



Ganshoren, 19 juin 2025

Communiqué - Frais de chauffage 2024 : explication sur les hausses constatées à Ganshoren

Les décomptes de charges pour l'année 2024 ont été envoyés à l'ensemble des locataires.

De nombreux locataires du patrimoine situé à Ganshoren ont constaté que leur décompte 2024 est sensiblement plus élevé que les années précédentes. Cette situation s'explique par une évolution importante du mode de répartition des frais de chauffage.

En effet, des calorimètres ont été installés courant 2023 dans les logements de ce patrimoine, permettant désormais de calculer la consommation réelle de chaque ménage. Cela marque la fin du système de mutualisation qui prévalait jusqu'ici : auparavant, en conformité avec l'Arrêté Locatif du 26 septembre 1996, les frais de gaz étaient répartis de manière uniforme entre tous les locataires, indépendamment de leur consommation réelle.

Ce changement vers une répartition individualisée (ou « démutualisée »), toujours en conformité avec l'Arrêté Locatif du 26 septembre 1996, vise une plus grande équité : chacun paie en fonction de ce qu'il consomme. Cela implique toutefois que les ménages ayant des consommations plus importantes voient leur part augmenter, ce qui peut entraîner un ajustement significatif de leur décompte.

Nous tenons à préciser que la facture globale de gaz (chauffage et eau chaude) payée par Lojega pour l'année 2024 est globalement équivalente à celle de 2023, moyennant une légère augmentation. La hausse constatée dans certains décomptes n'est donc pas liée à une augmentation générale du coût du gaz, mais bien à une répartition plus précise et individualisée des consommations.

Dans ce contexte, Lojega a également sollicité Techem, la société chargée du relevé et du calcul des consommations, afin de vérifier en détail certains décomptes qui nous ont semblé particulièrement élevés.

Par ailleurs, pour les ménages concernés par une hausse marquée de leurs charges, Lojega prévoit d'ajuster le montant des provisions mensuelles pour le futur afin d'éviter que de tels écarts ne se reproduisent lors des prochains décomptes.

Nous comprenons que ce changement impacte les ménages : certains ménages sont positivement impactés, d'autres, plus négativement. Afin d'accompagner les locataires dans la compréhension de ces changements :

- Des permanences spécifiques sont largement organisées au siège de Lojega ainsi que par téléphone pour permettre à chacun de poser ses questions en toute confidentialité.
- Le service contentieux est également à disposition pour toute demande de plan de paiement échelonné sur plusieurs mois.

Lojega reste à l'écoute de ses locataires et met tout en œuvre pour assurer une information claire et un accompagnement personnalisé.