L'Institut wallon de l'évaluation,
de la prospective et de la statistique

Wallonie
Iweps

Evolutions démographiques, mobilités résidentielles et adaptations du parc de logements en vue d'optimiser l'usage du sol en Wallonie

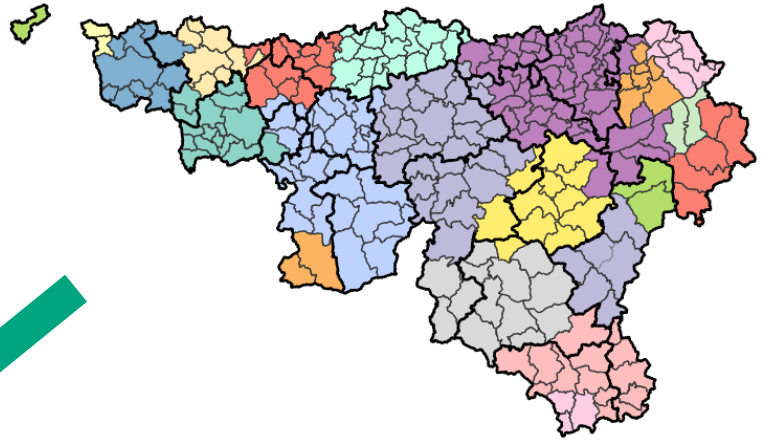
Julien Charlier et Marc Debuisson, IWEPS

FUTURAMA de l'IWEPS - Se loger en Wallonie en 2050. Quelles perspectives ? - 30 janvier 2025

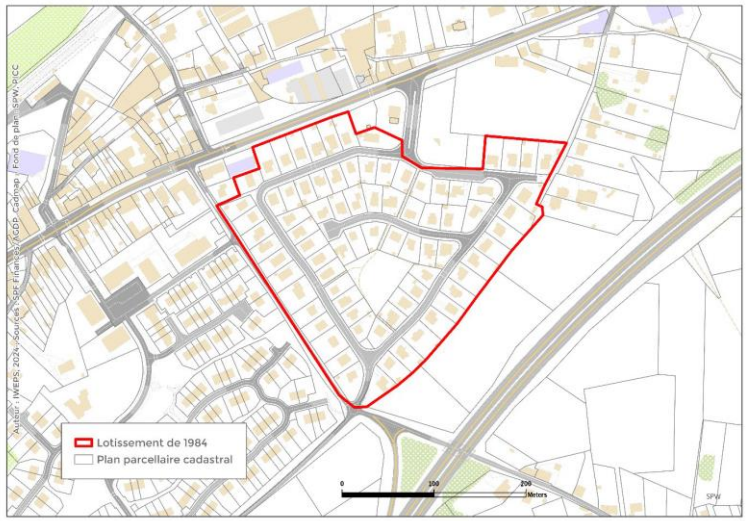
Evolutions démographiques et logements

1 WALLONIE

2 ECHELLES INTERMÉDIAIRES (BASSINS, ARRONDISSEMENTS, COMMUNES…)

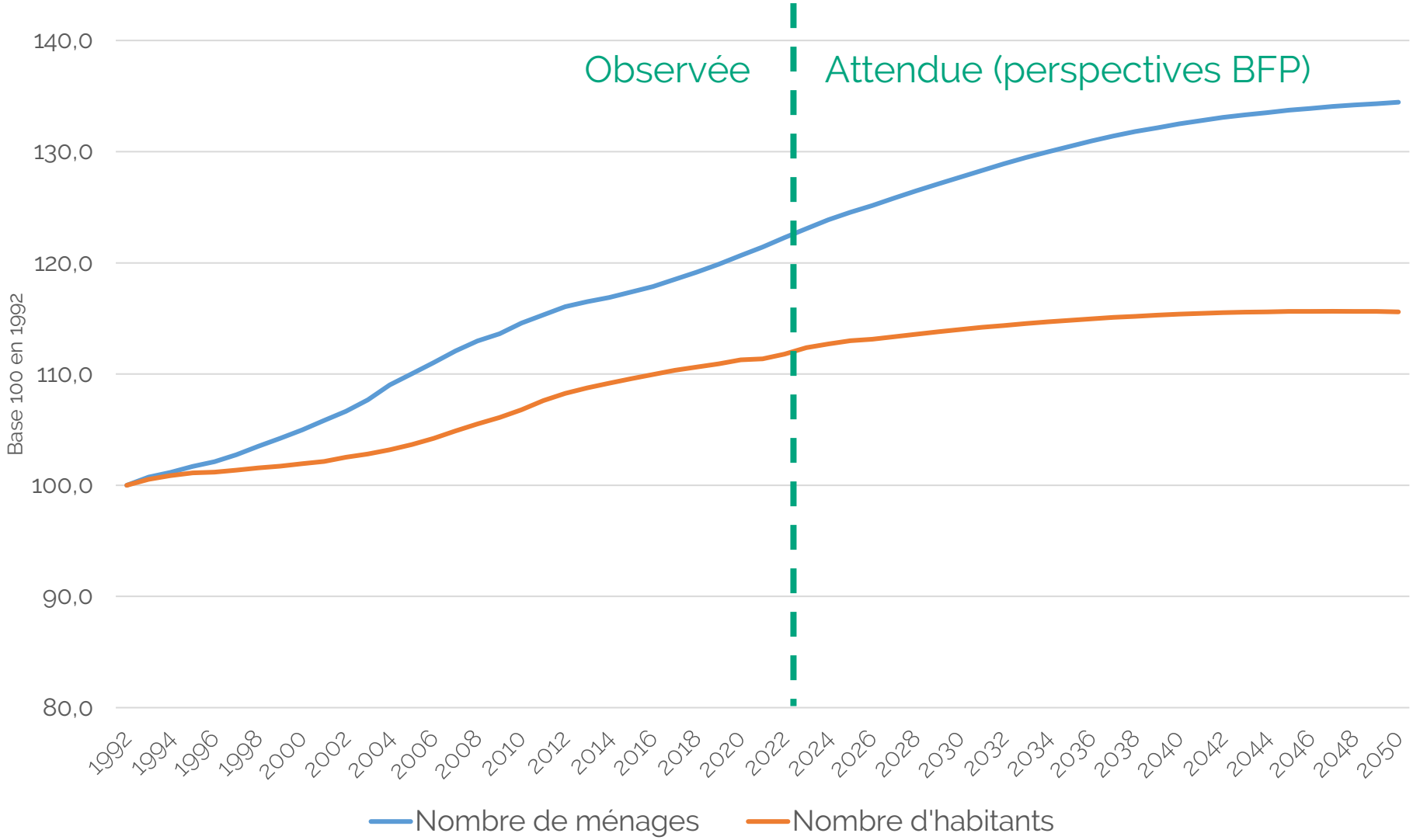


3 QUARTIERS/LOTISSEMENTS



Contexte démographique wallon et perspectives

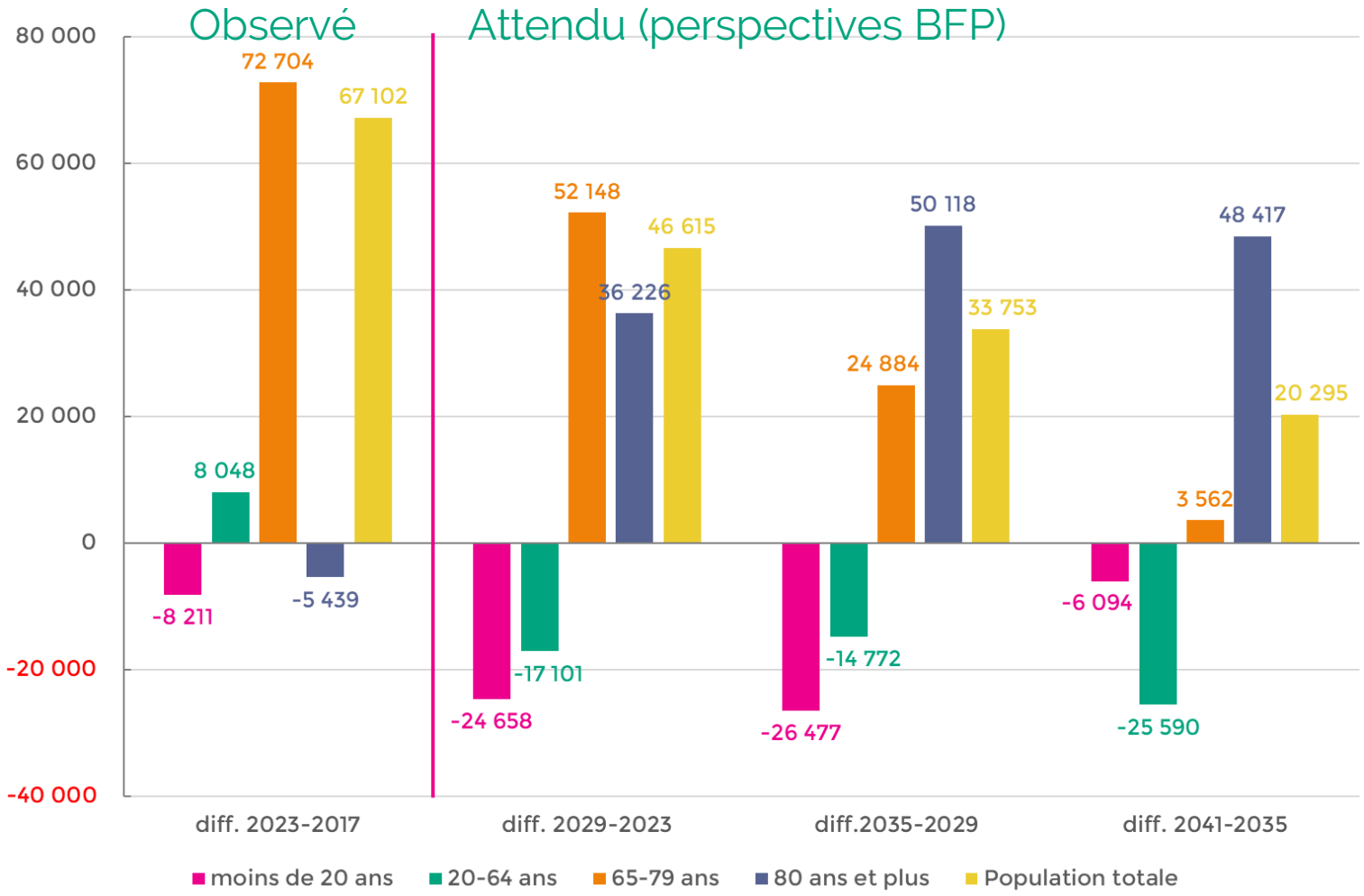
Evolution relative de la population et des ménages en Wallonie (1992-2050), base 100 en 1992



Source : BFP, Perspectives février 2024 – Calculs IWEPS

Contexte démographique wallon et perspectives

Différences absolues par grand groupe d'âge de la population en Wallonie tous les six ans entre 2017 et 2041
Perspectives de population du BFP

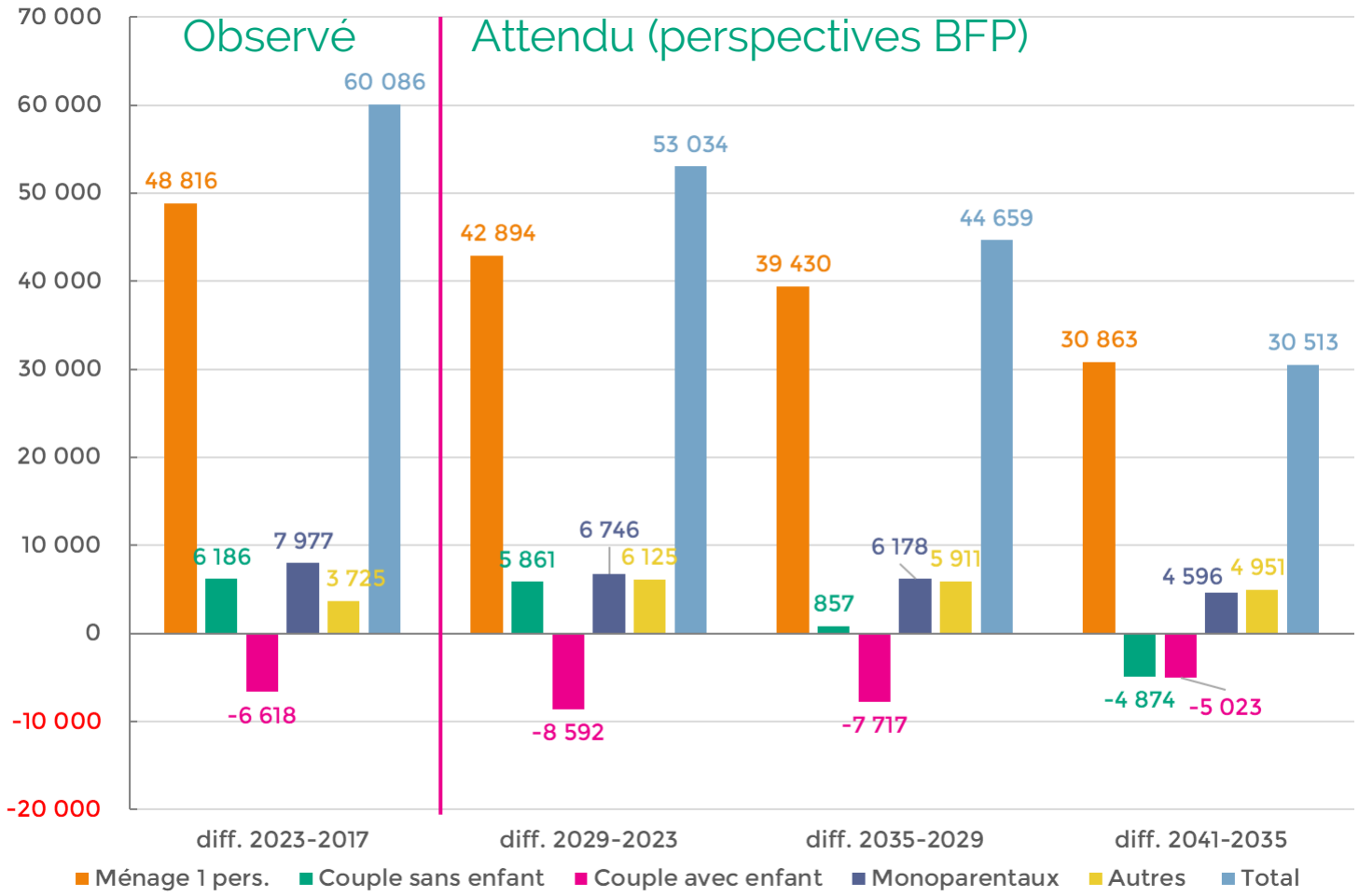


- Seule l'augmentation des 65 ans et plus soutiendra la croissance de la population wallonne dans les 18 prochaines années.

Note : diff.20xx-20yy = différence du nombre absolu de ménages entre les années 20xx-20yy ; la ligne rose verticale sépare les données observées des données projetées par le BfP
Source : BFP, Perspectives février 2024 – Calculs IWEPS

Contexte démographique wallon et perspectives

Différences absolues des ménages selon le type en Wallonie tous les six ans entre 2017 et 2041
Perspectives de population du BFP



- **+ 128 000 ménages** (2023-2041)
- la croissance des ménages (bleu) est essentiellement due aux ménages d'une personne (orange)
- baisse du nombre de couple avec enfants (rose)
- évolutions des types de ménages découlent en grande partie du vieillissement de la population
- perspectives variables selon les territoires (arrondissements)

Note : diff.20xx-20yy = différence du nombre absolu de ménages entre les années 20xx-20yy ; la ligne rose verticale sépare les données observées des données projetées par le BfP
Source : BFP, Perspectives février 2024 – Calculs IWEPS

Contexte démographique wallon et perspectives

Principaux constats des évolutions démographiques récentes et projetées - Wallonie

1 Croissance de la population et des ménages en baisse :

- Croissance des ménages en baisse, moins prononcée que la croissance de population ; **+ 128 000 ménages** (2023-2041)
- Croissance de la population due au solde avec l'étranger et au solde avec Bruxelles

2 Vieillissement de la population :

- enfants du baby-boom arrivent à l'âge de la retraite
- pas de renouvellement naturel (baisse de la natalité et vieillissement)
- en 2024, 1 habitant sur 5 à plus de 65 ans. En 2041 (17 ans), ce serait 1 sur 4,

→ **Réduction de la taille des ménages**

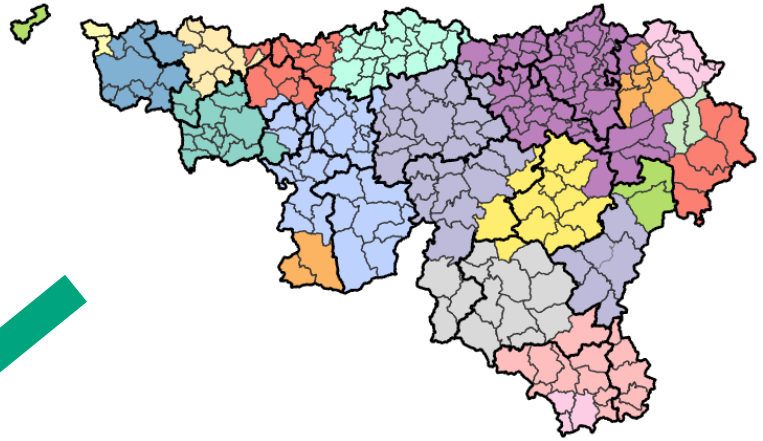
→ **Impacts sur la demande en logements**

Evolutions démographiques et logements

1 WALLONIE

2 ECHELLES INTERMÉDIAIRES

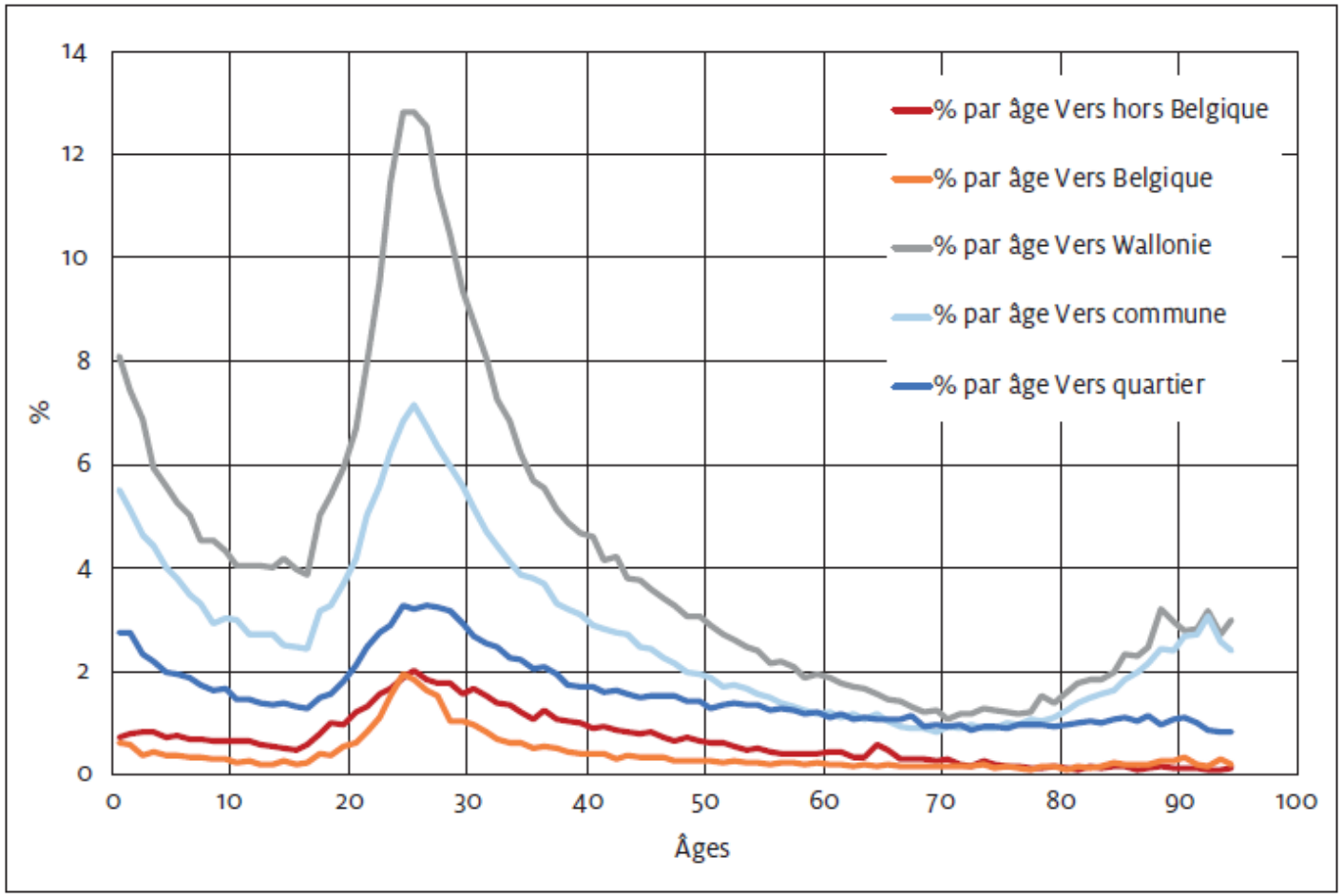
2 a SUPRACOMMUNALES



2 b COMMUNALES

Echelles infrarégionales - mobilité résidentielle

Part de la population wallonne qui a déménagé entre 2011 et 2016 selon l'âge et la destination



Source: Statbel – RN – Calculs IWEPS

- Mouvements résidentiels (et donc déménagements) liés aux cycles de vie et certains évènements dans les parcours de vie (séparations, changement d'emploi, décès…)
- Relative stabilité résidentielle après la période d'émancipation et l'installation de la famille (après l'âge de 30 ans)
- Intensité forte vers les autres communes wallonnes (gris) et au sein de la même commune (bleu clair et foncé)
- Emigration ou sédentarité soit volontaire, soit subie

Extrait de Debuisson et al., 2018, Mobilité résidentielle autour de l'âge de la retraite selon les lieux de vie en Wallonie

Territorialisation du besoin de logements (Léger, 2018)

D'après Léger J.-F., 2018. « Le logement, variable centrale de l'exercice de prospective démographique à l'échelle locale », Revue Quetelet/Quetelet Journal, Vol. 6, n°1, pp. 7-33, 2018.

Territorialisation du besoin de logements (Léger, 2018)

- **A un niveau géographique agrégé (région, bassin d'emploi/vie…), le logement est une fonction dépendante de la population.**

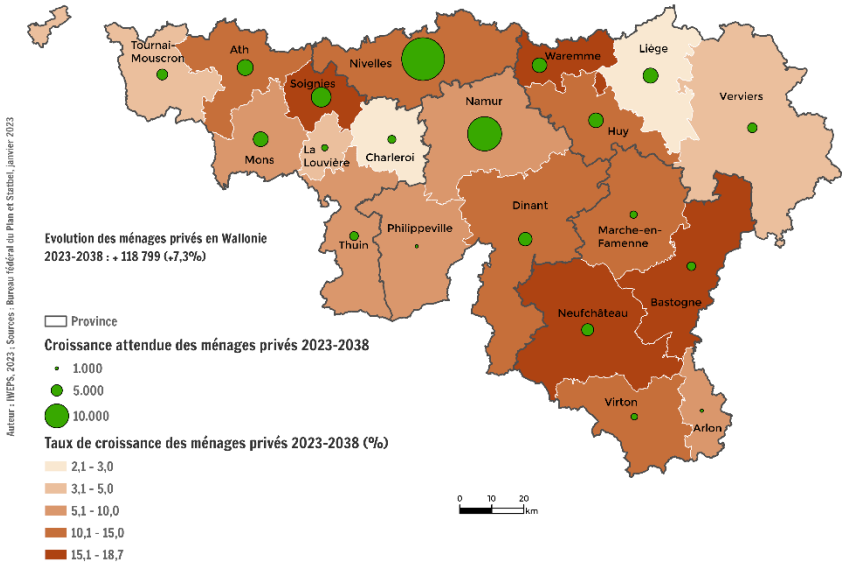
D'après Léger J.-F., 2018. « Le logement, variable centrale de l'exercice de prospective démographique à l'échelle locale », Revue Quetelet/Quetelet Journal, Vol. 6, n°1, pp. 7-33, 2018.

Evolutions démographiques et logements

Territorialisation du besoin de logements (Léger, 2018)

- **A un niveau géographique agrégé (région, bassin d'emploi/vie…), le logement est une fonction dépendante de la population.**

➡ A l'échelle de l'arrondissement, perspectives de population tendancielles du BFP = OK pour avoir une tendance des besoins de logements.



D'après Léger J.-F., 2018. « Le logement, variable centrale de l'exercice de prospective démographique à l'échelle locale », Revue Quetelet/Quetelet Journal, Vol. 6, n°1, pp. 7-33, 2018.

Evolutions démographiques et logements

Territorialisation du besoin de logements (Léger, 2018)

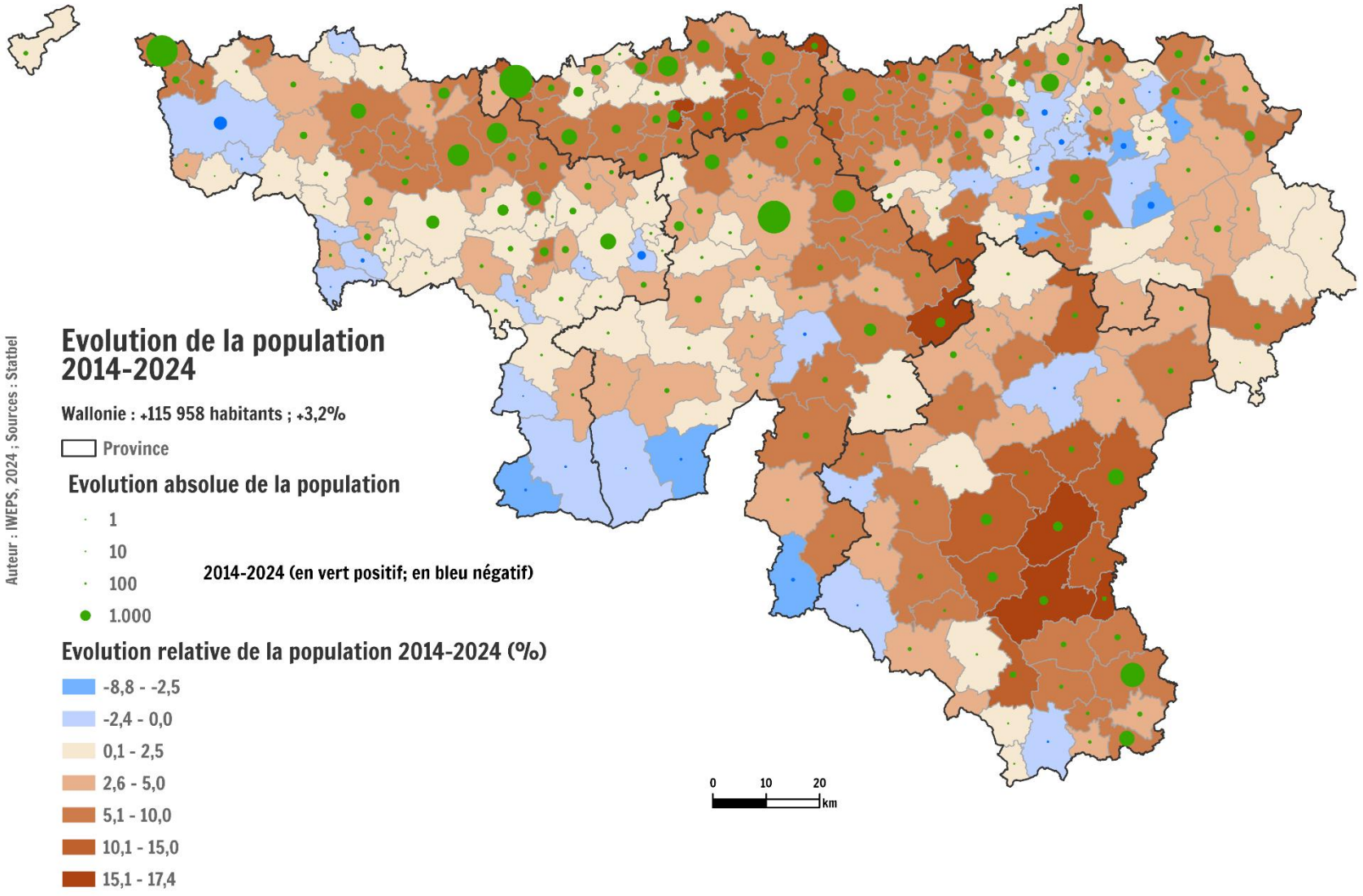
- A un niveau géographique agrégé (région, bassin d'emploi/vie…), le logement est une fonction dépendante de la population.

➡ A l'échelle de l'arrondissement, perspectives de population tendancielles du BFP = OK pour avoir une tendance des besoins de logements.

- **Au niveau local (commune/ville/village), la population dépend de l'offre de logements.**

D'après Léger J.-F., 2018. « Le logement, variable centrale de l'exercice de prospective démographique à l'échelle locale », Revue Quetelet/Quetelet Journal, Vol. 6, n°1, pp. 7-33, 2018.

Evolutions démographiques et logements



- Attractivité résidentielle (mouvements résidentiels + ou -) :
  - → bassins d'emploi
  - → offre de logements par type, offre foncière résidentielle, prix immobiliers ⇔ capacité financière
  - → cadre de vie (aménités, équipements, espaces verts…)
  - → accessibilité (distance-temps au lieu de travail, activités, famille…)

- Solde naturel (naissances-décès)

Evolutions démographiques et logements

Territorialisation du besoin de logements (Léger, 2018)

- A un niveau géographique agrégé (région, bassin d'emploi/vie…), le logement est une fonction dépendante de la population.

➡ A l'échelle de l'arrondissement, perspectives de population tendancielles du BFP = OK pour avoir une tendance des besoins en logements.

- **Au niveau local (commune/ville/village), la population dépend de l'offre de logements.**

➡ Prise en compte des **objectifs du SDT** afin de localiser les logements de manière plus optimale que par le passé :

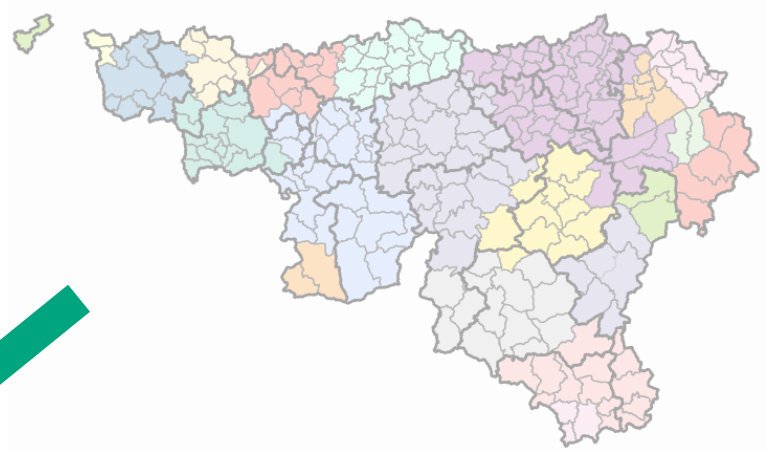
- Perspectives démographiques tendancielles moins pertinentes au niveau communal

- Au sein d'une aire supracommunale : où localiser l'offre en logements et quelle **capacité à produire du logement attractif** qui répond aux besoins démographiques et aux principes d'optimisation spatiale (ZAN et centralités) ?

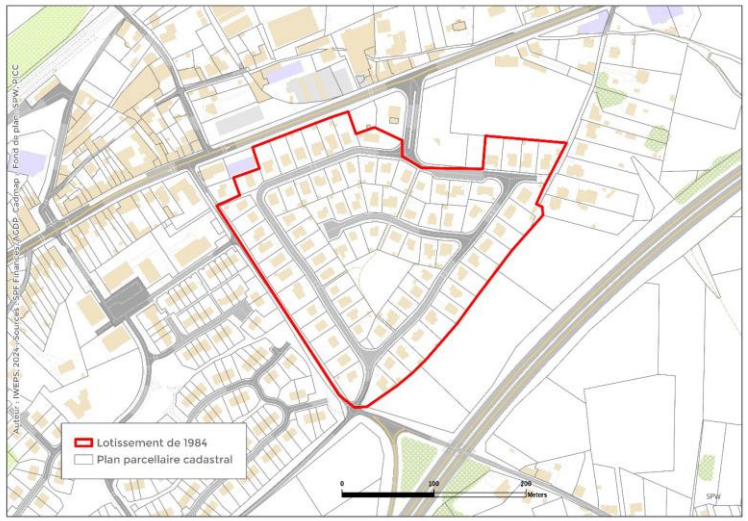
Evolutions démographiques et logements

1 WALLONIE

2 ECHELLES INTERMÉDIAIRES (BASSINS, ARRONDISSEMENTS, COMMUNES…)



3 QUARTIERS/LOTISSEMENTS



Vieillissement démographique des lotissements

DÉCEMBRE 2024

WORKING PAPER

N° 43

Vieillissement des populations des lotissements résidentiels : un potentiel de densification douce en Wallonie

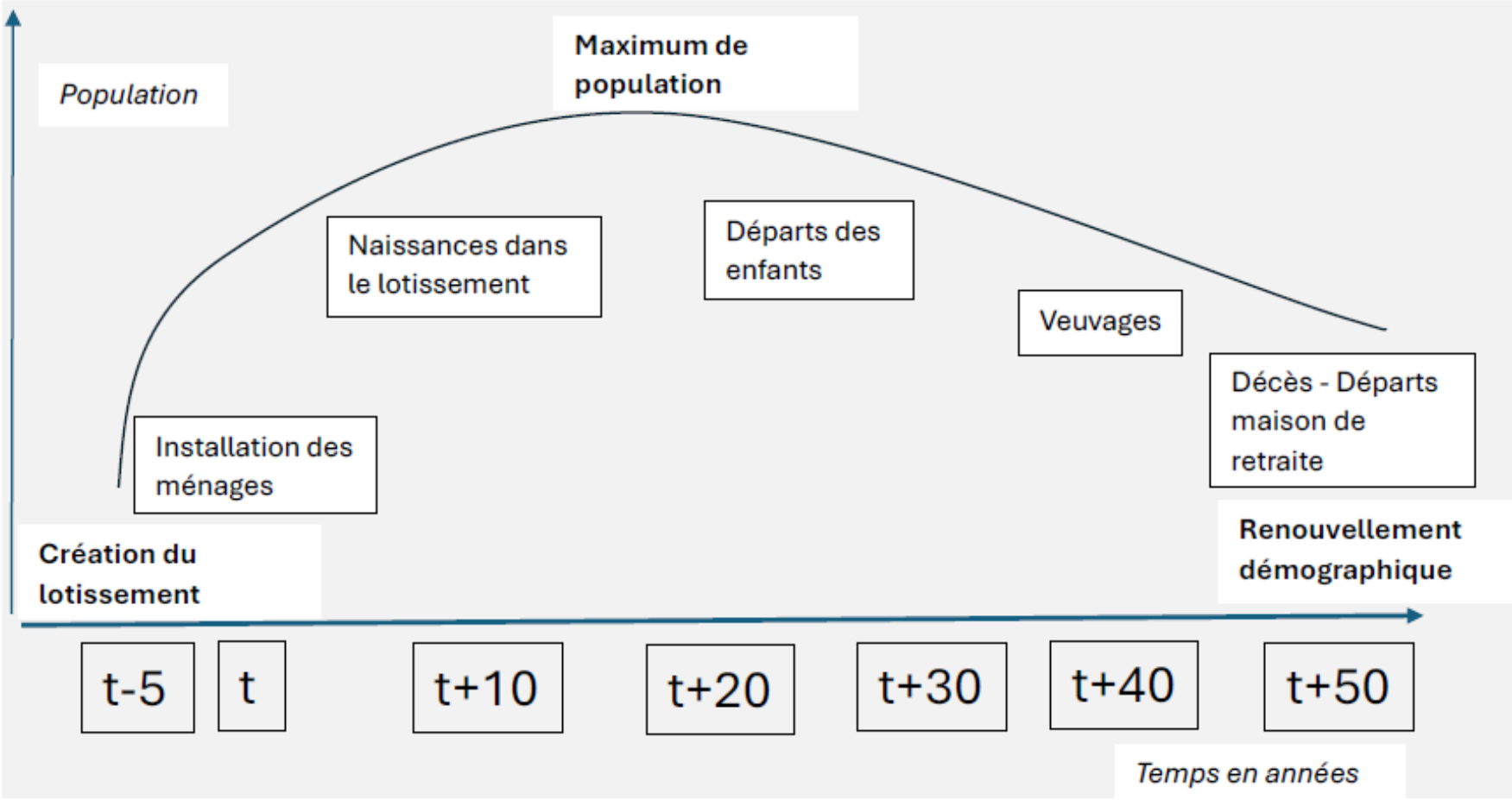
Questions de recherche : le déséquilibre créé par le vieillissement démographique des lotissements existe-t-il et quelles sont les opportunités liées en termes de bien-vieillir et d'usage plus optimal du foncier ?

Vieillissement démographique des lotissements

Théorie démographique des lotissements (Eggerickx et Poulain, 1995)

Sujet : lotissements de maisons similaires construites à la même période

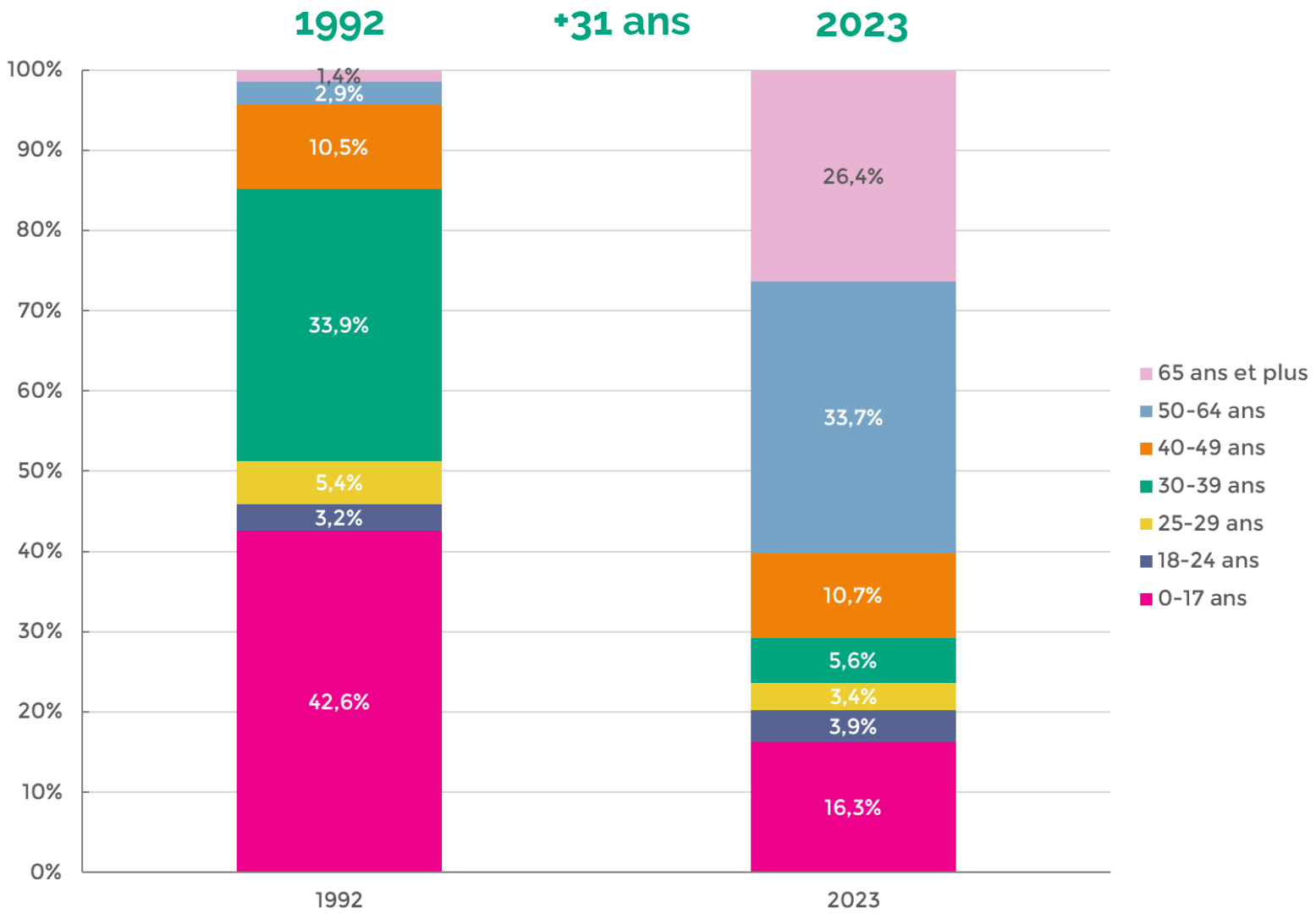
Schéma de l'évolution de la population selon le cycle de vie d'un lotissement



Vieillissement démographique des lotissements

Etude de cas : un lotissement de maisons 4 façades des années 1980 en Brabant wallon

Répartition des habitants par classes d'âge au sein du lotissement de 1984



Vieillissement démographique des lotissements

Etude de cas : un lotissement des années 1980 en Brabant wallon

Synthèses des indicateurs démographiques clés en 1992 et 2023

Indicateur	Situation au 1er janvier 1992	Situation au 1er janvier 2023
Nombre d'habitants	277	178
Âge moyen	23,8	48,9
Part des 65 ans et plus	1,4 %	26,4 %
Nombre de ménages	79	78
Taille moyenne des ménages	3,5	2,3
Part de ménages de 1 ou 2 personnes	19,0 %	67,9 %

Source : Statbel -Demobel - Calculs IWEPS

Vieillissement démographique des lotissements

Eléments-clés de l'étude

1 **Vieillissement démographique et sous-occupation** dans les lotissements et ailleurs

- 18 % des maisons wallonnes (soit environ 248 000) sont situées dans des lotissements - une grande part de lotissements sont en phase de « vieillissement »
- environ 73 % des Belges de plus de 65 ans vivaient dans un logement « sous-occupé » en 2023, selon l'enquête EU-SILC
- des logements/parcelles qui ne répondent plus nécessairement aux besoins des ménages et avec des densités de population plus faibles

Eléments-clés de l'étude

2 **Opportunités de densification douce***

Lorsqu'ils sont bien localisés (centralités), ces quartiers constituent une opportunité pour :

- augmenter/adapter l'offre de logements (selon différentes formes de densification douce* ou d'habitat alternatif), notamment au vieillissement
- sans artificialisation supplémentaire des sols → objectif ZAN

Source : MétamorpHouse/Mariette Beyeler

*__Densification douce__ : approche d'urbanisme qui vise à augmenter la densité de population et de bâtiments **dans les tissus urbanisés existants** sans destruction du bâti existant (source : citego.org).

Eléments-clés de l'étude

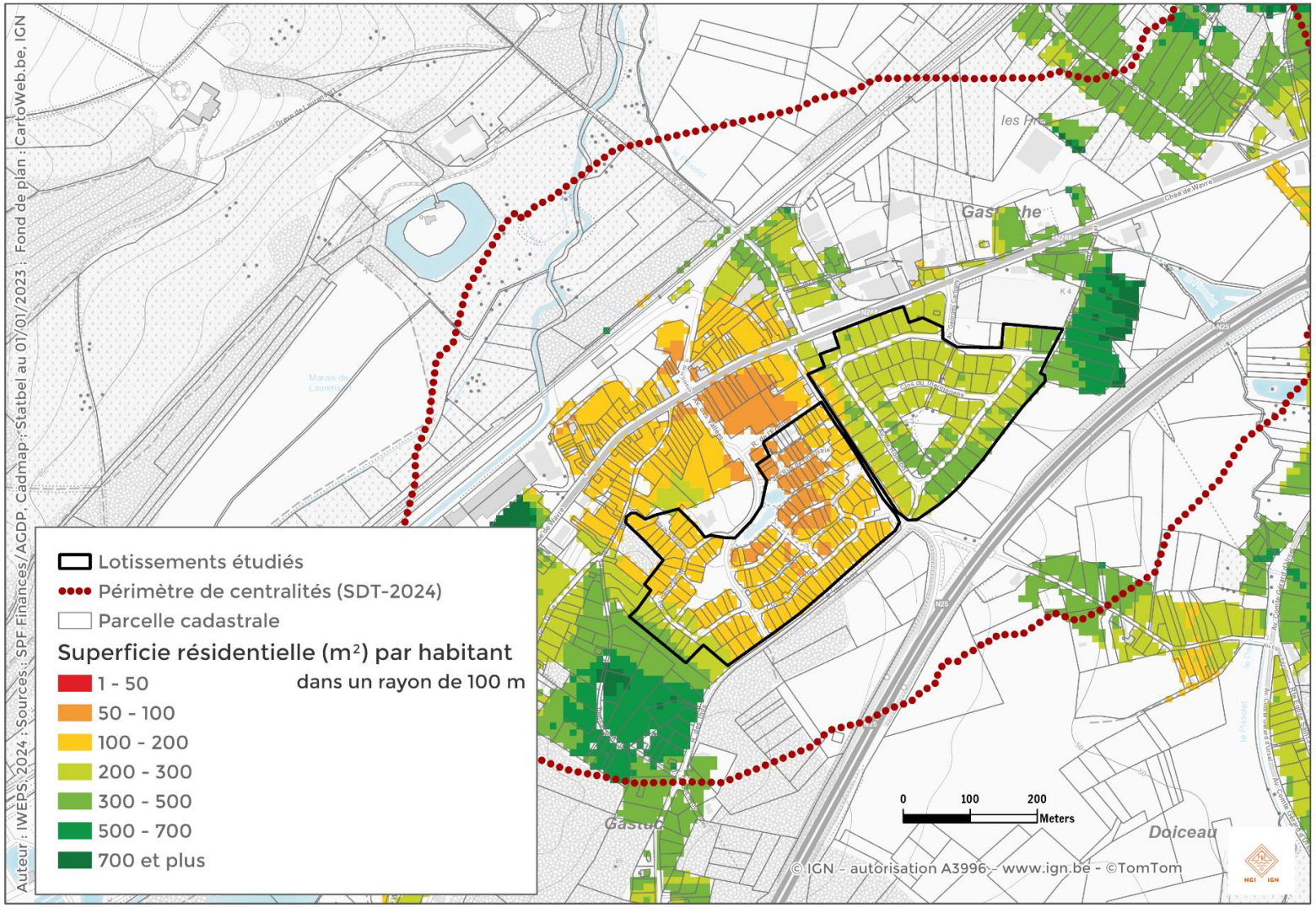
3 Pistes pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

- Diversification des offres dans les projets : favoriser une mixité sociale et générationnelle avec des logements pour différents profils de ménages
- Rénovations ciblées : adapter les logements pour répondre aux besoins des seniors, notamment en termes d'accessibilité et d'efficacité énergétique
- Cartographie-outils : identifier les gisements fonciers et le potentiel d'optimisation spatiale pour orienter les politiques locales

Vieillissement démographique des lotissements

Wallonie
Iweps

Indicateurs de densités et de sous-occupation pour orienter les politiques locales



Vade-mecum Optimisation spatiale

sdc
optimisation spatiale

Schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale »

Vade-mecum

Eléments-clés de l'étude

3 Pistes pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

- Diversification des offres dans les projets : favoriser une mixité sociale et générationnelle avec des logements pour différents profils de ménages
- Rénovations ciblées : adapter les logements pour répondre aux besoins des seniors, notamment en termes d'accessibilité et d'efficacité énergétique
- Cartographie-outils : identifier les gisements fonciers et le potentiel d'optimisation spatiale
- **Lever des freins** (financiers, culturels et urbanistiques) via notamment la sensibilisation et l'accompagnement : informer les acteurs locaux et les propriétaires sur les opportunités de densification douce

→ **Modification profonde des processus de production de l'habitat**

Merci pour votre attention
Wallonie
Iweps