Je me permets, en préambule, d'indiquer que factuellement le nombre de logements gérés par les SLSP en Wallonie stagne aux alentours des 103 000 logements indépendamment des divers programmes de subsides lancés depuis plus de 25 ans. Il me semble dès lors utile d'explorer d'autres voies pour augmenter le nombre de ces logements, a fortiori au regard de la situation financière tant de la Wallonie que du secteur du logement en général. J'y reviendrai en fin de réponse.

Les chiffres dont l'honorable membre me faites part pour l'arrondissement de Verviers sont effectivement préoccupants. Ils sont cependant très similaires à ceux observés ailleurs en Wallonie.

Dans le cadre de l'élaboration du schéma régional de développement du logement public, le Centre d'études en habitat durable (CEHD) a calculé l'intensité de la demande en logements publics, c'est-à-dire le nombre de ménages candidats au logement public rapporté au nombre total de ménages privés, pour les quatorze bassins définis par l'étude. D'après cet indicateur, il apparaît que le « bassin verviétois » (dont les limites diffèrent notablement de celles de l'arrondissement) se situe dans la moyenne wallonne. On compte en effet 2,3 ménages candidats au logement public sur 100 ménages privés quand la moyenne en Wallonie est de 2,5 ménages candidats pour 100 ménages privés. Certains bassins présentent une intensité de la demande plus forte. C'est notamment le cas des bassins de « Liège métropole », « Centre » et « Senne vallée » où elle s'élève à 3 % ou plus.

Intensité de la demande en logements publics par bassin

Nom du bassin	Nombre moyen de candidatures au logement public de 2020 à 2024	Nombre de ménages privés en 2023	Intensité de la demande en logements publics (%)
Stavelot-Malmedy	206	16 638	1,2
Pays d'Ath	682	43 788	1,6
Sud-Luxembourg	1 284	82 445	1,6
Cœur d'Ardennes	336	21 290	1,6
Pays de Famenne	617	36 182	1,7
Grand Namur	2 646	138 170	1,9
Charleroi métropole	6 155	267 073	2,3
Bassin verviétois	2 626	113 882	2,3
Cœur de Brabant	3 088	121 084	2,6
Cœur de Hainaut	3 111	117 134	2,7
Wallonie picarde	2 789	104 958	2,7
Liège métropole	10 017	330 855	3,0
Centre	3 037	88 173	3,4
Senne vallée	3 766	106 710	3,5
WALLONIE	**40 357**	**1.588.382**	**2,5**

Ces chiffres ne concernent que la demande auprès des SLSP. Il est prévu que dans le cadre de la mise en place des pôles logement locaux, ces indicateurs soient actualisés et affinés afin de mieux préciser les réalités locales. Il est également prévu d'intégrer une liste unique de candidatures pour les SLSP et les AIS. Dans ce cadre, de nouveaux indicateurs seront créés permettant de mieux prendre en compte l'ensemble de la demande, quel que soit l'opérateur concerné (SLSP, AIS, FLW…).

Concernant la durée d'attente, au 1er janvier 2025, l'âge moyen des candidatures (concernant donc les ménages encore dans la file d'attente) était de 690 jours en Wallonie. Cependant, on observe de fortes variations selon la taille du logement demandé. Ainsi, les ménages qui ont besoin d'un logement 1 chambre attendaient en moyenne depuis 634 jours alors que les ménages qui ont besoin d'un logement de 5 chambres ou plus attendaient en moyenne depuis plus de 1 100 jours. Les très grands ménages, bien que relativement peu nombreux, éprouvent donc énormément de difficultés à entrer dans le logement d'utilité publique.

Il faut noter que, bien que la durée d'attente soit moindre pour les ménages ayant besoin d'un logement 1 chambre, leur entrée dans le parc n'est pas plus facile. C'est en effet pour ce type de ménage que le plus grand déséquilibre est constaté. En effet, 43 % des candidats ont besoin d'un logement de cette taille en Wallonie, mais les logements 1 chambre ne constituent que 18 % du parc des SLSP. Si l'âge moyen des candidatures pour les 1 chambre est moindre, c'est sans doute parce qu'ils éprouvent plus de facilités à trouver une solution alternative au logement public (hébergement chez un proche, logements dans un kot…) que les grandes familles.

Âge moyen des candidatures selon la taille du logement nécessaire au 1er janvier 2025

Taille du logement nécessaire (en nombre de chambres)	Âge moyen des candidatures (en jours)	Nombre de candidats
1 chambre	633,84	22 094
2 chambres	643,81	15 671
3 chambres	743,87	7864
4 chambres	985,69	3351
5 chambres	1 162,88	866
6 chambres	1 345,8	163
7 chambres	1 120,43	37
8 chambres	1 719,29	7

Le parc est historiquement composé de logements 2 et 3 chambres alors que la demande croît depuis de nombreuses années pour de petits logements pour personnes isolées ou pour de grands logements. Les perspectives démographiques du bureau fédéral du Plan prédisent que cette tendance va encore s'accroître dans les années à venir. Le parc de logement d'utilité publique doit s'adapter en conséquence.

Dans le cadre de la mise en place de l'Agence wallonne de l'habitation et de ses pôles locaux du logement, nous prévoyons de déterminer scientifiquement, avec l'aide du Centre d'études en habitat durable, des objectifs spécifiques par pôle en fonction des réalités de chacun d'eux. Il s'agira notamment, par exemple, d'évaluer un nombre de logements une chambre déficitaire aujourd'hui, au départ de la distribution de la population actuelle et d'évaluer son évolution à moyen et long terme. Un des objectifs du pôle sera donc de rencontrer cet objectif quantitatif.

Pour ce qui est de l'évolution du nombre de logements, d'après les chiffres de la SWL, il y a actuellement 97 logements en construction sur l'arrondissement de Verviers et 1 273 logements en rénovation.

En ce qui concerne les logements inoccupés, il existe un mécanisme de détection des logements inoccupés via les données de consommation d'eau ou d'électricité (articles 80 et suivants du Code wallon de l'habitation durable). Suivant ces dispositions, il revient au collège communal de confirmer ou infirmer une présomption d'inoccupation. Le collège communal communique régulièrement et au moins une fois par an, la liste des logements dont l'inoccupation est présumée aux opérateurs immobiliers compétents sur le territoire de la commune et aux associations agréées visées à l'article 85 sexies du Code.

Les opérateurs immobiliers visés sont : les communes, les provinces, les centres publics d'action sociale, les régies communales autonomes, la Société wallonne du logement, les sociétés de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, les agents immobilières sociales ou les associations de promotion du logement ou encore la Société wallonne du Crédit social. Ce mécanisme ne fonctionnant pas de manière optimale, il est en cours de révision.

J'ai déjà eu l'occasion de m'exprimer à plusieurs reprises concernant un encadrement ou une régulation des loyers. Dans le contexte actuel, il importe de préserver un climat d'investissement locatif favorable. Le fait de conserver un équilibre entre locataires et bailleurs dans les relations locatives apparait comme essentiel. C'est notamment la raison pour laquelle il n'entre pas dans la volonté de ce gouvernement de porter une mesure visant à réguler les loyers de manière contraignante.

Enfin, je travaille activement sur des solutions à apporter, dans les limites des contraintes budgétaires de la Région, à la forte de demandes de logement. Je peux ainsi citer, entre autres, la définition et l'établissement d'un cadre légal ou réglementaire pour une série d'alternatives en matière d'habitat, la création de l'Agence wallonne de l'habitation et des pôles locaux du logement ou encore la création d'un droit de tirage destiné à améliorer la construction et le financement de nouveaux logements d'utilité publique ou la mise en place d'un projet pilote de création de logements via un PPP DBFM à l'instar de ce qui se fait en Flandre.