

FICHE 7 : PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

Sur les 15 dernières années (2004-2019), la Wallonie a connu une croissance de population de 253 297 habitants et de 146 538 ménages privés, soit 9769 ménages par an (tableau 7.1). Pour les 15 prochaines années (2019-2034), le Bureau fédéral du Plan (en mars 2020¹) estime une croissance de population beaucoup plus faible de 152 499 habitants². De même, il estime que **le nombre de ménages privés augmentera d'environ 125 000 unités de 2019 à 2034**, tendance également à la baisse. Il faudra donc répondre aux besoins en logement de ces ménages. Cela correspond à la mise sur le marché d'environ 8 400 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			
2004	3 380 498	1 434 848	
2019	3 633 795	1 581 386	
SOLDE 2004-2019	+253 297	+146 538	+9769
Perspectives Bureau fédéral du Plan			
2034	3 786 294	+1 706 717	
2044	3 843 018	+1 755 343	
SOLDE 2019-2034	+152 499	+125 331	+8355
SOLDE 2019-2044	+209 223	+173 957	+6958

Source: 2004-2019: observations, Statbel et calculs BFP; 2020-2044: Perspectives, BFP et Statbel

D'après des chiffres du cadastre, l'augmentation du nombre de logements entre le 01/01/2004 et le 01/01/2019 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 (source : Statbel) délivrés du 01/01/2014 au 31/12/2018 donnent une moyenne annuelle de logements autorisés d'environ 11 300 au sein de nouvelles constructions résidentielles, auxquels on devrait ajouter le solde (créations-suppressions) de logements autorisés au sein de bâtiments rénovés (environ 3350 logements ; calculs IWEPS à partir de Statbel) et retirés le nombre de logements démolis. Au total, en tant qu'il compte des permis attribués pour la création et la suppression de logements, on obtient des autorisations nettes d'environ 14 000 logements par an sur la période 01/01/2014 au 31/12/2018.

La comparaison de ces chiffres observés et des perspectives de ménages permet de déduire qu'à l'échelle de l'ensemble de la Wallonie, **l'effort de production à fournir dans l'avenir est donc estimé inférieur à ce qu'il a été lors des dernières années.**

La demande en logements n'est cependant pas uniforme sur le territoire. La demande varie en fonction des besoins des ménages en termes de localisation et de type de logement. C'est ce qu'ont notamment montré des travaux de

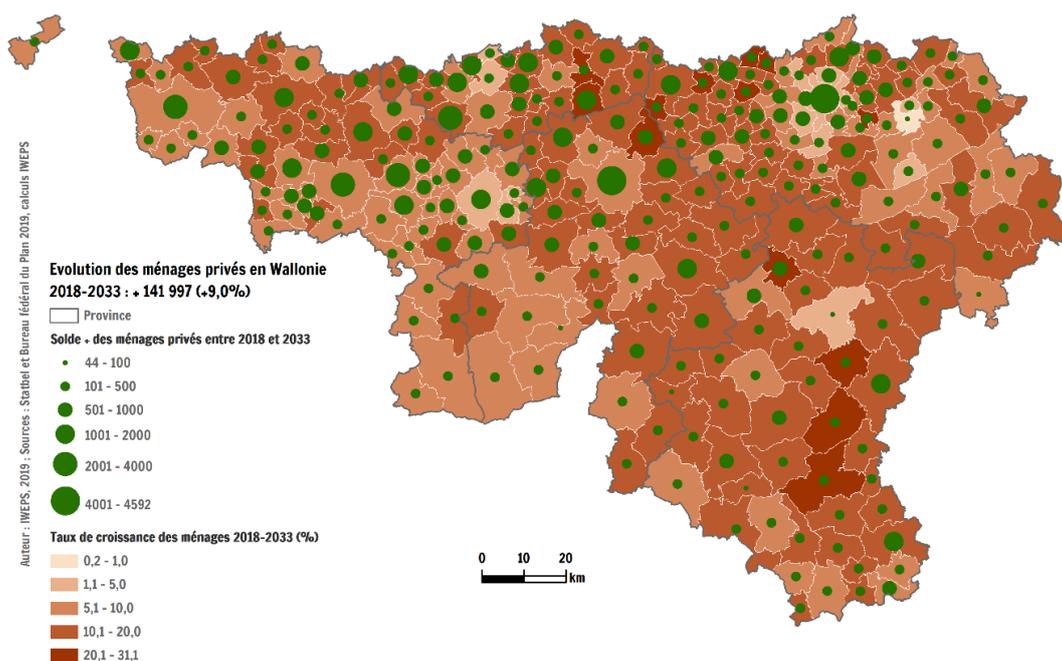
¹ Bureau fédéral du Plan et Statbel, 2020. *Perspectives démographiques 2019-2070 - Population et ménages*, Perspectives, mars 2020, 43 p.

² Par rapport à l'exercice précédent du BfP (2018-2070, janvier 2019), cette croissance est revue à la baisse.

l'IWEPS³ et ce qu'on peut déduire des perspectives démographiques communales de l'IWEPS 2018-2033⁴ calibrées sur celles du Bureau fédéral du Plan (2019) (tableau 7.2. et figure 7.1.).

Parallèlement à l'évolution future de leur population, la quasi-totalité des communes wallonnes devraient voir 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)



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 Debuissou 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

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 (mars 2020) 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, mars 2020)

Type de ménages	2019 observé	2034 estimé	Solde 2019-2034 estimé	Evolution 2019-2034 estimée (%)
Isolés	568 623	668 281	+99 658	+17,5
Couples sans enfant	355 594	369 777	+14 183	+4,0
Couples avec enfant(s)	435 904	415 283	-20 621	-4,7
Familles monoparentales	193 218	211 178	+17 960	+9,3
Autres types de ménages privés	28 047	42 198	+14 151	+50,5
Total	1 581 386	1 706 717	+125 331	+7,9

Source: Perspectives BFP et Statbel, mars 2020

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.