

Question écrite de Caroline Cassart, Députée,
à Cécile Neven, Ministre du Logement, concernant
**Les pistes d'action pour aligner les logements sociaux
à la composition des ménages en Province de Liège**

En 2024, la Province de Liège comptait 34.176 logements sociaux, dont 481 logements (louables) inoccupés, soit une moyenne de logements louables inoccupés d'environ 1,41 %.

Le nombre de logements sociaux qui correspondaient à la composition de ménage s'élevait en 2024 à 16.055.

Madame la Ministre, si le taux d'inoccupation me paraît tout à fait raisonnable, le nombre de logements sociaux ne correspondant pas à la composition des ménages m'interpelle davantage.

En effet, plus de la moitié des logements sociaux ne correspondent pas à la composition de ménage. Madame la Ministre pourrait-elle développer ce chiffre? Une ventilation plus détaillée est-elle disponible? Les logements sont-ils trop grands par rapport à la taille des ménages?

Outre la très faible participation des ménages pour les chambres excédentaires, disposez-vous de pistes concrètes pour lutter contre ce phénomène et faire en sorte que les logements correspondent davantage à la composition des ménages?

Réponse de la Ministre Neven:

[Avril 2026]

S'agissant d'abord du chiffre de 16.055, il correspond au nombre de logements qui, en 2024, étaient considérés comme proportionnés à la composition des ménages en province de Liège. Par différence, 18.121 logements ne correspondaient donc pas, à ce moment, à la composition du ménage qui les occupait.

Ce chiffre doit toutefois être lu avec prudence. Il ne signifie pas que ces logements auraient été mal attribués à l'origine. Les SLSP attribuent en principe un logement proportionné au moment de l'entrée dans les lieux, mais la composition des ménages évolue naturellement au fil du temps, au gré des naissances, séparations, recompositions familiales, gardes alternées ou départs des enfants devenus adultes ou de décès. Un logement initialement adapté peut ainsi devenir ensuite sous-occupé ou, à l'inverse, trop exigü. En outre, l'appréciation statistique dépend aussi de la définition administrative du logement proportionné, laquelle a été revue à la baisse en 2012.

Les chiffres disponibles pour 2024 montrent que 50,22 % des logements sont administrativement considérés comme proportionnés, contre 30,18 % en situation de sous-occupation et 19,60 % en situation de suroccupation. Autrement dit, près d'un logement sur deux présente, au regard des critères réglementaires, une inadéquation entre la typologie du logement et la composition du ménage. Cette inadéquation est toutefois d'abord marquée par la sous-occupation, ce qui confirme que le phénomène provient en grande partie de logements devenus trop grands à la suite de l'évolution naturelle des ménages.

L'analyse par typologie permet d'affiner ce constat. La sous-occupation se concentre principalement dans les logements de 3 chambres, qui représentent à eux seuls 19,68 % du parc, devant les logements de 2 chambres à 7,16 %, ceux de 4 chambres à 2,90 % et ceux de 5 chambres et plus à 0,43 %. Cela s'explique notamment par le fait qu'une partie importante du parc public a historiquement été conçue pour accueillir des ménages familiaux. Or, au fil du temps, la composition de ces ménages évolue: départ des enfants devenus adultes, séparations, veuvage ou recompositions familiales. Des logements initialement adaptés deviennent ainsi progressivement sous-occupés, en particulier les logements familiaux de taille intermédiaire, comme les logements de 3 chambres.

À l'inverse, les situations de suroccupation apparaissent davantage dans les logements de 1 chambre, 2 chambres et 3 chambres, avec respectivement 6,27 %, 5,98 % et 6,50 % du parc. Ce constat traduit une autre tension structurelle: les petites et moyennes typologies sont à la fois très demandées et insuffisamment disponibles au regard de l'évolution des besoins. Lorsqu'un ménage s'agrandit, par exemple à la suite d'une naissance, d'une recomposition familiale ou d'une présence plus régulière d'enfants dans le cadre d'une garde alternée, il n'est pas toujours possible de lui proposer immédiatement un logement mieux adapté. Cela explique que certaines situations de suroccupation persistent, y compris dans des logements de 2 ou 3 chambres.

Ces données permettent donc de répondre clairement à la question de l'honorable membre: non, il ne s'agit pas uniquement de logements trop grands par rapport à la taille des ménages. Une partie importante du phénomène relève certes de logements devenus trop grands au fil du temps, mais il existe également des situations inverses. Plus fondamentalement, les chiffres confirment surtout un déséquilibre structurel entre la typologie du parc public et l'évolution des ménages. D'une part, une part importante des logements familiaux, notamment de 3 chambres, est occupée par des ménages dont la taille a diminué. D'autre part, les petites et moyennes typologies, plus rares et très sollicitées, concentrent davantage les situations de suroccupation.

Il convient toutefois d'observer que ces chiffres reposent sur une appréciation administrative de la composition des ménages, qui ne reflète pas toujours toute la réalité vécue. Certaines situations familiales, comme la garde alternée ou partagée des enfants, ne sont pas pleinement saisies dans les statistiques. Un logement peut ainsi apparaître administrativement sous-occupé alors qu'il répond, dans les faits, aux besoins du ménage à certains moments de l'année. Plus largement, ces données doivent être lues comme un outil d'analyse macro-statistique, utile pour objectiver des tendances structurelles au sein du parc, et non comme une photographie exhaustive de chaque situation individuelle. Elles doivent également être replacées dans un contexte social et économique plus large, marqué par l'évolution des parcours familiaux, la précarisation d'une partie des ménages et la pression persistante sur l'accès au logement.

S'agissant enfin des pistes concrètes, au-delà du seul surloyer pour chambres excédentaires, plusieurs mécanismes existent déjà. Les locataires peuvent demander une mutation lorsqu'ils n'occupent plus un logement proportionné, et un ordre de priorité est prévu pour certaines demandes afin de favoriser la libération des logements devenus sous-occupés. Par ailleurs, au terme du bail ou lors de sa reconduction, la SLSP peut proposer un autre logement lorsque le logement n'est plus adapté. Le régime applicable varie selon la date d'entrée dans les lieux. Pour les locataires entrés avant 2008, une disposition permet d'imposer la mutation des ménages sous-occupant un logement d'au moins quatre chambres, avec possibilité de mettre fin au bail en cas de refus, sauf notamment en présence d'une personne de plus de 70 ans ou handicapée.

Pour les locataires entrés entre 2009 et 2012, il peut être mis fin au bail à l'issue d'un triennat lorsque le logement n'est plus proportionné, ou en cas de refus d'un logement proportionné proposé par la SLSP, avec exceptions notamment pour les ménages comprenant une personne handicapée ou âgée de 65 ans ou plus. Depuis 2013, dans le cadre du droit d'habitat de neuf ans, lorsqu'un locataire sous-occupe un logement de quatre chambres ou plus, la SLSP lui propose un logement proportionné dans la même commune. En cas de refus, il peut être mis fin au bail, là encore avec des exceptions prévues pour les ménages plus vulnérables. Dans le cadre d'une révision de l'arrêté du Gouvernement wallon 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, en ce qui concerne les critères d'attribution des logements, j'envisage de rendre cette fin de bail obligatoire.

Par ailleurs, dans le cadre de cette révision de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, je compte également durcir les conséquences lorsque, par exemple, le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage. Il convient en effet de conscientiser les locataires.

Ces mécanismes ont toutefois une limite très concrète: ils supposent que la société dispose effectivement de logements vacants de typologie adéquate. Or, comme je l'ai indiqué, ce sont précisément les petites typologies qui sont les plus rares et les plus demandées. C'est pourquoi la réponse à ce phénomène doit également être structurelle. Les programmes successifs de création de logements, dont le programme 2020 et le programme de logements à haute performance environnementale en cours, privilégient les projets correspondant aux besoins locaux et prévoient qu'au moins 50 % des nouveaux logements soient des logements d'une ou de deux chambres. Cette orientation est essentielle pour fluidifier les mutations, réduire les situations de sous occupation et mieux faire correspondre le parc aux besoins actuels des ménages, tout en maintenant la programmation de logements de trois chambres et plus dans les communes où les besoins des familles nombreuses sont établis.

Enfin, les efforts déjà menés par les SLSP produisent certains effets, même s'ils restent insuffisants au regard de la demande.

Les données montrent ainsi une diminution progressive de la sous-occupation, passée de 47,9 % en 2010 à 34,45 % en 2025. Il convient donc de poursuivre dans cette voie, en combinant plusieurs leviers: gestion active des mutations, mobilisation plus rapide des logements vacants, adaptation progressive de la typologie du parc et évolution du cadre réglementaire pour mieux tenir compte des réalités actuelles des ménages.