

FICHE 7 : PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

Une demande en logements importante, non disproportionnée par rapport à la production récente, mais une offre à adapter à la demande.

Sur les 15 précédentes années (2001-2016), la croissance moyenne du nombre de ménages privés en Wallonie a été de 10 832 par an (tableau 7.1.). Entre 2016 et 2031, le Bureau fédéral du Plan (en mars 2017) estime une croissance de population d'environ 215 000 habitants (2016 = 3 602 216). De même, il estime que le nombre de ménages privés augmentera d'environ 157 000 unités de 2016 à 2031. Il faudra donc répondre aux besoins en logement de ces ménages. Cela correspond à la mise sur le marché d'environ 10 500 logements par an pour les 15 prochaines années (tableau 7.1.).

Tableau 7.1. Statistiques des 15 dernières années et perspectives de population et de ménages en Wallonie (BfP)

Année	Population	Ménages privés	Ménages par an
Statistiques Registre National			
2001	3 346 457	1 392 287	
2016	3 602 216	1 554 771	
SOLDE 2001-2016	+ 255 759	+ 162 484	+ 10 832
Perspectives Bureau fédéral du Plan			
2031	3 817 067	1 712 001	
2041	3 933 965	1 795 189	
SOLDE 2031-2016	+ 214 851	+ 157 230	+ 10 482
SOLDE 2041-2016	+ 331 749	+ 240 418	+ 9617

Source: 2000-2016: observations, DGS et calculs BFP; 2017-2061: Perspectives, BFP et DGS

D'après des chiffres du cadastre, l'augmentation du nombre de logements entre le 01/01/2001 et le 01/01/2015 en Wallonie aurait été d'environ **14 000 logements par an** et se caractérise, par rapport aux années précédentes, par la production de plus en plus grande de logements en appartement.

Les statistiques des permis de bâtir délivrés du 01/01/2001 au 31/12/2015 donnent une moyenne annuelle de logements autorisés d'environ 12 500 au sein de nouvelles constructions résidentielles, auxquels on devrait ajouter le solde (créations-suppressions) de logements autorisés au sein de bâtiments rénovés (environ 3300 logements ; calculs IWEPS), soit un total de 15 800 logements.

La comparaison de ces chiffres observés et des perspectives de ménages permet de déduire que **l'effort de production à fournir dans l'avenir est donc du même ordre de grandeur que lors des 10-15 dernières années.**

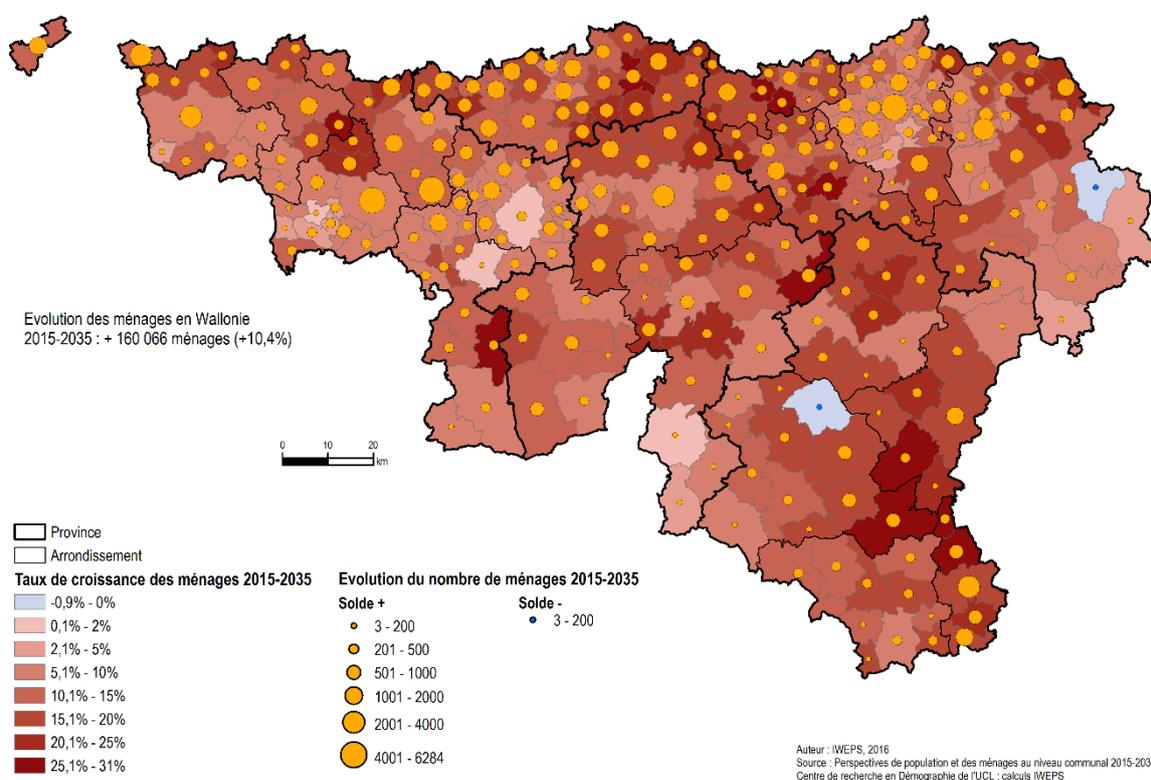
Là où la difficulté et les défis apparaissent, c'est que cette demande en logement est spatialement fort différente et concerne différents types de ménages. C'est ce qu'ont notamment montré des travaux de l'IWEPS sur des perspectives de logements au niveau communal 2011-2026 (WP n°11) et ce que montre les perspectives démographiques de l'IWEPS-UCL/DEMO 2015-2035 (tableau 7.2. et figure 7.1.).

Parallèlement à l'évolution future de leur population, la quasi-totalité des communes wallonnes verront leur nombre de ménages augmenter entre 2015 et 2035 (figure 7.1.). Les croissances les plus importantes par rapport à la situation actuelle s'enregistrent bien évidemment dans les régions qui connaissent les plus fortes croissances de leur population. En termes relatifs, les plus fortes hausses se situent dans des zones périphériques aux agglomérations. Dans le vaste ensemble périurbain de l'agglomération bruxelloise, une série de communes

hesbignones, correspondant à l'est du Brabant wallon et à l'arrondissement de Waremme, affichent de fortes augmentations. Il en est de même pour d'autres communes situées dans l'aire d'influence de Bruxelles, telles que celles de l'ouest du Brabant wallon et du nord de la province du Hainaut, autour d'Ath. Au sud de la Wallonie, la population des communes de la province de Luxembourg continuera sa croissance liée à la périurbanisation de la métropole luxembourgeoise. Par ailleurs, les communes affichant de faibles taux de croissance, voire des taux légèrement négatifs se situent, pour une part, le long de la frontière française, pour une autre part, au sud de la Communauté germanophone dans des zones éloignées des grands centres pourvoyeurs d'emplois.

Mais l'examen de la croissance en nombre absolu des ménages, c'est-à-dire le nombre concret de ménages que chaque entité devra loger en plus, remet en avant les communes les plus peuplées, c'est-à-dire les grandes villes mais également le nord de la province du Hainaut et l'ouest du Brabant wallon. Au total, c'est quasiment l'ensemble des communes wallonnes qui devront faire place à un nombre important de nouveaux ménages.

Figure 7.1. : Perspectives de ménages 2015-2035 par commune



La croissance globale du nombre de ménages cache des évolutions différentes selon le type de ménages (tableau 7.2.). Les perspectives DEMO-UCL/IWEPS mettent en évidence la poursuite de l'accroissement des petits ménages (suite notamment au vieillissement de la population et aux séparations de couple plus fréquentes). Il est donc nécessaire d'adapter l'offre de logement à cette demande, que ce soit en termes de construction neuve, d'adaptations du bâti existant ou de modes « d'habiter ensemble ». Dans ce cadre, le vieillissement de la population mérite une attention particulière, tant au niveau de la localisation résidentielle (proximité des services), qu'au niveau de l'adaptation du logement privé dans le cadre du maintien à domicile ou du développement de structures d'accueil collectives (maisons de repos, résidences-services...).

Tableau 7.2. Perspectives de ménages en Wallonie (DEMO-UCL et IWEPS)

Type de ménages (DEMO-UCL)	2015	2030	Solde 2015-2030	Evolution 2015-2030 (%)
Isolés	523 694	594 175	70 481	+13,5
Couples mariés sans enfant	255 533	266 702	11 169	+4,4
Couples mariés 1 enfant	111 126	101 559	-9567	-8,6
Couples mariés 2 enfants	114 851	106 484	-8367	-7,3
Autres ménages de taille 2	220 996	236 704	15 708	+7,1
Autres ménages de taille 3	125 888	138 309	12 421	+9,9
Autres ménages de taille 4 et plus	183 944	215 222	31 278	+17,0
Total général	1 536 032	1 659 156	123 124	+8,0

Source: 2015: observations, DGS et DEMO-UCL; 2030: Perspectives DEMO-UCL et IWEPS

Concernant le nombre de logements à créer, la problématique principale est que certaines communes où la demande est forte arrivent à la saturation de leurs terrains à bâtir pour la résidence ce qui entraîne une pression importante sur les prix de l'immobilier (voir fiche 5 « Offre foncière et prix des terrains »). Dans ces espaces, la gestion parcimonieuse du sol implique une meilleure utilisation des parcelles déjà bâties (renouvellement urbain). Du point de vue de la cohésion sociale, il semble important de veiller à un accès au logement pour tous, notamment les ménages moins aisés qui ont plus de difficultés pour trouver un logement abordable dans ces zones à forte pression foncière/immobilière.