

## 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 +225 219 habitants et de +133 117 ménages privés, soit, une moyenne de +8874 ménages par an (tableau 7.1). Pour les 15 prochaines années (2023-2038), le Bureau fédéral du Plan (en février 2024<sup>1</sup>) estime une croissance de population bien plus faible d'environ +92 300 habitants. De même, il estime que **le nombre de ménages privés augmenterait d'environ 115 000 unités de 2023 à 2038**, tendance également à la baisse. Ces perspectives tendanciennes 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 7 700 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, février 2024<sup>1</sup>)**

Année	Population	Ménages privés	Ménages par an (moyenne)
<b>Statistiques Statbel et Registre National</b>			
2008	3 456 356	1 490 370	
2023	3 681 575	1 623 487	
solde 2008-2023	225 219	133 117	<b>+8874</b>
<b>Perspectives Bureau fédéral du Plan</b>			
2038	3 773 868	1 738 569	
2050	3 787 021	1 773 487	
solde 2023-2038	92 293	115 082	<b>+7672</b>
solde 2023-2050	105 446	150 000	<b>+5555</b>

Source : 2007-2023: observations, Statbel et calculs BFP; 2038-2050: Perspectives, BFP et Statbel février 2024

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 31/12/2022<sup>2</sup> 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**. De plus, cette demande potentielle est variée : elle n'est pas du même niveau selon les arrondissements, elle concerne différents types de logements selon l'évolution des

<sup>1</sup> Bureau fédéral du Plan – Statbel, Perspectives démographiques 2024-2071. Population et ménages, février 2024, Révision à la baisse de l'hypothèse de fécondité à long terme, 4p.

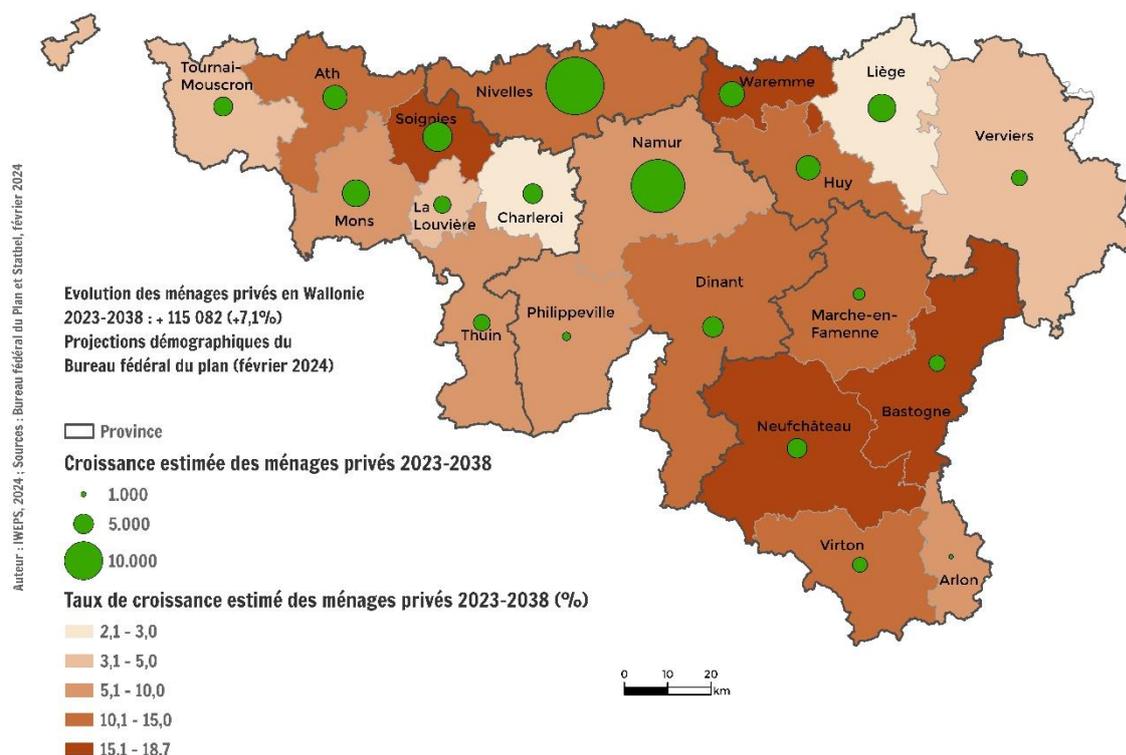
<sup>2</sup> Chiffres provisoires pour l'année 2022.

différents types de ménages et la réponse à la demande peut s'opérer selon différents modes de production plus ou moins en phase avec les objectifs d'optimisation spatiale.

La demande en logements n'est pas uniforme sur le territoire. La demande varie en fonction des besoins des ménages en termes de localisation (par bassin d'emploi) et de type de logements mais, à des niveaux locaux, elle se localise selon l'offre en terrains et/ou logements, leur prix (voir fiche 5) et celui de la mobilité attendue<sup>3</sup>.

Les perspectives démographiques du Bureau fédéral du Plan (février 2024, figure 7.1) 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 tendancielle<sup>4</sup>.

**Figure 7.1. : Perspectives d'évolution des ménages privés 2023-2038 par arrondissement (BfP, février 2024)**



Si une croissance de +7,1% des ménages privés est attendue entre 2023 et 2038 en Wallonie, les évolutions selon les arrondissements iraient de +2,5% pour l'arrondissement de Liège à +18,6% pour Bastogne. Les autres taux de croissance élevés concernent les arrondissements de Waremme (+18,0%), de Neufchâteau (+17,6%) et de Soignies (+16,9%). 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) et de Luxembourg (Bastogne) où l'offre est encore suffisante et abordable financièrement pour toute une série de ménages. En parallèle avec des taux de croissance, il est important aussi de regarder les chiffres absolus (cercles verts sur la figure 7.1.). Les

<sup>3</sup> Le ménage cherche un équilibre entre coûts du logement et coût de sa mobilité (financière et temporelle). Le coût du logement (bâtiment/terrain) est en général bien connu, au contraire des coûts liés à l'énergie (chauffage et mobilité) qui peuvent fluctuer dans l'avenir. Ces coûts sont généralement moins bien pris en compte par les ménages dans leur choix.

<sup>4</sup> 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 du prix et de l'offre 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. A l'échelle de l'arrondissement toutefois, on peut considérer que le logement est une fonction dépendante de la population au contraire de l'échelle locale où c'est l'inverse.

répartitions sont bien différentes d'un arrondissement à l'autre. On constate par exemple que 25% de la croissance attendue pour la Wallonie (environ +115 000 ménages privés) concerne à peine deux arrondissements : Nivelles (équivalent à la province de Brabant wallon) et Namur.

Afin d'adapter le parc de logements à la demande, il est important d'étudier les évolutions probables selon le type de ménages (tableau 7.2.). Les perspectives du Bureau fédéral du Plan (février 2024) 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 années<sup>5</sup> et une diminution des ménages « couples avec enfant(s) ». 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 familiales...). Ces évolutions projetées mettent donc en évidence une demande future en petits logements plutôt qu'en maisons unifamiliales de grande taille. Le stock existant de maisons unifamiliales de grande taille, qui peut être sous-occupé par certains ménages au départ des enfants, pourrait certainement répondre à une partie de la demande pour ce type de bien dans le futur (renouvellement des occupants) ou être mieux occupé par de nouvelles formes de cohabitation<sup>6</sup> et/ou diviser en plusieurs logements.

**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	702 489	+99 055	+16,4
Couples sans enfant	358 763	363 868	+51 05	+1,4
Couples avec enfant(s)	431 639	412 519	-19 120	-4,4
Familles monoparentales	198 788	214 210	+15 422	+7,8
Autres types de ménages privés*	30 863	45 482	+14 619	+47,4
Total	1 623 487	1 738 569	+115 082	+7,1

Source : Perspectives BFP et Statbel, février 2024 \*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.

La situation propre de chaque arrondissement (à défaut d'avoir des perspectives par bassins d'emploi) doit être évaluée afin d'avoir une idée plus fine des besoins potentiels en différents types de logements mais aussi en termes de renouvellement potentiel des ménages occupant le stock de maisons unifamiliales. Pour les deux arrondissements où la croissance des ménages attendues est la plus forte en valeur absolues sur la période 2023-2038, soit Namur et Nivelles, les ménages « couples avec enfants » diminueraient et les ménages isolés représenteraient plus de 74% de la croissance estimée totale des ménages. Une hausse significative des ménages avec enfants est attendue uniquement pour l'arrondissement de Soignies.

Dans ce cadre, le vieillissement de la population<sup>7</sup> mérite une attention particulière, principalement au vu des tendances annoncées (+ 195 400 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

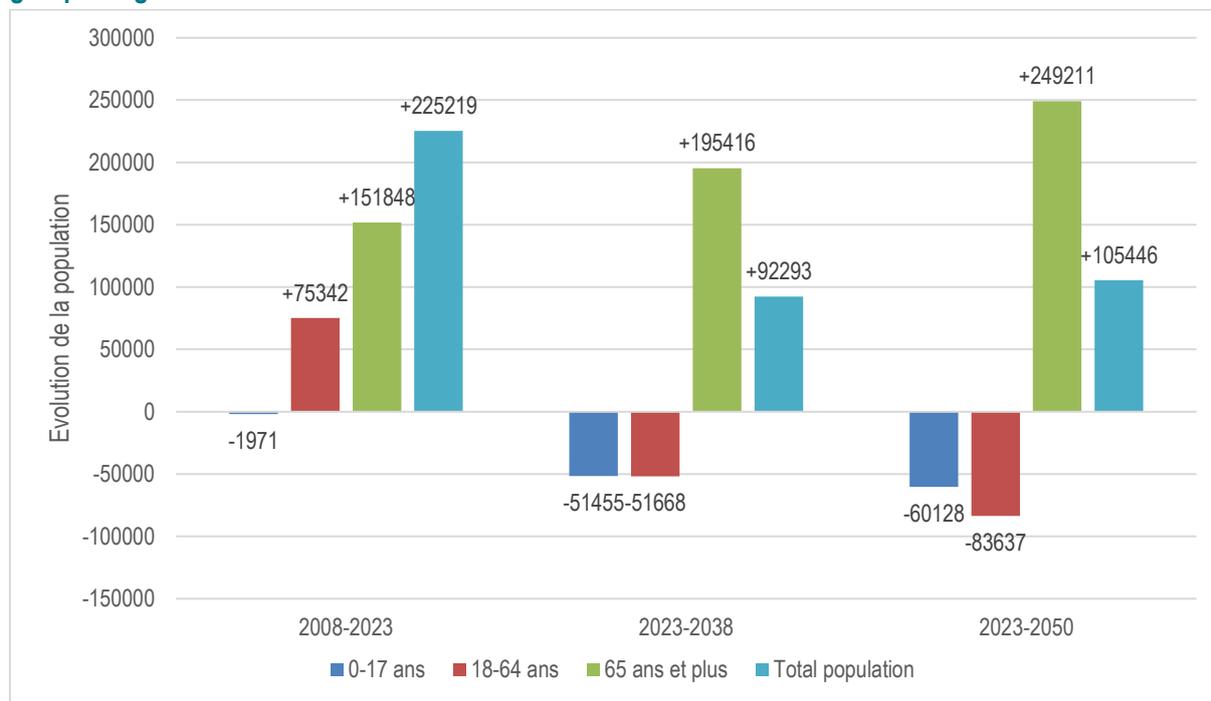
<sup>5</sup> <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>

<sup>6</sup> Voir à ce sujet La Mendola S., 2022. La sous-occupation des maisons quatre façades chez les personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats - Enquête auprès de la population de Neupré et Chaudfontaine, Mémoire en vue de l'obtention du grade de Master en Sciences géographiques, ULiège, 137p.

<sup>7</sup> 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/>

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, février 2024

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 mettre à disposition du logement abordable qui réponde aux besoins liés aux mutations socio-démographiques et aux objectifs 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, désirable et accessible financièrement dans ces lieux. En respect notamment de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser)<sup>8</sup>, le développement de cette offre passe en priorité par une meilleure utilisation du stock bâti existant (via l'adaptation du parc aux mutations socio-démographiques et des actions sur la sous-occupation des logements/bâtiments) et par le recyclage urbain (voir fiche 6 « Recyclage du territoire »). Elle nécessite la mise en place d'outils opérationnels complémentaires à la politique d'aménagement du territoire. Le défi de la rénovation énergétique du logement a également une influence dans les meilleurs choix à adopter.

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 »).

<sup>8</sup> Voir le Schéma de Développement du territoire adopté par le Gouvernement wallon en avril 2024