

Lojega Actu

Derrière les briques, des vies et des histoires.



N°28 - Automne 2026



édito

Madame, Monsieur,

Chère locataire, cher locataire,

Nous espérons que vous avez pleinement profité de la période estivale et souhaitons à chacune et chacun d'entre vous une excellente rentrée.

Nous avons peut-être eu le plaisir de vous rencontrer lors de nos dernières assemblées de locataires. Si c'est le cas, nous vous remercions chaleureusement pour votre présence. Ces moments sont essentiels : ils nous permettent de mieux comprendre votre quotidien et faire évoluer nos services au plus près de vos besoins.

Comme nous avons déjà eu l'occasion de vous l'expliquer, Lojega poursuit sa transition numérique. Ce projet d'envergure est indispensable pour moderniser nos outils et améliorer, à terme, la qualité de nos services. Il mobilise toutefois fortement nos équipes et a entraîné des retards dans certains traitements administratifs, notamment concernant les domiciliations, les factures, les rappels de paiement ou encore les décomptes de charges. La situation s'améliore progressivement et nous vous remercions sincèrement pour votre patience et votre compréhension durant cette période de transition.

Cette rentrée marque également le lancement de nombreux projets de rénovation. Dès septembre, plusieurs chantiers débiteront à Ganshoren afin d'améliorer votre confort et la qualité de votre cadre de vie : rénovation des ascenseurs, mise en conformité des installations électriques et de la sécurité incendie, isolation des toitures... Vous découvrirez tous les détails en pages 6 et 7 de ce magazine.

Enfin, parce que la vie d'un quartier se construit aussi à travers les moments de convivialité, nous vous invitons à découvrir les rendez-vous de cette fin d'année en page 11.

Nous espérons vous retrouver nombreux le 19 septembre pour la fête de quartier d'Esseghem, le 3 décembre à Jette et le 10 décembre à Ganshoren à l'occasion de la Fête des Enfants.



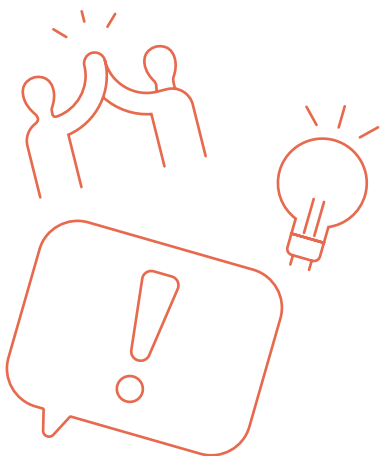
Leticia Beresi
Directrice générale



Marc Delvaux
Vice-président



Hervé Doyen
Président



Sommaire

Edito	2
La révision des loyers est en cours	3
Assemblées locataires : merci pour votre participation !	4
Bien vivre ensemble : une nouvelle version du Règlement d'Ordre Intérieur ..	5
Quelques chantiers en vue pour améliorer votre confort et votre sécurité ! ..	6
Luttons contre les nuisibles et gardons des immeubles sains	8
Le décompte de charges 2025 arrive dans votre boîte aux lettres !	9
Poubelles enterrées à Esseghem	9
De l'aide pour les plus jeunes	10
Fête de Quartier Esseghem	11
Rendez-vous à la Fête des Enfants	11
Contacts et Horaires	12

La révision des loyers est en cours



Début juillet, vous avez reçu le courrier annonçant la récolte des documents pour la révision du loyer 2027.

Il reprend la liste des documents dont nous avons besoin pour calculer le prix du loyer pour l'année prochaine.

Ces documents doivent être remis dans l'enveloppe brune dans nos boîtes aux lettres à Jette ou Ganshoren ou déposés lors de l'ouverture de l'accueil **avant le 15 septembre 2026**.



Assemblées locataires : merci pour votre participation !

Vous avez été nombreux à participer aux assemblées locataires organisées au cours des derniers mois à Jette et Ganshoren. Ces rencontres sont toujours des moments privilégiés d'écoute et de dialogue.



Chaque échange contribue à faire évoluer notre manière de gérer nos immeubles et d'identifier les priorités pour l'avenir. Vos remarques, vos idées et vos préoccupations nous permettent de mieux comprendre votre quotidien et nourriront la réflexion autour des futurs projets.

Même si certains projets demandent un peu plus de temps à se concrétiser, notamment en raison des contraintes budgétaires, sachez que vos demandes sont bien entendues et que nous poursuivons nos efforts pour y apporter des réponses concrètes.



Un grand merci pour ces échanges constructifs.

Nous vous donnons rendez-vous l'année prochaine pour de nouvelles rencontres, avec toujours la même volonté de construire ensemble un cadre de vie agréable pour tous.



Bien vivre ensemble : bientôt une nouvelle version du Règlement d'Ordre Intérieur

Lojega met actuellement à jour son Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) afin de le rendre plus clair, plus accessible et mieux adapté aux réalités d'aujourd'hui.



À quoi sert le ROI ?

Le ROI rassemble les règles qui permettent de bien vivre ensemble au sein de nos immeubles. Il rappelle notamment les bonnes pratiques concernant le respect du voisinage, l'entretien du logement, l'utilisation des parties communes, la gestion des déchets, ainsi que les droits et les obligations de chacun.

Remis à chaque locataire lors de la signature du bail, il fait partie intégrante de celui-ci. Il est donc important que tous les membres du ménage en prennent connaissance et le respectent.

Restez informés !

La nouvelle version actualisée et plus attractive sera présentée dans les prochaines semaines aux instances de Lojega avant d'être distribuée d'ici la fin de l'année. Vous recevrez toutes les informations utiles dans votre boîte aux lettres.



**En respectant ces quelques règles,
nous contribuons tous à faire de votre
immeuble un lieu où il fait bon vivre.**

Quelques chantiers en vue pour améliorer votre

Ce début de l'automne sera marqué par le démarrage de

De nouveaux ascenseurs au VO 231-237

Les ascenseurs seront entièrement remplacés d'ici quelques mois. Les travaux commenceront prochainement.

Les ascenseurs seront remplacés un par un afin de permettre de garder au moins un ascenseur disponible par entrée pendant les travaux. L'objectif : moins de panne et un meilleur confort !

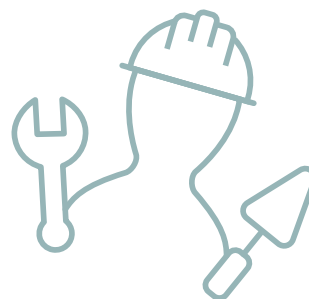


Des maisons mieux isolées

Plusieurs petites maisons de Ganshoren vont bientôt bénéficier de travaux d'isolation de leur toiture.

Ces travaux permettront de mieux conserver la chaleur en hiver et de garder le frais en été.

Une bonne nouvelle pour l'environnement également : un logement mieux isolé consomme moins d'énergie.



Améliorer la sécurité incendie du Peereboom 2-8 et VO 216-222



D'importants travaux visant à améliorer la sécurité incendie commenceront en octobre (date à confirmer) dans les bâtiments Peereboom 2, 4, 6 et 8 ainsi qu'au Van Overbeke 216, 218, 220 et 222. Ils comprennent notamment :

- le remplacement des garde-corps ;
- le remplacement des panneaux des portes d'évacuation des balcons ;
- le remplacement de tous les panneaux dans les cages d'escaliers de secours par des panneaux grillagés ;
- l'installation d'impôtes grillagées pour empêcher les pigeons d'entrer.

Les interventions, réalisées par l'entreprise Malice, se dérouleront à l'extérieur de votre logement. Pour que l'entreprise puisse travailler efficacement et en toute sécurité, votre balcon doit donc être complètement vidé avant son intervention.

confort et votre sécurité !

nombreux chantiers, notamment dans la commune de Ganshoren.

La sécurité incendie avant tout

Votre sécurité est notre priorité ! Dès le mois d'octobre, d'importants travaux seront entrepris dans plusieurs de nos bâtiments afin de renforcer la sécurité incendie.

De nouveaux systèmes de détection incendie seront installés dans les parties communes. Un détecteur de fumée sera également placé dans le hall de votre appartement.

Ces équipements permettront de détecter plus rapidement un départ de feu et de vous alerter en cas d'incendie. Ils viennent compléter les bons gestes à adopter au quotidien pour prévenir les risques et réagir correctement en cas d'urgence.

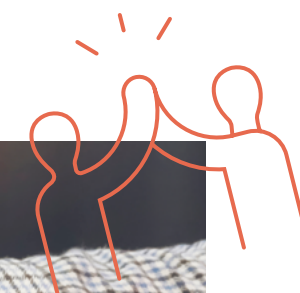
Chaque ménage concerné recevra plus de détails sur les travaux prévus dans son bâtiment par courrier. **Surveillez vos boîtes aux lettres !**



Votre collaboration est essentielle

Ces chantiers sont importants pour la rénovation de notre patrimoine et l'amélioration de votre logement. Cependant un chantier peut perturber le quotidien. Les entreprises feront leur possible pour vous informer au mieux et limiter les désagréments.

De votre côté, votre collaboration est indispensable. Les entreprises devront dans la plupart des cas accéder à votre logement pour réaliser ces travaux. Nous vous remercions d'avance de laisser l'accès et d'honorer les rendez-vous qui seront pris avec vous à l'avance.





Luttons contre les nuisibles et gardons des immeubles sains

Rats, souris, cafards, punaises de lit ou encore nids de frelons... Les nuisibles peuvent rapidement s'installer dans un immeuble et se propager d'un logement à l'autre. Pour préserver la santé, le confort et la tranquillité de tous, Lojega intervient en cas de présence de ces nuisibles.

Comment éviter les nuisibles ?

Quelques gestes simples permettent de limiter les risques d'infestation : maintenir son logement propre et bien rangé, conserver les aliments dans des contenants fermés, éviter l'encombrement et aérer régulièrement les pièces.

Que faire en cas de présence de nuisibles ?

Si vous remarquez un insecte, des traces ou un autre indice suspect ? N'attendez pas !

Contactez rapidement le service Proximité au 02 426 23 94. Une société spécialisée prendra ensuite contact avec vous dans les 7 jours ouvrables pour organiser le traitement.

Pour que celui-ci donne les meilleurs résultats, il est essentiel de préparer votre logement et de suivre les recommandations du technicien. Votre collaboration est indispensable pour éviter que les nuisibles ne reviennent ou ne se propagent à d'autres appartements.

Le non-respect du protocole pourra entraîner des surcoûts.

Que fait Lojega pour prévenir des nuisibles ?

Quatre fois par an, Lojega organise des traitements préventifs, principalement contre les cafards. Même si vous ne constatez aucun problème chez vous, il est important de permettre l'accès à votre logement. Dans un immeuble, les nuisibles circulent facilement d'un appartement à l'autre et une intervention collective est bien plus efficace.

Pour faciliter ces campagnes, les dates seront annoncées à l'avance dans les communs de votre bâtiment. Si vous êtes absent lors du premier passage, un second rendez-vous sera automatiquement prévu dans les 10 jours.

Si vous ne pouvez pas être présent, pensez à demander l'aide d'un proche, d'un voisin ou de votre concierge afin de permettre l'accès au logement.

En cas d'absence non justifiée, des frais de déplacement de 42 € seront facturés pour chaque passage manqué sauf cas exceptionnel.

Grâce à quelques gestes simples et à une réaction rapide, nous pouvons préserver un cadre de vie sain !

Le décompte de charges 2025 arrive dans votre boîte aux lettres !

Comme annoncé plus tôt cette année, notre transition digitale amène son lot de complications et de retards notamment pour le décompte de charges. Il sera distribué au mois de novembre.

Nouveauté

Cette année, un document explicatif accompagnera le décompte pour vous aider dans sa compréhension.

Nous organiserons également, avant son envoi, des sessions d'info afin que vous puissiez poser toutes vos questions.

Nous y aborderons : le principe de mutualisation des charges, les différentes charges prises en compte dans le décompte, les spécificités liées aux différents types de bâtiments.

Poubelles enterrées à Esseghem

Depuis le mois d'avril, le site Esseghem accueille un tout nouveau système de gestion des déchets : les conteneurs enterrés.

5 points de collecte ont été mis en service sur tout le site dans le cadre du Contrat de Quartier Magritte.

Malgré un démarrage mitigé dû notamment aux nouvelles conditions d'utilisation du nouveau système et aux changements d'habitudes des résidents, ce dispositif amène de nombreux avantages :

- un nouvel aspect esthétique
- moins d'odeurs
- moins de nuisibles
- un quartier plus propre

Une amélioration concrète pour un cadre de vie plus agréable pour tous.



A Ganshoren

- le 15 octobre
- de 10h à 12h
- MJ83
- Av. des 9 Provinces 38

A Jette

- le 14 octobre
- de 14h à 16h
- Esseghem 4
- Rue Jules Lahaye 278-280

De l'aide pour les plus jeunes

Votre enfant a besoin d'un coup de pouce pour faire ses devoirs, comprendre certaines matières ou progresser à l'école ? Plusieurs de nos partenaires proposent des écoles de devoirs à Ganshoren et à Jette, pour accompagner les enfants et les adolescents dans leur parcours scolaire.

A Ganshoren

MJ83

-  Où ? Avenue des Neuf Provinces 38
-  Quand ? Lundi, mardi, jeudi, vendredi
-  Quelle heure ? 15h00 – 17h30
-  Pour qui ? Les élèves de 6 à 15 ans

Peereboom

-  **Ecole des devoirs Eûreka**
par le Service prévention de la commune
- Où ? Rue Joseph Peereboom 6
-  Quand ? Mardi, mercredi, jeudi
-  Quelle heure ? 16h30 – 18h30
-  Pour qui ? Les 1^{ère}, 2^e, 3^e et 4^e secondaires

A Jette

Esseghem

-  **Abordage**
- Où ? Rue Jules Lahaye 294
-  Quand ? Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi selon les classes
-  Quelle heure ? 15h30 – 17h30
-  Pour qui ? Les enfants de 6 à 12 ans
- Inscriptions au 0492/07.32.11

Florair

-  **Cocolo en collaboration avec l'abordage**
- Où ? Avenue Guillaume De Greef
-  Quand ? Mardi et jeudi
-  Quelle heure ? 16h-18h
-  Pour qui ? les élèves primaires



Et si vous deveniez bénévole ?

L'Abordage recherche régulièrement des bénévoles pour son école de devoirs. Vous avez un peu de temps à consacrer aux enfants et souhaitez partager vos connaissances ou votre expérience ?

Contactez l'équipe via coordination@abordage.be

Fête de Quartier Esseghem

Le quartier d'Esseghem se met à la fête ! L'ASBL Abordage, en collaboration avec Lojega, la Commune de Jette, le CoColo et plusieurs associations du quartier, vous invite à la Fête de Quartier Esseghem.

Le 19 septembre dès 15h, la plaine de l'Agora, derrière Esseghem 2, accueillera une multitude d'activités pour petits et grands :



Châteaux gonflables
Jeux en bois
Spectacle de rue
Stands créatifs
Salon de thé
Stand de henné
Grimage

À 16h, place au sport avec un **grand tournoi de football** réunissant des jeunes de différentes communes, âgés de 15 à 18 ans. À la clé : deux prix pour les équipes gagnantes !

Tout au long de l'après-midi, l'ambiance sera au rendez-vous grâce à un **DJ** qui fera vibrer la plaine au rythme de ses meilleurs morceaux.

Et parce qu'une fête réussie passe aussi par la gourmandise, un **foodtruck** et un **stand de glaces** seront présents pour régaler les petites et grandes faims.

 Plaine de l'Agora, derrière Esseghem 2  19 septembre  Dès 15h

Venez nombreux faire la fête avec nous !

Rendez-vous à la Fête des Enfants

Nous avons le plaisir de vous inviter une nouvelle fois à 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.



Ganshoren

 **Maison des Jeunes**

Où ? Avenue des Neuf Provinces 38

 Quand ? 9 décembre 2026

Jette

 **Home Saphir**

Où ? Rue Eliane Vogel Polski 20

 Quand ? 2 décembre 2026

Horaires

Services administratifs : permanences & téléphone 02/ 426 23 94

	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