

FICHE 7 : PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

Sur les 15 dernières années (2007-2022), la Wallonie a connu une croissance de population de 223 340 habitants et de 132 987 ménages privés, soit, une moyenne de +8866 ménages par an (tableau 7.1). Pour les 15 prochaines années (2022-2037), le Bureau fédéral du Plan (en juin 2022¹) estime une croissance de population bien plus faible de 126 373 habitants. De même, il estime que **le nombre de ménages privés augmenterait d'environ 126 147 unités de 2022 à 2037**, tendance également à la baisse. Ces perspectives tendancielles mettent en évidence des besoins potentiels en logement. Répondre à cette croissance estimée du nombre de ménages privés implique la mise sur le marché d'environ 8 400 logements par an pour les 15 prochaines années (tableau 7.1.). A partir de 2030, la croissance du nombre de ménages devrait ralentir plus fortement jusque 2050.

Tableau 7.1. Statistiques des 15 dernières années et perspectives de population et de ménages en Wallonie (Bureau fédéral du Plan, juin 2022¹)

Année	Population	Ménages privés	Ménages par an (moyenne)
Statistiques Statbel et Registre National			
2007	3 435 879	1 478 619	
2022	3 659 219	1 611 606	
SOLDE 2007-2022	+ 223 340	+ 132 987	+ 8866
Perspectives Bureau fédéral du Plan			
2037	3 785 592	1 737 753	
2050	3 834 485	1 778 855	
SOLDE 2022-2037	+ 126 373	+ 126 147	+ 8410
SOLDE 2022-2050	+ 175 266	+ 167 249	+ 5973

Source: 2007-2021: observations, Statbel et calculs BFP; 2022-2050: Perspectives, BFP et Statbel juin 2022

D'après des chiffres du cadastre, l'augmentation du nombre de logements entre le 01/01/2007 et le 01/01/2022 en Wallonie aurait été d'environ **15 100 logements par an** et se caractérise, par rapport aux années précédentes, par la production de plus en plus grande de logements en appartements (voir fiche 3 : Consommation résidentielle du territoire).

Les statistiques des permis de bâtir (source : Statbel) délivrés du 01/01/2017 au 31/12/2021² donnent une moyenne annuelle de logements autorisés d'environ 11 700 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 retirer 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 14 700 logements par an sur la période 01/01/2017 au 31/12/2021.

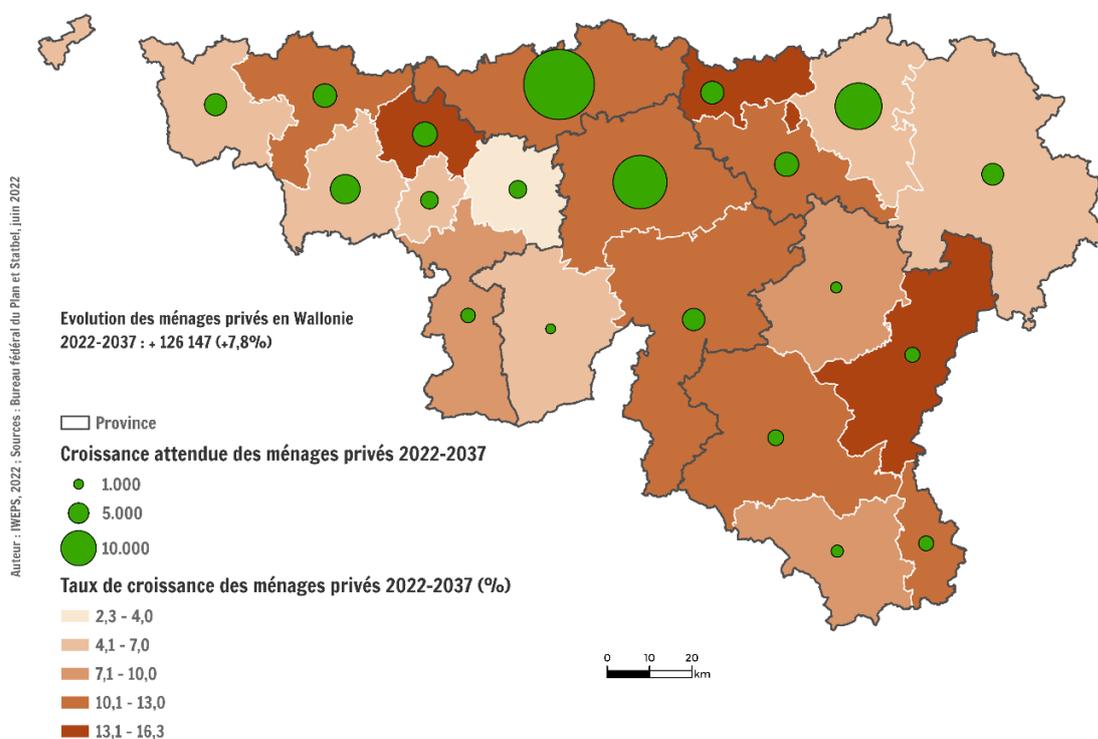
La comparaison de ces chiffres observés et des perspectives de ménages permet de déduire qu'à l'échelle de l'ensemble de la Wallonie, **l'effort de production à fournir à l'avenir est donc estimé inférieur à ce qu'il a été lors des dernières années.**

¹ Bureau fédéral du Plan – Statbel, Perspectives démographiques 2021-2071. Population et ménages, juin 2022, Update suite à la guerre en Ukraine : nette révision à la hausse de la croissance de la population en 2022 suite à la guerre en Ukraine, juin 2022, 4 p.

² Chiffres provisoires pour l'année 2021

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 logements. Les projections tendanciennes à 2037 mettent en évidence que les croissances les plus importantes du nombre de ménages par rapport à la situation 2022 ont lieu dans les régions qui connaissent les plus fortes croissances de leur population. Si une croissance de +7,8% des ménages privés est attendue entre 2022 et 2037, les évolutions selon les arrondissements iront de +2,3% pour l'arrondissement de Charleroi à +16,3% pour celui de Waremme selon les perspectives démographiques du Bureau fédéral du Plan (juin 2022, tableau 7.1 et figure 7.1). Les taux de croissance les plus élevés concernent les arrondissements de Waremme (+16,3%), Bastogne (+14,8%), Soignies (+14,4%) et Nivelles (+12,9%). Ces croissances attendues sont à mettre en relation avec les processus de périurbanisation de plus en plus éloignés autour des métropoles de Bruxelles (Waremme-Soignies-Nivelles) et de Luxembourg (Bastogne). Sur base des chiffres absolus, on constate que 41% de la croissance attendue pour la Wallonie (+126 147 ménages privés) concernent à peine trois arrondissements : Nivelles (équivalent à la province de Brabant wallon), Namur et Liège (figure 7.1.).

Figure 7.1. : Perspectives d'évolution des ménages privés 2022-2037 par arrondissement (BfP, juin 2022)



La croissance globale du nombre de ménages cache également des évolutions différentes selon le type de ménages (tableau 7.2.). Les perspectives du Bureau fédéral du Plan (juin 2022) mettent en évidence la poursuite de l'accroissement des petits ménages (suite notamment au vieillissement de la population et aux séparations de couples plus fréquentes) déjà observé ces dernières années³. Il est donc nécessaire d'adapter l'offre de logements à cette demande, que ce soit en termes d'adaptations du bâti existant, de modes « d'habiter ensemble » ou de constructions neuves. Les séparations de couples impliquent généralement une augmentation du nombre de ménages (isolés et familles monoparentales) et donc de logements nécessaires, adaptés aux caractéristiques des nouveaux ménages et de leur taille pouvant fluctuer (gardes alternées, recompositions...).

³ <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>

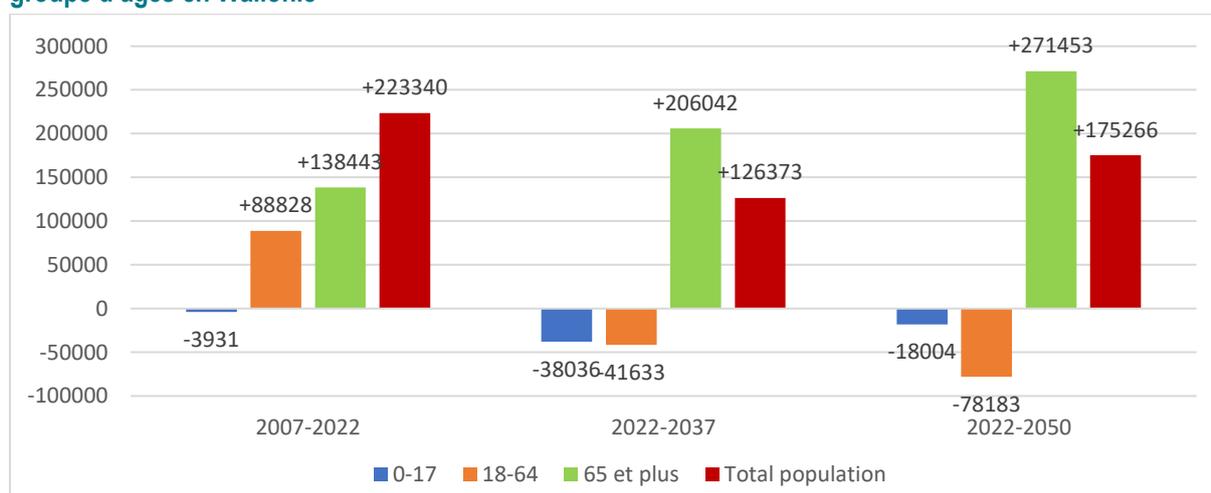
Tableau 7.2. Perspectives de ménages en Wallonie, évolution 2022-2037 par type de ménages

Type de ménages	2022 observé	2037 estimé	Solde 2022-2037 estimé	Evolution 2022-2037 estimée (%)
Isolés	594 503	695 481	+100 978	+17,0
Couples sans enfant	358 078	368 644	+10 566	+3,0
Couples avec enfant(s)	430 969	414 633	-16 336	-3,8
Familles monoparentales	197 253	214 441	+17 188	+8,7
Autres types de ménages privés*	30 804	44 555	+13 751	+44,6
Total	1 611 606	1 737 753	+126 147	+7,8

Source : Perspectives BFP et Statbel, juin 2022 *Note : La catégorie « Autres types de ménages » contient tous les ménages privés qui ne peuvent être classés dans les quatre premiers types de ménages privés. Il s'agit, par exemple, d'amis qui cohabitent, de frères et sœurs qui cohabitent, etc.

Dans ce cadre, le vieillissement de la population⁴ mérite une attention particulière, principalement au vu des tendances annoncées (+ 206 042 personnes de 65 ans et plus sur les 15 prochaines années, figure 7.2.). L'offre en logements devra s'adapter, tant au niveau de la localisation résidentielle par rapport aux centralités bien équipées en services, qu'au niveau des types de logements, dans le cadre du maintien à domicile ou du développement de structures d'accueil collectives (maisons de repos, résidences-services...).

Figure 7.2. Croissance de population observée (2007-2022) et estimée (2022-2037 et 2022-2050) par grand groupe d'âges en Wallonie



Source : Perspectives BFP et Statbel, juin 2022 *Note : La catégorie « Autres types de ménages » contient tous les ménages privés qui ne peuvent être classés dans les quatre premiers types de ménages privés. Il s'agit, par exemple, d'amis qui cohabitent, de frères et sœurs qui cohabitent, etc.

Il semble également important en termes de cohésion sociale d'offrir du logement financièrement accessible, de qualité et bien localisé par rapport aux services et équipements (dont les transports en commun) aux publics précarisés, d'autant plus avec le renchérissement des prix de l'énergie qui grèvent le budget des ménages.

Au total, les défis principaux restent à la fois de répondre de manière inclusive aux besoins liés aux évolutions socio-démographiques et aux objectifs en termes de limitation de l'artificialisation et sa dispersion sur le territoire, à savoir particulièrement l'objectif d'une artificialisation nette nulle en 2050. Dans ce cadre, le recyclage 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 diverses influençant les prix de l'immobilier et l'accès au logement pour tous (voir **fiche 5 « Offre foncière et prix des terrains »**).

⁴ Voir à ce sujet les fiches : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et/> et <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et-dans-les-communes-wallonnes/>