

FICHE 7 : PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

Une croissance de population et du nombre de ménages localisée principalement dans et autour des agglomérations, impliquant une demande en logements, en adéquation par rapport à la production récente, mais une offre à adapter spatialement et par rapport aux types de ménages attendus.

Sur les 15 dernières années (2003-2018), la croissance moyenne du nombre de ménages privés en Wallonie a été de +10 141 unités par an (tableau 7.1.). Entre 2018 et 2033, le Bureau fédéral du Plan (en janvier 2019¹) estime une croissance de population de 163 241 habitants². De même, il estime que le nombre de ménages privés augmentera d'environ 142 000 unités de 2018 à 2033. Il faudra donc répondre aux besoins en logement de ces ménages. Cela correspond à la mise sur le marché d'environ 9 500 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 (Bureau fédéral du Plan, janvier 2019)

Année	Population	Ménages privés	Ménages par an
Statistiques Registre National			
2003	336 8250	1 419 730	
2018	362 4377	1 571 850	
SOLDE 2003-2018	+256 127	+152 120	+ 10 141
Perspectives Bureau fédéral du Plan			
2033	3 787 618	1 713 847	
2043	3 878 936	1 776 922	
SOLDE 2018-2033	+163 241	+141 997	+ 9466
SOLDE 2018-2043	+254 559	+205 072	+ 8203

Source: 2003-2018: observations, Statbel et calculs BFP; 2019-2043: Perspectives, BFP et Statbel

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 **14 600 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 01/01/2013 au 31/12/2017 donnent une moyenne annuelle de logements autorisés d'environ 11 000 au sein de nouvelles constructions résidentielles, auxquels on devrait ajouter le solde (créations-suppressions) de logements autorisés au sein de bâtiments rénovés (environ 3500 logements ; calculs IWEPS), soit un total de 14 500 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 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'IWEPS³ et ce que

¹ Bureau fédéral du Plan et Statbel, 2019. *Perspectives démographiques 2018-2070 - Population et ménages*, Perspectives, janvier 2019, 40 p.

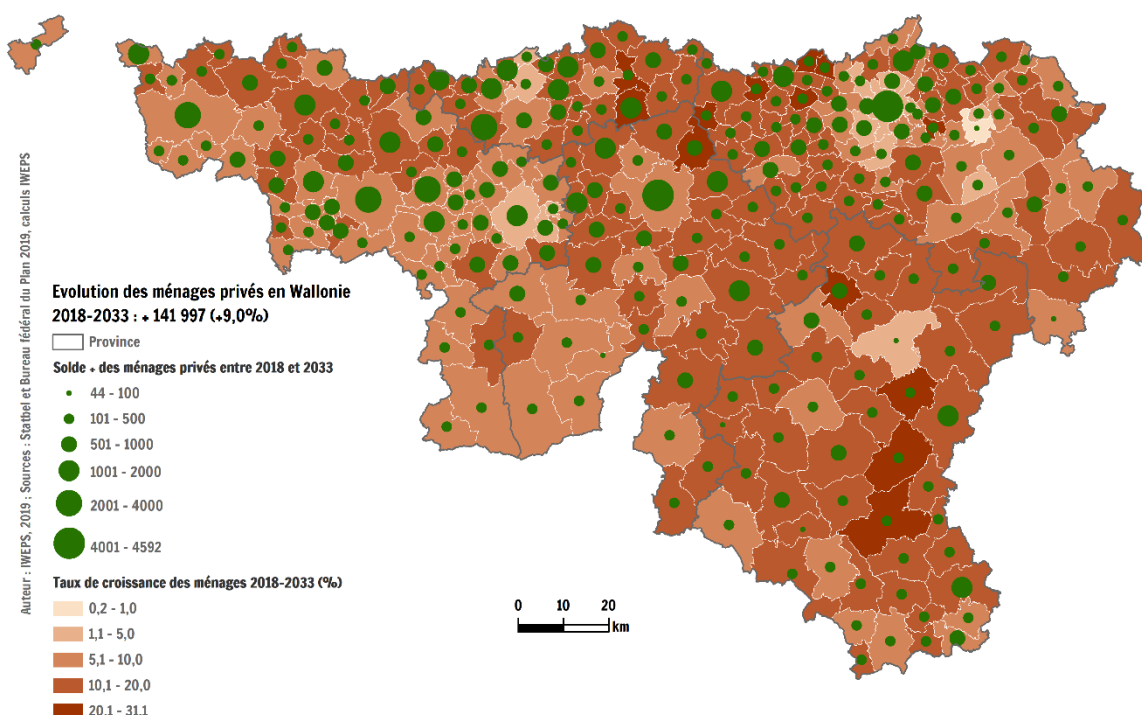
² Par rapport à l'exercice précédent du BfP (2017-2070, février 2018), cette croissance est largement revue à la baisse.

³ 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. ; Charlier J., Reginster I. et Debuissson 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

montre les perspectives démographiques communales de l'IWEPS 2018-2033⁴ 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 2018 et 2033 (figure 7.1.). Les croissances les plus importantes par rapport à la situation actuelle s'enregistrent 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 d'emplois.

Figure 7.1. : Perspectives d'évolution des ménages 2018-2033 par commune (IWEPS, mars 2019)



⁴ Debuissou M. Charlier J., Juprelle J. et Reginster I., *Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2033*, Rapport de recherches n°24, IWEPS, 17p. <https://www.iweps.be/publication/perspectives-de-population-menages-communes-wallonnes-a-lhorizon-2033/>

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.

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 (janvier 2019) 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, janvier 2019)

Type de ménages	2018 observé	2033 estimé	Solde 2018- 2033 estimé	Evolution 2018- 2033 estimée (%)
Isolés	561 144	681 520	120 376	21,5
Couples sans enfant	351 143	373 325	22 182	6,3
Couples avec enfant(s)	438 434	422 197	-16 237	-3,7
Familles monoparentales	189 463	205 824	16 361	8,6
Autres types de ménages privés	26 955	30 980	4025	14,9
Total	1 571 850	1 713 847	141 997	9,0

Source: Perspectives BFP et Statbel, janvier 2019

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.