

FICHE 7 : PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

Sur les 15 dernières années (2005-2020), la Wallonie a connu une croissance de population de 249 301 habitants et de 143 260 ménages privés, soit, une moyenne de 9551 ménages par an (tableau 7.1). Pour les 15 prochaines années (2020-2035), le Bureau fédéral du Plan (en mars 2021¹) estime une croissance de population beaucoup plus faible de 124 961 habitants². De même, il estime que **le nombre de ménages privés augmenterait d'environ 124 650 unités de 2020 à 2035**, tendance également à la baisse. Ces perspectives, qui ne sont qu'un scénario parmi d'autres, 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 8 300 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, mars 2021¹)

Année	Population	Ménages privés	Ménages par an (moyenne)
Statistiques Statbel et Registre National			
2005	3 395 942	1 448 331	
2020	3 645 243	1 591 591	
SOLDE 2005-2020	+249 301	+143 260	+ 9551
Perspectives Bureau fédéral du Plan			
2035	3 770 204	1 716 238	
2050	3 828 970	1 768 592	
SOLDE 2020-2035	+124 961	+124 647	+ 8310
SOLDE 2020-2050	+183 727	+177 001	+ 5900

Source: 2005-2020: observations, Statbel et calculs BFP; 2021-2050: Perspectives, BFP et Statbel mars2021

D'après des chiffres du cadastre, l'augmentation du nombre de logements entre le 01/01/2006 et le 01/01/2021 en Wallonie aurait été d'environ **15 000 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 11 200 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.**

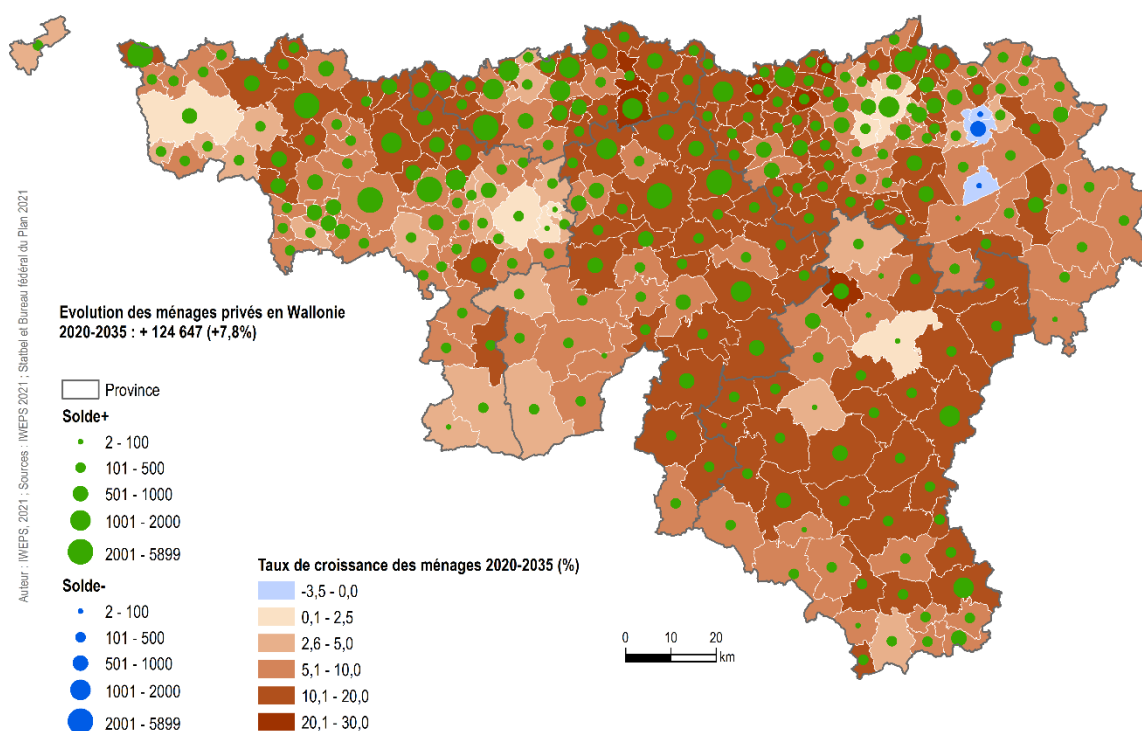
¹ Bureau fédéral du Plan – Statbel, Perspectives démographiques 2020-2070. Population et ménages, mars 2021, 41 p.

² Par rapport à l'exercice précédent du BfP (2019-2070, juin 2020), cette croissance est revue à la baisse, notamment en raison d'une révision des hypothèses de mortalité et de migration internationale liée au Covid-19.

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 l'IWEPS³ et ce qu'on peut déduire des perspectives démographiques communales de l'IWEPS 2020-2035⁴ calibrées sur celles du Bureau fédéral du Plan (de mars 2021) (tableau 7.2. et figure 7.1.).

Si une croissance de +3,4% de la population wallonne est attendue entre 2020 et 2035, les évolutions selon les communes iront de -9,8% à +29,2% selon les perspectives tendancielle de l'IWEPS. 74% 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 2020 et 2035 (figure 7.1.). Les évolutions selon les communes s'échelonnent de -3,5% à +29,0%.

Figure 7.1. : Perspectives d'évolution des ménages 2020-2035 par commune (IWEPS, juin 2021)



Les projections tendancielle à 2035 mettent en évidence que les croissances les plus importantes du nombre de ménages par rapport à la situation 2020 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

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 Debuissou 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 Debuissou M. Charlier J., Juprelle J. et Reginster I. 2021, *Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2035*, Rapport de recherches n°44, avril 2021, IWEPS, 19p. <https://www.iweps.be/publication/perspectives-de-population-et-des-menages-des-communes-wallonnes-a-lhorizon-2035/>

de fortes augmentations. Il en est de même pour d'autres communes situées dans l'aire d'influence de Bruxelles, 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.

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 (à l'exception de Verviers) 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 également des évolutions différentes selon le type de ménages (tableau 7.2.). Les perspectives du Bureau fédéral du Plan (mars 2021) 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...). 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...).

Tableau 7.2. Perspectives de ménages en Wallonie, évolution 2020-2035 par type

Type de ménages	2020 observé	2035 estimé	Solde 2020-2035 estimé	Evolution 2020-2035 estimée (%)
Isolés	577 026	677 202	100 176	+17,4
Couples sans enfant	357 079	369 156	12 077	+3,4
Couples avec enfant(s)	434 445	415 253	-19 192	-4,4
Familles monoparentales	194 063	211 751	17 688	+9,1
Autres types de ménages privés	28 978	42 876	13 898	+48,0
Total	1 591 591	1 716 238	124 647	+7,8

Source: Perspectives BFP et Statbel, mars 2021

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 demandes diverses influençant les prix de l'immobilier et l'accès au logement pour tous (voir **fiche 5 « Offre foncière et prix des terrains »**).