

FICHE 7 : PERSPECTIVES DE POPULATION, DE MENAGES ET DE LOGEMENTS

Sur les 15 dernières années (2008-2023), la Wallonie a connu une croissance de population de +226 672 habitants et de +135 244 ménages privés, soit, une moyenne de +9016 ménages par an (tableau 7.1). Pour les 15 prochaines années (2023-2038), le Bureau fédéral du Plan (en janvier 2023¹) estime une croissance de population bien plus faible d'environ +114 000 habitants. De même, il estime que **le nombre de ménages privés augmenterait d'environ 118 800 unités de 2023 à 2038**, tendance également à la baisse. Ces perspectives tendancielle 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 7 900 logements par an pour les 15 prochaines années (tableau 7.1.). A partir de 2031, 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, janvier 2023¹)

Année	Population	Ménages privés	Ménages par an (moyenne)
Statistiques Statbel et Registre National			
2008	3 456 356	1 490 370	
2023	3 681 575	1 623 487	
Solde 2008-2023	225 219	133 117	+8874
Perspectives Bureau fédéral du Plan			
2038	3 796 026	1 742 286	
2050	3 841 490	1 780 230	
Solde 2023-2038	114 451	118 799	+7920
Solde 2023-2050	159 915	156 743	+5598

Source : 2007-2023: observations, Statbel et calculs BFP; 2038-2050: Perspectives, BFP et Statbel janvier 2023

D'après les chiffres du cadastre, l'augmentation du nombre de logements entre le 01/01/2008 et le 01/01/2023 en Wallonie aurait été d'environ **15 200 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). Parmi ces logements, il y en a sans doute une partie qui sont destinés à des résidences secondaires ou des locations touristiques, ne permettant pas de répondre aux besoins de résidence principale des ménages.

Les statistiques des permis de bâtir (source : Statbel) délivrés du 01/01/2018 au 31/12/2022² donnent une moyenne annuelle de logements autorisés d'environ 11 600 au sein des nouvelles constructions résidentielles, auxquels on devrait ajouter le solde (créations-suppressions) des logements autorisés au sein de bâtiments rénovés (environ 3600 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 14 500 logements par an sur la période 01/01/2018 au 31/12/2022.

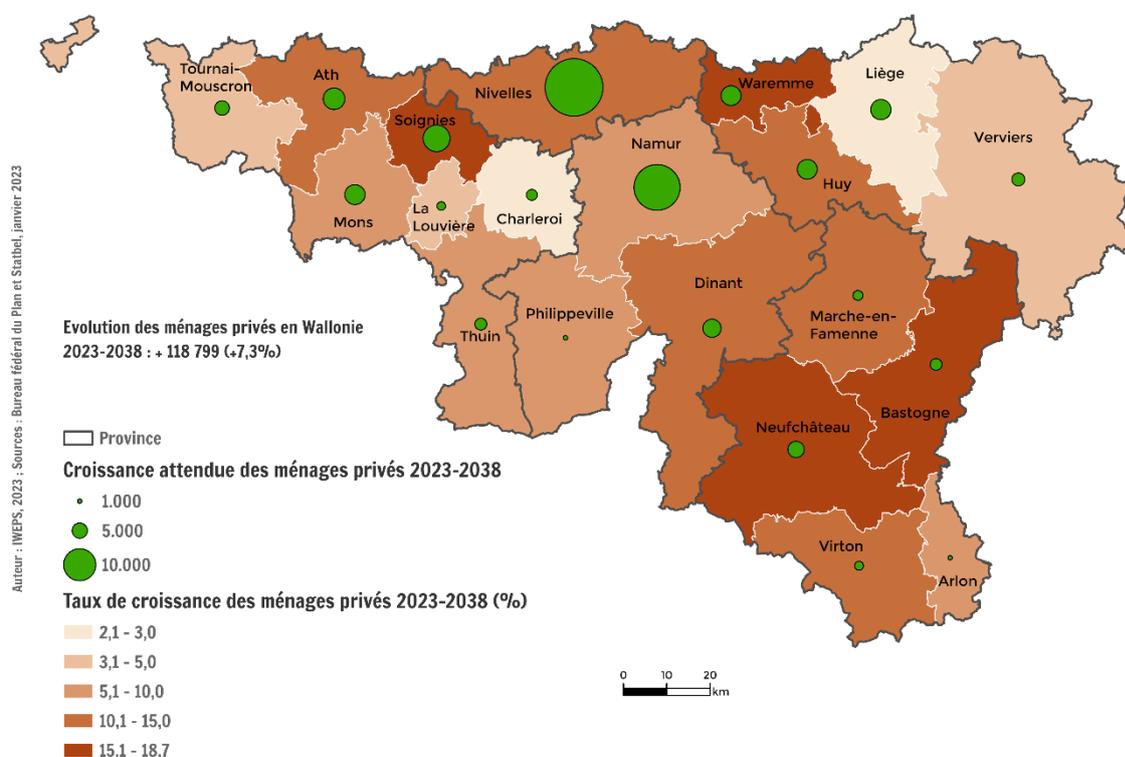
La comparaison de ces chiffres observés et des perspectives de ménages permet de déduire qu'à l'échelle de l'ensemble de la Wallonie, **l'effort de production de logements à fournir à l'avenir est donc estimé inférieur à ce qu'il a été lors des années 2008 à 2023.**

¹ Bureau fédéral du Plan – Statbel, Perspectives démographiques 2023-2071. Population et ménages, janvier 2023, Conséquences de la guerre en Ukraine : croissance démographique en Belgique exceptionnelle en 2022 et incertitudes à moyen terme, janvier 2023, 4p.

² Chiffres provisoires pour l'année 2022.

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 mais surtout selon l'offre en terrains et/ou logements et leur prix (voir fiche 5). Les perspectives démographiques du Bureau fédéral du Plan donnent une idée de la croissance de la population et des ménages par arrondissement qui peut être attendue sur la base d'un scénario d'évolution tendancielle³. Si une croissance de +7,3% des ménages privés est attendue entre 2023 et 2038 en Wallonie, les évolutions selon les arrondissements iraient de +2,1% pour l'arrondissement de Charleroi à +18,7% pour ceux de Soignies et de Neufchâteau selon les perspectives démographiques du Bureau fédéral du Plan (janvier 2023, tableau 7.1 et figure 7.1). Les autres taux de croissance élevés concernent les arrondissements de Bastogne (+18,0%) et de Waremme (+17,7%). 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) et de Luxembourg (Bastogne). Sur la base des chiffres absolus (cercles verts sur la figure 7.1.), on constate que 34% de la croissance attendue pour la Wallonie (environ +118 800 ménages privés) concerne à peine trois arrondissements : Nivelles (équivalent à la province de Brabant wallon), Namur et Soignies.

Figure 7.1. : Perspectives d'évolution des ménages privés 2023-2038 par arrondissement (BfP, janvier 2023)



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 (janvier 2023) mettent en évidence la poursuite de l'accroissement des petits ménages (suite notamment au vieillissement de la population et aux séparations de

³ Il s'agit en effet de projections tendancielles, c'est-à-dire basées sur les évolutions démographiques du passé récent. Elles cherchent à tracer les grandes tendances futures en fonction de l'évolution des caractéristiques par âge et par sexe de la population, des situations de ménage et des comportements démographiques réellement observés et attendus, sans tenir compte par exemple de l'offre et de la demande futures en terrains/logements dans les arrondissements concernés ou encore de politiques particulières en termes de planification territoriale visant par exemple la limitation de l'étalement urbain.

couples plus fréquentes) déjà observé ces dernières années⁴. 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 et adaptés aux caractéristiques des nouveaux ménages, leur taille pouvant notamment fluctuer (gardes alternées, recompositions...).

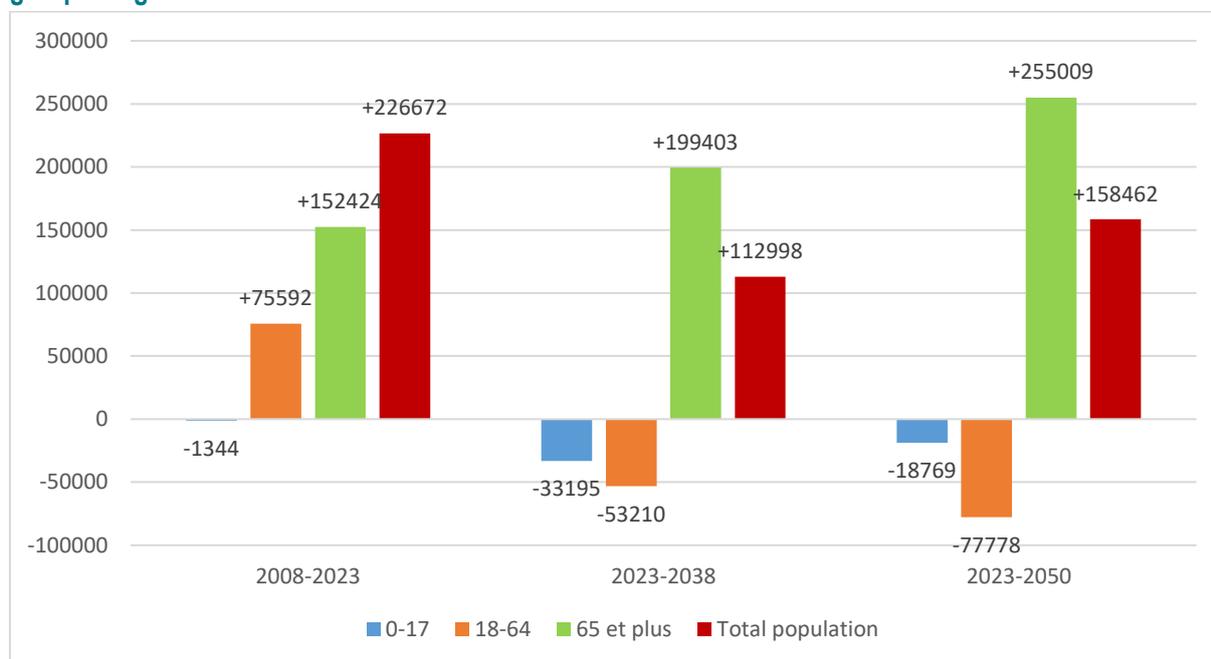
Tableau 7.2. Perspectives de ménages en Wallonie, évolution 2023-2038 par type de ménages

Type de ménages	2023 observé	2038 estimé	Solde 2023-2038 estimé	Evolution 2023-2038 estimée (%)
Isolés	603 434	703 293	+99 859	+16,5
Couples sans enfant	358 763	366 408	+7645	+2,1
Couples avec enfant(s)	431 639	412 400	-19 239	-4,5
Familles monoparentales	198 788	214 567	+15 779	+7,9
Autres types de ménages privés*	30 863	45 617	+14 754	+47,8
Total	1 623 487	1 742 286	+118 799	+7,3

Source : Perspectives BFP et Statbel, janvier 2023 *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 population⁵ mérite une attention particulière, principalement au vu des tendances annoncées (+ 199 403 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 pour faciliter l'accessibilité aux services de ces populations plus vulnérables, qu'au niveau des types de logements, dans le cadre du maintien à domicile ou du développement de structures spécifiques, par exemple, d'accueil collectif (maisons de repos, résidences-service...).

Figure 7.2. Croissance de population observée (2008-2023) et estimée (2023-2038 et 2023-2050) par grand groupe d'âge 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.

⁴ <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>

⁵ 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/>

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 de sa dispersion sur le territoire, à savoir particulièrement l'objectif d'une artificialisation nette nulle en 2050. Dans ce cadre, les politiques publiques ont un grand rôle à jouer pour à la fois orienter la demande vers des lieux centraux bien équipés et permettre le développement d'une offre suffisante et accessible dans ces lieux. Le développement de cette offre passe également par le recyclage urbain (voir fiche 6 « Recyclage du territoire ») et une régulation plus forte de la sous-occupation des logements/bâtiments.

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 résidentielle et prix des terrains »).