

Lojega Actu

N°23 ◦ HIVER 2024



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

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

Madame, Monsieur,

Chère locataire, Cher locataire,

Nous avons le plaisir de commencer cette nouvelle année avec une bonne nouvelle : à partir du **14 janvier 2025**, la permanence de Jette sera à nouveau accessible. Elle se tiendra au **Florair 1** (toutes les informations se trouvent en page suivante).

Comme chaque année, nous organisons les assemblées locataires, des moments privilégiés pour vous rencontrer et échanger sur les préoccupations de votre quotidien. Quatre dates sont prévues en février (détails en page 4). Nous vous encourageons vivement à y participer : ces moments privilégiés sont l'occasion pour nous d'écouter vos besoins et d'y répondre directement.

Au cours des derniers mois, nous avons renforcé nos services afin de mieux pouvoir répondre à vos besoins. Cela inclut notamment :

- Le recrutement de deux nouvelles assistantes sociales pour mieux vous accompagner dans vos démarches,
- Le renforcement de nos équipes techniques afin d'assurer un suivi plus réactif des problématiques touchant vos bâtiments et logements.

Côté patrimoine, nous sommes particulièrement fiers de vous annoncer la fin du chantier de rénovation lourde à Jette. Nous remercions sincèrement les habitants de l'immeuble Essegheem 4 pour leur patience durant cette période des travaux. Pour une vue d'ensemble des projets et chantiers prévus en 2024 et 2025, rendez-vous en pages 4 et 5.

Nous tenons également à vous remercier chaleureusement pour votre participation massive aux enquêtes de satisfaction menées en septembre dernier. Avec près de 300 réponses reçues, vos retours sont une véritable source d'inspiration et nous aident à mieux comprendre vos attentes en matière de communication. Ces enseignements guideront nos actions futures.

L'année 2025 sera une année de proximité chez Lojega. La direction générale et la direction sociale s'engagent à venir à votre rencontre. Tout au long de l'année, elles auront le plaisir de parcourir les différents sites pour échanger avec vous, mieux comprendre vos besoins, et renforcer ces liens qui font la richesse de nos quartiers. Ce tour des locataires est l'occasion de saluer chacun d'entre vous, d'écouter vos idées et de partager nos projets.

Enfin, à l'aube de cette nouvelle année, toute l'équipe de Lojega se joint à nous pour vous adresser nos **meilleurs vœux pour 2025**. Que cette année soit riche en solidarité, en projets réalisés et en moments de sérénité.

Avec nos salutations les meilleures,



Leticia Beresi,
Directrice Générale



Marc Delvaux,
Vice-Président



Hervé Doyen,
Président

NOUVELLE ASSISTANTE SOCIALE POUR LES LOCATAIRES DE GANSHOREN

Nous avons le plaisir d'accueillir Annabelle Boyili, qui a récemment rejoint l'équipe du service social de Lojega. Elle accompagne désormais les locataires de plusieurs immeubles à Ganshoren : Van Overbeke 216, Van Overbeke 231-237, Van Overbeke 245 et 247, 9 Provinces 36.



Annabelle Boyili

auprès de personnes en risque d'expulsion, je m'efforce de les écouter avec empathie et de trouver des solutions adaptées. Ce qui me motive, c'est créer du lien, renforcer la cohésion dans les immeubles et les quartiers et aider chacun à améliorer son quotidien tout en retrouvant confiance et espoir. »

SA MISSION ET SES MOTIVATIONS

Annabelle nous confie ce qui l'anime dans son travail : *« J'apprécie d'être une présence rassurante et bienveillante pour les locataires qui traversent des moments difficiles. Qu'il s'agisse d'accompagner des familles en précarité, de soutenir des victimes de violences, ou d'intervenir*

QUAND LA RENCONTRER ?

Vous pouvez rencontrer Annabelle lors des permanences à Ganshoren :

- Le mardi de 13h à 15h30
- Le jeudi de 9h à 12h

Nous lui souhaitons la bienvenue et beaucoup de succès dans cette nouvelle mission !

NOUVELLES PERMANENCES POUR LES JETTOIS

En raison des travaux de rénovation en cours au **Esseghem 3**, les permanences habituelles y sont temporairement suspendues. Ces travaux, prévus pour se poursuivre une grande partie de l'année 2025, peuvent rendre vos démarches plus compliquées, notamment pour vous rendre dans nos bureaux de Ganshoren.

Afin de mieux répondre à vos besoins, **une nouvelle permanence** sera mise en place à partir du **14 janvier 2025** au **Florair 1** (Avenue Guillaume De Greef 1), situé à seulement **10 minutes à pied** du site Esseghem.

Horaires de la nouvelle permanence :

- **Mardi** : 13h à 15h30
- **Jeudi** : 9h à 12h

Les équipes de l'accueil et du service technique seront présentes pour vous accompagner, comme à l'accoutumée.

À très bientôt au Florair 1 !



RETOUR SUR LES CHANTIERS 2024 ET APERÇU DES CHANTIERS 2025

Trimestre 3 2024 _____

CHAUFFERIE VO 245

Fin des travaux de rénovation de la chaufferie qui alimente les bâtiments VO 245, VO 247, 9P34 et 9P36



VIVAJETTE

Fin des travaux pour la mise en conformité de l'ascenseur



Trimestre 4 2024 _____

ESSEGHEM 4

Fin de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et des travaux de mise en conformité



FLORAIR 2 ET 3

Fin de la rénovation des chaufferies



GANSHOREN

Mise en sécurité des ascenseurs aux 9P34 & 36 et aux VO 243, 245, 247



VIVAJETTE

Placement d'une cogénération



2025 _____

JETTE

Remise en état des communs au Delathouwer-Loossens, au Florair 2 et 3 et au Stienon



*Trimestre 1 2025***CITÉ JARDIN DE JETTE**

Fin de la rénovation lourde de 4 maisons

**FLORAIR 2 ET 3**

Fin des travaux de finitions dans les appartements

**FLORAIR 1 ET 4**

Fin de la rénovation des techniques de sécurisation des bâtiments

**GANSHOREN**

Fin du remplacement des boilers sur l'ensemble des sites

**CHAUFFERIES JETTE**

Début des rénovations des chaufferies à Baeck, Saint-Vincent de Paul, Essegem 5, Serkeyn et Delathouwer-Loossens

**GANSHOREN**

Début de la mise en sécurité des étages techniques du VO 243, 245, 247 et 9P34 & 36

**CITÉ JARDIN DE JETTE**

Démarrage de la rénovation lourde de 4 maisons

*Trimestre 4 2025***VANDERVEKEN**

Fin du chantier de rénovation du bâtiment

**MAISONS DE JETTE ET GANSHOREN**

Entretien des toitures

**ESSEGHEM 3**

Fin de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et des travaux de mise en conformité

**VANDERPERREN**

Fin de la rénovation de l'enveloppe et de la mise en conformité incendie



VENEZ ÉCHANGER AVEC NOUS LORS DES ASSEMBLÉES DES LOCATAIRES



En février, nous organisons de nouvelles Assemblées des Locataires, une occasion unique pour dialoguer directement avec la direction et les membres du personnel de Lojega. Ces rencontres sont un moment privilégié pour :

- **Partager vos idées et suggestions** pour améliorer votre cadre de vie.
- **Exprimer vos préoccupations** concernant la gestion de votre immeuble ou quartier.
- **Poser vos questions** sur les projets et actions de Lojega.

Pour rendre ces échanges encore plus fructueux, nous vous invitons à **nous envoyer vos questions à l'avance** par **e-mail** à Lojega ou via le **CoColo** aux adresses suivantes : m.vandenhoeke@lojega.be ou cocololojega@gmail.com

Bloquez ces dates dans vos agendas !

4 FÉVRIER À 18H

*Vivajette, St-Vincent de Paul,
Delathouwer-Loossens, Vanderperren,
Serkeyn, Maisons de la Cité jardin*

à la Salle communautaire
du Vivajette
(Rue Léon Théodore 197)

**6 FÉVRIER
À 18H**

Essegem

au Home Saphir
(Avenue Eliane
Vogel-Polsky 20)

**11 FÉVRIER
À 18H**

*Immeubles et maisons
de Ganshoren*

au Hall des Sports de
Ganshoren
(Rue Vanderveken
114)

**13 FÉVRIER
À 18H**

Florair et Stiénon

à la Salle communautaire
du Florair 2
(Avenue Guillaume
De Greef 200)

Pourquoi venir ?

Ces assemblées sont l'occasion de renforcer notre collaboration avec vous, de mieux comprendre vos besoins et de construire ensemble un cadre de vie toujours plus agréable. Votre participation est essentielle !

**Nous avons hâte de vous rencontrer
et d'échanger avec vous !**

INDEXATION DES TARIFS À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2025

A compter du **1er janvier 2025**, le prix des badges, clés, télécommandes et autres éléments d'accès seront ajustés en raison de l'indexation générale des prix.

NOUVEAUX TARIFS :

Badges :

20€ (15€ de caution + 5€ de frais de gestion)

Clés vachette :

40 € (35 € de caution + 5 € de frais de gestion)

Clés classiques :

15 € (10 € de caution + 5 € de frais de gestion)

Télécommandes :

75 € (70 € de caution + 5 € de frais de gestion)

Cartes laverie :

15 € (10 € de caution + 5 € de frais de gestion)

RAPPELS IMPORTANTS :

Clés remises lors de votre entrée :

- Chaque locataire reçoit gratuitement **2 clés pour le logement** et **2 clés pour la boîte aux lettres**.
- Les **badges et clés pour l'entrée du bâtiment** sont délivrés à tous les membres du ménage **âgés de plus de 12 ans**, moyennant les frais mentionnés ci-dessus.

En cas de perte ou de remplacement :

- **La perte de la clé du logement** n'est pas garantie par Lojega. Vous devrez organiser son remplacement à vos frais.
- Le remplacement de la **serrure de votre boîte aux lettres** sera facturé à **40 €**.
- En cas de perte ou de vol de votre **badge d'accès**, **une attestation de perte ou de vol** délivrée par la police sera exigée pour obtenir un nouveau badge.

Demandes de badges supplémentaires :

- Toute demande de badge supplémentaire doit être effectuée **par écrit** ou **directement auprès de l'accueil** avec une explication claire de votre requête.

Nous vous remercions pour votre compréhension et restons à votre disposition pour toute question ou information complémentaire.



Le taux horaire de notre régie ouvrière augmentera également. A partir de 2025, la main d'oeuvre pour les interventions techniques dans votre logement sera facturée au prix de 45€. A noter que ce prix reste inférieur aux tarifs pratiqués par des entreprises privées.

LOYERS 2025 : CE QUI CHANGE ET POURQUOI

Chaque année, notre service locatif procède à une révision des loyers afin de garantir qu'ils restent adaptés à votre situation personnelle. Cette révision repose sur plusieurs facteurs, notamment : l'indexation (5,7% pour 2025), les changements dans la composition de votre ménage, l'évolution de vos revenus et les travaux.

Le montant révisé, calculé à partir des documents que vous nous avez transmis, sera applicable à partir du **1^{er} janvier 2025**.

POURQUOI VOTRE LOYER PEUT-IL AUGMENTER ?

Plusieurs éléments peuvent expliquer une hausse du loyer :

Travaux de rénovation :

Si des travaux d'améliorations ont été réalisés dans votre logement ou bâtiment (isolation, modernisation des équipements, etc.), le loyer peut être ajusté en conséquence entraînant une mise à jour du montant du loyer.

Augmentation des revenus du ménage :

Une évolution positive des revenus de votre ménage impacte le calcul du loyer, conformément à la réglementation en vigueur.

Changement de situation familiale :

Une modification dans la composition de votre ménage (arrivée ou départ d'un membre) peut influencer le montant du loyer.

Dans le secteur du logement social, les hausses annuelles des loyers sont strictement encadrées par la réglementation. Elles sont calculées et plafonnées sur la base de vos revenus ou en fonction du loyer d'août de l'année précédente. Ces mécanismes garantissent une évolution des loyers équitable et maîtrisée, tout en tenant compte de votre réalité économique.

ET LES PROVISIONS DES CHARGES ?

Les provisions pour charges ont également été ajustées pour l'année 2025, selon les critères suivants :

Si vous avez remboursé des charges en 2024 : la provision augmente de 15%

Si vous avez récupéré des charges : la provision augmente de 10% en raison de l'inflation. Ces ajustements visent à mieux anticiper les coûts à venir et à garantir une gestion équilibrée des charges.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

Vous avez reçu en décembre un courrier avec la révision de votre loyer et de la provision pour charges. Voici les démarches à effectuer :

- **Si vous payez par domiciliation** : aucune action n'est nécessaire, votre montant sera ajusté automatiquement.
- **Si vous payez par ordre permanent** : veuillez à mettre à jour le montant auprès de votre banque. Lors de vos paiements, **n'oubliez pas d'indiquer la communication structurée** mentionnée sur votre note de calcul.



BESOIN D'AIDE OU DE PLUS D'INFORMATIONS ?

Pour toute question concernant le calcul de votre loyer :

- Contactez **notre service locatif** pendant les heures de permanence.
- Visionnez la **vidéo explicative** disponible via le QR code.

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans ces ajustements et répondre à vos interrogations.

LE BOTTIN DES VOISINS : UNE ANNÉE DE PARTAGE CÉLÉBRÉE EN BEAUTÉ



Les **7 et 8 décembre derniers**, le projet « **Le Bottin des Voisins** » a clôturé une année exceptionnelle, marquée par des rencontres, des émotions et un esprit de solidarité sans égal.

La Maison de Jeunes de Ganshoren et les halls d'entrées des immeubles du quartier ont vibré au rythme d'une **exposition captivante de portraits des habitants**, suivie d'une performance théâtrale inédite mêlant comédiens professionnels et habitants du quartier.

UN PROJET RICHE EN HISTOIRES ET EN HUMANITÉ

Porté par la **Compagnie du Chapitre** et financé par la **SLRB**, ce projet ambitieux, réalisé en partenariat avec **Lojega, la Maison de Jeunes de Ganshoren** et l'**ASBL Accolage**, avait pour mission de **renforcer les liens de solidarité et d'entraide** au cœur du quartier des Villas.

Tout au long de l'année, des portraits touchants ont été réalisés, accompagnés de récits de vie et d'anecdotes révélant l'essence unique de ce quartier vivant. Des ateliers de théâtre participatifs ont permis aux habitants de partager leurs histoires et de les transformer



en une création théâtrale originale, fruit d'une collaboration artistique riche et bienveillante.

UN WEEK-END DE CLÔTURE MÉMORABLE

Lors du week-end final :

- **Les portraits exposés** ont offert un regard authentique sur la richesse humaine et culturelle du quartier.
- **La représentation théâtrale**, vibrante de complicité et d'émotions, a donné vie aux récits des habitants, célébrant l'esprit de communauté dans toute sa splendeur.

Ces moments chaleureux ont permis de tisser de nouveaux liens entre voisins et de célébrer la force du vivre-ensemble.

DÉCOUVREZ LES TÉMOIGNAGES DU QUARTIER !

Tous les témoignages recueillis, ainsi que les portraits, sont désormais disponibles sur notre site en ligne : <https://bottin.lojega.be>.

Un voyage inspirant au cœur des histoires et des âmes du quartier des Villas !

LE FOODTRUCK SOLIDAIRE S'INSTALLE À GANSHOREN



En 2025, chaque mercredi, ne manquez pas l'occasion de savourer un repas délicieux et abordable tout en rencontrant des associations de Ganshoren grâce au Foodtruck solidaire.

Ce projet, initié par **Lojega, le CPAS de Ganshoren, et le Ralliement des Fourchettes**, a pour but de renforcer les liens sociaux au sein du quartier, tout en mettant en lumière les différentes associations locales qui œuvrent au quotidien pour soutenir les Ganshorenois.

RENCONTREZ LES ASSOCIATIONS LOCALES

Chaque semaine, une nouvelle association sera mise à l'honneur, vous offrant non seulement un délicieux repas, mais aussi des informations utiles et des activités pour mieux connaître leur travail. Ce concept permet de tisser des liens solides entre les résidents tout en mettant en valeur les initiatives locales qui enrichissent le quotidien des habitants de Ganshoren.

UN REPAS ACCESSIBLE À TOUS

Le Foodtruck Solidaire proposera des repas végétariens et classiques, ainsi que des soupes. L'objectif est de rendre ces repas accessibles à tous, avec une participation libre selon vos moyens. En d'autres termes, vous payez ce que vous pouvez, en fonction de votre budget, ce qui permet à chacun de participer, quelle que soit sa situation financière. Cette initiative vise à lutter contre la précarité alimentaire tout en créant un environnement convivial et inclusif.

DÉTAILS PRATIQUES

- **Quand ?** Chaque mercredi, à partir du **8 janvier 2025**, de 12h à 14h
- **Où ?** Avenue Joseph Peereboom 6, Ganshoren

Venez nombreux découvrir ce projet de solidarité et de partage !

LE FOODTRUCK SOLIDAIRE, C'EST QUOI ?

Le Foodtruck Solidaire, porté par l'association **Le Ralliement des Fourchettes**, n'est pas seulement un lieu où se restaurer : c'est aussi un véritable moteur de solidarité. Ce camion de cuisine transforme des invendus alimentaires en repas savoureux, réduisant ainsi le gaspillage tout en offrant une seconde vie aux produits.

Le Foodtruck est une réponse concrète à deux enjeux : la lutte contre la faim et la réduction du gaspillage alimentaire. Grâce à ses partenaires, il propose des repas généreux et créatifs, tout en prônant une alimentation durable et responsable.

CQD LES VILLAS DE GANSHOREN : PARTAGEZ VOS IDÉES POUR UN MEILLEUR QUARTIER !

Le Contrat de Quartier Durable (CQD) Les Villas de Ganshoren vous invite à participer à une nouvelle commission de quartier, un moment d'échange et de co-construction pour l'avenir de votre quartier.

QUAND ?

Vendredi **21 février**, de 18h30 à 21h

OÙ ?

Maison de Jeunes de Ganshoren

38, Avenue des Neuf Provinces

AU PROGRAMME :

Une rencontre conviviale sous forme d'**auberge espagnole** où chacun est invité à apporter un plat à partager.

POURQUOI PARTICIPER ?

Exprimez vos idées et partagez vos avis pour améliorer votre quartier :

Projets d'aménagement,
Activités communautaires,
Initiatives pour renforcer la qualité de vie.



INSCRIPTION

Pour vous inscrire, contactez
Sirine au 0490/68.01.94.
Venez contribuer à façonner l'ave-
nir des Villas de Ganshoren dans
un esprit de solidarité et de
partage !

L'ESPACE PUBLIC NUMÉRIQUE COMMUNAL DE GANSHOREN : VOTRE ACCÈS AU NUMÉRIQUE SIMPLIFIÉ

L'Espace Public Numérique (EPN) est un lieu convivial et accessible à tous, conçu pour vous accompagner dans vos besoins numériques.

UN ESPACE ÉQUIPÉ À VOTRE DISPOSITION :

- Ordinateurs
- Connexion internet
- Impressions (10 pages/jour/personne)
- Scanner

HORAIRES D'OUVERTURE :

- Mardi au vendredi
- 9h - 12h30 et 13h30 - 17h

CE QUE VOUS POUVEZ Y FAIRE :

- Réaliser vos démarches administratives,
- Demander des conseils sur l'utilisation d'un ordinateur ou d'un appareil,
- Regarder une vidéo ou préparer un CV,
- Poser toutes vos questions informatiques à une personne dédiée pour vous aider.



NOUVEAUTÉ : DES FORMATIONS DÈS JANVIER

Chaque **mardi et vendredi matin**, participez à des ateliers sur des thèmes variés :

- Utilisation du clavier, de la souris et des connectiques,
- Découverte de **Windows** et de **l'arborescence de fichiers**,
- Initiation à internet et aux outils en ligne,
- Création et gestion d'un compte mail Google,
- Maîtrise de **Word** et du **Google Drive**,
- Administration en ligne, avec ou sans **Itsme**.

Attention : Pendant les formations, l'accès libre à l'EPN sera suspendu.

INSCRIPTION ET RENSEIGNEMENTS

Rendez-vous au 66 Avenue de la Réforme ou contactez le 02/428.62.60.

Profitez de cette opportunité pour développer vos compétences numériques dans un cadre bienveillant !

LA CULTURE À PORTÉE DE TOUS !

Cette année encore, **Lojega** facilite l'accès à la culture pour ses locataires en distribuant des tickets « **Article 27** ». Ces tickets permettent de profiter d'une **offre artistique variée** à un tarif symbolique de **1,25 €**, dans plus de **200 organisations bruxelloises**.

Grâce à cette initiative, vous pouvez assister à une multitude d'activités culturelles : spectacles de danse, pièces de théâtre, numéros de cirque, séances de cinéma, concerts, visites de musées, et bien plus encore !

COMMENT OBTENIR VOS TICKETS ?

Pour recevoir vos tickets (sous certaines conditions), contactez :

Isabelle Smolders : par e-mail à s.smolders@lojega.be

ou par téléphone au 0490/141.126 (pour Ganshoren).

Valérie Van Buggenhoudt : par e-mail à v.vanbuggenhoudt@lojega.be (pour Jette).

SPECTACLES À JETTE ET GANSHOREN À NE PAS MANQUER :



Emma

Vendredi 24 janvier à 20h

Autour de la Bovary de Flaubert, la pièce retrace avec beaucoup d'humour le parcours d'une femme moderne. Entre le bébé grimaçant, l'ado rebelle, l'adulte ivre ou en petite vieille, Julie Duroisin se métamorphose avec une palette de jeu époustouflante.

Centre Culturel de Jette - Lien vers les réservations :

<https://ccjette.be/evenement/emma/>

De l'insulte !

Mardi 11 mars à 20h

Dans cette soirée décalée au croisement entre conférence et performance, Laurence Rosier, Camille Husson et Pierrick De Luca se réunissent pour mieux explorer l'origine des mots et réinventer des ripostes aux insultes avec lesquels ils ont grandi.

Centre Culturel de Jette



L'aube des bulles - Spectacle petite enfance

Samedi 29 mars à 11h







Dans un univers à la fois cocoon et mystérieux, Sophie et Julien installent un climat de bienveillance avec une série de chansons intimistes, tantôt douces, tantôt entraînantes. Et nous voilà embarqués dans un voyage de questionnements et d'observations sur nos vécus intérieurs et nos besoins de les extérioriser.

Centre Culturel de Ganshoren











Intéressés par d'autres spectacles ? Rendez-vous sur le site du Centre Culturel La Villa (Ganshoren) : <https://lavillaculture.be/> et du Centre Culturel de Jette : <https://ccjette.be/>.

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)