

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 puis en juin 2020¹) estime une croissance de population beaucoup plus faible de 148 625 habitants². De même, il estime que **le nombre de ménages privés augmentera d'environ 124 000 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 8 300 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, juin 2020¹)

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	3 782 420	1 705 463	
2044	3 839 695	1 754 185	
SOLDE 2019-2034	+148 625	+124 077	+8272
SOLDE 2019-2044	+205 900	+172 799	+6912

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

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 (voir fiche 3 : Consommation résidentielle du territoire)

Les statistiques des permis de bâtir (source : Statbel) délivrés du 01/01/2015 au 31/12/2019 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 3400 logements ; calculs IWEPS à partir de Statbel) et retirés le nombre de logements démolis. Au total, en tenant 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 01/01/2015 au 31/12/2019.

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

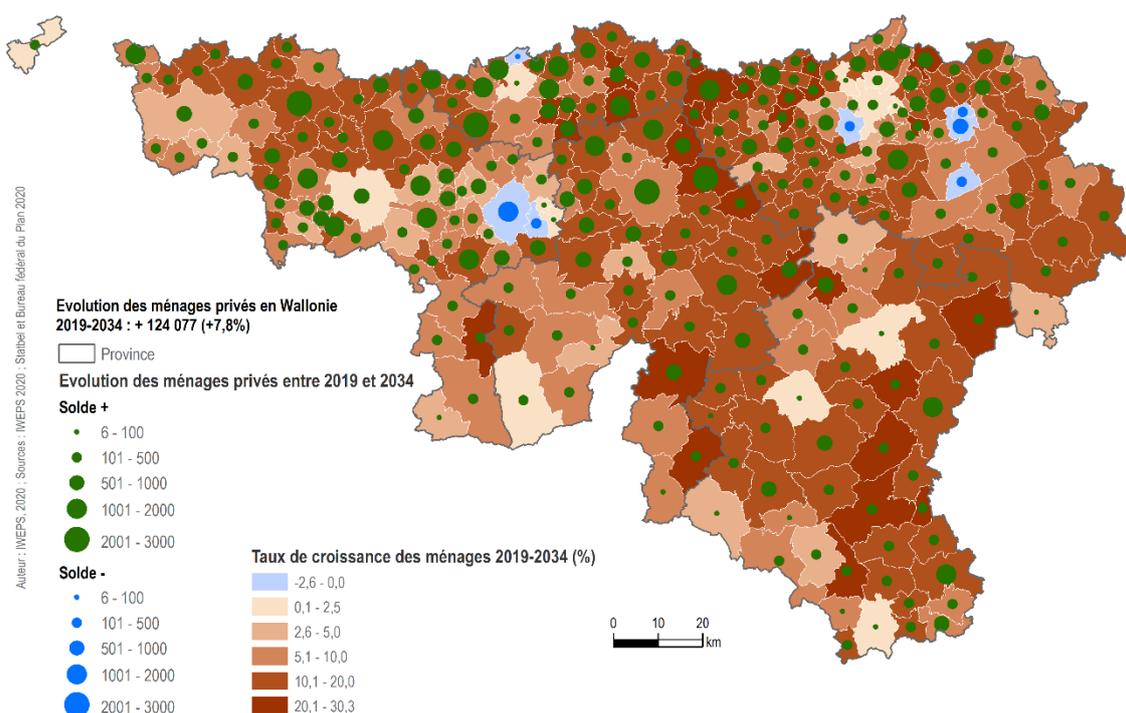
¹ L'exercice annuel a eu lieu en mars 2020 mais a été revu en juin 2020 suite à la crise du covid-19. Bureau fédéral du Plan et Statbel, 2020. *Perspectives démographiques 2019-2070 - Population et ménages- mise à jour COVID-19*, Perspectives, juin 2020, 15 p.

² Par rapport à l'exercice précédent du BfP (2018-2070, janvier 2019), cette croissance est revue à la baisse. Elle est également revue à la baisse par rapport à l'augmentation de 152 499 habitants prévues dans l'exercice de mars 2020 en raison d'une révision des hypothèses de mortalité et de migration internationale liée au Covid-19.

l'IWEPS³ et ce qu'on peut déduire des perspectives démographiques communales de l'IWEPS 2019-2034⁴ calibrées sur celles du Bureau fédéral du Plan (de juin 2020) (tableau 7.2. et figure 7.1.).

Si une croissance de +4,1% de la population wallonne est attendue entre 2019 et 2034, les évolutions selon les communes iront de -8,9% à +30,9% selon les perspectives tendancielle de l'IWEPS. 80% des communes wallonnes connaissent une croissance de population. Au niveau des ménages, la croissance wallonne est de +7,8% (plus élevée que celle de la population en raison de la diminution de la taille des ménages) et la grande majorité des communes wallonnes devraient voir leur nombre de ménages augmenter entre 2019 et 2034 (figure 7.1.). Les évolutions selon les communes s'échelonnent de -2,3% à +30,3%.

Figure 7.1. : Perspectives d'évolution des ménages 2019-2034 par commune (IWEPS, juin 2020)



Les projections tendancielle à 2034 mettent en évidence que les croissances les plus importantes du nombre de ménages par rapport à la situation 2019 ont lieu dans les régions qui connaissent les plus fortes croissances de leur population. En termes relatifs, les plus fortes hausses se situent dans des zones de plus en plus éloignées des grandes 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,

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 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

⁴ Debuissin M. Charlier J., Juprelle J. et Reginster I. 2020, *Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2034*, Rapport de recherches n°38, juin2020, IWEPS, 18p. <https://www.iweeps.be/publication/perspectives-de-population-menages-communes-wallonnes-a-lhorizon-2034/>

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 décroissances prévues selon ces projections tendanciennes concernent les villes hennuyères de Charleroi et Châtelet, dans la province de Liège, les villes de Verviers, Seraing et Spa et la commune de Dison, et dans le Brabant wallon la commune de La Hulpe.

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 partie 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 et les communes situées au nord de Namur-Andenne vers Bruxelles.

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 (juin 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, juin 2020)

Type de ménages	2019 observé	2034 estimé	Solde 2019-2034 estimé	Evolution 2019-2034 estimée (%)
Isolés	568 623	667 832	99209	17,4
Couples sans enfant	355 594	369 754	14160	4,0
Couples avec enfant(s)	435 904	414 860	-21044	-4,8
Familles monoparentales	193 218	210 928	17710	9,2
Autres types de ménages privés	28 047	42 089	14042	50,1
Total	1 581 386	1 705 463	124077	7,8

Source: Perspectives BFP et Statbel, juin 2020

Au total, les défis principaux restent de répondre aux besoins liés aux évolutions socio-démographiques tout en répondant aux objectifs en termes de lutte contre l'artificialisation et sa dispersion sur le territoire, à savoir particulièrement l'objectif d'une artificialisation nette nulle en 2050 (Déclaration de Politique Régionale 2019-2024, chapitre 14 et Schéma de Développement du Territoire adopté par le Gouvernement wallon le 16 mai 2019). Dans ce cadre, le renouvellement urbain a un rôle prépondérant à jouer (voir **fiche 6 « Recyclage du territoire »**).

Les situations sous-régionales sont variées avec des situations d'offre en terrains/logements et de demande particulières influençant les prix de l'immobilier et l'accès au logement pour tous (voir **fiche 5 « Offre foncière et prix des terrains »**).