

Lojega Actu

Derrière les briques, des vies et des histoires.



N°24 - Printemps 2025



Édito – Magazine Printemps/Été

Madame, Monsieur,

Chère, cher locataire,

La sécurité et la qualité de vie dans nos quartiers sont au cœur des préoccupations de Lojega. Ces derniers mois, certains événements survenus à Bruxelles ont mis en lumière des réalités complexes et préoccupantes. Le trafic de drogues, les squats de parkings et autres formes d'incivilités telles que les dépôts clandestins d'encombrants sont des phénomènes qui impactent votre vie quotidienne et soulèvent de nombreuses inquiétudes.

Même si la sécurité publique relève des autorités compétentes, nos équipes sont mobilisées pour garantir une bonne gestion des espaces communs, signaler les situations à risque et renforcer la collaboration avec les services de police et les communes. Nos actions s'inscrivent dans une démarche de prévention à long terme, avec pour priorité votre sécurité et votre bien-être.

Dans cette même dynamique, nous vous invitons à découvrir dans ce numéro du Lojega Actu des projets qui renforcent le lien social et la solidarité entre voisins. Parmi eux, le **Foodtruck solidaire**, mis en place en collaboration avec le CPAS de Ganshoren, vous accueille chaque mercredi devant le Peereboom. C'est un moment chaleureux pour échanger, découvrir des initiatives locales et profiter de repas accessibles à tous.

Côté logements, nous sommes heureux de vous annoncer la fin des travaux à **Esseghem 4**. Ce chantier important a permis d'améliorer l'isolation du bâtiment et d'offrir un cadre de vie plus confortable à ses habitants. Ces rénovations s'inscrivent dans notre volonté d'assurer un habitat de qualité pour tous.

Enfin, la convivialité reste un moteur essentiel de nos quartiers. Venez partager un moment festif lors de nos événements à venir :

- **À Jette, la Fête des Voisins aura lieu le 23 mai, au pied de votre immeuble.**
- **À Ganshoren, rendez-vous le 28 juin pour la Fête de Quartier, sur la plaine derrière le VO 243**

Ces rencontres sont l'occasion de mieux se connaître, de renforcer les liens et de construire ensemble un cadre de vie plus serein et solidaire.

Merci pour votre confiance et votre implication. Nos équipes restent à votre écoute pour toute question ou suggestion.

Au plaisir de vous retrouver lors de ces prochains rendez-vous,



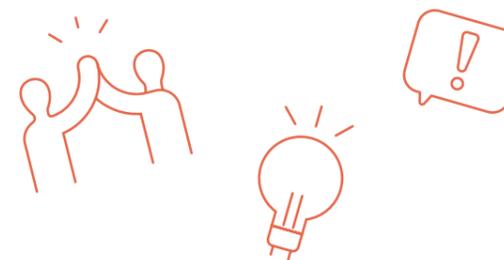
Leticia Beresi
Directrice générale



Marc Delvaux
Vice-président



Hervé Doyen
Président



Sommaire

Édito.....	2
Un nouveau Conseil d'Administration est en place	4
Nouveau : un système de gestion des files d'attente à Ganshoren !	5
Retour sur les assemblées locataires : votre voix compte !	5
Esseghem 4 : Une rénovation réussie !	6
Les maisons de Jette ont fait peau neuve !	7
Evolution des travaux du Contrat de Quartier	7
Agissons ensemble pour des quartiers plus propres !	8
Une nouvelle équipe mobile pour des immeubles plus propres	9
Le décompte des charges 2024 arrive bientôt dans vos boîtes aux lettres	9
À vos agendas : deux événements festifs à ne pas manquer !	10
Accolage : Réseau d'entraide à Ganshoren	11
Découvrez « Rayon de Soleil » !	11
Horaires	12





Un nouveau Conseil d'Administration est en place

Suite aux élections du 13 octobre dernier, les communes et CPAS de Jette et Ganshoren ont désigné de nouveaux administrateurs pour siéger au Conseil d'Administration de Lojega.

Monsieur Hervé Doyen et Monsieur Marc Delvaux continuent d'assurer la présidence et la vice-présidence de Lojega entourés des administrateurs suivants :

Pour Jette :

- Akim AGNAOU (CPAS)
- Geoffrey CUYERS
- Stéphane HUART (CPAS)
- Giovanni MARIN
- Marcel NGUIDJOE
- Julien VANHÉE

Pour Ganshoren :

- Emir AKIN (CPAS)
- Bujupi BLINERA (CPAS)
- Angelo BUTERA
- Hatim EL ASRI
- Serge JANSSEN
- Gaël MUKIZA

Les observateurs sont **M. RENGUET Didier** et **Mme MEYNOT Florence**.

Ces derniers ont pour mission de valider les grandes orientations stratégiques de l'entreprise, de contrôler et surveiller la gestion patrimoniale, sociale et RH et la politique financière de l'entreprise pour les six prochaines années. Leur implication sera essentielle pour répondre aux défis de demain.

Nous leur souhaitons la bienvenue ainsi que beaucoup de succès dans leurs nouvelles responsabilités !

Nouveau : un système de gestion des files d'attente à Ganshoren !

Pour optimiser l'organisation de nos permanences et améliorer votre accueil, nous avons mis en place un nouveau gestionnaire de file d'attente à Ganshoren. Son objectif ? Réduire votre temps d'attente et vous orienter plus efficacement vers le bon service.

Comment ça fonctionne ?



À votre arrivée, prenez un ticket via la borne située à l'entrée du bâtiment.

Installez-vous confortablement, et notre agent d'accueil vous appellera lorsque votre numéro sera affiché.

Avec ce dispositif, nous espérons rendre votre visite plus fluide et agréable. Merci pour votre patience et à bientôt dans nos permanences !



Retour sur les assemblées locataires : votre voix compte !

Cette année, nous avons innové avec un tout nouveau concept pour nos assemblées locataires ! L'objectif ? Écouter vos ressentis, comprendre ce que vous appréciez, ce que vous aimez moins et surtout recueillir vos idées pour améliorer les services et la gestion de votre bâtiment.

Des échanges riches et constructifs

Lors de ces rencontres, nous avons abordé ensemble des sujets clés : les grands chantiers et enjeux pour 2025, notamment en matière de sécurisation incendie, la réforme de notre système informatique, le remplacement des caméras à Ganshoren et les aménagements liés aux garages sur le site d'Esseghem.

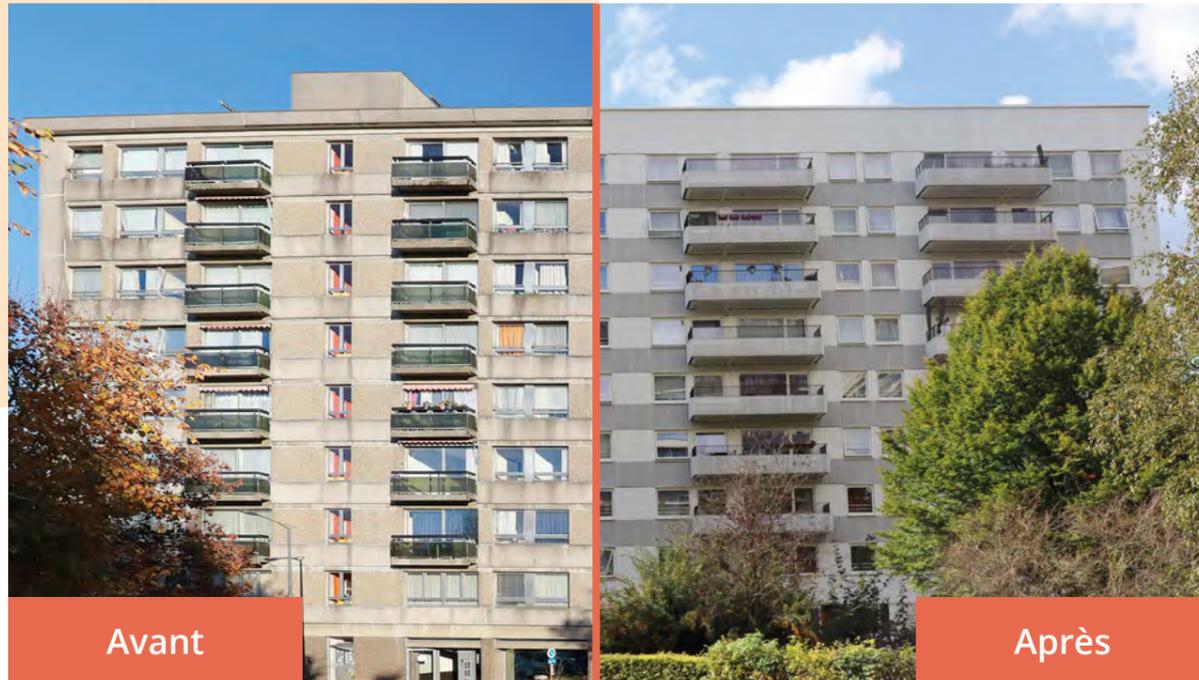
Au cours des ateliers thématiques, vous avez pu exprimer vos suggestions concrètes : restaurer la plaine de jeux à Ganshoren, renforcer l'éclairage dans certaines parties communes, augmenter les permanences physiques, optimiser les espaces poubelles extérieurs, améliorer la présentation du courrier de décompte des charges, et bien d'autres encore.

Chaque service étudie actuellement vos propositions afin d'évaluer leur faisabilité et de voir comment elles pourraient être mises en œuvre pour mieux répondre à vos attentes.

Merci pour votre participation ! Nous espérons que ces moments d'échange vous ont plu et que vous serez au rendez-vous l'année prochaine pour poursuivre ces discussions enrichissantes. Votre engagement est essentiel pour construire ensemble un cadre de vie toujours plus agréable !



Esseghem 4 : Une rénovation réussie !



Bonne nouvelle ! Après deux années de travaux, le chantier de rénovation de l'immeuble Esseghem 4 est enfin terminé. Menée par l'entreprise RENOTEC, cette transformation vise à améliorer le confort des locataires, renforcer la sécurité et réduire la consommation d'énergie.

Ce qui change pour les locataires :

Un meilleur confort thermique : grâce à une isolation optimisée et une ventilation contrôlée, les logements sont désormais plus agréables en toute saison et plus économes en énergie.

Une sécurité renforcée : modernisation des installations électriques et des équipements de protection incendie pour une sérénité totale.

Des balcons plus spacieux : le véritable atout de cette rénovation, offrant un bel espace extérieur pour profiter du cadre de vie.

Un défi relevé avec succès :

Le chantier s'est déroulé en site occupé, ce qui a représenté un vrai challenge pour les habitants. Bruit, poussière, accès aux ouvriers... nous savons que cette période n'a pas été de tout repos. Grâce à la coopération des locataires et au travail de notre accompagnateur chantier, le projet a pu aboutir sans encombre majeure.

Un grand merci aux habitants d'Esseghem 4 pour leur patience et leur collaboration, ainsi qu'à tous les acteurs du projet !



Les maisons de Jette ont fait peau neuve !

À Jette, quatre maisons unifamiliales de la Cité Jardin Heymbosch, datant des années 1920, ont bénéficié d'une rénovation complète. Un défi de taille, puisque ces habitations n'avaient encore jamais été modernisées !

Ce qui a changé :

Plus d'espace : cuisine agrandie et combles aménagés pour offrir une chambre supplémentaire.

Meilleure isolation : façades, sols et toiture renforcés par une épaisse couche d'isolant, installation de châssis double vitrage.

Ventilation optimisée : mise en place d'une installation à double flux pour prévenir les problèmes d'humidité.

Modernisation des équipements : remplacement des installations vétustes (sanitaires, électricité, chauffage, égouttage) pour plus de confort et de sécurité.

Plus de lumière : nouvelles lucarnes à l'étage et large ouverture sur le jardin pour un intérieur lumineux et agréable.

Après plusieurs mois de travaux, ces logements rénovés accueillent désormais de nouvelles familles, contribuant ainsi à augmenter notre offre locative et à réduire le nombre de logements inoccupés.

Et ce n'est pas fini ! D'autres maisons de la Cité Jardin seront rénovées d'ici 2026.



Evolution des travaux du Contrat de Quartier

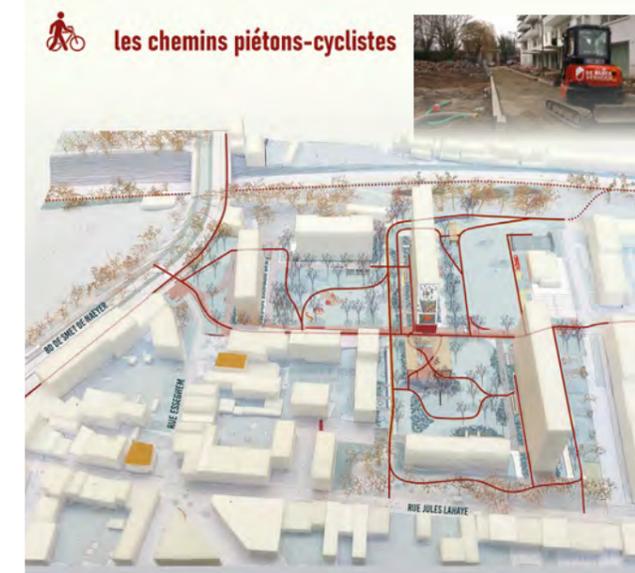
Le chantier de rénovation des espaces publics à Esseghem, entamé début septembre, progresse en rouge, dédié aux piétons et aux vélos, a été achevé avec succès, offrant ainsi un espace sécurisé pour les usagers.

Parallèlement, la nouvelle entrée pour les voitures, provenant du boulevard de Smet de Naeyer, est désormais en place, facilitant l'accès à cette zone rénovée.

De nouvelles places de parking ont également été créées, conformément au plan du permis d'origine avec des places spécialement réservées aux handicapés.

Dans les jours à venir, nous entrerons dans la phase des travaux qui se concentrera autour de la future halle proche de la fresque.

La fin des travaux est prévue pour fin juin 2026 mais une partie de la plaine ouest entre l'Esseghem 3 et 4 sera disponible pour accueillir des activités durant les vacances d'été 2025.





Agissons ensemble pour des quartiers plus propres !

Chaque année, Lojega constate une augmentation inquiétante des dépôts clandestins d'encombrants, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles. En 2024, nous avons collecté plus de 700 m³ de déchets illégaux, représentant un coût d'environ 80.000 € réparti dans vos charges.

Au-delà de l'impact financier, ces dépôts sauvages sont dangereux et nuisibles pour tous :

Un danger pour la sécurité : Les objets abandonnés (matelas, meubles, déchets électroniques...) sont souvent inflammables et peuvent aggraver un incendie.

Un impact écologique négatif : Ces déchets polluent nos rues et nos espaces verts, empêchant le recyclage et la valorisation des matériaux.



Des problèmes d'hygiène : Ils attirent rongeurs et insectes, nuisant à la qualité de vie de chacun.

Une dégradation du cadre de vie : Un quartier envahi par les déchets semble négligé et peu sécurisé, ce qui encourage d'autres dépôts sauvages.

Bonne nouvelle ! Une nouvelle organisation a été mise en place pour optimiser la gestion des encombrants dans vos quartiers.

Dorénavant, une entreprise spécialisée se charge de l'enlèvement des objets encombrants éventuellement présents sur nos sites. Cette nouvelle approche permet d'intervenir plus rapidement tout en réduisant les coûts pour vous : seuls les volumes réellement collectés seront facturés, via vos charges locatives.

Cette organisation est actuellement en phase de mise en place et pourra évoluer en fonction des besoins. Notre priorité reste la même : vous garantir un cadre de vie propre, sécurisé et bien entretenu, jour après jour.

Se débarrasser de ses encombrants de manière responsable et gratuite :

Enlèvement gratuit à domicile (jusqu'à 3 m³, 1x/an)

Contactez Bruxelles-Propreté au 0800/981 81 pour prendre rendez-vous.

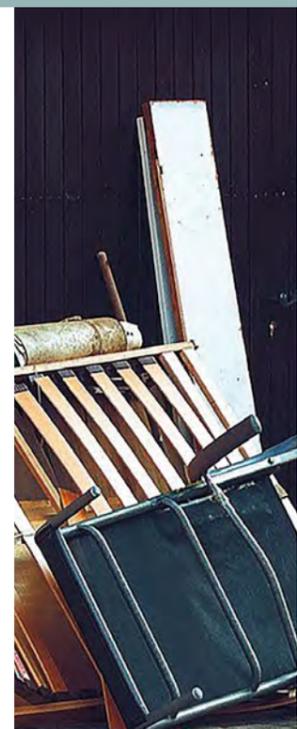
Recyparks mobiles : retrouvez toutes les infos sur <https://arp-gan.be/fr/recypark-mobile>.

Déchetteries accessibles gratuitement (jusqu'à 3 m³/jour) :

Recypark Buda (Laeken) – ouvert 7j/7 Recypark Demets (Anderlecht) – ouvert 7j/7

Recypark Sud (Forest) – ouvert 7j/7

Déchetterie communale de Ganshoren (réservée aux Ganshorenois) – ouvert mercredis et samedis (max 1 m³ gratuit)



Ensemble, préservons nos quartiers et notre cadre de vie !

Une nouvelle équipe mobile pour des immeubles plus propres

Depuis quelques semaines, le service Proximité a mis en place un nouveau fonctionnement au sein de la régie entretien : une équipe mobile de nettoyage a été créée !

Composée de 6 agents, cette équipe intervient selon un planning rotatif, en fonction des besoins de chaque immeuble.

Pourquoi ce changement ?



Améliorer la propreté de vos immeubles grâce à une intervention plus flexible et réactive.

Optimiser les ressources internes et limiter le recours à des entreprises extérieures.

Mieux maîtriser vos charges en réduisant les coûts liés à l'entretien.

Phase de test en cours

Ce nouveau dispositif est actuellement en phase d'évaluation, et nous suivrons de près ses résultats afin de l'ajuster si nécessaire.

Merci à nos agents pour leur engagement et à vous, locataires, pour votre collaboration afin de préserver un cadre de vie propre et agréable pour tous !

Le décompte des charges 2024 arrive bientôt dans vos boîtes aux lettres

Dans quelques semaines, vous recevrez votre décompte des charges relatif à vos consommations de l'année 2024. Ce document essentiel vous permet de faire le point sur les frais engagés au cours de l'année écoulée.

Le décompte des charges, c'est quoi ?



Il récapitule deux types de frais :

Les charges locatives collectives : entretien de l'immeuble, ascenseurs, éclairage des parties communes, nettoyage...

Vos consommations individuelles : eau, chauffage et électricité propres à votre logement.

Ces frais sont comparés aux **provisions mensuelles** que vous avez déjà payées tout au long de l'année.

Que devez-vous faire avec ce décompte ?

Si vous avez trop payé :

Vous recevrez un remboursement sur le compte bancaire mentionné dans le courrier. Si vos coordonnées bancaires ont changé, contactez notre Service Comptabilité au 02 426 23 94 pour mettre à jour vos informations.



À noter : si vous avez des arriérés de loyer, le montant du remboursement pourra être utilisé pour réduire votre dette.

Si vous devez encore payer :

Un solde restant vous sera demandé. Vous disposerez de **30 jours** après réception du décompte pour effectuer le paiement.

Besoin d'aide ?

Des **permanences spécifiques** seront organisées par notre Service Comptabilité pour répondre à toutes vos questions. Les dates arrivent, restez attentifs à nos communications !

À vos agendas : deux événements festifs à ne pas manquer !

Lojega vous invite à partager deux moments de convivialité en mai et en juin. Réservez les dates et rejoignez-nous pour célébrer le vivre ensemble dans nos quartiers !

Fête des voisins à Jette – 23 mai

Quatre lieux de rendez-vous :

-  Florair, au bas de l'immeuble Florair 2
-  Stiénon, dans le jardin arrière
-  Vivajette, dans la salle communautaire
-  Essegem, salle communautaire (Ess 4)

À partir de **18h**, retrouvons-nous autour d'une table d'hôtes où chacun est invité à apporter une boisson ou un plat pour composer un buffet gourmand et chaleureux. L'occasion idéale pour faire connaissance entre voisins et partager un moment convivial !

Au programme : châteaux gonflables, grimages, animations musicales, jeux en bois, barbecue & glaces.

Les enfants sont sous la responsabilité des parents.

Fête des Villas – 28 juin

-  Plaine engazonnée derrière le VO 243
-  Dès 13h

Cette année, la Fête de Quartier prend une nouvelle dimension ! Toutes les associations du quartier s'unissent pour vous offrir un événement inoubliable en plein air.

Un programme festif pour tous :

- **Châteaux gonflables et animations pour les enfants**
- **Spectacle de rue et ambiance musicale avec une fanfare**
- **Animations sportives : foot, Rummikub, psychomotricité...**
- **Barbecue et stand de sucreries pour régaler les gourmands**
- **Balade nature et animations vertes du périmètre avec Ganshoren au fil des saisons et la Lainerie, Moineaux 1083, Pleine Terre et le Jardin des Aromati-K**

Nouveauté cette année !

L'événement, historiquement initié par Lojega, est désormais porté par les associations de la plateforme socio-culturelle de Ganshoren, avec un groupe de pilotage réunissant :

La Maison de Jeunes



Le Centre Culturel La Villa

Le Service Prévention

Lojega

avec le soutien du Contrat de Quartier Durable des Villas

Un grand merci à toutes ces structures qui font vivre notre quartier !

Nous avons hâte de vous retrouver pour ces deux événements festifs ! Venez nombreux et n'hésitez pas à inviter vos voisins.



Accolage : Réseau d'entraide à Ganshoren

Besoin d'une aide ? Envie de contacts ?

Êtes-vous une personnes âgée ? Vous sentez-vous seule ou isolée ? Depuis 2021, Bertrand d'Accolage aide les personnes âgées et isolées sur les communes de Ganshoren et Jette.

Accolage est une ASBL qui crée des réseaux d'entraide dans les quartiers de Bruxelles pour lutter contre l'isolement des seniors.

Comment Bertrand peut-il vous aider ?

En vous rencontrant, il écouterait vos besoins : souhaitez-vous un peu de compagnie, vous balader ou simplement parler avec quelqu'un ? Selon vos envies, il vous mettra en contact avec un ou une bénévole pour vous rendre service.

Êtes-vous intéressé ? Contactez Bertrand Vande Voorde par téléphone au 0485 79 65 33 ou par email à

bertrand.vandevoorde@accolage.be Plus d'informations sur Accolage sur notre site **www.accolage.be**



Découvrez « Rayon de Soleil » !

Créée par Khadija Malouane, locataire du Florair 2, l'association Rayon de Soleil est un véritable havre de convivialité et de bienveillance dédié aux femmes. Son objectif ? Offrir un espace d'échange et de partage, où chacune peut s'exprimer librement et trouver du soutien.

Tous les vendredis de 14h à 18h, les participantes se retrouvent autour d'activités variées : conseils en esthétique, santé, bien-être... Mais aussi des ateliers pratiques comme la cuisine et la couture, qui seront bientôt au programme ! L'après-midi se clôture sur une note gourmande avec un goûter façon auberge espagnole, où chacune apporte une petite douceur à partager.

Vous souhaitez vous investir ? L'association recherche des bénévoles pour animer ces rencontres. Si vous avez des compétences en couture, bien-être, nutrition ou tout autre domaine à partager, contactez Khadija Malouane au +32 485 06 58 97.

Pour participer à ces après-midis de partage et convivialité, rendez-vous à Avenue Guillaume De Greef 200 chaque vendredi de 14h à 18h !



Horaires

Services administratifs : permanences & téléphone 02/ 426 23 94

	lundi	mardi	mercredi	jeudi	vendredi
9:00 - 12:00					
13:00 - 15:30					

Services technique : permanences & téléphone & garde 02/ 432 97 98

	lundi	mardi	mercredi	jeudi	vendredi
9:00 - 12:30					
à 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 et/ou d'eau chaude généralisée, tous les ascenseurs à l'arrêt, portes d'immeuble ou de garage bloquées, carreaux cassés, coupure d'électricité généralisée, fuite d'eau importante.

Ganshoren : Avenue de Rusatira 6 - Jette : Rue Jules Lehave 282
info@lojega.be - tec@lojega.be (demande technique) www.lojega.be