

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL  
SUBVENTION 2014-2015  
Octobre 2015**

**VOLUME ANNEXE**

**RECHERCHE R2**

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE A LA LOCALISATION DE NOUVEAUX  
QUARTIERS, QUI CONSTITUENT UNE REponse AU DEFI  
DEMOGRAPHIQUE

Annexe n°5.1 - Volet 1 – Précisions méthodologiques



**Pilotage général**

CREAT-UCL : Yves Hanin

**Responsable scientifique**

CREAT-UCL : Yves Hanin

IGEAT-ULB : Jean-Michel Decroly

Lepur-ULg : Jacques Teller

**Chercheur**

CREAT-UCL : Vincent Bottieau, Ludivine Fromont, Alexandre Leclercq, Barbara Le Fort

IGEAT-ULB : Christian Dessouroux

Lepur-ULg : Emeline Borlon, Hubert Maldague

## TABLE DES MATIERES

<b>1. DEFINITIONS ET COMMENTAIRES SUR LES DONNEES UTILISEES.....</b>	<b>5</b>
1.1 L'EVALUATION DES BESOINS.....	5
1.1.1 <i>Les ménages</i> .....	5
1.1.2 <i>La typologie des ménages</i> .....	6
1.1.3 <i>Les catégories d'âge</i> .....	7
1.2 L'OFFRE EN LOGEMENTS ET SERVICES.....	8
1.2.1 <i>Les logements</i> .....	8
1.2.2 <i>Les services</i> .....	12
1.3 LA COMPARAISON DES BESOINS ET DE L'OFFRE .....	13
1.3.1 <i>Les ménages et les logements</i> .....	13
1.3.2 <i>La production de logements et l'évolution attendue des ménages</i> .....	13
1.3.3 <i>La typologie des ménages et des logements</i> .....	14
1.3.4 <i>Les services et les perspectives de population par classe d'âge</i> .....	14
<b>2. LA COMPARAISON DES PERSPECTIVES DE POPULATION .....</b>	<b>14</b>

## 1. DEFINITIONS ET COMMENTAIRES SUR LES DONNEES UTILISEES

Les définitions permettent d'appréhender la portée exacte des termes utilisés dans le rapport. Il ne s'agit pas de donner une définition académique du terme, mais de préciser ce qu'il désigne précisément dans le cadre particulier de notre étude.

Les commentaires sur les données utilisées précisent la raison du choix de chaque donnée, sa source et la manière dont elle est collectée ainsi que la portée et les limites de son interprétation. Dans certains cas, on abordera aussi la pertinence de la comparaison des données entre elles.

### 1.1 L'EVALUATION DES BESOINS

#### 1.1.1 Les ménages

##### 1.1.1.1 Définitions

**Ménage** : « une ou plusieurs personnes qui, quels que soient les liens qui les unissent, occupent un même logement à titre de résidence principale » (DG STATISTIQUE) ou des « ensembles de personnes vivant à la même adresse » (Cytise web). Les définitions montrent bien que le terme « ménage » est étroitement lié à la notion de logement.

**Ménage privé / ménage collectif** : la DG STATISTIQUE dresse une liste des modes d'habitat qu'elle considère comme des ménages collectifs : les communautés religieuses, les maisons de repos, les orphelinats, les logements pour étudiants ou travailleurs, les institutions hospitalières et les prisons. Pour Cytise web, il s'agit de tout ensemble de plus de 2 personnes (sans lien de parenté) vivant à la même adresse. Cette définition plus large semble dès lors inclure certaines formes d'habitat groupé et de colocation.

##### 1.1.1.2 Les données

A l'échelle de la Wallonie et des arrondissements, les données du Registre national sont traitées par la DG STATISTIQUE et publiées par le Bureau Fédéral du Plan dans le cadre de ses perspectives de population. Celles-ci s'inscrivent en effet dans une ligne du temps qui va de 1990 à 2060. Pour les dernières projections 2014-2060 publiées en mars 2015, la série 1990-2014 reprend les chiffres recensés par la DG STATISTIQUE au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en question.

Notons qu'à l'échelle communale et infracommunale, les données les plus récentes publiées par la DG STATISTIQUE remontent à 2010. On utilise dans ce cas une autre source : Cytise communes et Cytise quartiers. Les données de Registre national sont y traitées par le Centre de Démographie de l'UCL et publiées par l'IWEPS. Les critères de classification des ménages n'étant pas identiques – notamment en termes de typologie -, les résultats présentent certaines différences.

Le Censur 2011 apporte également toute une série d'informations très précises sur les ménages : typologie très détaillée, position des individus dans le ménage... à l'échelle des communes. Mais il s'agit d'une donnée ponctuelle qui ne permet pas de mettre en évidence des tendances ou évolutions.

Les données utilisées dans l'étude sont donc bien d'une part celles de la DG STATISTIQUE publiées par le Bureau du Plan pour les séries passées (jusqu'à 2014) et les calculs du Bureau du Plan sur la base de ces données pour les perspectives. Celles-ci sont réalisées jusqu'en 2061, nous nous limitons à 2040, horizon à long terme de notre étude.

### 1.1.2 La typologie des ménages

La typologie varie selon la source de publication : DG STATISTIQUE, Cytise web, Censuses 2011.

L'évolution sociétale rend la typologie des ménages de plus en plus complexe : on peut distinguer notamment les cohabitants de fait des cohabitants de droit, des couples mariés ou cohabitants, de sexe différent ou de même sexe, avec ou sans enfant, ... Le Censuses 2011 ne distingue pas moins de 19 catégories de noyaux familiaux (c'est-à-dire avec des enfants) !

Les chiffres de la DG STATISTIQUE et du Bureau du Plan définissent sept catégories de ménages : mariés avec enfant(s), cohabitants non mariés avec enfant(s), mariés sans enfant, cohabitants non mariés sans enfant, familles monoparentales, isolés et autres types de ménages privés.

Dans le cadre de cette étude, nous regroupons mariés et cohabitants pour nous limiter à quatre types de ménages : isolés, couples avec enfant(s), couples sans enfants, ménages monoparentaux. Ces grands ensembles typologiques correspondent à des dynamiques migratoires et à des types de besoins relativement différenciés<sup>1</sup>.

- Les *couples avec enfant(s)* englobent à la fois les mariés et les cohabitants de fait et de droit. Les ménages de cohabitants avec enfant(s) incluent des familles dont les parents ne sont pas mariés mais aussi des familles recomposées.
- Les *couples sans enfant* regroupent également les ménages mariés et cohabitants de fait et de droit. Les couples mariés sans enfant représentent le plus souvent des anciennes cellules familiales dont les enfants, devenus adultes, ont quitté le foyer. L'augmentation de ce type de ménage est donc un indicateur du vieillissement de la population. Par contre, les cohabitants sans enfant sont plus souvent des jeunes ménages qui n'ont pas encore fondé une famille.
- Les *familles monoparentales* sont des ménages familiaux composés d'un seul parent, que celui-ci soit le père ou la mère. Si les modèles avec la mère comme personne de référence sont largement dominants, on voit quand même également une augmentation sensible du nombre de ménages formés d'un père et de son (ses) enfant(s).
- Enfin, les *isolés* sont des personnes qui vivent seules, qu'elles soient célibataires, séparées ou veufs/veuves. En raison de l'espérance de vie sensiblement plus élevée des femmes, l'importance du nombre de femmes isolées dans une population est généralement un indicateur de vieillesse voire de sur-vieillesse de cette population.

Pour compléter cette liste, ajoutons les « autres types de ménages privés » qui reprennent tous les ménages ne rentrant pas dans les catégories précédentes : une famille qui héberge un grand parent, des frères ou sœurs vivant ensemble, des colocataires... Cette catégorie est donc en partie le témoin des nouveaux modes d'habiter qui émergent peu à peu qu'il serait intéressant d'étudier de plus près, mais nous ne la développerons pas dans le cadre de cette étude car elle est encore très marginale (1,5% des ménages).

---

<sup>1</sup> T. Eggerickx, J.P. Hierma, Les migrations internes en Belgique, monographie de l'enquête socio-économique de 2001, DGSIE 2010

Enfin, les ménages « collectifs » reprennent des lieux ou institutions où plusieurs personnes sont domiciliées à la même adresse : couvent, prisons, communautés, maisons de retraite, habitats groupés... Ici encore, on voit l'intérêt potentiel d'étudier l'évolution de ce type de ménage, mais une telle analyse dépasse le cadre de notre étude.

### 1.1.3 Les catégories d'âge

La pyramide des âges en tranches quinquennales est le mode de représentation le plus connu de la structure d'âge d'une population. Elle est intéressante d'un point de vue graphique mais elle n'est pas très fonctionnelle. Cytise web utilise une autre classification appelée par groupe d'« âge de la vie ». Elle définit des groupes d'âge auxquels peuvent être associés à priori les grandes phases d'un parcours de vie et un certain nombre de services spécifiques :

- 0-2 ans : accueil de la petite enfance (crèches, gardiennes, consultations ONE...)
- 3-5 ans : école maternelle
- 6-11 ans : école primaire
- 12-17 ans : école secondaire
- 18-29 ans : études supérieures et émancipation
- 30-44 ans : installation dans la vie active ; fondation d'une famille
- 45-59 ans : émancipation des enfants
- 60-74 ans : retraite
- 75 ans et plus : services aux aînés : hébergement, soins de santé, services à domicile...

Nous utilisons cette classification en nous focalisant essentiellement sur les tranches d'âge les plus jeunes et les plus âgées : d'une part ce sont celles qui ont les besoins les plus spécifiques et d'autre part les projections entrevoient des accroissements importants de leurs effectifs, en particulier bien sûr chez les plus âgés mais également dans les tranches d'âge scolaire.

Les perspectives de population du Bureau du Plan sont basées sur une évolution itérative des pyramides des âges par classe d'âge annuel, sur base d'hypothèses de fécondité, d'espérance de vie et de bilans migratoires. Pour chaque arrondissement et pour chaque année de la projection, on dispose donc de la pyramide des âges annuels. Il suffit alors de regrouper les années de manière à obtenir ces classes d'âge. On utilise donc les données publiées par le Bureau du Plan, à la fois pour l'année de référence (2013 ou 2014 : données DG STATISTIQUE) et pour les horizons 2020, 2030 et 2040 (calculs du Bureau du Plan).

En termes de robustesse des données, les classes les plus jeunes sont fortement liées aux hypothèses de fécondité utilisées – qui sont des projections de tendance : les personnes dont on parle ne sont pas encore nées. Par contre les données sont plus robustes pour la population déjà existante que l'on fait vieillir d'une année à l'autre : l'espérance de vie et le comportement migratoire de chaque classe d'âge sont des données relativement bien maîtrisées et qui évoluent assez lentement. La principale inconnue des projections réside dans l'immigration internationale qui dépend de différents paramètres que l'on peut difficilement modéliser sur une longue période. Or cette immigration est depuis les années 2000 le principal moteur de l'évolution démographique.

## 1.2 L'OFFRE EN LOGEMENTS ET SERVICES

### 1.2.1 Les logements

#### 1.2.1.1 Définition

Un logement est un bâtiment ou une partie de bâtiment utilisée pour l'habitation. Le critère est donc avant tout fonctionnel. La DG STATISTIQUE ne précise pas de définition. En France, l'INSEE ajoute deux conditions ; le local doit être :

- « *séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)*
- *indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.* »<sup>2</sup>

#### 1.2.1.2 Le parc de bâtiments

Les logements sont recensés par le service de la Documentation Patrimoniale (Cadastré) du SPF Finances. Il s'agit en fait d'un inventaire annuel du parc des bâtiments, publié sur le site Statbel de la DG STATISTIQUE sous le titre « statistiques cadastrales du fichier des bâtiments 1995-2014 ». Les bâtiments sont classés en six catégories :

- les maisons « de type fermé », c'est-à-dire les maisons mitoyennes ou à deux façades ;
- les maisons « de type demi-fermé », appelées également semi-mitoyennes ou à trois façades ;
- les maisons « de type ouvert, fermes, châteaux » : il s'agit donc de bâtiments isolés sur une parcelle ; c'est dans cette catégorie que l'on trouve la classique villa « quatre façades », mais aussi de nombreux bâtiments ruraux (fermes et fermettes) dans les régions d'habitat dispersé ;

Ces trois premières catégories regroupent différentes formes de bâtiments qui ont pour point commun d'être destinés uniquement ou principalement à de l'habitat unifamilial. Un bâtiment y correspond dès lors à un logement.

- Les « buildings ou immeubles à appartements » : il s'agit de tous les bâtiments destinés au logement et comprenant au moins deux unités de logements ; on y trouve donc les buildings et immeubles de promotion, mais aussi les « immeubles de rapport » issus de la division d'anciennes maisons unifamiliales urbaines, des bâtiments de ferme rénovés et même des habitations unifamiliales dans lesquelles a été aménagé un petit studio.
- Les maisons de commerce.
- Tous les autres bâtiments : bâtiments économiques, de services, entrepôts....

---

<sup>2</sup> <http://www.insee.fr>

L'inventaire de ces bâtiments en décrit diverses caractéristiques : nombre d'étages, période de construction, chauffage central, salle de bains, garage... ainsi que le nombre de logements qui y sont recensés. C'est cette dernière donnée qui nous intéresse et que nous utilisons dans l'étude. On a regroupé les deux dernières catégories dans une rubrique « autres bâtiments », dans laquelle on compte quand même près de 100.000 logements dans des maisons de commerces (commerçant habitant à la même adresse que on magasin), des conciergeries dans des bâtiments divers, des bâtiments réaffectés (granges, églises, entrepôts...), etc.

Sur base des permis d'urbanisme et/ou d'une visite sur place, les nouveaux bâtiments ou les bâtiments rénovés font l'objet d'une vérification par le SPF et viennent compléter la base de données, dont la finalité est de définir le montant du précompte immobilier.

L'inventaire comptabilise simplement le nombre de logements sans tenir aucun compte de leur statut ni de leur état d'occupation ou de salubrité.

### **1.2.1.3 L'évolution du parc de logements : la création nette de logements**

C'est la comparaison de l'évolution du parc de logements d'une année à l'autre qui va nous permettre de mettre en évidence les évolutions plus récentes en matière de création de logements. L'évolution annuelle du parc de logements résulte de la différence entre les logements créés et les logements supprimés. Des logements peuvent être créés par la construction de bâtiments neufs ou par l'aménagement de nouveaux logements dans des bâtiments existants. Des logements peuvent être supprimés par la démolition du bâtiment qui les abrite ou à l'issue de travaux d'aménagement qui réduisent le nombre de logements. Les statistiques cadastrales des bâtiments ne permettent pas de distinguer ces différentes formes d'évolution, elles relèvent juste le nombre de logements au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

A l'échelle d'une commune, il arrive que le parc de logements diminue d'une année à l'autre, mais c'est chaque fois le fait d'une opération ponctuelle comme la démolition d'ensembles de logements sociaux ou la fermeture d'un camping résidentiel. Les démolitions de logements sont généralement très peu fréquentes et ne jouent qu'un faible rôle dans l'évolution du parc : l'examen des permis d'urbanisme nous apprend que les logements démolis représentent moins de 5% des logements créés<sup>3</sup>.

Ce qui nous intéresse dans l'étude, c'est la disponibilité de logements et donc la résultante des créations et des suppressions de logements : l'évolution annuelle du parc. Celle-ci représente une estimation très correcte de la « production » annuelle de logements. On utilise donc parfois ce terme car il est facilement interprétable, mais on parle bien en fait d'« évolution du parc de logements » ou de « création nette » de logements. Ces mouvements sont rapportés à une échelle annuelle mais ils sont mesurés sur base d'une moyenne pluriannuelle afin de « lisser » les chiffres qui peuvent varier d'une année à l'autre, et de dégager des tendances plus durables.

Rappelons aussi qu'avec la diminution de la taille des ménages, il faut de plus en plus de logements pour abriter une population équivalente, mais que ces logements peuvent prendre des formes plus variées que la maison familiale traditionnelle.

---

<sup>3</sup> Cfr « Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique « permis de bâtir » ? », Working Paper n°18 de l'IWEPS, novembre 2014.



### 1.2.1.4 Les permis d'urbanisme

Un permis d'urbanisme est nécessaire pour la construction, la démolition d'un bâtiment et la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant (art 84 du CWATUPE). En principe, toute modification du nombre de logements devrait donc faire l'objet d'un permis.

*« La statistique des permis de bâtir est publiée par le SPF Economie – DGStatistique sur base de données d'enquêtes qu'il collecte. Pour chaque permis de bâtir octroyé, l'architecte doit remplir un formulaire statistique sur les caractéristiques générales du bâtiment et les communes font parvenir les formulaires au SPF. Les résultats sont calculés et publiés sur base mensuelle. Cette statistique donne donc une vue sur le nombre de bâtiments et le nombre de logements pour lesquels un permis de bâtir est autorisé et ceci pour la construction neuve, la rénovation et les travaux de démolition. Elle permet en quelque sorte de prévoir l'activité du secteur de la construction. »<sup>4</sup>*

Pour les permis liés à la construction de nouveaux bâtiments résidentiels, nous utilisons les données publiées par la DG STATISTIQUE : statistiques des permis de bâtir 1996-2013, résultats annuels par commune. Pour les constructions résidentielles, les tableaux précisent le nombre de bâtiments faisant l'objet d'un permis, le nombre de logements autorisés, le nombre d'appartements, le nombre de bâtiments avec un seul logement et la superficie habitable. Ils précisent également le nombre de bâtiments faisant l'objet d'un permis de rénovation, mais sans préciser le nombre de logements créés ou supprimés par ces travaux. L'IWEPS a comblé cette lacune en réalisant un recensement de la création nette de logements via ces permis, par commune et par période quinquennale de 2004-2008 à 2009-2013. Ces données sont publiées sur le site walstat de l'IWEPS<sup>5</sup>. En additionnant les données de ces deux sources on obtient le nombre total de logements autorisés et on peut voir quelle est la part de « reconstruction de la ville sur la ville » dans la production totale de logements.

*« L'utilisation de cette statistique ne permet cependant pas une vue directe de la réalité de production réelle de logements sur le territoire, notamment pour les raisons suivantes :*

- *Les unités de logements produites ou supprimées sans permis d'urbanisme (donc qui ne respectent pas le CWATUPE) ne sont pas comptabilisées. Il est difficile d'estimer le nombre de logements concernés. Il semble raisonnable de penser que les rénovations soient davantage concernées par ce phénomène vu la plus grande discrétion liée aux travaux.*
- *Entre l'obtention du permis et la réalisation/rénovation/démolition du bâtiment, il existe un décalage temporel. Ce décalage peut être court (quelques mois pour des rénovations ou démolitions par exemple) ou plus long (2 à 5 ans mais parfois plus). Par ailleurs, il existe encore un décalage entre la fin des travaux et l'occupation effective du logement (et donc normalement son inscription au Cadastre).*
- *La délivrance d'un permis n'entraîne pas automatiquement la réalisation des travaux sur le terrain, impliquant une surestimation des créations/suppressions de logements réelles. La création de logements étant le processus majeur, il semble que la production de logements soit surestimée avec l'utilisation de cette statistique.*

*Malgré ces quelques faiblesses, cette statistique peut être utilisée pour mettre en évidence les tendances à venir en matière de production de logements. »<sup>6</sup>*

---

<sup>4</sup> Ibidem

<sup>5</sup> walstat.iweps.be/

<sup>6</sup> Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique «permis de bâtir»? Working Paper de l'Iweps n°18, novembre 2014

### **1.2.1.5 La consommation d'espace résidentiel:**

#### *Evolution de la superficie résidentielle*

L'occupation du sol selon le Registre cadastral est une donnée collectée par le service de la Documentation patrimoniale (Cadastre) dans le but de prélever l'impôt foncier. Les natures cadastrales sont regroupées en dix catégories de parcelles non bâties et quinze catégories de parcelles bâties. Notons que les parcelles dites « bâties » peuvent contenir une part plus ou moins importante de surface non bâtie, le cas le plus fréquent étant celui des jardins entourant les habitations. Cette classification adoptée il y a plus de trente ans permet de disposer de séries continues de 1982 à 2014. Pour définir la surface résidentielle, nous avons regroupé les catégories 2A (appartements), 2B (immeubles à appartements) et 2C (maisons, fermes). Cette surface qualifiée de résidentielle ne regroupe pas l'entièreté des logements, comme on l'a vu plus haut : on trouve des logements sur des terrains commerciaux, économiques ou de services. Notons par ailleurs qu'il s'agit d'une classification fiscale et administrative qui ne correspond pas nécessairement à la réalité sur le terrain.

S'ils ne permettent pas d'appréhender l'entièreté de la réalité, ces chiffres en donnent une bonne estimation et surtout permettent de réaliser des comparaisons à la fois spatiales et temporelles.

L'évolution de la surface résidentielle d'une année à l'autre permet de mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle. Même si les chiffres peuvent cacher quelques recyclages ponctuels de parcelles bâties (notamment dans le cadre de SAR), de manière générale on voit que l'espace résidentiel se développe au détriment des parcelles non bâties, en particulier des cultures et des prairies.

L'IWEPS a pour sa part réalisé et publié sur walstat des calculs de la « superficie utilisée par la résidence » à l'échelle des communes. A l'échelle wallonne, le total est supérieur à l'addition de nos trois classes, ce qui laisse supposer que certaines natures cadastrales de la rubrique « annexes » (2DEF) ont été également incluses dans la fonction résidentielle.

#### *Densité résidentielle et densité de l'urbanisation résidentielle*

Si on divise la superficie cadastrée comme résidentielle par le nombre total de logements, on obtient un ratio de logements par hectare qui peut servir comme indicateur de la densité résidentielle.

De la même manière, si on rapporte le nombre de nouveaux logements produits à la superficie consommée pour l'urbanisation résidentielle, on obtient un coefficient de logements par hectare qui peut être interprété comme un indicateur de la « densité de l'urbanisation résidentielle ». Il n'est pas le reflet exact de la manière dont cette superficie a été effectivement utilisée puisqu'il englobe également les divers mécanismes de densification du tissu bâti, mais à ce titre l'évolution de ce ratio apparaît comme un indicateur pertinent des tendances émergentes.

#### *Disponibilités foncières*

Les disponibilités foncières dans les zones d'habitat du plan de secteur ont été calculées par l'Iweeps au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce potentiel foncier permet d'estimer le taux remplissage ou de saturation de ces zones. On peut à priori établir un lien entre ces espaces disponibles et la consommation d'espace observée pour définir en quelque sorte un délai de saturation de ces espaces. L'exercice ne permet toutefois de définir qu'un ordre de grandeur car il y a lieu de préciser toute une série de réserves d'ordre méthodologique.

- Les calculs de l'Iweps ne prennent en compte que les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural ; il ne tiennent pas compte des ZACC, ni des zones bleues ou blanches, des SAR, etc
- Il ne tiennent pas compte des contraintes à l'urbanisation qui peuvent réduire fortement la superficie effectivement urbanisable : zones inaccessibles, fortes pentes, zones inondables, karstiques...
- La progression de la surface résidentielle, telle qu'elle est mesurée par les statistiques d'occupation du sol, ne se réalise pas uniquement dans la zone d'habitat du plan de secteur : on trouve aussi des constructions dans des ZACC mises en œuvre ainsi que dans des zones non officiellement urbanisables, l'exemple le plus fréquent étant celui de la zone agricole où le principe de « comblement » (art 112 du CWATUPE) s'exerce fréquemment dans les zones où l'habitat est traditionnellement dispersé.

Les calculs de l'Iweps portent sur trois années : 2012, 2013 et 2014. On pourrait dès lors utiliser l'évolution annuelle de la disponibilité comme un indicateur de la vitesse d'urbanisation dans ces zones et ainsi estimer le délai de remplissage. Mais se baser sur une période de référence de deux années est un peu court pour définir de véritables tendances. D'autre part la consommation totale d'espace résidentiel nous intéresse plus que la simple question des zones d'habitat. Le taux de saturation est donc à prendre comme un indicateur à mettre en parallèle avec la consommation d'espace, le chiffre du « délai » mesuré en les rapportant n'a pas d'intérêt en soi, il sert juste à comparer les différents arrondissements entre eux sur base du même calcul.

### 1.2.2 Les services

Si de nombreux services s'adressent à l'ensemble de la population, d'autres sont plus spécifiquement liés à une catégorie d'âge particulière. Dans ce volet, on étudie essentiellement les trois services suivants pour lesquels on dispose de données chiffrées : l'accueil de la petite enfance, l'enseignement et les services aux aînés. Les données sont collectées et publiées par l'Iweps sur son site walstat, pour l'ensemble des communes wallonnes - y compris celles de la communauté germanophone ; nous les avons regroupées à l'échelle des arrondissements.

Pour l'accueil de la petite enfance, la statistique est le nombre de places en accueil préscolaire agréées par l'ONE au 1<sup>er</sup> janvier 2013 : crèches, crèches parentales, maisons communales d'accueil de l'enfance, maisons d'enfants, gardiennes encadrées conventionnées et autonomes.

Pour l'enseignement, les données les plus récentes disponibles concernent l'année scolaire 2010-2011. Elles précisent la population scolaire, par commune de scolarité, pour l'enseignement maternel, primaire et secondaire.

Enfin, pour les services aux aînés, on se focalise sur la donnée la plus facilement accessible : le nombre de lits dans les maisons de repos (MR) et les maisons de repos et de soins (MR/MRS). La donnée est disponible pour les années 2009 à 2014.

## 1.3 LA COMPARAISON DES BESOINS ET DE L'OFFRE

### 1.3.1 Les ménages et les logements

On l'a vu dans les définitions de leurs termes respectifs, les ménages et les logements sont étroitement liés. Il n'est donc pas illogique de mettre ces deux valeurs en parallèle pour pouvoir les comparer. S'il y a partout davantage de logements que de ménages, le rapport entre les deux est parfois interprété comme un baromètre de la « tension » du marché<sup>7</sup> : si les ménages qui cherchent à se loger ont davantage de choix, ils pourront choisir le logement qui correspond le mieux à leurs attentes en termes de prix et de qualité. A l'inverse, si ce ratio est très faible, les ménages ont très peu de choix et doivent se rabattre sur ce qui est disponible. La présence structurelle d'un surplus de logements entraîne dès lors une certaine concurrence au niveau de l'offre qui est très certainement favorable à l'utilisateur final.

Toutefois ce différentiel témoigne en fait d'une réalité plus complexe : en plus des logements dans lesquels les ménages sont domiciliés à titre de résidence principale, il faut ajouter les logements dans lesquels résident des personnes qui ne sont pas domiciliées (kots d'étudiants, gîtes), les résidences secondaires et les logements inoccupés. Il s'agit là de problématiques bien distinctes qui sont regroupées sous un même indicateur synthétique. Ceci rend son interprétation plus délicate, ce qui n'enlève rien toutefois à la pertinence de cette comparaison.

### 1.3.2 La production de logements et l'évolution attendue des ménages

La comparaison de ces deux indicateurs est plus audacieuse, mais elle n'en est pas moins pour autant dénuée d'intérêt. On compare une production de logements observée avec des perspectives de besoins en logements calculées sur base de paramètres démographiques (perspectives de ménages). Dans une approche strictement tendancielle, la question posée est la suivante : si la production de logements se poursuit jusqu'en 2020 au même rythme que celui qui a été observé au cours des six dernières années, dans quelle mesure sera-t-elle susceptible de rencontrer les besoins estimés à cet horizon par les projections démographiques ? Il ne s'agit pas ici de calculer des ratios ou des différences, mais simplement de mettre ces deux informations côte à côte.

L'offre et la demande sont en permanence dans un exercice d'équilibre dynamique : une forte production de logements dans une commune va attirer de nouveaux habitants et donc renforcer l'attractivité démographique de la commune, mais une telle opération ne sera menée que s'il y a une demande suffisante identifiée au préalable.

Dans certains arrondissements, la production actuelle de logements est nettement supérieure aux besoins attendus à court terme. Si elle se poursuit au rythme actuel, cela peut avoir pour effet dans un premier temps de « détendre » quelque peu le marché en augmentant le ratio logements/ménages, mais on peut aussi supposer que le secteur de l'immobilier, très réactif, s'adaptera rapidement à un contexte de pression démographique moins forte.

---

<sup>7</sup> L'étude du CEPSS de février 2014 intitule ce ratio « indice de pression immobilière » ; plus il est supérieur à 100 plus le surplus de logements est important, ce qui est sensé entraîner une diminution de la pression.

### 1.3.3 La typologie des ménages et des logements

La comparaison des types de ménages et de logements consiste simplement à mettre visuellement en parallèle deux informations bien distinctes. En effet, il n'y a pas lieu d'assimiler de manière automatique un type de ménage avec un type de logement, même s'il existe en théorie une certaine forme de corrélation. L'intérêt de l'exercice consiste à mettre en évidence l'importance du décalage entre cette corrélation théorique et la réalité. Il a juste pour ambition de susciter quelques réflexions et considérations générales.

### 1.3.4 Les services et les perspectives de population par classe d'âge

Le « taux de couverture » rapporte l'offre d'un service aux effectifs de la classe d'âge susceptible de bénéficier de ce service.

Pour l'accueil de la petite enfance, le taux généralement utilisé rapporte le nombre de places d'accueil au nombre d'enfants âgés de 0 à 2,5 ans, soit l'âge auquel les enfants entrent en principe à l'école maternelle. Dans nos calculs sur l'évolution des effectifs par classe d'âge, on considère la catégorie de 0 à 3 ans pour éviter de couper une année en deux ; une fois de plus, l'important n'est pas de définir la valeur du taux en lui-même (la classe 0 - 2,5 ans permet de réaliser des comparaisons internationales) mais de pouvoir comparer les arrondissements entre eux et par rapport à la moyenne régionale.

Pour l'enseignement maternel et obligatoire (primaire et secondaire), le taux de couverture est estimé à 100%. Les effectifs de la classe d'âge correspondent donc au nombre de places nécessaires dans les écoles.

Enfin, pour l'hébergement des personnes âgées, le taux rapporte le nombre de lits dans les maisons de repos et les maisons de repos et de soins à la population âgée de 75 ans et plus. Pour les autres services aux aînés, on ne dispose pas de données récentes et aisément utilisables à l'échelle des communes ou des arrondissements.

Pour estimer les besoins attendus pour les services en question dans une perspective tendancielle, on multiplie les effectifs des classes d'âge en 2020, 2030 et 2040 par le taux de couverture actuel de chaque arrondissement. On évalue ainsi l'évolution des besoins engendrée uniquement par le facteur démographique. Pour les arrondissements dont le taux de couverture est sous la moyenne wallonne, on peut aussi estimer l'évolution nécessaire pour rejoindre ce taux moyen.

## 2. LA COMPARAISON DES PERSPECTIVES DE POPULATION

Pour analyser les projections de population et de ménages, nous disposons de deux sources principales :

- Les projections par commune réalisées par le Centre de Démographie de l'UCL pour l'Iweps, portant sur les années 2011 (référence), 2016, 2021 et 2026. La technique est celle de la projection multi-état : on définit chaque individu par sa situation dans le ménage (état) au temps  $t_0$  et on calcule sa probabilité de rester dans le même état ou d'être passé d'un état à un autre au temps  $t+5$ , en utilisant toute une série de procédés permettant de résoudre la question des petits nombres à une échelle d'analyse si fine. Les résultats sont donc fournis par période quinquennale et on peut à la fois déterminer le nombre d'habitants et de ménages.
- Les perspectives de population puis les perspectives de population et de ménages réalisées par le Bureau Fédéral du Plan.

Nous n'utiliserons pas les premières dans cette étude pour trois raisons :

- Ces projections ont été conçues pour une utilisation à l'échelle communale, or dans ce cadre contextuel nous travaillons à l'échelle régionale et des arrondissements.
- Elles ne portent que jusqu'en 2026, or le cahier des charges prévoit de travailler jusqu'à un horizon à long terme de 25 ans, soit 2040.
- Elles sont basées sur des dynamiques de référence déjà assez anciennes : la période 2001-2006, avec un test et des ajustements le cas échéant sur la période 2006-2011. Avec les chiffres disponibles au 1<sup>er</sup> janvier 2014, on se trouve au trois cinquième du premier pas de la projection et on peut donc comparer la population observée avec l'estimation en 2014 sur la trajectoire 2011-2016. A l'échelle des communes on observe parfois des différences importantes suite à des changements de tendance très nets apparus au cours des dernières années et qui n'ont pas pu être pris en compte sur base de la période de référence plus ancienne. Certaines communes ont ainsi connu une croissance beaucoup plus importante que prévu (Liège, La Louvière et surtout Mons) tandis que d'autres ont vu leur rythme de croissance se ralentir par rapport à ce qui était projeté (Charleroi, Verviers, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Arlon).

Les perspectives de population du Bureau du Plan sont réalisées depuis plus de vingt ans mais leur fréquence s'est fortement accrue ces dernières années : depuis 2012 on est passé à un rythme annuel. Les deux derniers exercices de projections (2013-2060 et 2014-2060) intègrent également des perspectives du nombre de ménages, particulièrement utiles pour évaluer les besoins en logements.

*« Le modèle utilisé pour les perspectives de population à long terme se base sur la méthode de composantes. Il s'agit par conséquent d'un modèle itératif qui, partant de la dernière observation par âge, sexe et nationalité, applique les hypothèses relatives à la fécondité, la mortalité et les migrations (internes et internationales) pour calculer la population au 31 décembre de l'année. La méthodologie permettant de définir les hypothèses pour chaque composante fait partie intégrante du modèle démographique. Le modèle projette la population à long terme (01/01/2061) par âge et sexe pour chaque arrondissement.*

*Le modèle utilisé pour les perspectives de ménages est un modèle statique, décomposant, par âge, sexe et arrondissement, les perspectives de population sur la base du taux d'appartenance à une position au sein du ménage. Les positions sont définies selon la typologie LIPRO (Lifestyle Projections) qui permet de mettre en évidence la situation de fait d'un individu et non la situation de droit. Les taux d'appartenance à une position au sein du ménage ne sont pas constants sur la période de projection. Ils sont extrapolés, par âge, sexe et arrondissement, sur la base de l'évolution historique (récente), avec un effet de saturation à long terme. »<sup>8</sup>*

Le tableau suivant compare les résultats à l'échelle wallonne pour les cinq dernières projections.

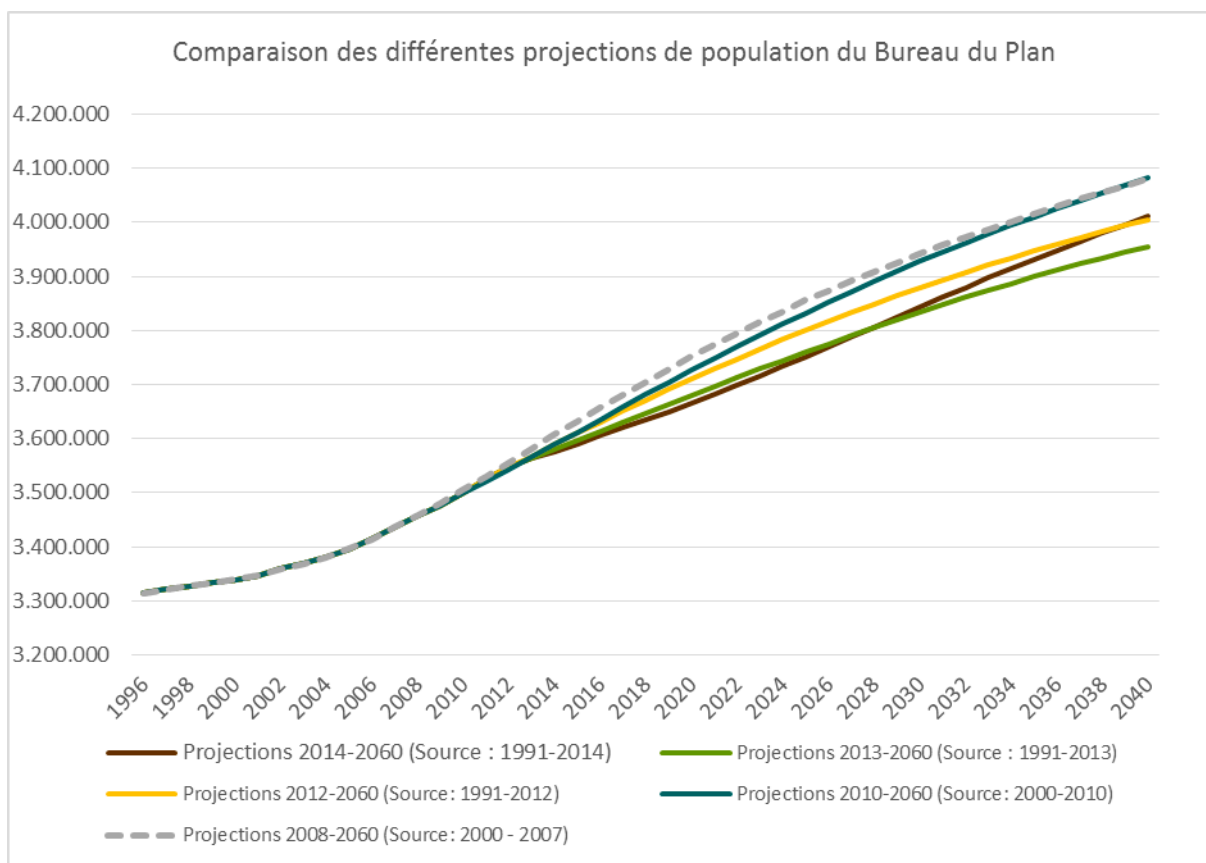
		2013	2020	2030	2040
Projections 2014-2060	Population estimée	3.563.060	3.664.721	3.843.159	4.011.366
	différence / 2013		101.661	280.099	448.306
	différence / période précédente		101.661	178.438	168.207
	différence annuelle / période précédente		14.523	17.844	16.821
Projections 2013-2060	Population estimée	3.563.060	3.678.940	3.834.189	3.955.758
	différence / 2013		115.880	271.129	392.698

<sup>8</sup> Extrait du site internet du Bureau Fédéral du Plan : [www.plane.be/](http://www.plane.be/)

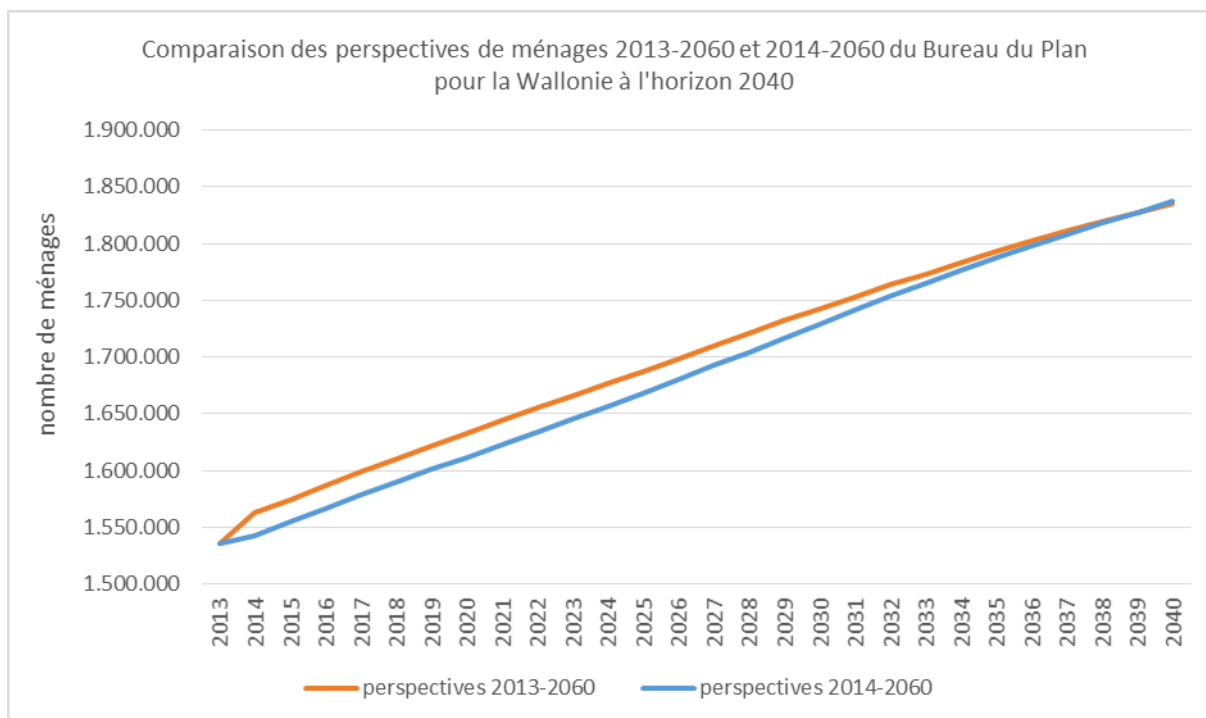
	différence / période précédente		115.880	155.249	121.569
	différence annuelle / période précédente		16.554	15.525	12.157
Projections 2012-2060	Population estimée	3.566.677	3.709.896	3.879.060	4.005.422
	<b>différence / 2013</b>		<b>143.219</b>	<b>312.383</b>	<b>438.745</b>
	différence / période précédente		146.836	169.164	126.362
	différence annuelle / période précédente		20.977	16.916	12.636
Projections 2010-2060	Population estimée	3.565.271	3.726.131	3.927.601	4.083.505
	<b>différence / 2013</b>		<b>160.860</b>	<b>362.330</b>	<b>518.234</b>
	différence / période précédente		160.860	201.470	155.904
	différence annuelle / période précédente		22.980	20.147	15.590
Projections 2008-2060	Population estimée	3.580.273	3.751.511	3.941.781	4.081.058
	<b>différence / 2013</b>		<b>171.238</b>	<b>361.508</b>	<b>500.785</b>
	différence / période précédente		171.238	190.270	139.277
	différence annuelle / période précédente		24.463	19.027	13.928

Après des années 1990 peu dynamiques en termes de démographie, les perspectives ont commencé à s'accroître sensiblement à partir du milieu des années 2000. En cause, une espérance de vie qui augmente, une fécondité qui remonte et surtout une forte immigration internationale, à la fois frontalière et lointaine. Les projections de 2008 et 2010 envisageaient une très forte croissance à court terme, fléchissant quand même assez sensiblement par la suite. C'est la projection de 2010 qui est la plus dynamique avec un accroissement 2013-2040 de près de 520.000 unités. Les projections 2012-2060 et 2013-2060 revoient chaque fois les paramètres à la baisse et pour cette dernière, l'accroissement en 2040 est inférieur à 400.000 unités. Il s'agit toujours d'un accroissement très important mais son ampleur a quand même été réduite de plus de 20%. Ce sont essentiellement les réactualisations des hypothèses migratoires internationales qui expliquent ces révisions successives à la baisse de l'accroissement démographique.

Enfin, la projection 2014-2060 publiée en mars 2015 propose une courbe dont la pente est croissante. L'accroissement serait sensiblement plus faible dans un premier temps suite au durcissement des politiques migratoires mais à long terme il redeviendrait plus important dans un contexte démographique mondial en pleine expansion. Il est clair que la robustesse de ces hypothèses diminue à mesure que l'on se projette loin dans le temps. L'immigration internationale est le paramètre le moins facilement modélisable, or il s'agit du principal moteur de la croissance démographique belge et wallonne.



En ce qui concerne les ménages, on ne peut travailler que sur les projections 2013-2060 et 2014-2060. Ce sont donc ces deux perspectives, basées sur les tendances les plus récentes, qui sont retenues comme scénarios tendanciels de base dans l'étude.





### Données utilisées

BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN (2014), Perspectives de population et de ménages 2013-2060, tableaux excel des données chiffrées par région et arrondissement

BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN (2015), Perspectives de population et de ménages 2014-2060, tableaux excel des données chiffrées par région et arrondissement

DG STATISTIQUE Statbel : Statistiques cadastrales du fichier des bâtiments 1995-2014  
[http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction\\_industrie/parc/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/parc/)

DG STATISTIQUE Statbel : Permis de bâtir 1996-2013 résultats annuels  
[http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction\\_industrie/permis/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/permis/)

DG STATISTIQUE Statbel : Occupation du sol selon le Registre cadastral 1982-2014  
[http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvie/occupation\\_sol\\_cadastre/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvie/occupation_sol_cadastre/)

IWEPS – WALSTAT, le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie (<http://walstat.iweps.be/carto/cartographie.php>), données communales regroupées à l'échelle de l'arrondissement. Données utilisées :

- Part de superficie résidentielle 2008-2013,
- Taux d'offre foncière potentielle aux zones d'habitat au plan de secteur 2012-2014,
- Nombre de places d'accueil préscolaire 2013,
- Nombre d'inscrits dans le maternel, le primaire et le secondaire (par lieu de scolarisation), année 2010-2011,
- Nombre de lits en maisons de repos et maisons de repos et de soins MR/MRS 2009-2014.

### Bibliographie

EGGERICKX T. et HIERMA J.P. (2010). Les migrations internes en Belgique, monographie de l'enquête socio-économique de 2001, DG STATISTIQUE.

DAGNIES J (2014). Créer les villes nouvelles les plus humaines d'Europe, CEPESS.

BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN (2015). Perspectives démographiques 2014-2060 - Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs.

PARRAS J.V. et JASPARD M. (2011). Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes, ULg SEGEFA

BOTTIEAU V. et NERI P. (2014). Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie – le point sur les chiffres. CPDT Note de recherche n°46.

BOURGUIGNON M., EGGERICKX T., SANDERSON J.P. et al (2014). Vieillesse démographique, offre et demande de services en Wallonie, Working Paper de l'Iweps n°17.

CHARLIER J. et REGINSTER I. (2014). Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique «permis de bâtir»? Working Paper de l'Iweps n°18.