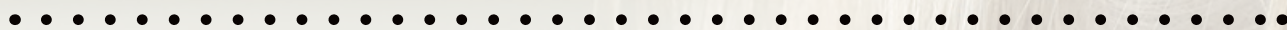


Notes de recherche



Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie

LE POINT SUR LES CHIFFRES

V. Bottieau et P. Neri

Sous la direction scientifique d'Y. Hanin



CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Chercheurs: *Vincent Bottieau (CREAT - UCL) et Pierre Neri (CREAT - UCL)*

Responsable scientifique: *Yves Hanin (CREAT-UCL)*

Photo de couverture: *Jean-Louis CARPENTIER - Banque Images SPW*

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	4
2.	LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES	5
2.1.	NIVEAUX NATIONAL ET RÉGIONAL	5
2.1.1.	PROJECTIONS DE POPULATION	5
2.1.2.	PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES	7
2.1.3.	ACTUALISATION DES PROJECTIONS	8
2.2.	NIVEAU DES ARRONDISSEMENTS	10
3.	PRODUCTION DE LOGEMENTS	16
3.1.	LE CADASTRE	16
3.2.	LES PERMIS D'URBANISME	17
3.3.	LOGEMENTS ET MÉNAGES	20
3.4.	CONCLUSIONS: QUELS CHIFFRES RETENIR?	22
4.	BIBLIOGRAPHIE	24

1. INTRODUCTION

«500.000 habitants supplémentaires en Wallonie en 2040», «200.000 ménages de plus en 2026», «pour répondre à la demande, il faudrait produire chaque année 20.000 logements supplémentaires»... Le défi démographique et ses incidences sont au centre de toutes les attentions, les chiffres et les échéances qui s'y rapportent se chevauchent et s'entremêlent, ils sont souvent assésés comme des vérités incontournables et servent de base aux politiques d'aménagement du territoire, de logement et de mobilité.

Mais d'où viennent ces chiffres, comment sont-ils produits, comment peut-on les traduire en termes de besoins? Nous allons tenter de faire le point sur ces questions qui soulèvent les enjeux fondamentaux de toute réflexion stratégique à l'échelle d'un territoire: comment appréhender l'évolution future des besoins pour pouvoir y répondre en temps utile?

Ces derniers temps, diverses études ont tenté d'estimer l'évolution démographique attendue en Belgique et plus particulièrement en Wallonie. Cette note vise à faire le point sur les chiffres avancés par ces études afin de clarifier les grandes tendances démographiques wallonnes et de les traduire en termes de besoins en logements. Ceux-ci seront mis en perspective avec la production actuelle et attendue de nouveaux logements afin d'apporter un éclairage à la question suivante: l'offre est-elle proportionnée aux besoins attendus? S'orientent-ils vers un équilibre, un déficit ou un excédent de logements?

Pour ce faire, on procède en deux temps:

- Faire d'abord le point sur les différentes projections de population et de ménages;
- Examiner ensuite les données permettant d'évaluer les tendances récentes en distinguant l'évolution des ménages et la production de logements.

L'évaluation de la capacité du territoire à absorber la demande future fait l'objet d'une autre note de recherche qui, après avoir tâché d'évaluer la production de logements par la transformation de bâtiments existants (taux de recyclage du parc actuel, «reconstruction de la ville sur la ville»), se posera la question des territoires centraux (périmètres U) du nouveau CoDT et de leur capacité à «absorber» la future demande en logements.

2. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Les diverses études et perspectives démographiques sont formelles : tout comme les deux autres Régions de Belgique, la Wallonie va connaître ces prochaines décennies une augmentation assez significative du nombre de ses habitants.

2.1. NIVEAUX NATIONAL ET RÉGIONAL

En mars 2014, le Bureau Fédéral du Plan publiait, conjointement avec la Direction générale Statistique et Information économique (SPF Économie-DGSIE), ses dernières projections démographiques pour la période 2014-2060¹.

2.1.1. Projections de population

Le Tableau 1 nous indique l'évolution de la population totale des trois Régions du pays pour les cinquante prochaines années. D'après le Bureau du Plan, la Wallonie devrait atteindre la barre des 4 millions d'habitants à l'horizon 2045 alors qu'en 2050, la Flandre dépasserait les 7 millions. De son côté, la Région de Bruxelles-Capitale a tout récemment atteint le chiffre des 1,1 millions d'habitants et sa population continuera à s'accroître dans les prochaines décennies (cf. Figure 1). Au total, la Belgique compterait 12 millions d'habitants vers 2035 et plus de 12 millions et demi en 2060.

Ces chiffres sont donc présentés à court, moyen et long terme. Il faut noter que pour les valeurs projetées aux horizons 2050-2060, les incertitudes sont plus importantes et que des conclusions à ce stade sont plus difficiles à établir.

Région	2010	2020	2030	2040	2050	2060
Flandre	6.251.983	6.581.826	6.787.135	6.918.693	7.001.177	7.057.098
Wallonie	3.498.384	3.678.940	3.834.189	3.955.758	4.051.594	4.145.919
Bruxelles-Capitale	1.089.538	1.228.775	1.273.328	1.286.727	1.301.568	1.319.867
Belgique	10.839.905	11.489.541	11.894.652	12.161.178	12.354.339	12.522.884

Tableau 1 : Perspectives de population dans les trois régions de Belgique (BFP & SPF Économie)

La part de la Wallonie dans la population belge augmenterait légèrement à terme, passant de 32% en 2020 à 33,1% en 2060. Ceci se ferait au détriment de la Flandre, dont le vieillissement est plus marqué : à partir de 2045, l'accroissement de la population wallonne en nombre absolu serait plus important que celui de la Flandre. Ainsi, la croissance annuelle d'habitants en Wallonie pour les dix prochaines années tournera autour des 16.000 âmes selon le Bureau du Plan. Cette croissance devrait se ralentir de manière importante par la suite jusque dans les années 2040 où elle atteindrait à peine la barre des 10.000 habitants (cf. Figure 2).

¹ Bureau Fédéral du Plan & SPF Économie (DGSIE), mars 2014. Perspectives de population 2014-2060

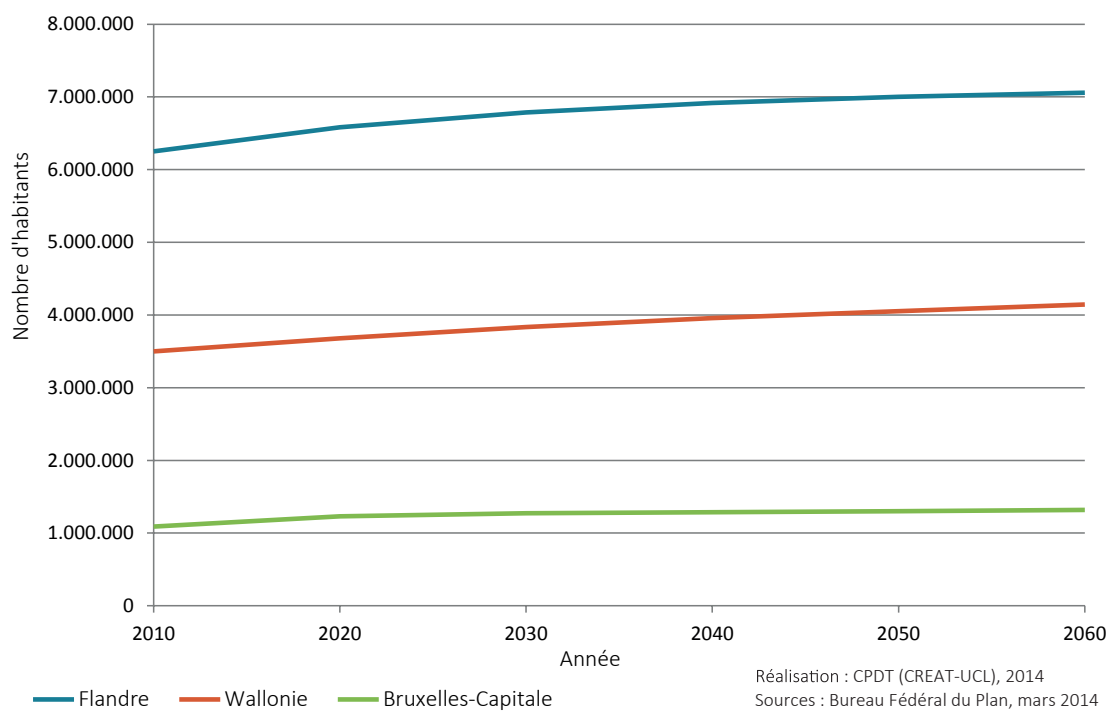


Figure 1 : Perspectives de population dans les trois régions de Belgique (BFP & SPF Économie)

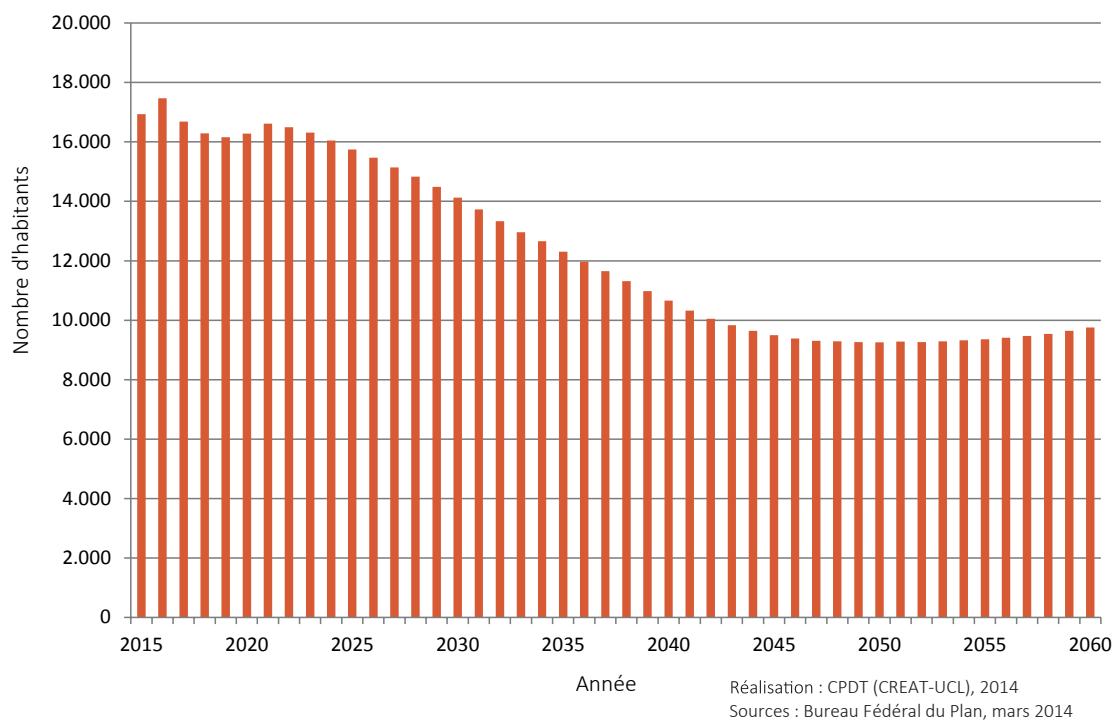


Figure 2 : Croissance annuelle d'habitants prévue en Wallonie entre 2015 et 2060 (BFP & SPF Économie)

2.1.2. Projection du nombre de ménages

Les perspectives démographiques du Bureau du Plan de mars 2014 présentent une nouveauté importante: des calculs de projection du nombre de ménages sur base de leur typologie.

Région	2010	2020	2030	2040	2050	2060
Flandre	2.629.734	2.839.146	2.976.144	3.092.949	3.163.837	3.198.161
Wallonie	1.509.991	1.632.800	1.742.321	1.834.745	1.903.282	1.963.290
Bruxelles-Capitale	522.568	575.927	591.965	599.888	606.720	612.184
Belgique	4.662.293	5.047.872	5.310.430	5.527.583	5.673.839	5.773.635

Tableau 2: Perspectives des ménages dans les trois Régions de Belgique (BFP & SPF Économie)

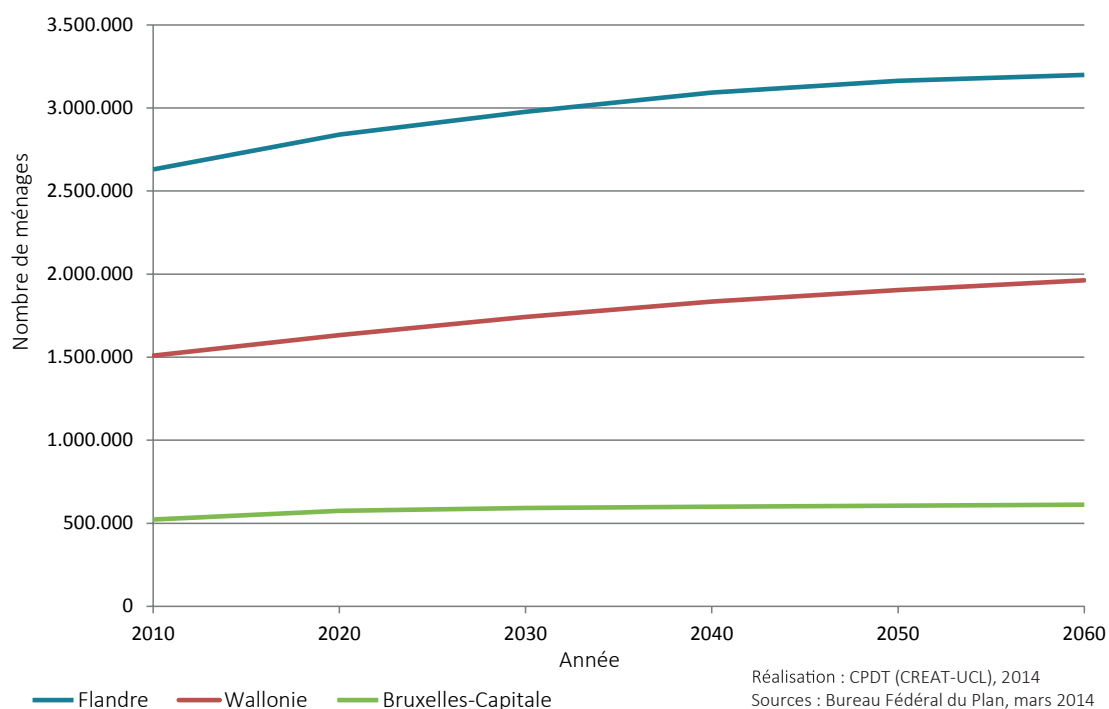


Figure 3: Perspectives du nombre de ménages dans les trois régions de Belgique (BFP & SPF Économie)

Région	2010	2020	2030	2040	2050	2060
Bruxelles-Capitale	2,08	2,13	2,15	2,14	2,15	2,16
Flandre	2,38	2,32	2,28	2,24	2,21	2,21
Wallonie	2,32	2,25	2,20	2,16	2,13	2,11
Belgique	2,32	2,28	2,24	2,20	2,18	2,17

Tableau 3: Perspectives de la taille moyenne des ménages dans les trois régions de Belgique (BFP & SPF Économie)

Selon ces projections, l'accroissement du nombre de ménages reste proportionnellement plus important que celui de la population, car à l'exception de la Région bruxelloise, la taille moyenne des ménages devrait continuer à diminuer (cf. Tableau 3).

A l'échelle de la Wallonie, l'augmentation annuelle du nombre de ménages passe rapidement sous la barre des 12.000 unités mais reste supérieure à 10.000 jusqu'en 2033 (cf. Figure 4). Par la suite on observe une diminution sensible suivie d'une stabilisation autour de 6.000 nouveaux ménages par an. Par rapport à 2013, l'accroissement du nombre de ménages est de l'ordre de 200.000 en 2030 et de 300.000 en 2040.

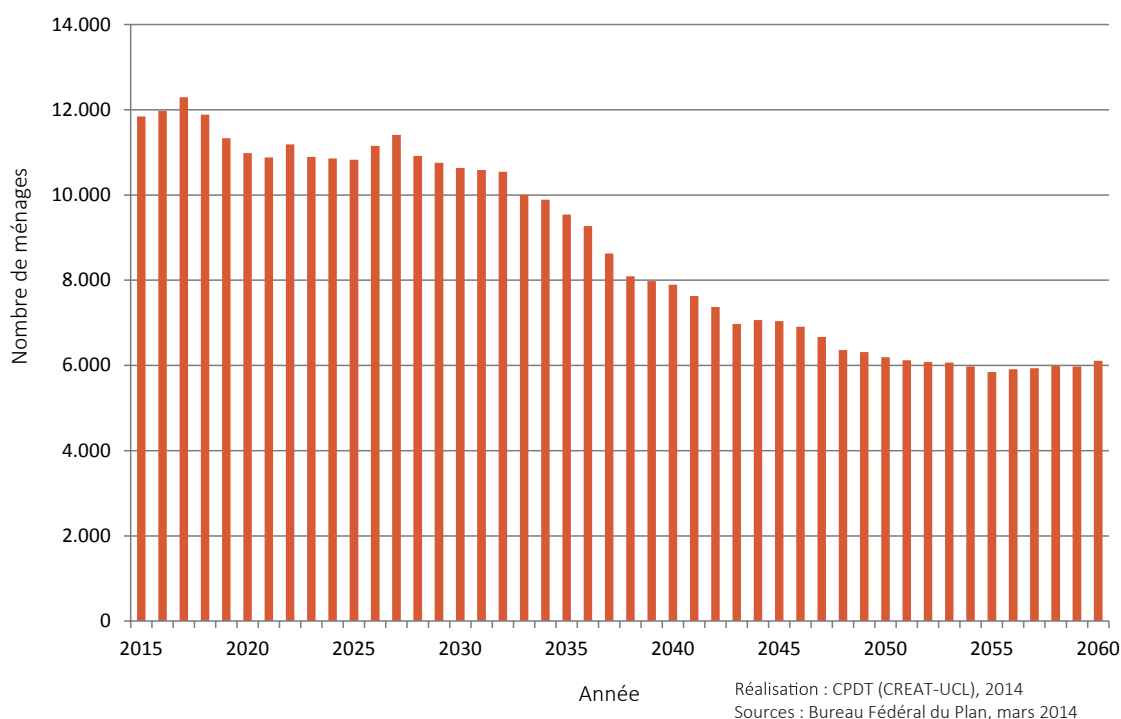


Figure 4 : Croissance annuelle des ménages prévue en Wallonie entre 2015 et 2060 (BFP & SPF Économie)

2.1.3. Actualisation des projections

Les projections du Bureau du Plan sont basées sur la pyramide des âges de la population et font évoluer celle-ci année après année sur base d'hypothèses de fécondité, de mortalité et de migrations. Or il s'est produit une modification assez sensible de ces paramètres vers le milieu des années 2000 avec un accroissement sensible de l'immigration internationale couplé à une hausse de la fécondité. Rappelons que les projections 2000-2050 sur lequel s'est basé le SDER de 1999 ne tablaient que sur un accroissement de 50.000 habitants en Wallonie à l'horizon 2010, soit 100.000 personnes de moins que ce qui a été effectivement observé cette année-là.

Pour coller au mieux aux évolutions observées et aux dynamiques émergentes, le Bureau du Plan a actualisé quatre fois ses projections de population au cours des dernières années : en 2008, 2011, 2013 et 2014. Les projections de 2008 ont intégré les nouveaux paramètres d'attractivité et de fécondité, et en 2011, les chiffres ont encore été revus à la hausse suite à un renforcement de ces tendances.

Par contre les conséquences de la crise ont été perceptibles avec un peu de retard chez nous et ont entraîné une diminution de l'attractivité du pays pour l'immigration internationale qui a poussé le Bureau du Plan à revoir ses projections quelque peu à la baisse en 2013.

Les toutes dernières perspectives de 2014 intègrent l'effet des politiques fédérales de restriction de l'immigration et réduisent encore un peu l'accroissement attendu de la population.

A l'échelle de la Wallonie, le seuil des 4 millions d'habitants était atteint en Wallonie dès 2035 selon les projections de 2011 alors qu'à présent il est attendu pour 2045. A l'horizon 2040, la population wallonne compterait 127.000 habitants de moins que ce qui était prévu en 2011. Notons que le diagnostic territorial préalable à la révision du SDER s'est basé sur les données des projections 2011.

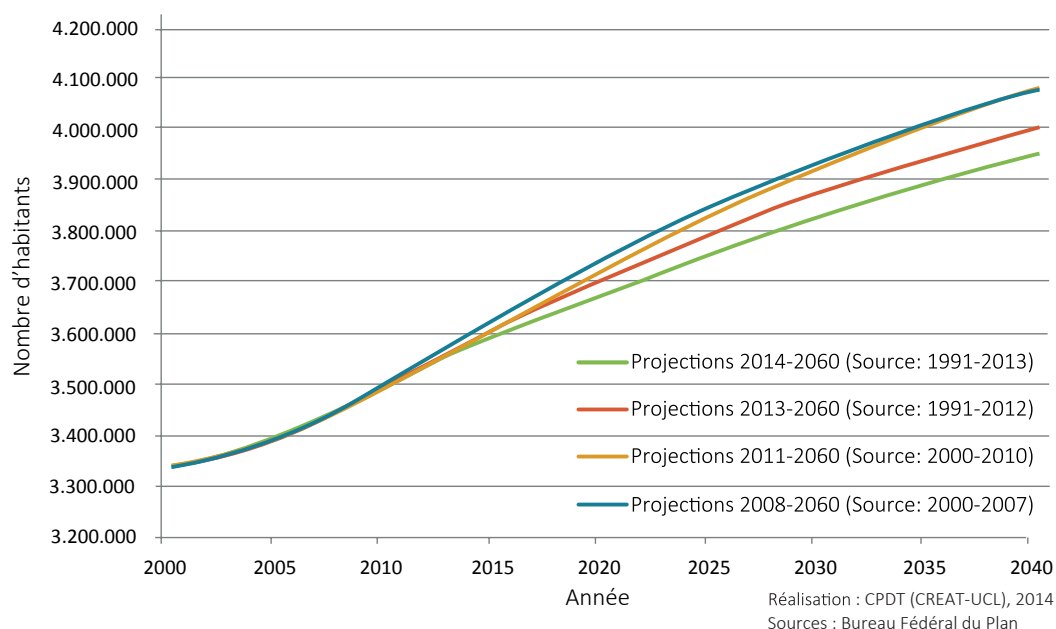


Figure 5: Comparaison des différentes projections de population du Bureau du Plan pour la Wallonie (BFP)

Projection du BFP Wallonie	2010	2020	2030	2040
2014-2060	3.498.384	3.678.940	3.834.189	3.955.758
		+ 180.556	+ 335.805	+ 457.374
2013-2060	3.498.384	3.709.896	3.879.060	4.005.422
		+ 211.512	+ 380.676	+ 507.038
2011-2060	3.498.384	3.726.131	3.927.601	4.083.505
		+ 227.747	+ 429.217	+ 585.121
2008-2060	3.504.559	3.751.511	3.941.781	4.081.058
		+ 246.952	+ 437.222	+ 576.499

Tableau 4: Comparaison des différentes projections de population du Bureau du Plan pour la Wallonie (BFP)

Cette comparaison des chiffres démontre les limites de l'analyse prospective quantitative : les mouvements migratoires sont le principal moteur de la dynamique démographique et ces mouvements sont largement tributaires de paramètres conjoncturels: crise économique ou relance, politiques d'immigration dans le pays ou dans les pays voisins... Les projections intègrent ces paramètres dans leurs itérations annuelles mais avec un effet lissant, alors que ces phénomènes conjoncturels sont par essence très peu prévisibles et parfois abrupts. Ces ajustements progressifs ne remettent pas en cause la tendance globale qui reste une dynamique de croissance soutenue, mais les variations du chiffre global ne sont pas anodines dans les matières qui relèvent de la gestion des territoires: qu'il s'agisse de production de logements, de pressions sur l'environnement ou de gestion de réseaux—notamment de mobilité—, un différentiel de 127.000 habitants à l'horizon des réflexions programmatiques (2040) aura forcément des incidences sur la programmation et l'usage de l'espace.

2.2. NIVEAU DES ARRONDISSEMENTS

La plus petite échelle à laquelle le Bureau du Plan réalise ses perspectives démographiques est celle des arrondissements. La Figure 6 illustre ainsi le nombre d'habitants supplémentaires attendus pour chacun d'entre eux en 2030 par rapport à 2010 (projection de mars 2014). Les croissances absolues les plus fortes sont observées dans les arrondissements de Liège, du Brabant wallon, de Namur et dans une moindre mesure de Charleroi. Par ailleurs, si on analyse ces chiffres de manière relative, les progressions les plus importantes ont lieu dans les arrondissements de Huy, de Waremme et de Bastogne.

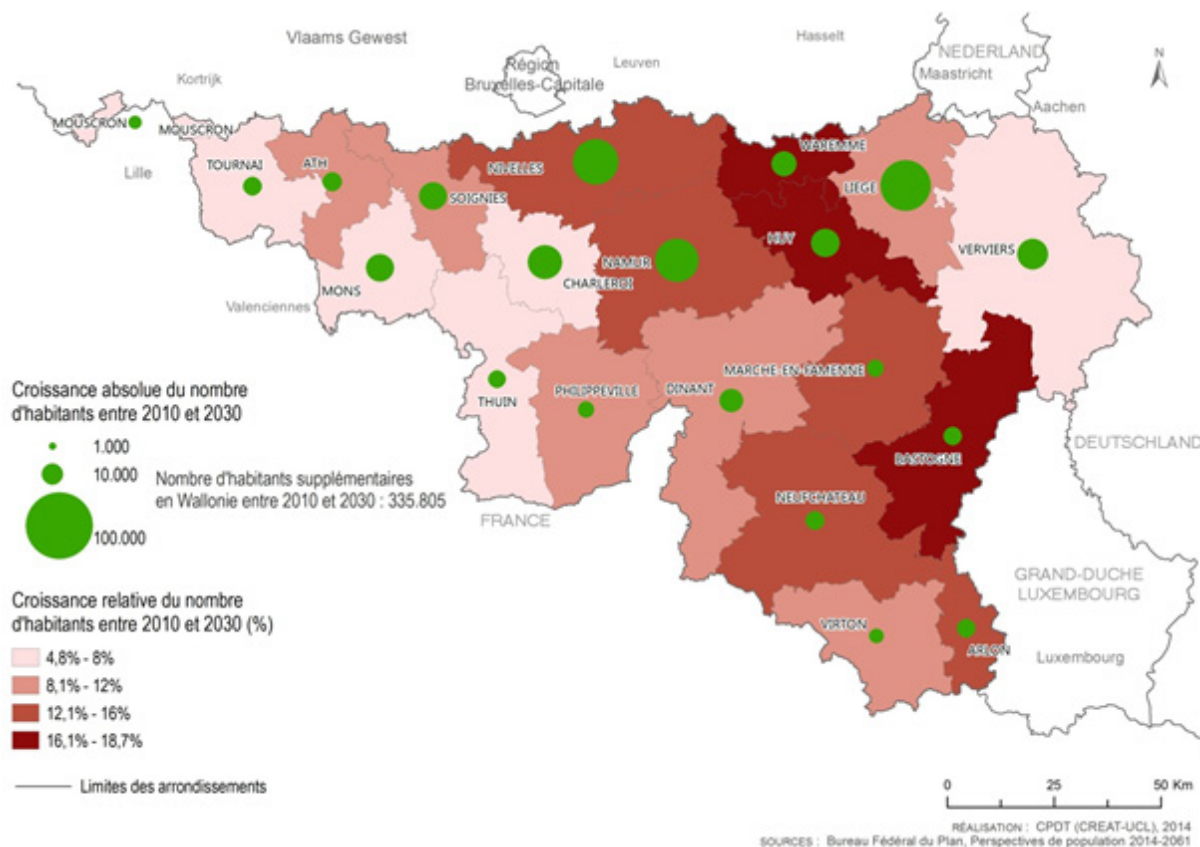


Figure 6: Perspectives du nombre d'habitants supplémentaires entre 2010 et 2030 par arrondissement (BFP)

Arrondissement	2010	2020	2030	2040	2050	2060
Arlon	57.850	62.743	65.120	66.873	68.323	69.581
Ath	83.752	87.686	91.669	94.827	97.090	99.119
Bastogne	45.061	49.125	52.673	55.690	58.127	60.174
Charleroi	425.110	438.273	450.576	459.560	466.452	474.480
Dinant	105.998	111.951	117.995	123.338	127.665	131.716
Huy	107.832	117.260	126.048	133.400	139.370	144.757
Liège	604.062	635.271	660.662	680.296	697.074	714.610
Marche-en-Famenne	54.214	57.690	60.895	63.627	65.675	67.612
Mons	251.901	260.803	268.590	274.418	279.034	284.548
Mouscron	72.380	75.907	76.388	75.706	75.015	74.744
Namur	301.472	323.010	343.071	359.431	372.304	384.296
Neufchâteau	59.861	63.970	67.654	70.777	73.317	75.661
Nivelles	379.515	404.890	425.988	442.582	455.854	468.193
Philippeville	64.811	67.885	70.893	73.413	75.380	77.197
Soignies	183.169	192.476	200.634	206.874	211.538	215.960
Thuin	149.082	152.515	156.300	159.776	162.412	165.415
Tournai	144.486	148.687	151.766	153.651	154.821	156.249
Verviers	280.203	291.075	300.639	307.395	312.162	316.579
Virton	52.037	54.658	56.942	59.026	60.583	61.914
Waremme	75.588	83.065	89.686	95.098	99.398	103.114
Wallonie	3.498.384	3.678.940	3.834.189	3.955.758	4.051.594	4.145.919

Tableau 5: Perspectives de population par arrondissement wallon entre 2010 et 2060 (BFP & SPF Économie, mars 2014)

De son côté, le Centre de recherche en Démographie et Sociétés de l'UCL, à la demande de l'IWEPS, a développé des perspectives de population et de ménages au niveau communal à l'horizon 2026². Ces perspectives de population et de ménages reposent ici sur une méthode de projection dite « multi-états ». Cette méthode se base sur la distribution des individus selon un éventail d'états caractérisés par l'âge, le sexe et la situation de ménage, et calcule des probabilités de transition entre ces différents états sur la base de l'observation passée. A ces états, s'ajoutent les situations de naissance, de décès, d'immigration et d'émigration. Ces observations ont été réalisées selon un pas quinquennal (2001-2006 et 2006-2011) puis projetées sur trois périodes : 2011-2016, 2016-2021 et 2021-2026.

² Perspectives démographiques réalisées, pour l'année 2026, par le Centre de Recherche en Démographie et Sociétés de l'UCL (service du Professeur Poulain - ex-GéDAP) et coordonnées par l'IWEPS, 2012.

La réalisation de projections à l'échelle communale est une grande première qui a nécessité la mise en œuvre d'une méthodologie inédite afin de pallier le problème statistique des petits échantillons dans les petites communes. L'autre grand avantage de la méthode est qu'elle permet d'avoir une estimation de la projection du nombre de ménages à une échelle très fine.

Ci-dessous sont présentées les perspectives de ménages. Elles sont regroupées à l'échelle des arrondissements wallons afin de pouvoir les comparer avec les projections 2014 du Bureau du Plan qui comme on l'a vu, intègrent pour la première fois des perspectives de ménages. (cf. Figure 7 et Tableau 6).

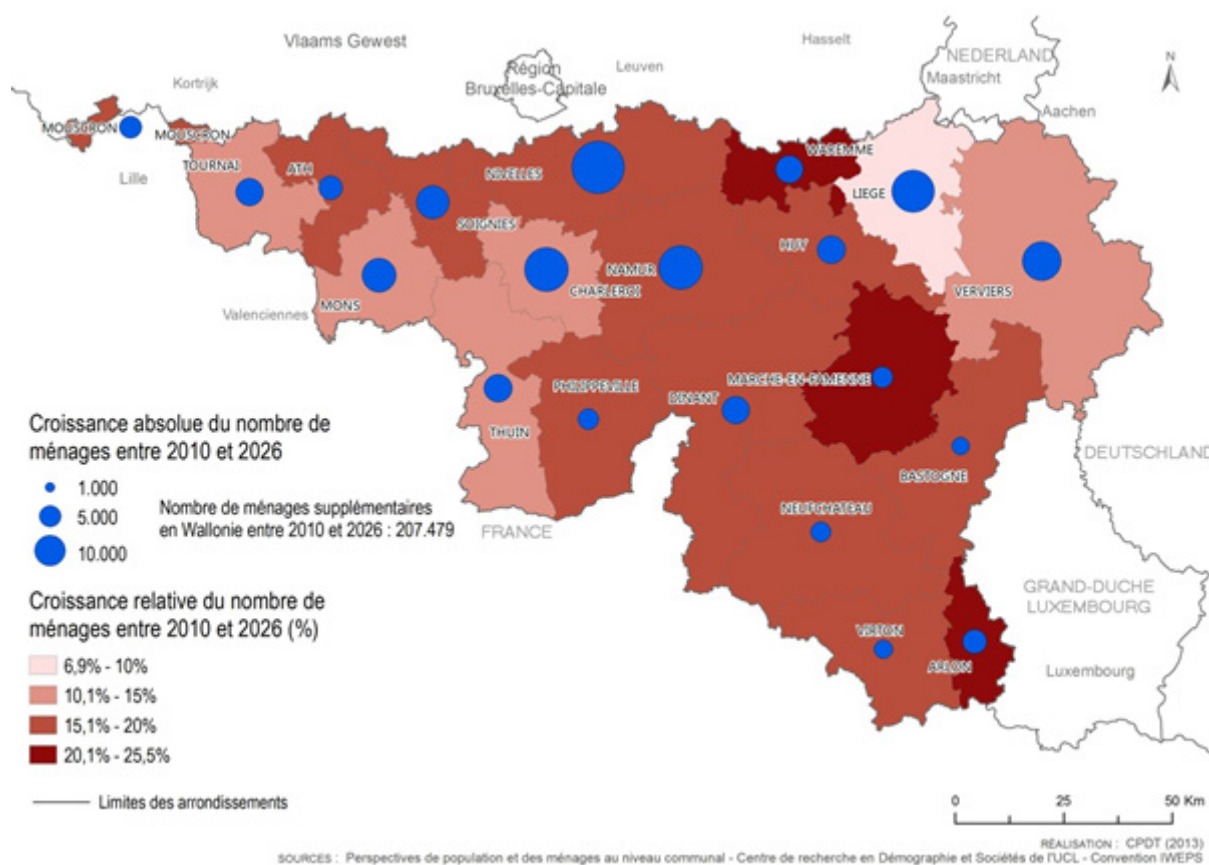


Figure 7 : Perspectives du nombre de ménages supplémentaires par arrondissement d'ici 2026. Scénario tendanciel (UCL & IWEPs)

	Nombre de ménages 2010	Bureau du Plan 2014			IWEPS-UCL 2012			Différence entre les 2 projections
		Nombre de ménages 2026	Croissance absolue 2010-2026	Croissance % 2010-2026	Nombre de ménages 2026	Croissance absolue 2010-2026	Croissance % 2010-2026	
Arlon	24.301	28.600	4.299	17,7%	29.836	5.535	22,8%	1.236
Ath	35.064	39.532	4.468	12,7%	40.755	5.691	16,2%	1.223
Bastogne	17.807	21.803	3.996	22,4%	21.148	3.341	18,8%	-655
Charleroi	189.250	202.662	13.412	7,1%	208.164	18.914	10,0%	5.502
Dinant	44.810	51.953	7.143	15,9%	52.618	7.808	17,4%	665
Huy	45.030	53.691	8.661	19,2%	53.060	8.030	17,8%	-631
Liège	281.598	309.366	27.768	9,9%	294.707	13.190	4,7%	-14.659
Marche-en-Famenne	22.578	26.704	4.126	18,3%	26.951	4.373	19,4%	247
Mons	112.958	125.462	12.504	11,1%	124.584	11.626	10,3%	-878
Mouscron	31.393	34.221	2.828	9,0%	36.424	5.031	16,0%	2.203
Namur	126.983	149.266	22.283	17,5%	145.940	18.957	14,9%	-3.326
Neufchâteau	24.607	28.873	4.266	17,3%	28.805	4.198	17,1%	-68
Nivelles	152.988	175.874	22.886	15,0%	181.540	28.552	18,7%	5.666
Philippeville	27.842	32.071	4.229	15,2%	32.176	4.334	15,6%	105
Soignies	76.417	85.461	9.044	11,8%	87.235	10.818	14,2%	1.774
Thuin	62.960	68.485	5.525	8,8%	71.133	8.173	13,0%	2.648
Tournai	62.270	69.012	6.742	10,8%	69.655	7.385	11,9%	643
Verviers	119.036	133.731	14.695	12,3%	133.107	14.071	11,8%	-624
Virton	20.081	24.043	2.962	14,1%	24.765	3.684	17,5%	722
Wareme	31.018	37.795	6.777	21,8%	38.691	7.673	24,7%	896

**Tableau 6: Perspectives du nombre de ménages supplémentaires par arrondissement d'ici 2026.
Perspective BFP & SPF Économie/Scénario tendanciel (UCL & IWEPS)**

Les différences entre les résultats proviennent à la fois de la méthodologie et des périodes de référence distinctes. De manière générale, ces différences ne remettent pas en cause les tendances lourdes et restent relativement mesurées par rapport à toutes les inconnues qui pèsent sur ce type d'extrapolation. On observe quand même certains cas où la différence est significative (Charleroi, Nivelles, Liège ainsi que Mouscron et Thuin en termes relatifs)

Malgré leurs limites, ces projections nous donnent une idée de l'évolution future de la demande en divers services liés à la présence humaine (crèches, écoles, maisons de repos, mobilité, alimentation, approvisionnement en eau et en énergie, épuration...). La répartition par classe d'âge des perspectives de population montre très clairement que l'accroissement sera quasi uniquement le fait des personnes du troisième âge (+350.000 en 2040, soit près de 90% de l'accroissement total) (cf. Figure 8).

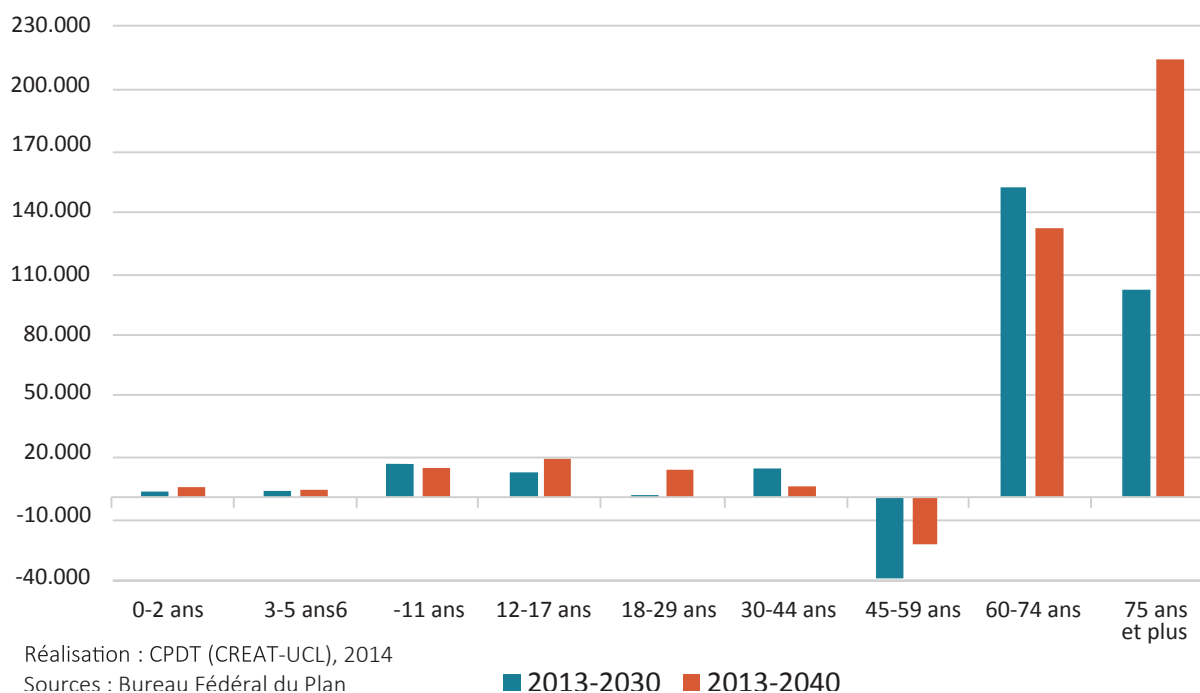


Figure 8: Perspectives de population par classe d'âge en Wallonie, différence par rapport à 2013 (BFP & SPF Économie, mars 2014)

Les projections de ménages nous renseignent plus spécifiquement sur l'évolution future des besoins en logements, de manière globale et avec un éclairage sur le type de logements souhaitables en fonction de l'évolution de la typologie des ménages.(cf. Figure 9).

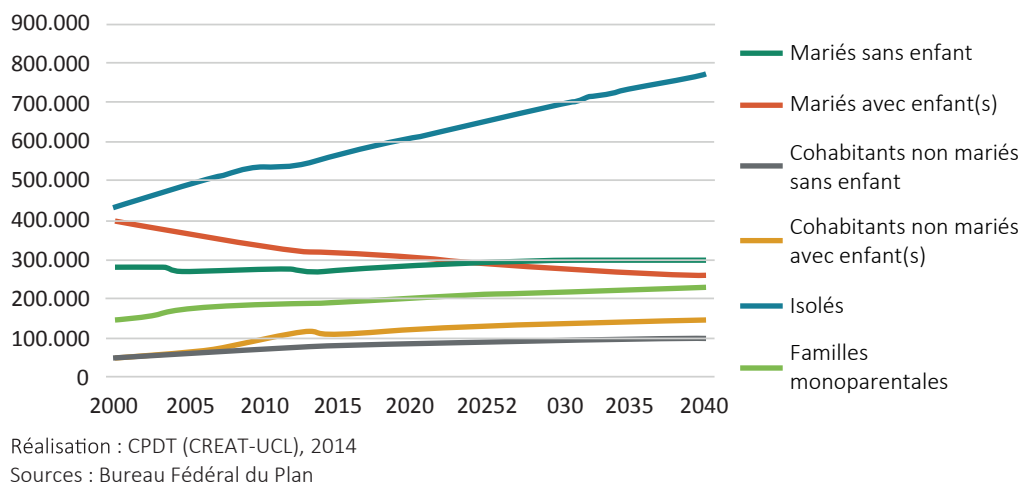


Figure 9: Évolution et perspectives de ménages par type en Wallonie entre 2000 et 2040 (BFP & SPF Économie, mars 2014)

Typologie des ménages	2013	2040	Évolution
Mariés sans enfant	269.913	294.429	24.516
Mariés avec enfant(s)	321.661	260.270	-61.391
Cohabitant sans enfant	79.879	102.270	22.726
Cohabitant avec enfant(s)	114.259	144.564	30.305
Isolés	539.324	771.674	232.350
Familles monoparentales	186.033	229.977	43.944
Autres types de ménages privés	24.942	31.227	6.285
Total Wallonie	1.536.011	1.834.745	298.734

Tableau 7 : Perspectives de ménages par type en Wallonie entre 2013 et 2040.
(BFP & SPF Économie, mars 2014)

Près de 80% de l'accroissement des ménages serait le fait de personnes isolées, tandis que le modèle traditionnel des couples avec enfants continue à s'éroder, sans que ce mouvement soit compensé par la légère augmentation des cohabitants avec enfants.

La demande future s'établit donc clairement dans le créneau des petits logements pour personnes âgées et/ou isolées, ainsi que dans des modèles à géométrie plus variable pour tenir compte des situations plus instables et des changements plus fréquents de la situation des individus dans le ménage.

Nous allons maintenant tenter de croiser ce regard prospectif avec l'évolution observée ces dernières années afin de voir si le rythme actuel de production de logements est susceptible de répondre à la demande attendue. Pour cela il convient d'abord d'examiner les différentes données disponibles et de comprendre leur portée exacte.

3. PRODUCTION DE LOGEMENTS

3.1. LE CADASTRE

Les premiers chiffres analysés proviennent de la Documentation patrimoniale (cadastre) et sont publiés par le SPF Économie. Ils reprennent l'évolution de la production annuelle de logements en Wallonie pour la période 2001-2012 (cf. Figure 10). Durant cette période, la production n'a quasi cessé de croître pour atteindre plus de 17.000 unités pour l'année 2012. Ce dernier chiffre représente une augmentation de plus de 70% par rapport au début des années 2000. De manière générale, la Wallonie a connu durant cette décennie une production moyenne proche des 14.000 logements par an.

Les bases de données fédérales du SPF Économie permettent également de ventiler cette production annuelle de logements par type de bâtiment. La Figure 10 informe l'évolution de la part des appartements dans la production annuelle de logements. Cette dernière a fortement augmenté ces dernières années passant de moins de 20% en 2001 à près de 50% pour l'année 2012.

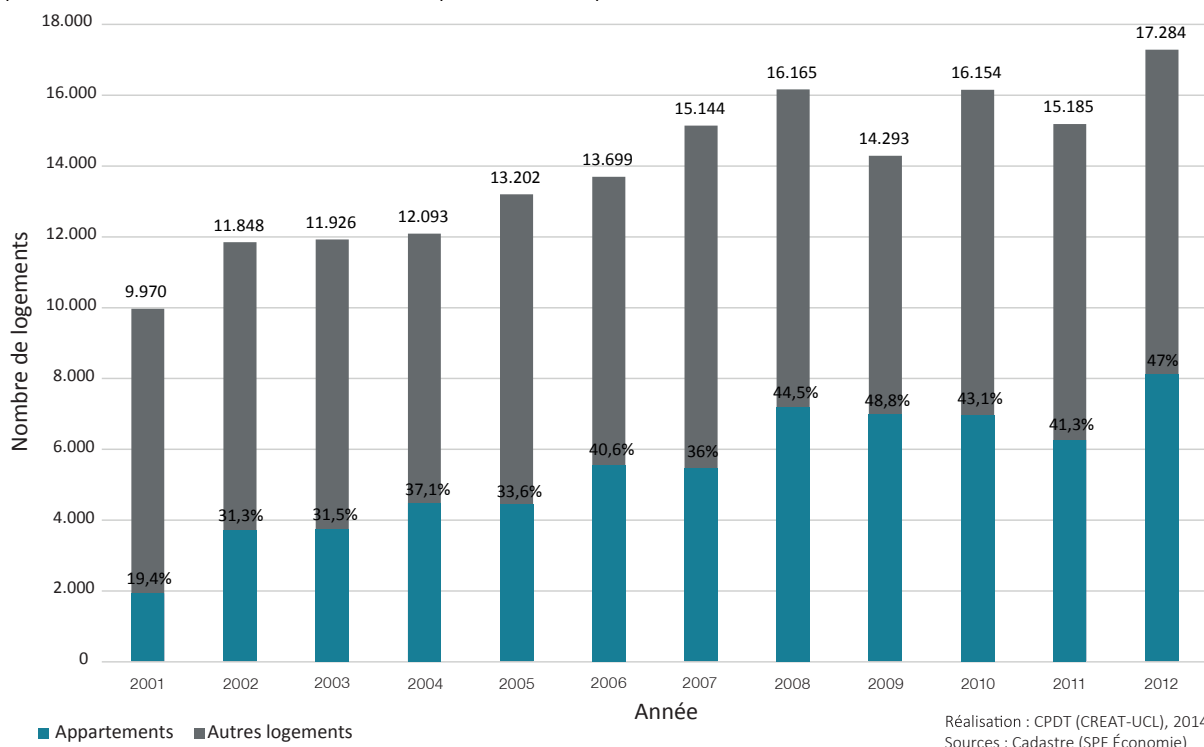


Figure 10: Production annuelle de logements en Wallonie entre 2001 et 2012 (SPF Économie)

On voit donc que le marché s'est adapté très rapidement au vieillissement démographique et à la demande croissante de petits logements. La production d'appartements relève très majoritairement de la promotion immobilière qui a suivi de très près voire légèrement anticipé l'évolution de la demande

De manière plus détaillée, la Figure 11 illustre la production annuelle de logements par type de bâtiment. Cette figure fait ressortir deux grandes tendances à savoir d'une part, une production annuelle d'appartements qui a quadruplé entre 2001 et 2012 et d'autre part, une diminution de la réalisation de maisons quatre façades avec une baisse de 33% pour cette même décennie. La production de maisons mitoyennes et semi-mitoyennes est également en augmentation: on voit qu'au début des années 2000, on produisait environ six fois plus de maisons 4 façades que de maisons à 2 ou 3 façades, en 2012 ce rapport est inférieur à 2.

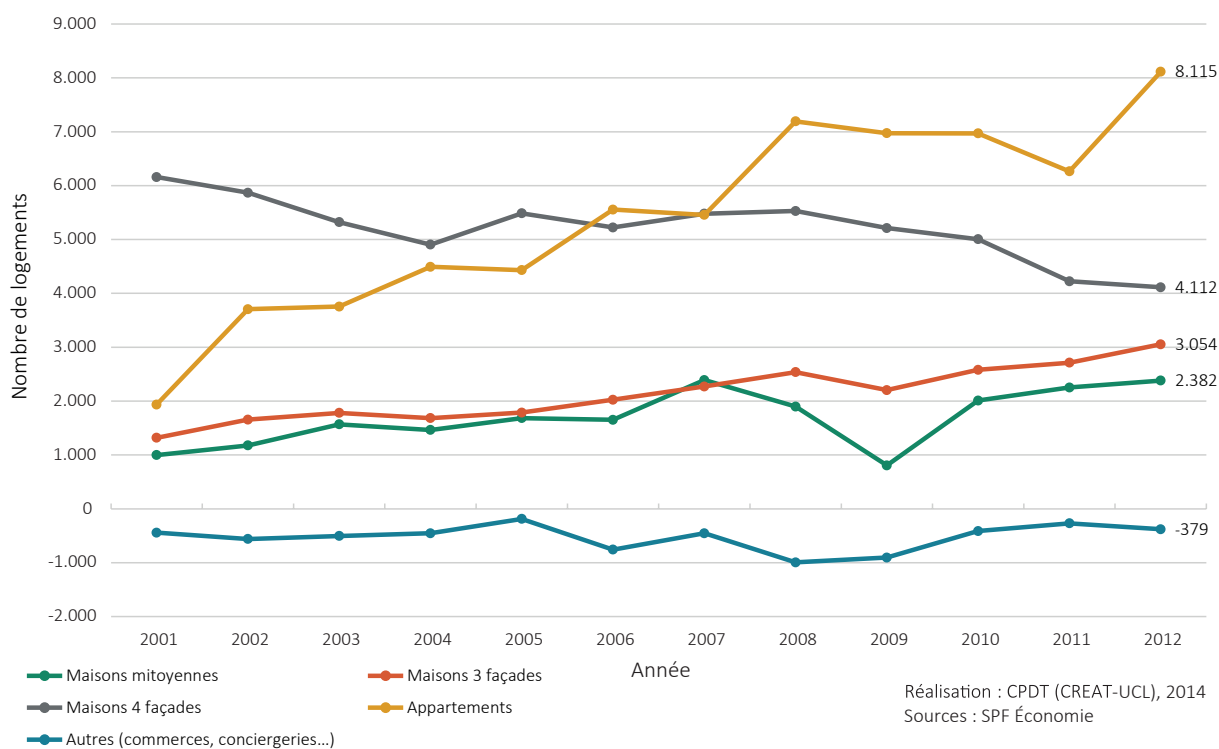


Figure 11 : Production annuelle de logements par type de bâtiment en Wallonie (SPF Économie)

3.2. LES PERMIS D'URBANISME

L'examen des permis d'urbanisme est une autre source très intéressante pour appréhender la production de logements. Il permet de mettre en évidence les tendances les plus récentes et émergentes en termes de typologie, de surface et de proportion entre constructions neuves et rénovations. Ces données sont basées sur des formulaires complétés par les demandeurs, compilés par les communes et envoyés au SPF Économie. La Figure 12 compare la production annuelle de logements selon les deux sources du Cadastre et des permis d'urbanisme. On observe un décalage entre les données qui s'est accentué au cours des dernières années : inférieur à 10% jusqu'en 2009, supérieur à 20% à partir de 2010.

Outre les imprécisions inhérentes à la tenue de ces bases de données (oublis, erreurs d'encodage...), les différences de valeurs tiennent essentiellement en trois points :

- Il y a un décalage temporel entre l'obtention du permis et l'inscription du logement dans les registres du Cadastre, en général de l'ordre de une à deux années. Sur la Figure 12, on voit que les variations annuelles de logements autorisés se répercutent avec ce décalage sur les logements recensés au Cadastre ;
- Tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement : certains sont abandonnés pour toutes sortes de raisons : faillite, séparation... Sur base de nos observations à l'échelle locale, on peut estimer à environ 15% le nombre de projets autorisés et non réalisés.

- L'écart grandissant entre les chiffres semble s'expliquer par la création de nouveaux logements dans le cadre de projets de rénovation. En effet, les statistiques des permis d'urbanisme publiées par le SPF ne précisent pas le nombre de nouveaux logements créés dans les permis liés à des rénovations. Or on voit que le nombre et la part de ces derniers ont fortement augmenté ces dernières années (cf. Figure 13). De manière générale, on peut distinguer trois cas de figure : l'aménagement d'un studio ou d'un petit appartement dans une maison unifamiliale, la subdivision de maisons de maître en plusieurs appartements dans les noyaux urbains, et la réhabilitation de bâtiments dans le cadre d'opérations de Sites à Réaménager (SAR). En raison de l'absence de publication de cette information, toute la question complexe de la densification par division de logements existants est dès lors très difficile à appréhender et à quantifier.

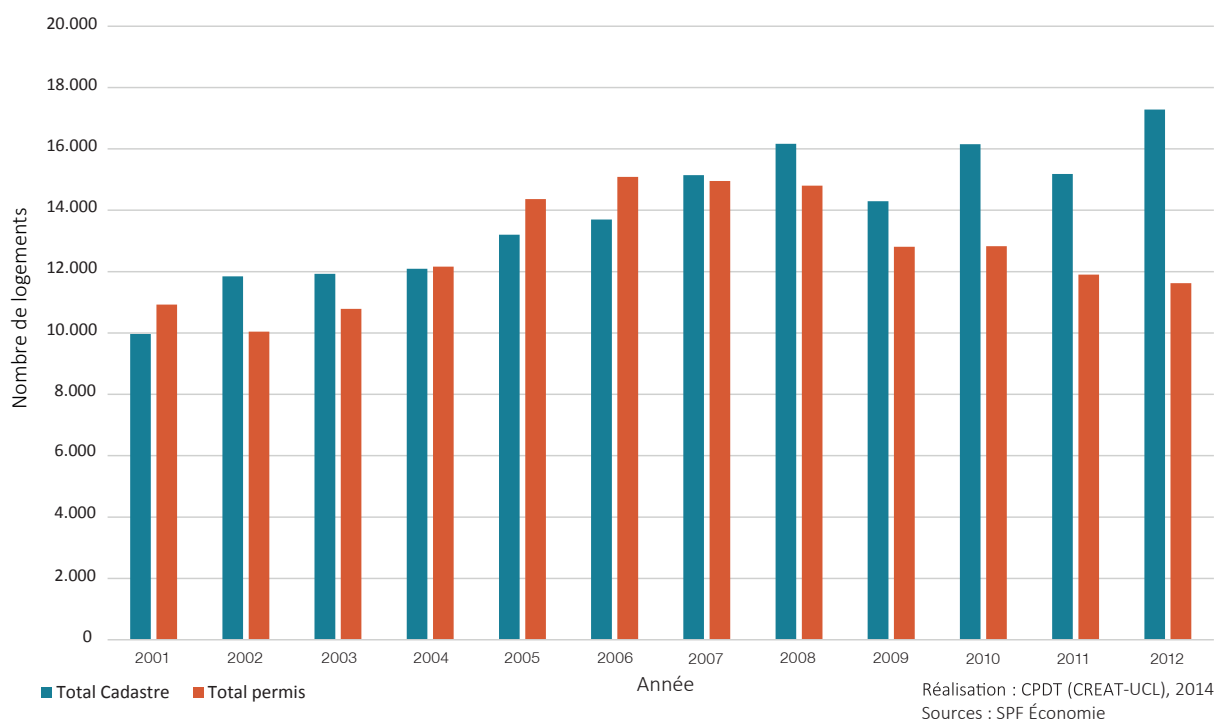


Figure 12: Comparaison de la production de logements entre le Cadastre et les Permis d'urbanisme (SPF Économie)

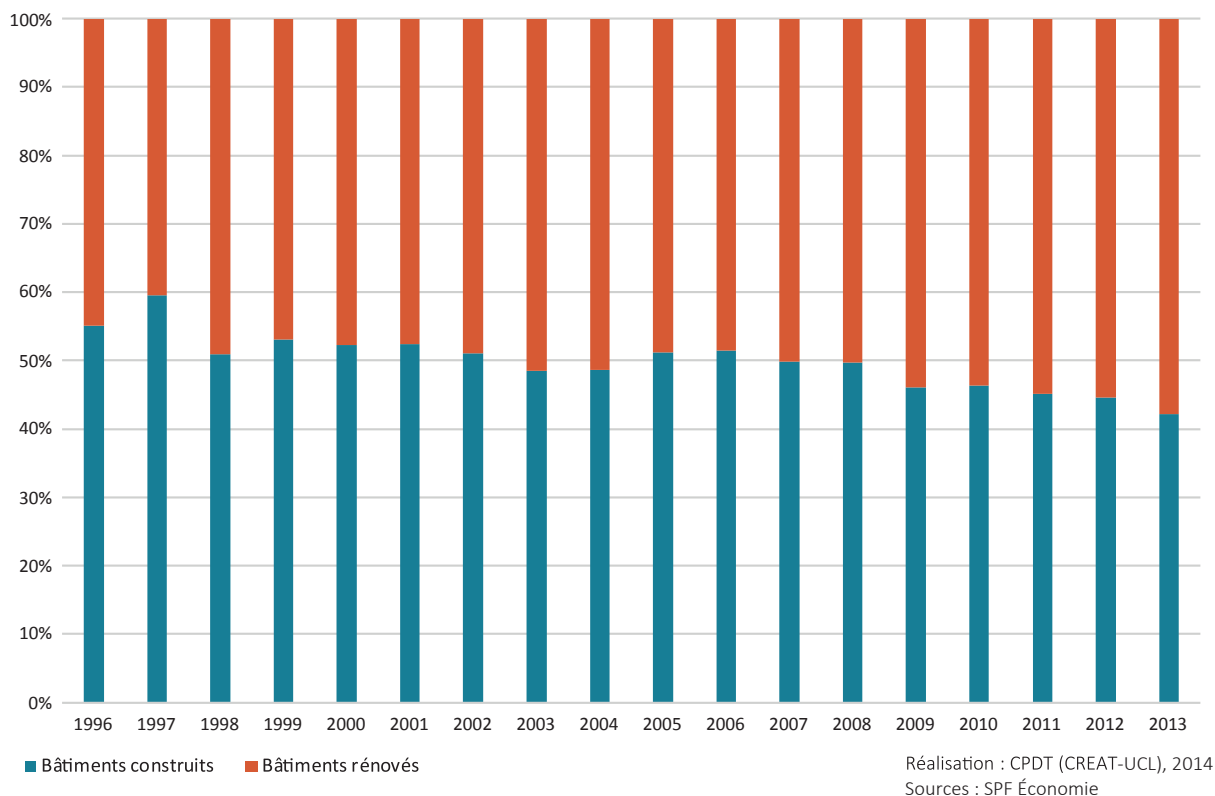


Figure 13 : Évolution du rapport entre les permis résidentiels liés à la construction et à la rénovation en Wallonie (SPF Économie)

La recherche CPDT sur le Plan de Secteur Durable a tâché de mesurer les dynamiques et potentialités de reconstruction de la ville sur la ville, d'une part en tenant compte des inventaires des logements inoccupés, d'autre part en essayant de quantifier la part de nouveaux logements produits grâce à des opérations de rénovation – quelle que soit leur échelle, du studio aménagé dans une maison unifamiliale à de grandes opérations de sites à réaménager.

Pour ce faire, les auteurs ont examiné la base de données « Work-Flow » issues des permis d'urbanisme³ du SPW-DGO4 pour les années 2009 à 2012. Cette base n'est pas exhaustive car elle ne reprend que les dossiers qui font l'objet d'un examen par les services de la DGO4. Elle est néanmoins suffisamment représentative pour fournir des données extrapolables à l'ensemble des permis. Sur la période 2009-2012, on peut voir qu'à l'échelle wallonne 26% des nouveaux logements ont été créés via des permis de transformation. Ce chiffre peut être retenu comme le taux moyen de recyclage urbain.

Si on applique ce taux moyen aux chiffres de nouveaux logements autorisés par la construction de nouveaux bâtiments entre 2009 et 2012, on obtient des valeurs de production de logements qui se rapprochent bien davantage des chiffres recensés par le Cadastre (Figure 14).

³ Sur base du CWATUPE, toute action posée sur le sol telle que construire, transformer, démolir, ect., fait l'objet d'une autorisation administrative du collège communal ou du fonctionnaire délégué suivant le cas. Ces dossiers sont en général traités par les directions extérieures (SPW-DGO4).

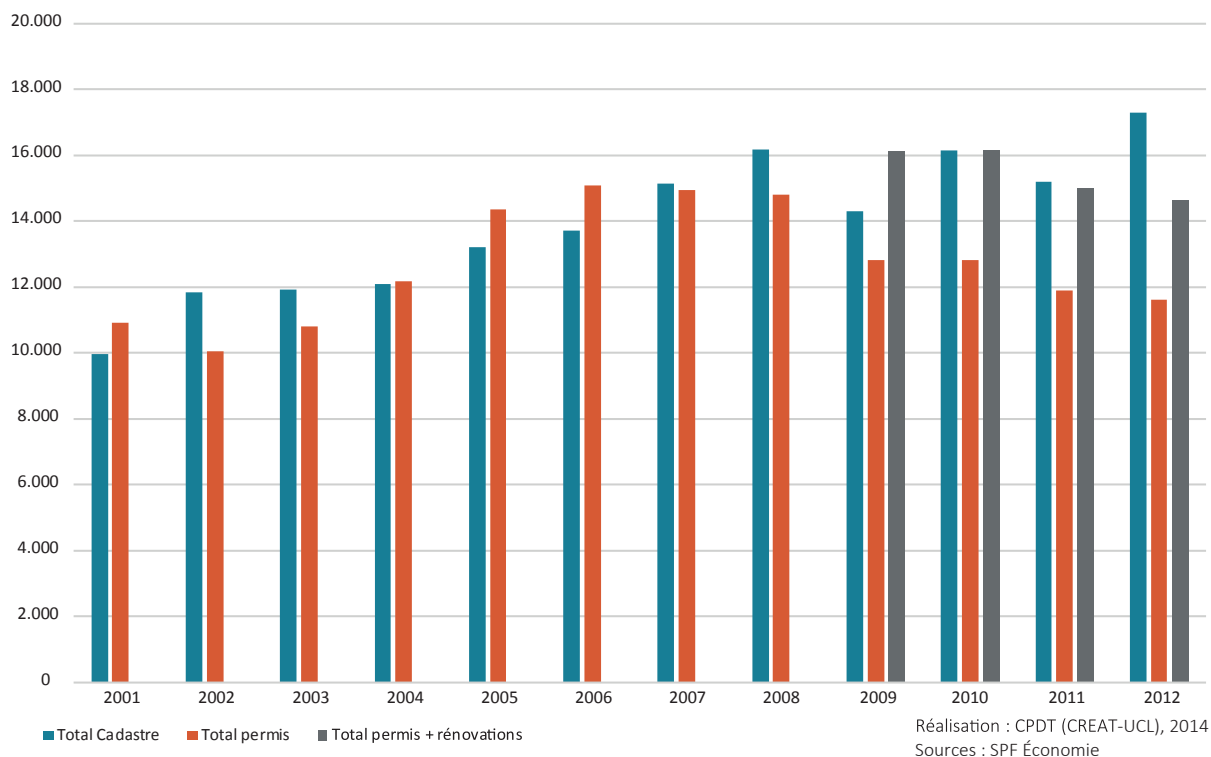


Figure 14 : Comparaison de la production de logements entre le Cadastre et les Permis d'urbanisme en tenant compte du taux moyen de production de logements via des opérations de rénovations de bâtiments (SPF Économie)

3.3. LOGEMENTS ET MÉNAGES

Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement (sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté, en cas de cohabitation de fait, par exemple).

Le lien entre l'évolution annuelle du nombre de ménages et la production de logements devrait donc logiquement être très étroit. Or on constate des différences assez sensibles entre les deux séries (cf. Figure 15).

Qu'est-ce qui explique ces différences ?

- D'une part le fait que les données proviennent de sources tout à fait différentes : les données sur les ménages proviennent du Registre national. Tous les mouvements de population et changements d'état des individus dans les ménages sont recensés par les services de la population des administrations communales et centralisés par le Registre national. Les données sur les logements proviennent quant à elles du Service public fédéral Finances ;

- Un ménage a d'office une résidence principale mais peut avoir en plus une ou plusieurs résidences secondaires. Le Cadastre recense des bâtiments et des logements sans précision de leur état d'occupation. La présence de logements inoccupés et de résidences secondaires⁴ explique en grande partie le décalage entre les statistiques des ménages et des logements ;
- Dans un contexte d'accroissement important de la production de logements par promotion, un certain nombre de logements nouvellement construits n'ont pas encore trouvé d'acquéreur et contribuent à ce différentiel, même s'il s'agit probablement d'un simple décalage temporel.

La courbe de l'accroissement des ménages ne suit pas celle de la production de logements. Le début des années 2000 se caractérise par un accroissement spectaculaire du nombre de personnes isolées qui se répercute dans les chiffres d'évolution totale. Par la suite, l'accroissement se stabilise autour des 12.000 unités annuelles alors que la production de logements continue à augmenter. La mise en œuvre des taxes communales sur les logements inoccupés a fait en sorte que de nombreux logements vides ont été remis sur le marché. Le décalage entre ménages et logements s'est atténué pendant cette période, de nombreux nouveaux ménages ayant pu trouver à se loger dans le parc existant.

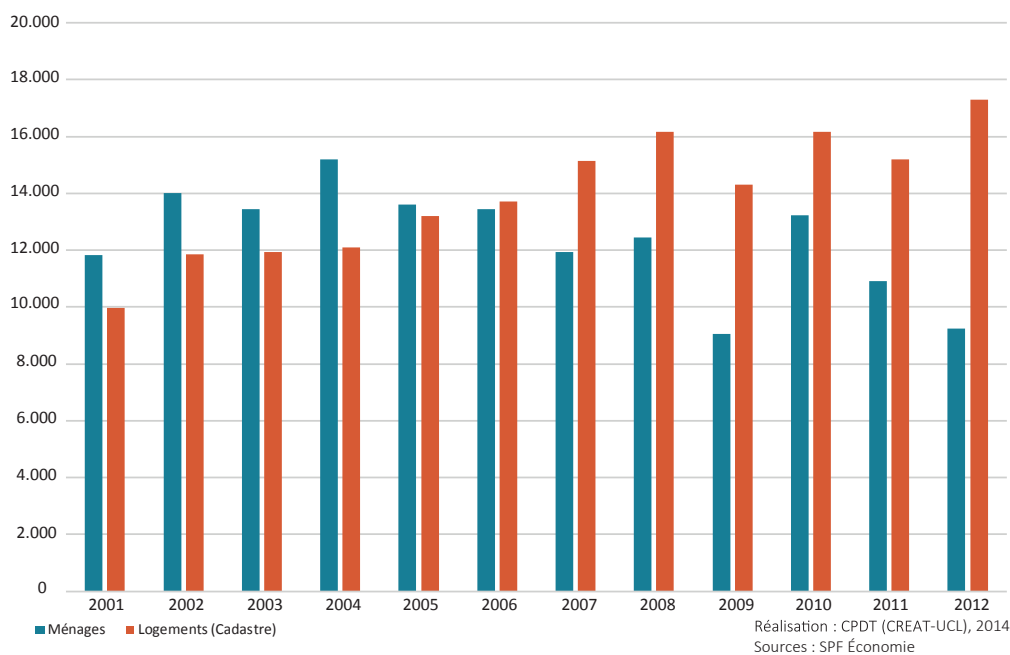


Figure 15: Comparaison entre la production de logements selon le Cadastre et l'accroissement annuel du nombre de ménages (SPF Économie)

Le différentiel entre le parc de logements et les ménages est de l'ordre de 97.000 unités en 2013; il était de 72.500 en 2001 et est retombé à 62.000 en 2006.

Le nombre de logements inoccupés recensés en 2010 est d'environ 13.000 (source: SPW-DGO4). Quant au nombre de résidences secondaires, on ne dispose pas d'information centralisée les concernant mais certaines sources les estiment à environ 70.000 en Wallonie⁵.

⁴ Les différences les plus importantes entr elogements et ménages s'observent dans des communes touristiques telles que Vresse-sur-Semois, Hastière, Rendeux, Erezée, Durbuy... mais aussi dans le cas particulier d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

⁵ Enquête du bureau WES réalisée en 2012.

Comme on le voit, les constats du diagnostic territorial du SDER selon lesquels il y avait un déficit annuel de l'ordre de 1.000 à 2.000 logements, basés sur l'observation de la période 2000-2008, ne sont absolument plus d'actualité. Le marché de l'immobilier a réagi très vite à la demande et la production de logements s'est accrue de manière considérable alors que l'augmentation du nombre de ménages s'est assez sensiblement ralentie. On peut même dire qu'on se trouve dans un scénario inverse de risque de surproduction de logements.

3.4. CONCLUSIONS : QUELS CHIFFRES RETENIR ET QUELLES PERSPECTIVES ?

Les chiffres des ménages semblent être les plus fiables dans la réflexion qui nous occupe. D'une part le Registre national est une base de données solide, centralisée et qui procède à de nombreux recoupements, d'autre part la définition de ménage correspond au besoin de logement en résidence principale...

Alors que ces données étaient généralement publiées avec quelques années de retard, la DGSIE a livré en mars 2014 des chiffres plus récents portant jusqu'en 2013.

Les permis sur-estiment la réalité car tous les projets acceptés ne sont pas réalisés mais dans le même temps ils la sous-estiment bien davantage en ne recensant pas les nouveaux logements créés via des permis de rénovation.

Les logements sont recensés indépendamment de leur état d'occupation et définissent un parc supérieur aux besoins effectifs de résidence principale. La comparaison des logements et des ménages permet d'évaluer le potentiel théorique de mobilisation du parc actuel.

Dans tous les graphiques présentés, l'année 2007 apparaît comme une année charnière : après une croissance très forte du nombre de ménages depuis le début des années 2000, on observe un tassement très net de l'accroissement alors que pendant ce temps le marché s'est adapté en produisant de nombreux nouveaux logements via la promotion d'immeubles à appartements et divers mécanismes de rénovation qui sont venus renforcer la production classique via l'autoconstruction. Le Tableau 8 fait le bilan des deux phases articulées autour de cette charnière : entre 2002 et 2007, un accroissement annuel du nombre de ménages supérieur d'environ 600 à 700 unités à la production de nouveaux logements. Entre 2007 et 2012, un accroissement des ménages qui s'est réduit en moyenne de 2.500 unités avec une production de logements qui augmente à peu près du même ordre, ce qui fait un différentiel de l'ordre de 4.000 à 4.500 unités si l'on tient compte des permis de rénovation.

	Moyenne 2002-2007	Moyenne 2007-2012
Ménages	13.600	11.133
Logements (Cadastre)	12.985	15.704
Logements autorisés (permis)	12.900	13.153
Logements autorisés (permis) avec rénovations		15.284

Tableau 8

Les perspectives de ménages tablent sur un accroissement annuel de l'ordre de 11.500 unités entre 2014 et 2026, soit un chiffre à peine supérieur à ce qui avait été observé dans la période précédente. Si l'on considère la question uniquement en termes quantitatifs, la production actuelle de logements est sensiblement supérieure aux besoins futurs et des mécanismes correctifs se mettront certainement en place dans un avenir assez proche. Les effets à court terme pourraient être une relative détente du marché, suivie certainement d'une diminution de la production de logements.

Si on compare l'évolution des types de ménages avec le type de logements produits, on voit que l'augmentation moyenne annuelle de personnes isolées (+8.600 entre 2013 et 2040) est du même ordre de grandeur que la production actuelle d'appartements. Si on ajoute les couples et cohabitants sans enfants, on arrive à plus de 10.000 ménages supplémentaires par an susceptibles d'être intéressés par des logements de petite taille. Sans vouloir faire de déterminisme entre types de ménages et de logements, il semble au vu de la Figure 11 que le marché de l'appartement a encore de beaux jours devant lui alors que c'est le nombre de maisons à 4 façades qui devrait à l'avenir faire les frais du réajustement supposé. Le parc actuel est déjà largement surreprésenté, et si des offres alternatives intéressantes permettent à des personnes qui habitent dans ces maisons familiales devenues trop grandes de trouver un logement mieux adapté à leurs besoins actuels, il serait alors possible de répondre à une très grande partie de la demande par le marché de la revente d'habitations.

4. BIBLIOGRAPHIE

Bureau Fédéral du Plan & SPF Économie (DGSIE), mars 2014. Perspectives de population 2014-2060.

Bureau Fédéral du Plan & SPF Économie (DGSIE), 2013. Perspectives de population 2013-2060.

Bureau Fédéral du Plan & SPF Économie (DGSIE), 2011. Perspectives de population 2011-2060.

Bureau Fédéral du Plan & SPF Économie (DGSIE), 2008. Perspectives de population 2008-2060.

CPDT, 2011. Diagnostic territorial de la Wallonie.

IWEPS & UCL, 2012. Perspectives démographiques réalisées, pour l'année 2026, par le Centre de Recherche en Démographie et Sociétés de l'UCL (service du Professeur Poulain – ex-GéDAP) et coordonnées par l'IWEPS.

SPF Économie (DGSIE), 2013. Inventaire des bâtiments et des logements via le cadastre.

SPF Économie (DGSIE), 2012. Les permis d'urbanisme.