

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 (2002-2017), la croissance moyenne du nombre de ménages privés en Wallonie a été de 10 478 par an (tableau 7.1.). Entre 2017 et 2032, le Bureau fédéral du Plan (en février 2018¹) estime une croissance de population d'environ 213 600 habitants. De même, il estime que le nombre de ménages privés augmentera d'environ 148 600 unités de 2017 à 2032. Il faudra donc répondre aux besoins en logement de ces ménages. Cela correspond à la mise sur le marché d'environ 10 000 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			
2002	3 358 560	1 406 234	
2017	3 614 473	1 563 401	
SOLDE 2002-2017	+ 255 913	+ 157 167	+ 10 478
Perspectives Bureau fédéral du Plan			
2032	3 828 093	1 712 000	
2042	3 939 737	1 786 799	
SOLDE 2017-2032	+ 213 620	+ 148 599	+ 9907
SOLDE 2017-2042	+ 325 264	+ 223 398	+ 8936

Source: 2002-2017: observations, DGS et calculs BFP; 2018-2042: Perspectives, BFP et DGS

D'après des chiffres du cadastre, l'augmentation du nombre de logements entre le 01/01/2002 et le 01/01/2017 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 01/01/2002 au 31/12/2016 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 3400 logements ; calculs IWEPS), soit un total de 15 900 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 la demande en logement est spatialement fort différente et concerne différents types de ménages. C'est ce qu'ont notamment montré des travaux de l'IWEPS² et ce que

¹ Bureau fédéral du Plan et Statbel, 2018. *Perspectives démographiques 2017-2070 - Population et ménages*, Perspectives, Février 2018, 59 p.

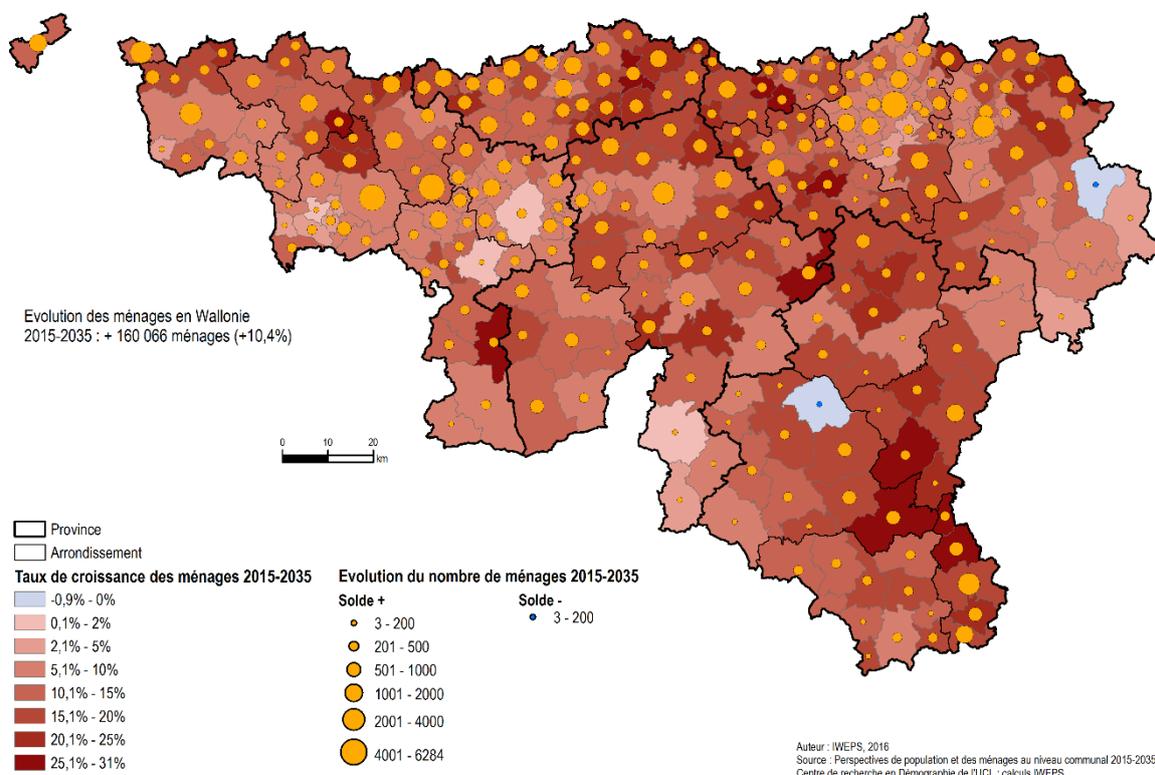
² Charlier J., Reginster I. et Debuissin M., 2013. *Perspectives communales de population à l'horizon 2026 et aménagement du territoire : Exercice d'estimation de consommations résidentielles d'espace en Wallonie suivant trois scénarios*, Working Paper de l'IWEPS n°11, IWEPS, mars 2013 et Charlier J. et Reginster R., 2017. Artificialisation et utilisation résidentielle du sol en Wallonie : quelles tendances récentes (2000-2015) ? dans *Dynamiques régionales* n°5, IWEPS, pp.52-69.

montre les perspectives démographiques de l'IWEPS-UCL/DEMO 2015-2035 calibrées sur celles du Bureau fédéral du Plan (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 hesbignonnes, 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 du Bureau fédéral du Plan (février 2018) 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 (Bureau fédéral du Plan, février 2018)

Type de ménages	2017 observé	2032 estimé	Solde 2017-2032 estimé	Evolution 2017-2032 estimée (%)
Isolés	554 618	676 089	+121 471	+21,9
Couples sans enfant	352 577	374 039	+21 462	+6,1
Couples avec enfant(s)	438 257	425 198	-13 059	-3,0
Familles monoparentales	190 811	205 685	+14 874	+7,8
Autres types de ménages privés	271 38	30 990	+3852	+14,2
Total	1 563 401	1 712 000	+148 599	+9,5

Source: Perspectives, BFP et DGS, mars 2018

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.