le principal objectif est de promouvoir l'autonomie et la solidarité entre les résidents.

En collaboration avec l'ASBL Accolage, une section du bottin est dédiée à l'échange de services entre voisins, créant ainsi un réseau d'entraide où chacun peut offrir ses compétences et bénéficier de celles des autres.

Pour encourager cet engagement, Lojega et La Compagnie du Chapitre lance un appel à projet avec une aide financière et un coaching personnalisé aux habitants souhaitant

développer une initiative. Si vous avez des idées ou souhaitez en savoir plus, vous pouvez contacter Isabelle Smolders à l'adresse i.smolders@lojega.be ou au 0490 141 126.

En outre, le **Bottin des Voisins** présente vingt portraits de locataires et d'intervenants sociaux partageant leur vision du quartier. Ces interviews seront exposées du 6 au 8 décembre 2024, le long d'un parcours partant de la Maison des Jeunes de Ganshoren et traversant les immeubles de Lojega. Cette exposition offrira une occasion unique de découvrir la diversité et la richesse humaine du quartier.

Enfin, une pièce de théâtre intitulée **«Un meurtre à Ganshoren ou l'histoire d'une légende urbaine»**, inspirée des anecdotes recueillies lors d'ateliers de théâtre intergénérationnels à la Maison des Jeunes, sera présentée pendant cette période. Les informations à ce sujet suivront !

UNE ŒUVRE A PRIS PLACE AU ESSEGHM 2

Nous l'avions évoqué précédemment, **l'artiste Shozy a été sélectionné il y a quelques mois pour embellir la façade du Esseghem 2** dans le cadre du Contrat de Quartier Magritte. Depuis le 24 juillet, les habitants du site peuvent déjà admirer son œuvre.

Le projet initial a légèrement évolué, notamment sur le niveau supérieur de la fresque. La couleur de fond a été modifiée pour un chrome éclatant, créant un effet miroir saisissant, tandis que de nouveaux personnages féminins ont été ajoutés.

Pour réaliser son œuvre, Shozy a utilisé une technique ingénieuse : une grille de graffitis lui a servi de repère pour dessiner avec précision. Cette méthode lui a permis de travailler plus efficacement, sans avoir à prendre du recul ou à descendre de sa nacelle. De plus, elle a évité l'utilisation de projecteurs la nuit, minimisant ainsi les perturbations pour les locataires.

L'inauguration officielle de la fresque aura lieu le mercredi 11 septembre de 17h à 19h en face du Esseghem 1. À cette occasion, un grand atelier de graffiti sera organisé par l'agence de l'artiste, Treepack.

Ne manquez pas cet événement qui promet d'être riche en couleurs et en créativité !



11/07



23/07



15/07

CONTRAT DE QUARTIER « LES VILLAS » : LES PROJETS SOCIO-ÉCONOMIQUES PRENNENT FORME

Cet été, plusieurs projets socio-économiques du Contrat de Quartier « Les villas de Ganshoren » ont vu le jour avec une série d'activités dynamiques dans le quartier !

Lojega s'est associée aux différents porteurs de projets pour organiser des ateliers bricolage, de réparation vélo, d'aide à la recherche d'emploi ainsi que des balades animées dans les espaces publics du site Van Overbeke et Peereboom.



D'autres initiatives se concrétiseront dans les mois à venir avec la mise à disposition temporaires des locaux du Peereboom 6, du 9P34 et du VO 245 ainsi qu'un workshop de **construction de mobilier en bois dans l'espace public** qui aura lieu tous les jours du **9 au 12 septembre de 14h à 18h avec Park Mobil au VO 243.**

A noter, **le samedi 12 octobre**, le Contrat de Quartier Durable, en collaboration avec les associations du quartier, vous invite pour l'événement saisonnier **« Ganshoren au fil des saisons : RDV avec l'automne »**, qui se déroulera à la Maison de Jeunes MJ83 (Avenue des 9 Provinces 38) de 13h à 18h.

Au programme : Des ateliers de cosmétiques naturels, de plantation au Jardin des Aromatiques et de céramique, des rencontres avec diverses



associations qui se penchent sur l'avenir de notre société et les défis environnementaux et une balade contée dans le marais de Ganshoren avec l'observation de la faune nocturne (19h-22h).

Le Contrat de Quartier Durable lance également « Dans ma Villa », un appel à initiatives citoyennes qui vous permet de **bénéficier d'un budget pour développer vos idées pour le quartier « Les Villas »**. Deux formules sont proposées :

- **Mini-projet : budget de 50 à 500€**, formulaire simple à remplir toute l'année, finançable pendant 6 mois.
- **Maxi-projet : budget de 500 à 10 000€**, remise d'un formulaire de candidature 1 fois par an, finançable pendant 24 mois maximum.

Pour plus d'informations, contactez Sirine, coordinatrice des projets socio-économiques du CQD, au 02/600.25.03.

Vous voulez plus d'informations sur le CQD « Les Villas de Ganshoren » ? Suivez l'équipe du contrat de quartier sur Instagram, Facebook et sur le site internet de la commune (<https://www.ganshoren.be/contrat-de-quartier-durable-villas-de-ganshoren/>).

NOUVEAUX DISPARUS PRÈS DU FLORAIR

La Compagnie des Nouveaux Disparus s'installera à Jette du 27 septembre au 02 octobre 2024 pour présenter son nouveau spectacle : **Le Songe**.



Vous pourrez découvrir cette pièce de théâtre à l'occasion de la Fête de la Fédération Wallonie Bruxelles (FWB), **le vendredi 27 septembre**, dès 14h au Parc de la Jeunesse ! Divers ateliers et concerts seront organisés tout au long de l'après-midi en collaboration avec le Centre Culturel, la Bibliothèque et la Commune de Jette.

Synopsis du spectacle :

Une troupe théâtrale est sélectionnée pour l'adaptation de la célèbre pièce de Shakespeare, *Le Songe d'une nuit d'été*. D'abord sceptiques quant à l'orientation de la mise en scène, des tensions émergent entre la metteuse en scène, Lila, et son équipe. Cependant, ces conflits sont rapidement relégués au second plan lorsque certains artistes accueillent incognito dans le théâtre... des migrants en détresse.

Si vous souhaitez assister au spectacle, réservez vos places au 02 219 11 98 !

Pour plus d'informations sur la Fête de la FWB, rendez-vous sur <https://ccjette.be/evenement/fete-de-la-federation-wallonie-bruxelles/>

FÊTE DES ENFANTS CHEZ LOJEGA

Nous avons le plaisir de vous inviter à la 3e édition de la **Fête des Enfants à Jette et à Ganshoren**, prévue en décembre prochain, avec la participation exceptionnelle de Saint-Nicolas. En collaboration avec la Maison des Jeunes MJ83 à Ganshoren, ainsi que l'Abordage et le Home Saphir à Jette, un spectacle gratuit sera organisé pour le plaisir des petits et grands, suivi de l'arrivée de Saint-Nicolas qui distribuera ses friandises.



JETTE







Où ? Home Saphir
Rue Eliane Vogel Polski 20
Quand ? 4 décembre 2024
Timing : Spectacle dès 14h

GANSHOREN











Où ? Maison des Jeunes
Avenue des 9 Provinces 38
Quand ? 11 décembre 2024
Timing : Spectacle dès 14h

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 TECHNIQUES 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)