

Lojega Actu

Derrière les briques, des vies et des histoires.



N°27 - Printemps 2026



Édito – Le retour des beaux jours

Madame, Monsieur,

Chère locataire, cher locataire,

Avec le retour des beaux jours, nos quartiers reprennent vie... et couleurs.

Ces derniers mois ont été riches en changements et en projets, avec toujours la même volonté : améliorer concrètement votre quotidien.

L'installation de calorimètres dans les logements de Ganshoren a notamment mis en évidence des niveaux de consommation énergétique parfois élevés. Conscients que ces évolutions peuvent susciter des questions, nous avons souhaité aller plus loin en vous proposant un accompagnement concret. Vous découvrirez dans ce numéro une initiative pilote menée avec des locataires, avec une ambition simple : vous aider à mieux comprendre et maîtriser vos consommations.

En parallèle, notre réforme informatique se poursuit. Elle demande encore des ajustements, mais elle constitue une étape essentielle pour améliorer le suivi de vos demandes et la qualité de nos services. Nous vous remercions sincèrement pour votre patience durant cette période de transition.

Sur le terrain, les projets avancent également : rénovations, nouveaux équipements, amélioration du cadre de vie... À Essegheem notamment, de nouveaux dispositifs comme les poubelles enterrées contribuent déjà à rendre le quartier plus propre et plus agréable.

Et parce que vivre dans un quartier, c'est aussi créer du lien, nous sommes heureux de vous proposer plusieurs moments conviviaux dans les semaines à venir : fêtes de quartier, jardin partagé, activités locales... autant d'occasions de se rencontrer et de faire vivre ensemble nos quartiers.

Nous vous souhaitons une excellente lecture... et un très beau printemps !



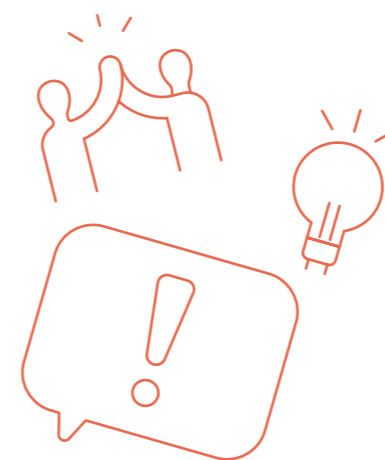
Leticia Beresi
Directrice générale



Marc Delvaux
Vice-président



Hervé Doyen
Président



Sommaire

Edito	2
Lojega en pleine évolution numérique	3
Vanderperren, des logements plus confortables et mieux adaptés	4
Une belle transformation pour Essegheem 3	4
Contrat de quartier durable Essegheem	5
Décompte des charges 2025	6
Projet sobriété énergétique	8
Fête des voisins & Fête de quartier	9
Le retour du Jardin des Aromatiques	10
Un nouveau lieu pour se rencontrer et s'épanouir à Ganshoren	10
Ensemble vers la culture	11
Appinest, c'est fini	12
Contacts et Horaires	12

Lojega est en pleine évolution numérique

Comme annoncé précédemment, Lojega a récemment mis en place un nouveau système informatique.

Objectif : améliorer le suivi de vos dossiers et le traitement de vos demandes.

Aujourd'hui, nos équipes utilisent déjà ces nouveaux outils au quotidien. Comme tout changement important, cela demande un temps d'adaptation. Il est donc possible que certains ajustements soient encore nécessaires et que de petits désagréments se fassent ressentir.

Soyez assurés que nos équipes sont pleinement mobilisées pour améliorer la situation jour après jour.

Merci pour votre patience et votre compréhension.

Ces changements nous permettront, à terme, de vous offrir un service plus fluide et plus efficace.

Contrat de Quartier Durable Esseghem

Le chantier du CQD Esseghem avance à grands pas depuis 2026 !

Tour d'horizon des principales avancées :

- **L'entrée du site par la rue Jules Lahaye est en pleine reconstruction.**
- **La plaine du Saule fait peau neuve : pelouse remise à niveau, création d'une large noue et nouveaux chemins piétons en Komex.**
- **Le futur axe vert entre Esseghem 5 et 6 reliant Esseghem 3 prend forme.**
- **Les poubelles enterrées seront mises en service dans les prochaines semaines.**

Les travaux de voirie devraient être finalisés pour les vacances d'été. Encore un peu de patience : les dernières finitions viendront parfaire l'ensemble !



Avec le retour des beaux jours, une nouvelle phase de plantations est en cours, apportant déjà plus de verdure au site.



L'anecdote du chantier

Une petite surprise s'est invitée sur le chantier ! Alors que la voirie de l'entrée devait initialement être réalisée en asphalte, d'anciens pavés ont été découverts sous la chaussée.

Trop beaux pour être recouverts, ils ont été récupérés, nettoyés et remis en place devant Esseghem 1 et à l'arrière d'Esseghem 6.

Un clin d'œil au passé... pour un aménagement durable et plein de charme !

Vanderperren : des logements plus confortables et mieux adaptés

Le chantier de rénovation de Vanderperren touche progressivement à sa fin, et les améliorations sont déjà bien visibles

L'immeuble fait peau neuve grâce à une isolation renforcée des façades, qui agit comme un véritable « manteau » pour conserver la chaleur et réduire les consommations d'énergie, tout en respectant l'architecture du bâtiment. Les châssis ont été remplacés et la toiture isolée, offrant des logements mieux protégés contre le froid et l'humidité.

Un nouveau système de ventilation, plus performant, garantit également un air plus sain en limitant l'humidité, la condensation et les moisissures.

Le projet répond aussi mieux aux besoins des familles : le dernier étage du bâtiment arrière a été transformé en appartements de 1, 3 et 4 chambres. À terme, l'immeuble pourra accueillir 144 locataires, soit une trentaine de plus qu'aujourd'hui.

Malgré les nuisances liées à un chantier en site occupé, des mesures ont été prises pour limiter l'impact et accompagner les habitants.

À la clé : des logements plus confortables, plus durables et mieux adaptés.



Une belle transformation pour Esseghem 3

En janvier dernier, les réceptions provisoires ont marqué une étape importante dans la transformation du bâtiment Esseghem 3. Les travaux dans les bureaux de Lojega se poursuivent encore quelques semaines. Comme pour Esseghem 4, cette rénovation apporte des améliorations concrètes : meilleure isolation, installations mises aux normes et balcons agrandis pour plus de confort.

Malgré les désagréments du chantier, les locataires ont été accompagnés tout au long du projet.

Aujourd'hui, les bénéfices sont bien visibles : plus de confort, des économies d'énergie et une meilleure sécurité.



Décompte des charges 2025

Votre décompte des charges arrive bientôt. Dans quelques semaines, vous recevrez votre décompte des charges relatif à vos consommations de l'année 2025.

Le décompte des charges, c'est quoi ?

Il comprend deux types de frais :

- **Les charges locatives collectives** : entretien de l'immeuble, ascenseurs, éclairage des parties communes, nettoyage, etc.
- **Vos consommations individuelles** : eau, chauffage et électricité propres à votre logement.

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

Ce qui est compris dans les charges collectives :



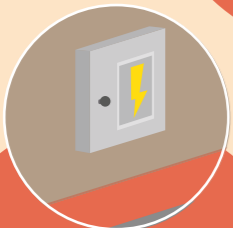
Conciergerie/Nettoyage

entretien des bâtiments



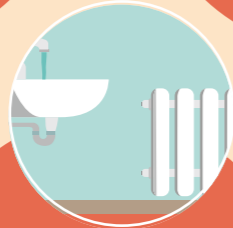
Surveillance

présence des stewards pour veiller sur les immeubles et abords et signaler les problèmes.



Electricité des communs

éclairage et fonctionnement des équipements (ventilation, chaudière, ascenseurs...)



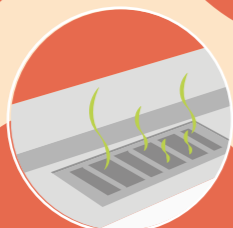
Gaz et eau des communs

consommations d'eau et de gaz dans les parties communes



Collecte des déchets

location des conteneurs, ramassage des poubelles et enlèvement des encombrants



Canalisations

débouchage régulier pour garantir de bonnes conditions sanitaires



Désinsectisation

traitements préventifs contre les nuisibles

Votre décompte comprend également les frais d'entretien :



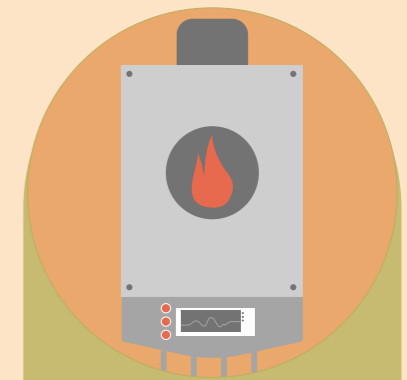
des espaces communs

(produits de nettoyage, matériel...)



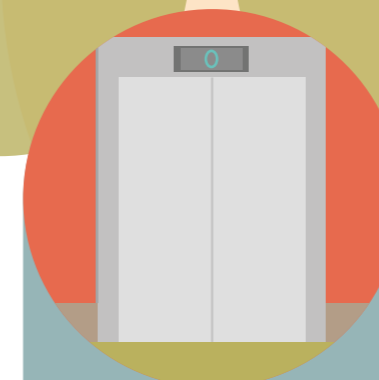
des espaces verts

(coupe ou taille des pelouses, haies, buissons, arbres...)



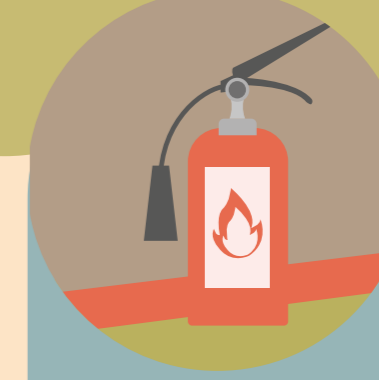
des chaudières

(installations, réparations, remplacements)



des ascenseurs

(maintenance et contrôle)



des extincteurs

(contrôles et vérifications des équipements de sécurité incendie)

Certains postes ne concernent pas tous les bâtiments. Le détail précis figure sur votre décompte.

Que devez-vous faire avec ce décompte ?

Si vous avez trop payé : vous serez remboursé ou le montant sera déduit de votre dette éventuelle. Si vos coordonnées bancaires ont changé, contactez notre Service Comptabilité au 02 426 23 94.

S'il vous reste un solde à payer : vous disposez de 30 jours après réception du décompte pour effectuer le paiement.

Besoin d'aide ? Des permanences seront organisées pour répondre à vos questions.

Les dates seront communiquées prochainement. Objectif : vous permettre de bien comprendre votre situation et éviter toute incompréhension.

Vers plus de sobriété énergétique pour nos locataires

Mieux consommer... sans perdre en confort

L'installation de calorimètres dans les logements de Ganshoren a révélé des niveaux de consommation énergétique parfois élevés.

Résultat : des factures plus lourdes pour certains ménages, mais aussi un impact sur l'environnement.

Face à cela, Lojega a décidé d'agir concrètement.

En collaboration avec Slowheat, une plateforme de recherche dédiée aux nouvelles approches du chauffage, des ateliers ont été organisés avec des locataires pour :

- Mieux comprendre la consommation réelle
- Analyser les habitudes de chauffage
- Identifier des solutions simples et efficaces
- Réduire les dépenses sans diminuer le confort

L'idée n'est pas de culpabiliser, mais d'accompagner.

Ce projet constitue une première étape importante. D'autres ateliers seront proposés dans les prochains mois pour permettre à davantage de locataires d'en bénéficier.

Notre objectif : donner des outils concrets pour mieux maîtriser les consommations au quotidien.



Des moments festifs près de chez vous

Envie de partager un bon moment avec vos voisins ? Lojega vous donne rendez-vous pour deux événements à ne pas manquer !



Fête des voisins à Jette - 29 mai

- 📍 Florair : au bas de l'immeuble Florair 2
- 🕒 Dès 18h

Le principe est simple : chacun apporte un plat ou une boisson. Et ensemble, on crée un buffet convivial !

Au programme : jeux pour enfants, tatouages, fléchettes... et surtout de la bonne humeur

Fête des Villa's à Ganshoren - 27 juin

- 📍 Plaine du VO 243
- 🕒 Dès 14h

Une après-midi festive pour tous :

- châteaux gonflables
- activités artistiques et sportives
- ateliers pour les seniors
- spectacles de rue
- stands gourmands à petits prix

Venez en famille, entre amis... et invitez vos voisins !



Le printemps revient... et le Jardin des Aromatiques aussi

Avec le retour des beaux jours, le Jardin des Aromatiques reprend vie ! Semis, plantations, nouvelles cultures... ça pousse déjà. Prochain rendez-vous : **samedi 23 mai dès 14h**

Au programme :

Entretien du jardin, moment convivial, rencontre avec vos voisins
Que vous ayez la main verte ou simplement envie de passer un bon moment, vous êtes les bienvenus ! Le jardin est aussi accessible librement pour une pause nature au cœur du quartier.

Contact : aromatik.wagner@gmail.com ou via facebook



Agenda des prochaines activités :

Samedi 23 mai de 14 à 18h : entretien des plantations

Dimanche 14 juin de 14h à 18h :
Fête de clôture de Ganshoren au fil des saisons

Samedi 27 juin de 13h à 18h : Fête des Villa's

Café Solidaire, un nouveau lieu pour se rencontrer et s'épanouir à Ganshoren.

Au cœur du quartier des Villas, une belle initiative voit le jour !

Dans le cadre du Contrat de Quartier « Les Villa's », le CPAS de Ganshoren ouvre ES.SO, un tout nouvel espace solidaire situé au pied des tours de Lojega.

Pensé comme un véritable lieu de vie, cet espace se veut chaleureux, accueillant et ouvert à toutes et tous. Les habitants peuvent s'y retrouver, échanger, partager des moments conviviaux et créer du lien dans une ambiance inclusive.

Tout au long de l'année, une programmation variée viendra rythmer le lieu : Ateliers de formation / Rencontres culturelles / Evénements festifs.

Autant d'occasions de découvrir, d'apprendre et de participer activement à la vie du quartier, en collaboration avec les associations locales.



Rendez-vous au bas de l'immeuble VO 245 pour découvrir ce nouvel espace convivial... et pourquoi pas y écrire ensemble une nouvelle page de votre quartier.

Ensemble vers la culture

Vous avez envie de participer à des sorties culturelles en groupe ?

Le CPAS de Ganshoren, Lojega, le Centre culturel La Villa et Article 27 vous invitent à découvrir une nouvelle initiative : le Club culturel.

Qu'est-ce que c'est ?

C'est un groupe de personnes qui se réunit pour imaginer des projets et programmer des activités culturelles. Un collectif dynamique qui s'organise pour découvrir des œuvres culturelles !

Ensemble, partez voir des spectacles et rencontrer des artistes, écoutez des concerts, profitez de promenades ou de visites guidées, d'expositions...

Explorez le patrimoine, et encore bien d'autres activités !

Pour vous présenter le Club culturel et faire connaissance, nous vous proposons un après-midi riche en découvertes :

 **Le mercredi 20 mai 2026 de 14h à 19h**

 **Espace social solidaire du CPAS - VO 245**

Au programme

Un moment de rencontre autour d'activités variées : atelier créatif, lecture de kamishibai (histoires illustrées) pour les enfants, balade nature, concert en fin de journée,...

Ambiance chaleureuse et conviviale

Une initiative soutenue par le Contrat de Quartier durable « Les Villa's ».



Appinest, c'est fini

En raison des importantes contraintes pesant sur son budget de fonctionnement, la SLRB a été décidé de mettre fin à l'application Appinest. En effet, les coûts liés à sa maintenance ne sont plus compatibles avec les moyens actuellement disponibles.



Appinest n'est plus accessible, que ce soit sur ordinateur, smartphone ou via les bornes installées à l'accueil de Lojega. Si vous disposez encore de l'application sur votre téléphone, vous remarquerez qu'elle n'est plus utilisable depuis fin avril.

Nous restons disponibles via les autres canaux de communication (voir ci-dessous).

Services administratifs : permanences & téléphone 02/ 426 23 94

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

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

	lundi	mardi	mercredi	jeudi	vendredi
9:00 - 12:30					
à partir de 12:00 + 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 : Avenue Guillaume De Greef 100
info@lojega.be - tec@lojega.be (demande technique) www.lojega.be

Le CoCoLo : 0485 80 11 77 - cocololojega@outlook.com