

**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°5.2 - Volet 1 – Analyses et données complémentaires



**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. POPULATION ET MENAGES : APERÇU TENDANCIEL DE L'EVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SERVICES .....</b>	<b>5</b>
1.1 LE CONTEXTE REGIONAL .....	5
1.1.1 <i>L'aspect quantitatif : perspectives de population et de ménages</i> .....	5
1.1.2 <i>L'aspect qualitatif : classes d'âge et types de ménages</i> .....	7
1.2 L'ECHELLE DES ARRONDISSEMENTS .....	12
1.2.1 <i>L'aspect quantitatif : perspectives de population et de ménages</i> .....	12
1.2.2 <i>L'aspect qualitatif : classes d'âge et types de ménages</i> .....	14
<b>2. LA REPONSE AUX BESOINS : LES LOGEMENTS ET SERVICES .....</b>	<b>21</b>
2.1 LE CONTEXTE REGIONAL .....	21
2.1.1 <i>Les logements</i> .....	21
2.1.2 <i>Services</i> .....	28
2.2 L'ECHELLE DES ARRONDISSEMENTS .....	28
2.2.1 <i>Les logements</i> .....	28
2.2.2 <i>Services</i> .....	35
<b>3. COMPARAISON DES BESOINS ET DE L'OFFRE TENDANCIELLES EN LOGEMENTS ET SERVICES .....</b>	<b>36</b>
3.1 MENAGES ET LOGEMENTS .....	36
3.2 TYPES DE MENAGES ET TYPES DE LOGEMENTS .....	39
3.3 LES SERVICES .....	41
3.3.1 <i>Accueil de la petite enfance</i> .....	41
3.3.2 <i>Enseignement maternel et obligatoire</i> .....	43
3.3.3 <i>Les services aux aînés</i> .....	44
<b>4. CONCLUSIONS .....</b>	<b>47</b>

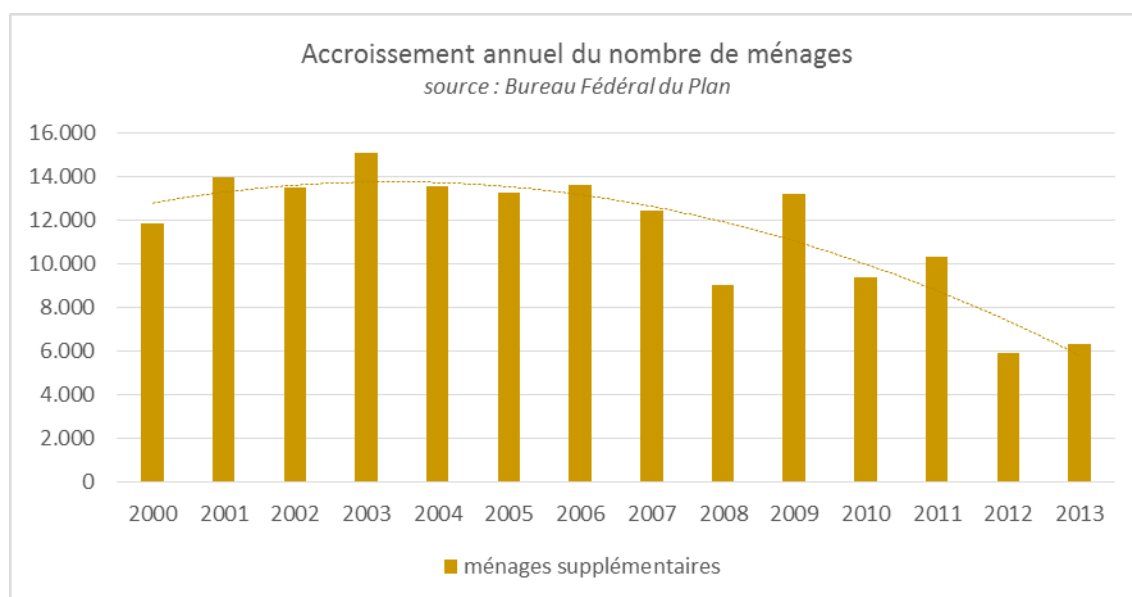
# 1. POPULATION ET MENAGES : APERÇU TENDANCIEL DE L'EVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SERVICES

## 1.1 LE CONTEXTE REGIONAL

### 1.1.1 L'aspect quantitatif : perspectives de population et de ménages

Depuis 2014, le Bureau du Plan réalise à la fois des projections de la population et des ménages. Si les premières sont nécessaires à l'évaluation des besoins en services, les secondes nous apportent de précieuses informations sur l'évolution attendue de la demande en logements.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Wallonie comptait 1.541.900 ménages. L'évolution annuelle depuis 2000 montre clairement deux phases bien distinctes : une phase d'augmentation très importante et régulière entre 2002 et 2007 (+14.000 ménages en moyenne annuelle), suivie d'une phase d'accroissement sensiblement moins fort et plus irrégulier entre 2008 et 2013 (+9.000 ménages en moyenne annuelle). On reste toutefois très clairement dans une dynamique d'accroissement global des besoins en logements.



Les perspectives 2013-2060 publiées en mars 2014 et 2014-2060 publiées en mars 2015 constituent les deux scénarios tendanciels de base (voir annexe 1). Les deux tableaux suivants comparent les résultats de ces deux projections à court (2020), moyen (2030) et long terme (2040), à la fois en ce qui concerne la population et les ménages.

**Perspectives de population**

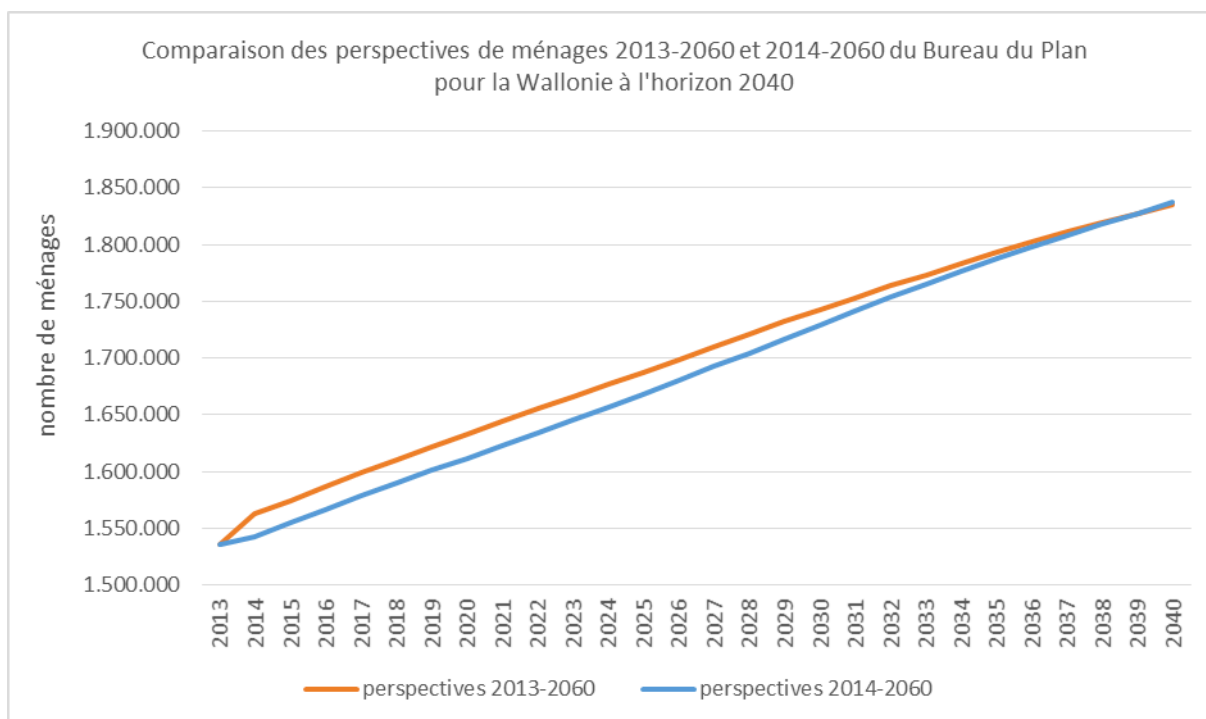
nombre d'habitants	2013	2014	2020	2030	2040
Perspectives 2013 – 2060	3.563.060	3.579.134	3.678.940	3.834.189	3.955.758
Perspectives 2014 - 2060		3.576.325	3.664.721	3.843.159	4.011.366
accroissement cumulé par rapport à 2013			2013-2020	2013-2030	2013-2040
Perspectives 2013 – 2060			+ 115.880	+ 271.129	+ 392.698
Perspectives 2014 - 2060			+ 101.661	+ 280.099	+ 448.306
accroissement sur la période considérée			2013-2020	2020-2030	2030-2040
Perspectives 2013 – 2060			+ 115.880	+ 155.249	+ 121.569
Perspectives 2014 - 2060			+ 101.661	+ 178.438	+ 168.207
accroissement annuel moyen sur la période considérée			2013-2020	2020-2030	2030-2040
Perspectives 2013 – 2060			+ 16.554	+ 15.525	+ 12.157
Perspectives 2014 – 2060			+ 14.523	+ 17.844	+ 16.821

**Perspectives de ménages**

nombre de ménages	2013	2014	2020	2030	2040
Perspectives 2013 – 2060	1.536.000	1.562.500	1.632.800	1.742.300	1.834.700
Perspectives 2014 – 2060		1.541.900	1.611.400	1.728.600	1.836.800
accroissement cumulé par rapport à 2013			2013-2020	2013-2030	2013-2040
Perspectives 2013 – 2060			+ 96.800	+ 206.300	+ 298.700
Perspectives 2014 – 2060			+ 75.800	+ 193.000	+ 301.200
accroissement sur la période considérée			2013-2020	2020-2030	2030-2040
Perspectives 2013 – 2060			+ 96.800	+ 109.500	+ 92.400
Perspectives 2014 – 2060			+ 75.800	+ 117.200	+ 108.200
accroissement annuel moyen sur la période considérée			2013-2020	2020-2030	2030-2040
Perspectives 2013 – 2060			+ 13.830	+ 10.950	+ 9.240
Perspectives 2014 – 2060			+ 10.800	+ 11.700	+ 10.800

Les perspectives du Bureau du Plan sont réactualisées régulièrement sur base des hypothèses les plus récentes en matière de fécondité, d'espérance de vie et de bilans migratoires. Par rapport à celles de mars 2014, les perspectives de mars 2015 tablent sur une croissance plus faible à court terme – en raison essentiellement du durcissement de la politique migratoire - mais qui reste plus régulière sur le long terme, dans la perspective d'un contexte démographique mondial en pleine croissance. La courbe plus linéaire de la dernière projection en date rejoint et dépasse la courbe plus infléchie de la précédente en 2040, soit à l'horizon « long terme » de notre étude.

Qu'il s'agisse de population ou de ménages, on voit que l'accroissement annuel reste dans la même tendance et ne fléchit pas au cours des années dans les perspectives 2014-2060, contrairement à ce qu'on observait dans la projection précédente.



Par rapport aux précédentes, la dernière projection laisse donc entrevoir une légère diminution de la pression démographique à court terme, mais avec des perspectives à long terme qui restent du même ordre de grandeur. A l'horizon 2040, on reste sur des chiffres de l'ordre de 450.000 habitants et 300.000 ménages supplémentaires.

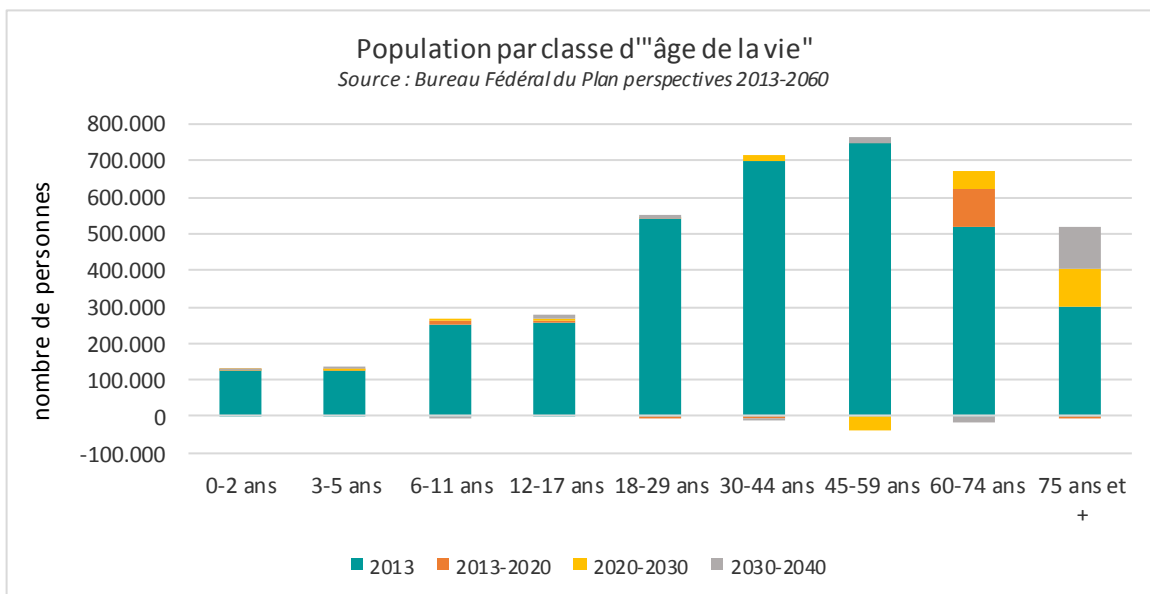
## 1.1.2 L'aspect qualitatif : classes d'âge et types de ménages<sup>1</sup>

### 1.1.2.1 Projections de population par catégorie d'« âges de la vie »

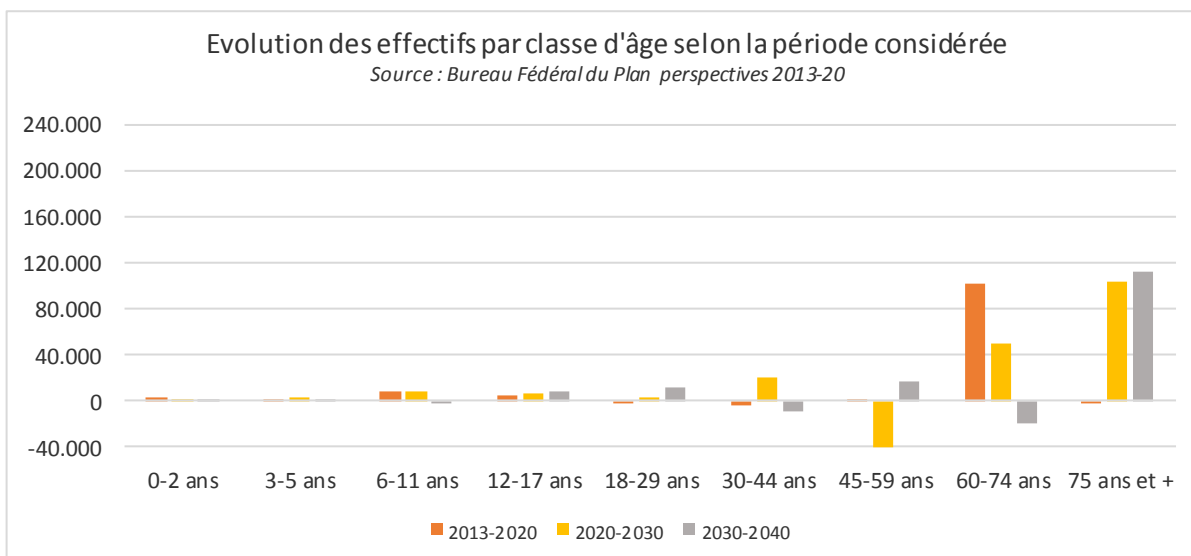
Le graphique suivant représente la répartition de la population wallonne par classes d'« âges de la vie ». Il s'agit de tranches d'âge définies sur la base d'un certain nombre de services qui peuvent y être à priori associées : accueil de la petite enfance, enseignement maternel, primaire et secondaire, enseignement supérieur et premier emploi, etc. La représentation en barres empilées permet de comparer les effectifs en 2013, 2020, 2030 et 2040.

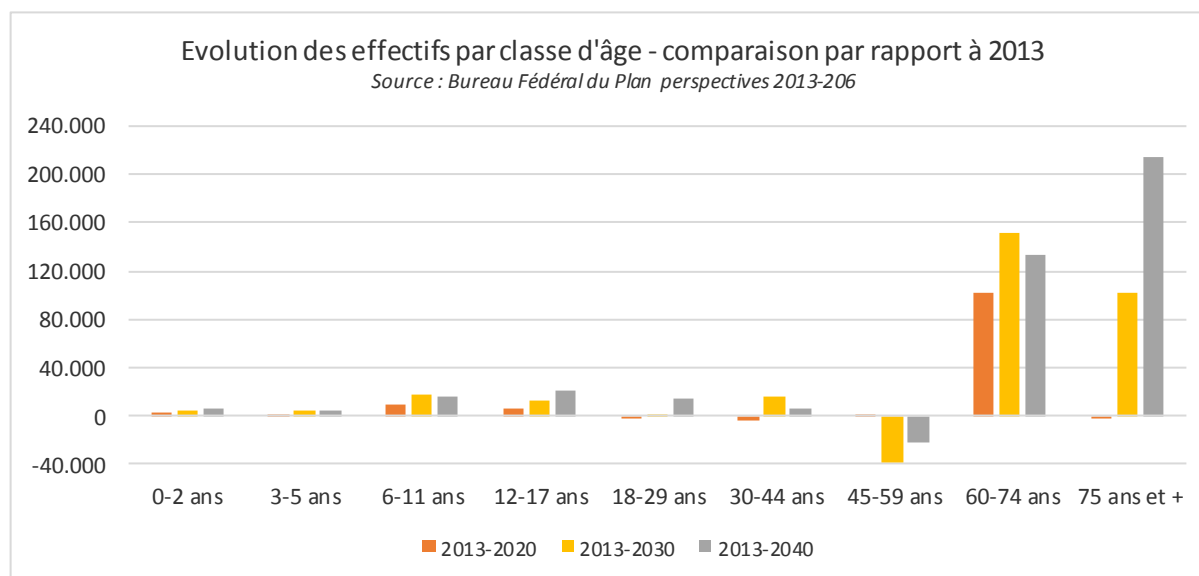
Ce graphique montre que les perspectives démographiques impactent assez peu la structure d'âge globale de la population jusqu'à 60 ans. Par contre au-delà, les effets du vieillissement se manifestent clairement à la fois en chiffres absolus et relatifs : les 215.000 personnes « personnes très âgées » (75 ans et +) supplémentaires attendues en 2040 représentent un accroissement de plus de 70% des effectifs de cette classe d'âge !

<sup>1</sup> Les chiffres des projections 2014-2060, publiés en mars 2015, n'ont pas pu être entièrement traités au moment de la rédaction de ce rapport intermédiaire. Les données concernant les classes d'âge et les types de ménages se rapportent dès lors encore aux projections 2013-2060.



Pour examiner l'évolution des effectifs par classe d'âge et appréhender l'évolution des besoins, on peut soit aborder la question par étapes successives et voir quels seront les besoins entre 2013 et 2020, puis entre 2020 et 2030 et enfin entre 2030 et 2040 ; cela permet en quelque sorte de phaser les actions à prévoir. Mais si on veut prendre conscience de l'ensemble des besoins à pourvoir à long terme, on peut cumuler cette évolution attendue en gardant comme référence l'année 2013. On a volontairement gardé la même échelle verticale pour bien prendre la mesure de l'ampleur des enjeux.





Le tableau suivant reprend les chiffres d'effectifs et d'évolution correspondant aux graphiques précédents.

	2013	2013-2020	2020-2030	2030-2040	2013-2030	2013-2040
0-2 ans	122.597	+ 3.060	+ 1.120	+ 1.680	+ 4.180	+ 5.860
3-5 ans	126.251	+ 1.010	+ 3.220	+ 370	+ 4.230	+ 4.600
6-11 ans	251.379	+ 8.920	+ 8.350	- 1.820	+ 17.270	+ 15.450
12-17 ans	255.392	+ 5.820	+ 7.170	+ 7.750	+ 12.990	+ 20.740
18-29 ans	538.672	- 860	+ 2.620	+ 12.640	+ 1.760	+ 14.400
30-44 ans	697.519	- 4.310	+ 20.090	- 9.500	+ 15.780	+ 6.270
45-59 ans	748.401	+ 1.310	- 40.620	+ 16.710	- 39.320	- 22.610
60-74 ans	521.066	+ 102.330	+ 49.550	- 19.210	+ 151.890	+ 132.680
75 ans et +	301.783	- 1.400	+ 103.760	+ 112.950	+ 102.350	+ 215.300
Total	3.563.060	+ 115.880	+ 155.250	+ 121.570	+ 271.130	+ 392.700

*Source : Bureau Fédéral du Plan, perspectives 2013-2060*

A court terme, le fait le plus marquant est l'accroissement spectaculaire des effectifs de population de la tranche 60-74 ans : plus de 100.000 personnes supplémentaires dans cette tranche d'âge, soit un accroissement de 20% en sept ans.

Dans la période 2020-2030, le papy-boom se manifeste surtout au niveau des personnes très âgées (75 ans et +) : les 100.000 personnes supplémentaires correspondent à un accroissement d'un tiers de cette tranche d'âge. Les effectifs de 60-74 ans voient encore leur nombre augmenter de 50.000 unités, par contre la tranche d'âge des personnes d'âge « mûr » (45-59 ans), surreprésentée en 2013, enregistre une diminution suite au passage de la vague du baby-boom d'après-guerre dans la tranche d'âge supérieure.

Enfin, la période 2030-2040 se marque surtout par un nouvel accroissement très important des personnes très âgées : la vague du papy-boom se conjugue avec une augmentation de l'espérance de vie et donc une diminution de la mortalité dans cette tranche d'âge.



Au final, on voit que l'accroissement global de la population est presque entièrement le fait du troisième âge : l'augmentation de la population âgée de 60 ans et + rend compte à elle seule de 90% de l'accroissement démographique total ! Dans les autres classes d'âge, les mouvements sont beaucoup plus limités, que ce soit en valeur absolue ou relative. Les classes d'âge correspondant à l'enseignement primaire et secondaire connaissent des accroissements de l'ordre de 12.000 à 17.000 unités en 2030 et de 15.000 à 20.000 en 2040. C'est très peu par rapport aux mouvements attendus chez les aînés, mais cela reste quand même important en valeur absolue et n'est pas sans conséquences en termes de besoins à rencontrer.

### **1.1.2.2 Projections des ménages par grandes typologies**

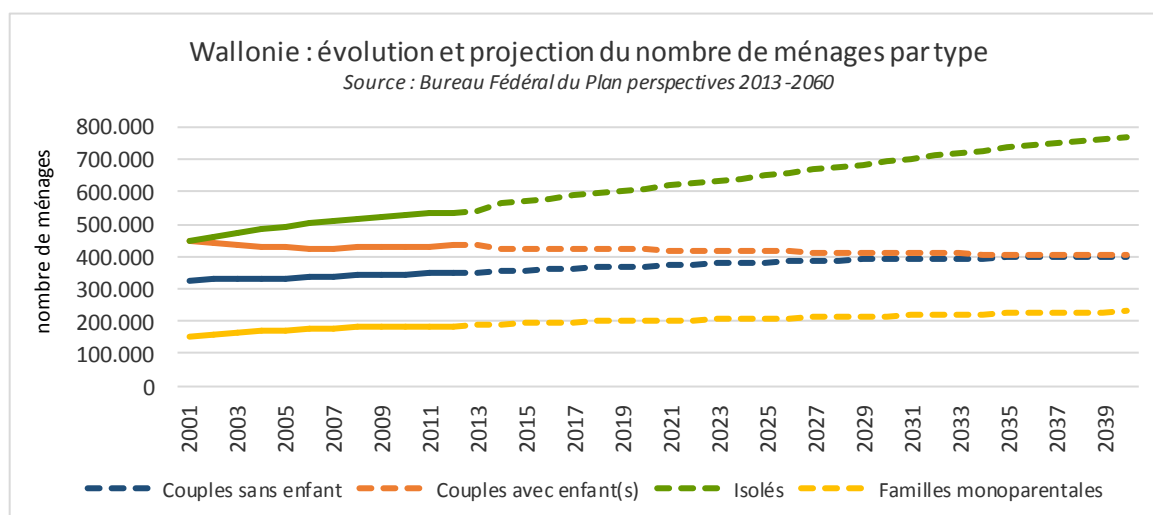
On a regroupé les types de ménages en quatre grandes catégories auxquelles on peut à priori associer un certain nombre de besoins spécifiques, notamment en matière de logements.

- Les couples avec enfant(s) englobent à la fois les mariés et les cohabitants. Les ménages de cohabitants (de fait et légaux) avec enfant(s) incluent des familles dont les parents ne sont pas mariés mais aussi des familles recomposées. Ce type de ménage augmente, mais de manière insuffisante pour compenser la diminution très importante des couples mariés.
- 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, sont partis. 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).

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.

Le nombre de couples avec enfants devrait continuer à décroître au cours des années qui viennent (-25.000 en 2030), au profit des couples sans enfant (+42.000) et des familles monoparentales (+30.000) ; mais le fait marquant est la progression spectaculaire du nombre d'isolés : +155.000 en 2030 et +232.000 en 2040, soit plus des trois-quarts de l'augmentation attendue du nombre de ménages. Ceci est à mettre en lien avec le vieillissement de la population mais aussi avec les profondes transformations de la société qui engendrent l'augmentation du célibat et des séparations.

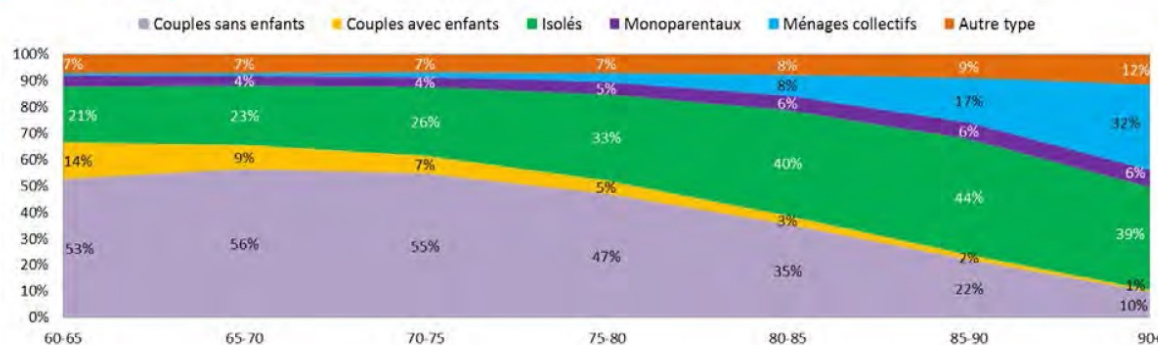


	2013	2020	2030	2040	2013-2020	2020-2030	2030-2040	2013-2030	2013-2040
Couples sans enfant	349.800	371.200	392.100	397.000	+ 21.400	+ 20.900	+ 4.900	+ 42.300	+ 47.200
Couples avec enfant(s)	435.900	421.300	411.300	404.800	- 14.600	- 10.000	- 6.500	- 24.600	- 31.100
Isolés	539.300	611.700	694.100	771.700	+ 72.400	+ 82.400	+ 77.600	+ 154.800	+ 232.400
Familles monoparentales	186.000	201.400	215.600	230.000	+ 15.400	+ 14.200	+ 14.400	+ 29.600	+ 44.000
Autres types de ménages privés	25.700	27.100	29.200	31.200	+ 1.400	+ 2.100	+ 2.000	+ 3.500	+ 5.500

Le lien entre l'âge et le type de ménage a été abordé par l'IWEPS et le Centre de Démographie de l'UCL dans une étude récente<sup>2</sup>. On y voit que les isolés et les couples sans enfants représentent plus de 75% des ménages dans les tranches d'âge de 60 à 85 ans. Au-delà de cet âge, l'hébergement en ménage collectif (maison de repos) commence à prendre une importance significative.

<sup>2</sup> Vieillesse démographique, offre et demande de services en Wallonie », Working Paper de l'IWEPS n°17, octobre 2014.

**Figure 15 – Situation de ménage des personnes de 60 ans et plus par groupe quinquennal d'âges (Wallonie, 2010)**



Source : DGSIE ; traitement : UCL-DEMO

*Iweps Working paper n°17*

## 1.2 L'ECHELLE DES ARRONDISSEMENTS

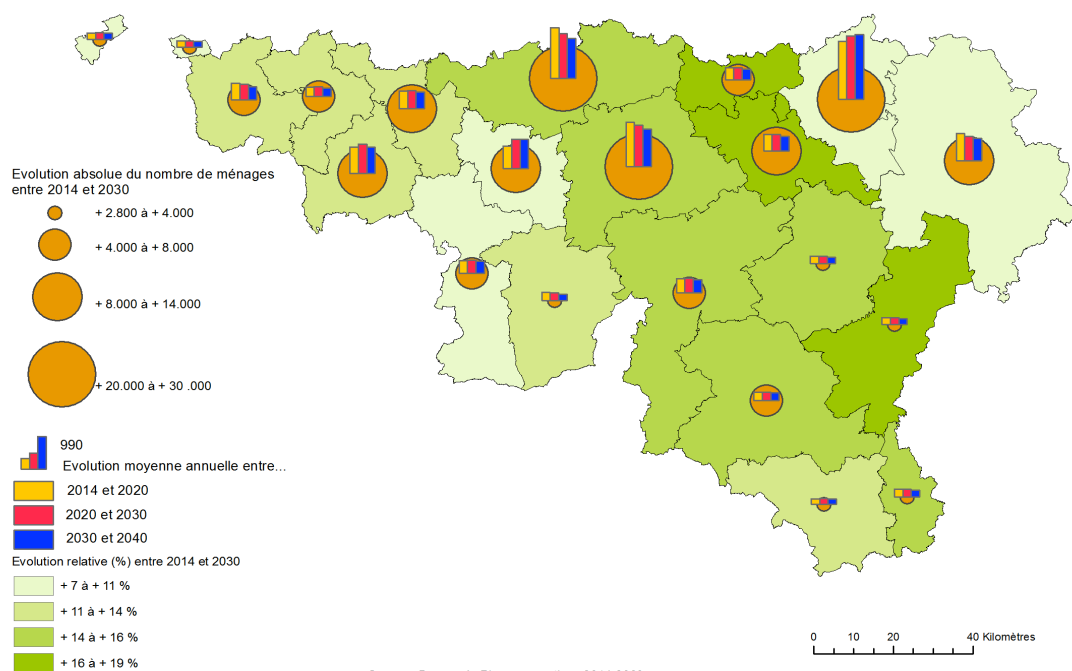
### 1.2.1 L'aspect quantitatif : perspectives de population et de ménages

L'accroissement attendu du nombre de ménages présente des disparités spatiales importantes. Si l'on se projette à l'horizon 2030<sup>3</sup> (projections 2014-2060), on parle de 30.000 ménages supplémentaires dans l'arrondissement de Liège, 21 à 23.000 dans ceux de Nivelles et de Namur. Derrière ces trois « poids lourds », les autres arrondissements affichent des tendances nettement plus modestes : Charleroi, Mons et Verviers se détachent des autres avec un accroissement attendu de l'ordre de 12 à 13.000 ménages. Tous les autres sont sous la barre des 10.000, Virton fermant la marche avec 2.800 ménages supplémentaires

En valeurs relatives, l'accroissement varierait de 7% à Charleroi à 18% à Waremme et Bastogne. Les bâtonnets du graphique représentent l'évolution de cette croissance tout au long des trois phases 2014-2020, 2020-2030 et 2030-2040. Dans la plupart des cas, on a une croissance qui s'infléchit peu à peu d'une phase à l'autre (surtout dans les arrondissements de Nivelles et Namur), mais Charleroi et Liège présentent la tendance inverse. La croissance de l'arrondissement de Charleroi, assez faible dans un premier temps, devrait se renforcer par la suite ; Liège présente la même tendance mais avec un rythme déjà très soutenu dès le court terme.

<sup>3</sup> Pour l'estimation des besoins en logements, on aura tendance à prendre comme référence l'horizon 2030 qui semble une échéance raisonnable pour la création de nouveaux quartiers. Pour l'évaluation de la demande en services on ira jusqu'en 2040 afin de ne pas sous-estimer l'ampleur du papy-boom dont les effets se manifesteront au moins jusqu'à cette échéance.

Evolution relative et absolue du nombre de ménages entre 2014 et 2030



Arrondissement	Nombre de ménages en 2014	Nombre de ménages en 2030	Nombre de ménages en 2040	Evolution 2014-2020	Evolution 2014-2030	Evolution 2014-2040	Evolution moyenne annuelle du nombre de ménages entre 2004 et 2014	Evolution moyenne annuelle du nombre de ménages entre 2014 et 2020	Evolution moyenne annuelle du nombre de ménages entre 2020 et 2030	Evolution moyenne annuelle du nombre de ménages entre 2030 et 2040
Nivelles	158.200	181.119	193.274	9.290	22.919	35.074	1.528	1.548	1.363	1.216
Ath	35.934	40.515	43.037	1.626	4.581	7.103	264	271	295	252
Charleroi	187.884	200.985	209.949	4.128	13.101	22.065	365	688	897	896
Mons	115.186	129.098	137.210	4.891	13.912	22.024	591	815	902	811
Mouscron	32.386	35.616	37.491	1.166	3.230	5.105	312	194	206	188
Soignies	78.212	86.964	92.027	3.234	8.752	13.815	472	539	552	506
Thuin	64.412	70.876	74.581	2.362	6.464	10.169	394	394	410	371
Tournai	63.558	71.356	75.330	3.009	7.798	11.772	443	501	479	397
Huy	46.679	54.743	59.185	3.067	8.064	12.506	434	511	500	444
Liège	284.869	314.875	334.744	10.613	30.006	49.875	1.402	1.769	1.939	1.987
Verviers	121.750	134.273	141.153	5.023	12.523	19.403	1.013	837	750	688
Waremme	32.291	38.192	41.466	2.196	5.901	9.175	386	366	371	327
Arlon	25.510	29.396	31.501	1.459	3.886	5.991	337	243	243	211
Bastogne	18.577	21.927	23.684	1.289	3.350	5.107	239	215	206	176
Marche	23.390	26.976	28.928	1.332	3.586	5.538	256	222	225	195
Neufchâteau	25.522	29.569	32.003	1.476	4.047	6.481	304	246	257	243
Virton	21.651	24.471	26.132	1.000	2.820	4.481	183	167	182	166
Dinant	46.288	53.262	57.267	2.575	6.974	10.979	479	429	440	400
Namur	130.973	151.800	163.292	8.142	20.827	32.319	1.212	1.357	1.269	1.149
Philippeville	28.667	32.579	34.557	1.539	3.912	5.890	259	256	237	198
<b>Wallonie</b>	<b>1.541.939</b>	<b>1.728.594</b>	<b>1.836.812</b>	<b>69.416</b>	<b>186.655</b>	<b>294.873</b>	<b>10.874</b>	<b>11.569</b>	<b>11.724</b>	<b>10.822</b>

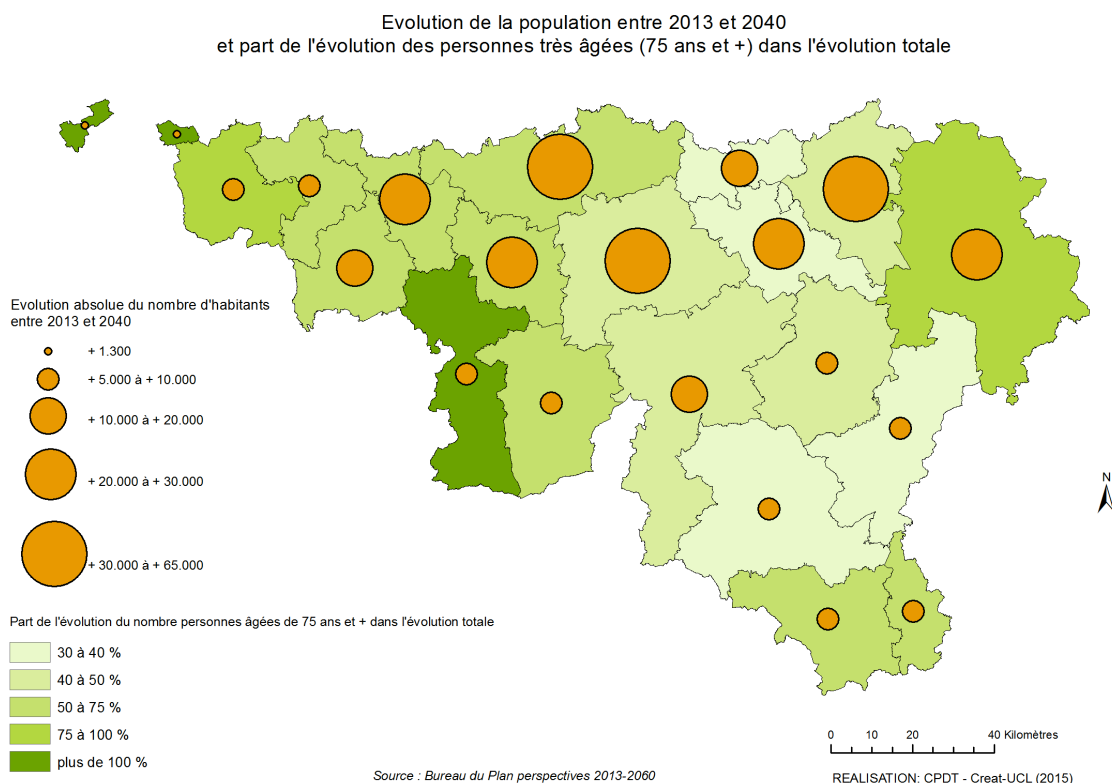
Source : Bureau Fédéral du Plan, perspectives 2013-2060

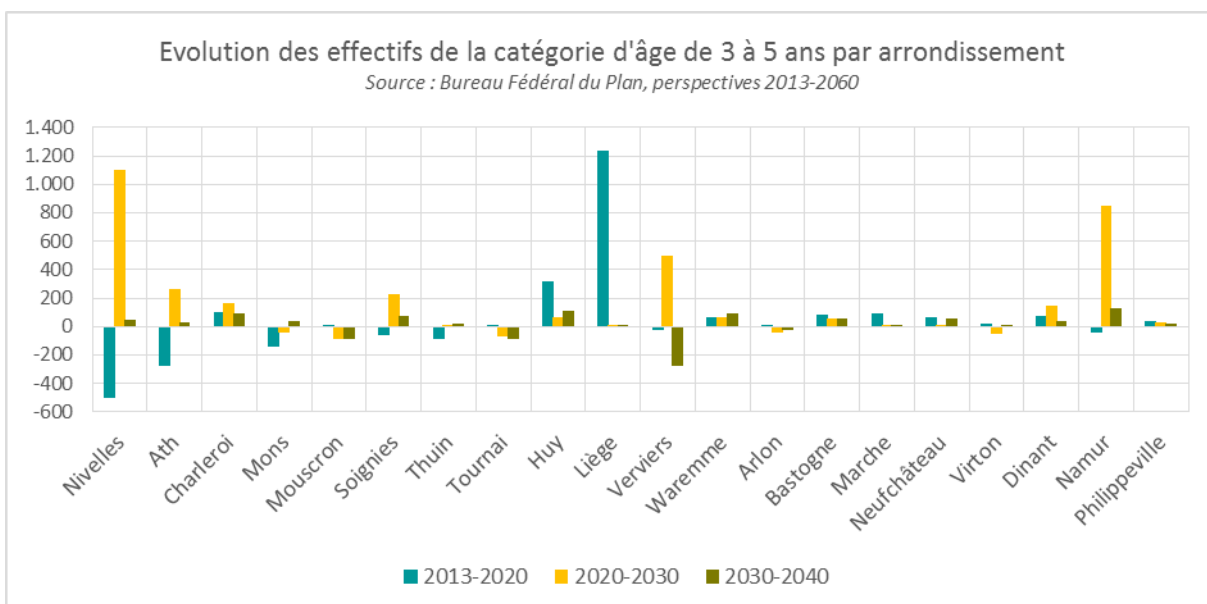
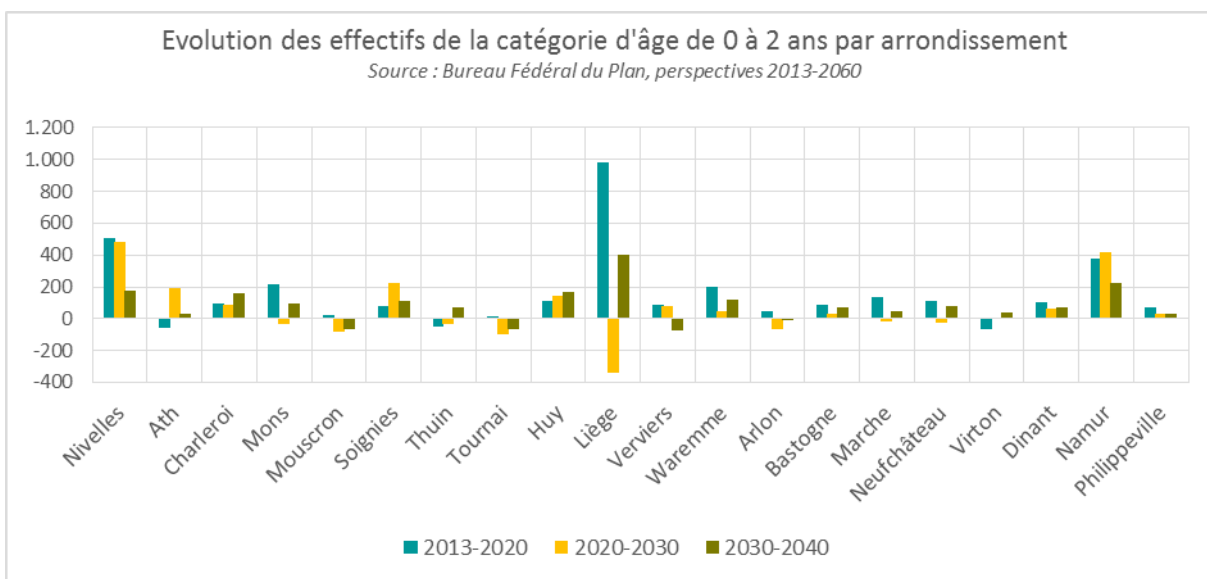
Les couleurs montrent les inflexions de tendance les plus significatives des projections par rapport à l'évolution moyenne annuelle observée entre 2004 et 2014. Les diminutions d'accroissement les plus significatives s'observent dans les arrondissements de Verviers, Mouscron et Arlon, ainsi qu'à partir de 2020 dans le Brabant wallon. Par contre, Charleroi, Mons et Liège connaîtraient une croissance plus rapide que par le passé, à court terme mais aussi à long terme dans le cas de Charleroi et Liège. A Charleroi, la faible croissance observée au cours de la dernière décennie se renforcerait rapidement au cours des prochaines années. Ces résultats s'expliquent à la fois par les pyramides des âges actuelles et les hypothèses de travail utilisées par le Bureau du Plan : chaque arrondissement a sa propre structure et sa propre dynamique et chacun peut faire l'objet d'une explication particulière. Toutefois, dès à présent, celui de Charleroi présente des contrastes étonnants : son évolution récente est extrêmement faible au regard de son poids, les perspectives prévoient au moins un doublement de sa croissance à terme, mais les chiffres globaux restent peu élevés par rapport aux autres arrondissements de poids important.

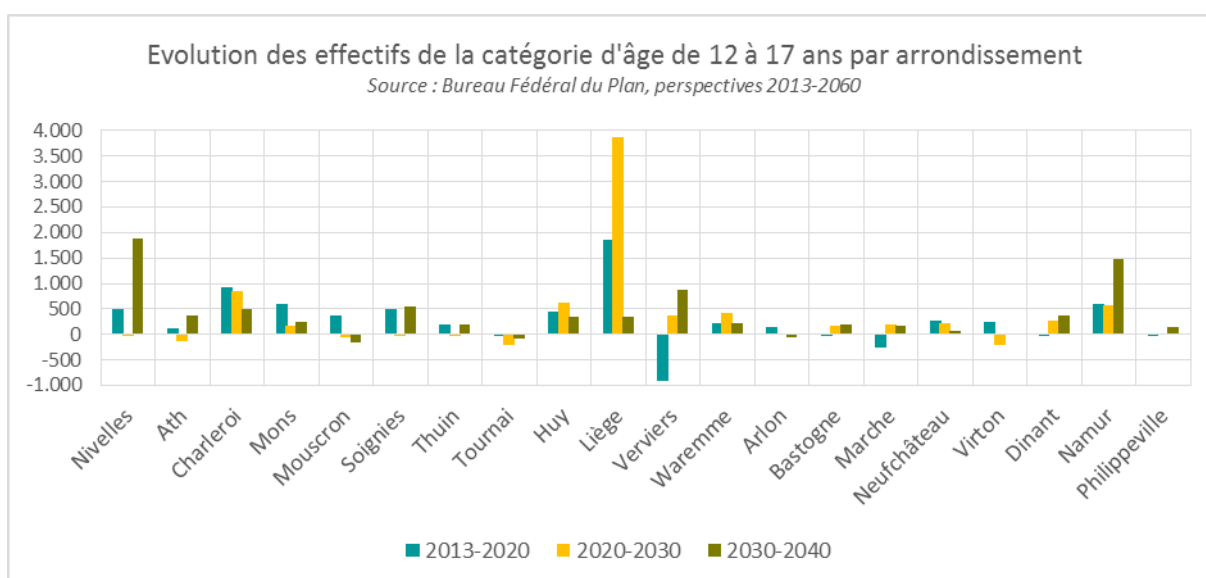
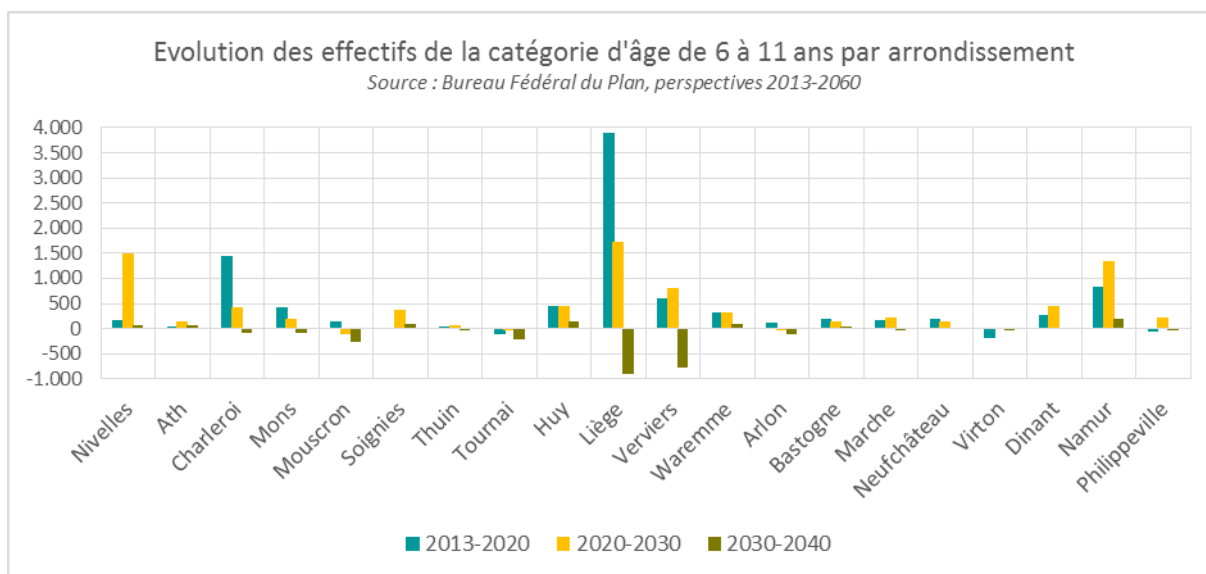
## 1.2.2 L'aspect qualitatif : classes d'âge et types de ménages

### 1.2.2.1 Projections de population par catégorie d'« âges de la vie » (2014-2060)

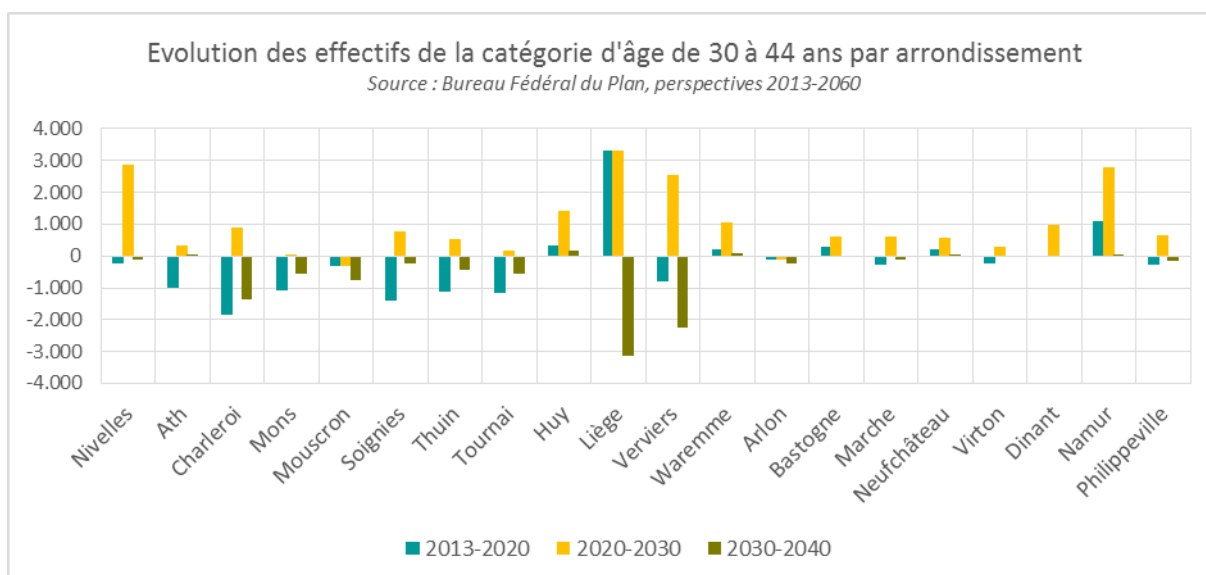
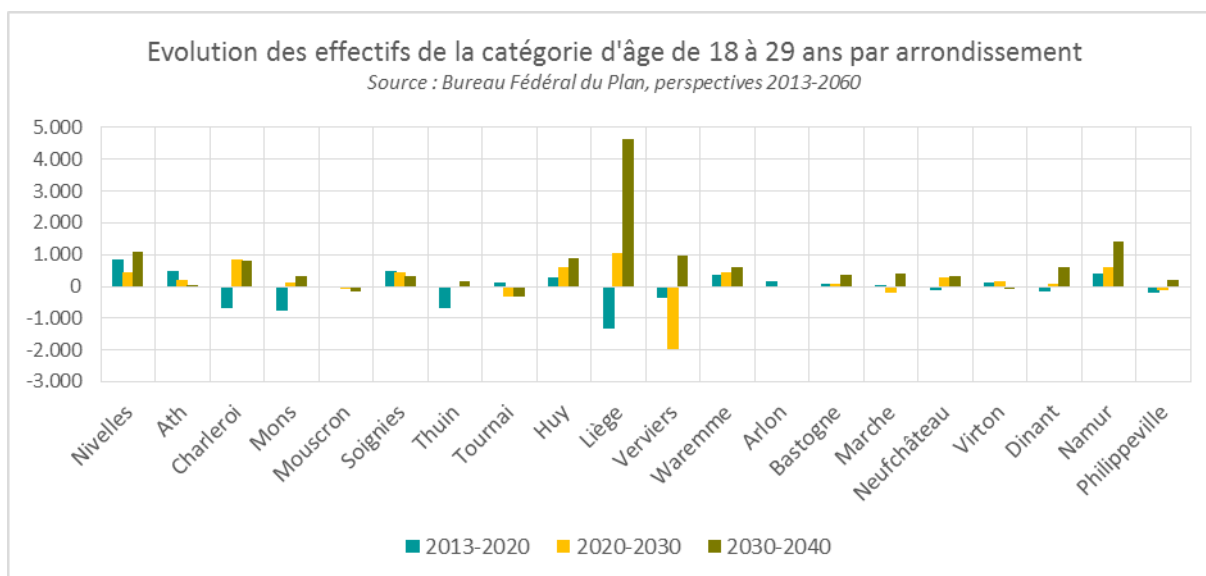
Le vieillissement attendu de la population présente également d'importantes diversités spatiales, bien qu'il soit partout une réalité. En 2040, la part de l'augmentation des personnes « très âgées » dans l'évolution totale reste inférieure à 40% dans les arrondissements qui sont aujourd'hui les plus jeunes : Huy, Waremme, Bastogne, Neufchâteau. Par contre, elle dépasse les 75% à Tournai et Verviers et même les 100% à Philippeville et Mouscron, ce qui signifie que l'ensemble de la population de moins de 75 ans serait en diminution dans ces deux arrondissements.







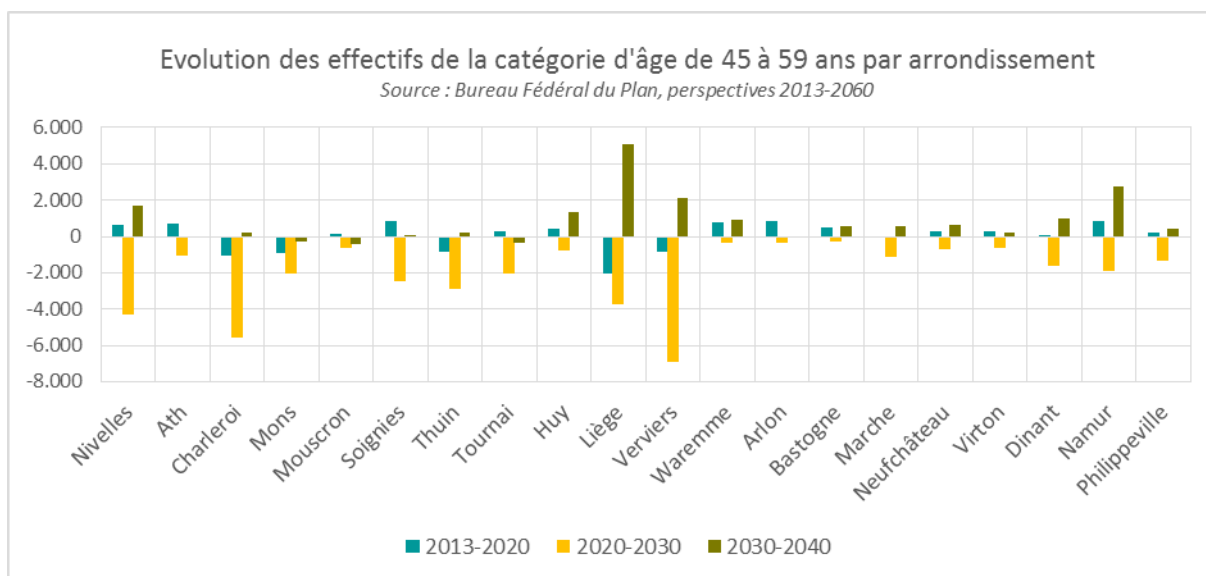
Dans les classes d'âge les plus jeunes, l'arrondissement de Liège se distingue systématiquement par une augmentation importante des effectifs à court et/ou moyen terme. C'est là, semble-t-il, que se concentre l'essentiel des besoins supplémentaires en services liés à ces classes d'âge, en particulier à court terme dans l'enseignement primaire (+4.000). Namur et Nivelles ressortent également un peu du lot, ainsi que Charleroi dans une moindre mesure. Dans les autres arrondissements, les évolutions sont très mesurées et ne semblent pas poser de problèmes particuliers à terme. L'essentiel des besoins se mesure à la hausse, sauf dans quelques cas particuliers.



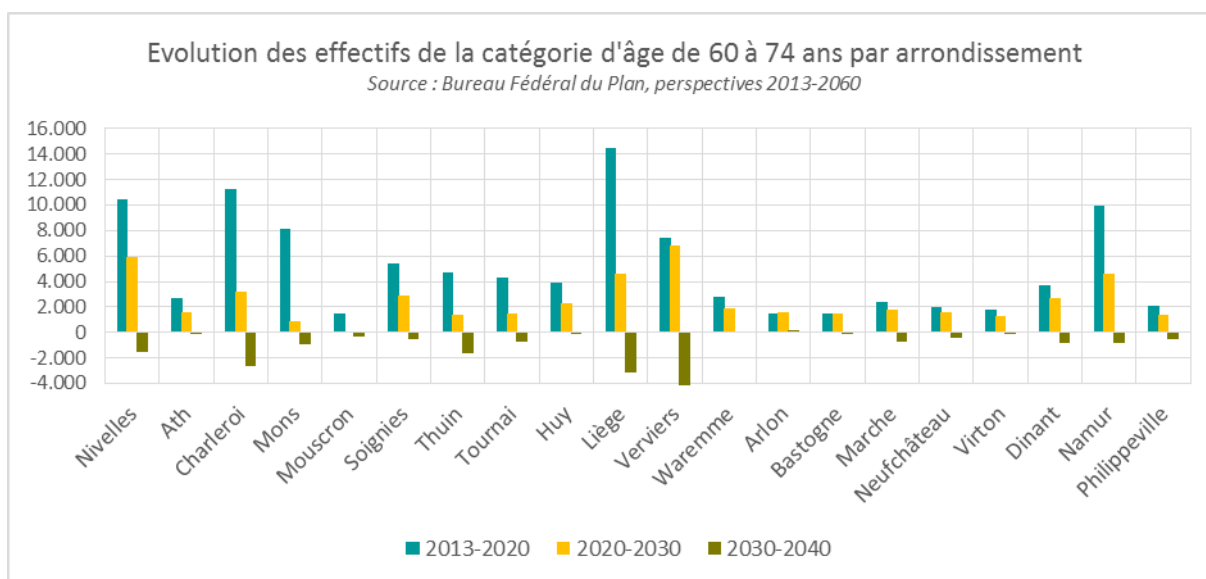
Les jeunes adultes (18-29 ans), pourtant la classe d'âge la plus mobile, ne connaîtraient que des évolutions assez faibles en termes d'effectifs. Seul l'arrondissement de Liège se distingue par des variations très importantes, à la baisse à court terme mais avec une augmentation très significative entre 2030 et 2040.

Les adultes d'âge moyen devraient d'abord diminuer à peu près partout, sauf à Liège (+3.000) et Namur avant d'augmenter, parfois assez sensiblement, entre 2020 et 2030

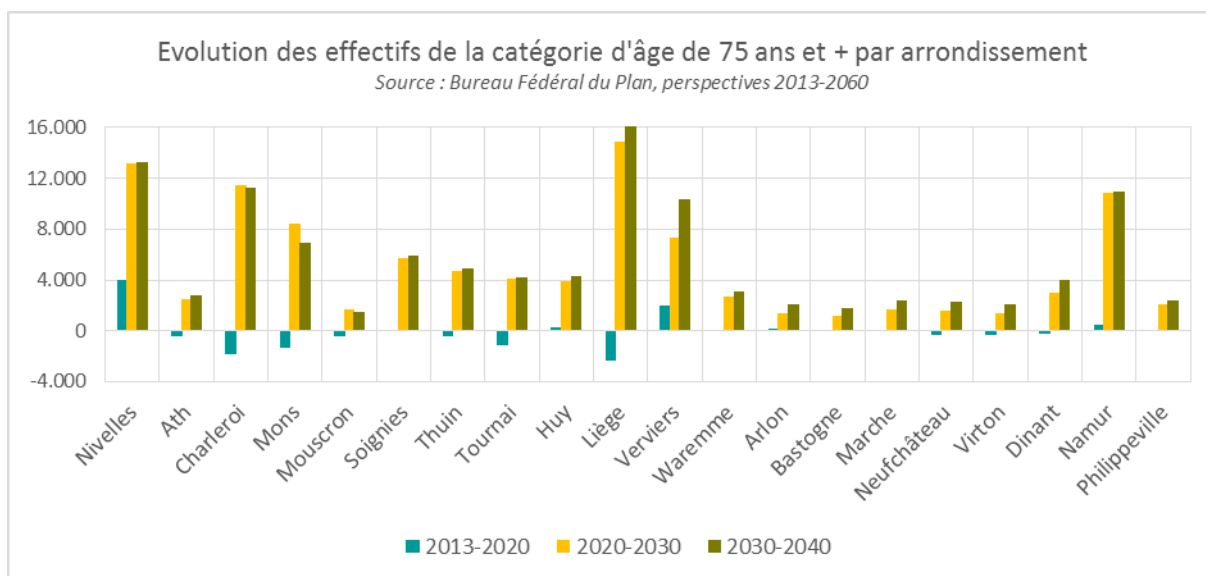




Les adultes d'âge mûr suivent partout un schéma relativement identique mais d'intensité variée : après une relative stagnation à court terme, les effectifs diminueraient de manière très sensible entre 2020 et 2030 ; les effectifs actuels sont en quelque sorte surdimensionnés par l'effet du baby-boom de l'après-guerre, et leur entrée progressive dans le troisième âge va se marquer par ce creux qui suit le passage de la vague. Cette perte d'effectifs atteint des valeurs très importantes à Verviers (- 7.000), Charleroi, Nivelles et Liège.



L'accroissement très important des 60-74 ans est une réalité très concrète à court terme. On est dans des échelles supérieures à 10.000 unités supplémentaires à Liège, Charleroi, Nivelles et Namur. Cette vague grise se prolonge partout mais avec une intensité moindre entre 2020 et 2030. A plus long terme, on voit apparaître le creux de la vague et le début d'un mouvement de diminution progressive des effectifs de cette classe d'âge.

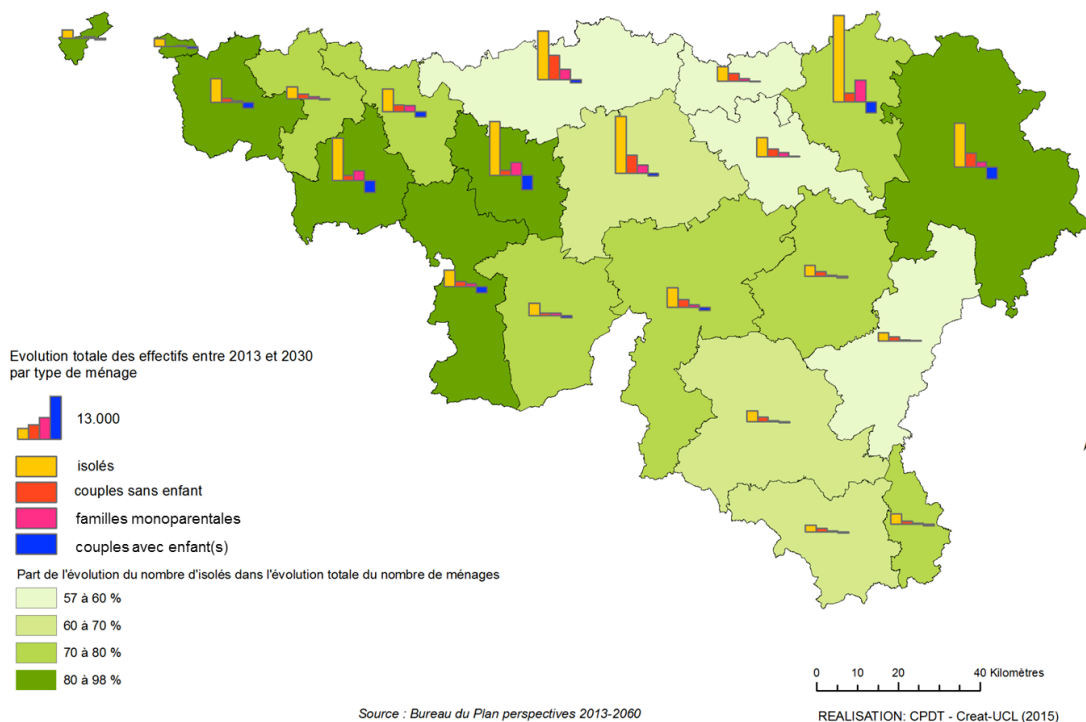


Enfin, les personnes très âgées ne devraient guère augmenter à court terme (sauf en Brabant wallon et à Verviers) et devraient même voire leur nombre se tasser quelque peu, mais par la suite aucun arrondissement n'échappera à la vague grise qui se traduira par un accroissement très sensible de cette classe d'âge pendant au moins deux décennies. Une fois de plus, on est bien au-delà des 10.000 unités supplémentaires à Liège, Nivelles, Charleroi et Namur pour chacune des deux périodes considérées.

### 1.2.2.2 Projections des ménages par grandes typologies (2013-2060)

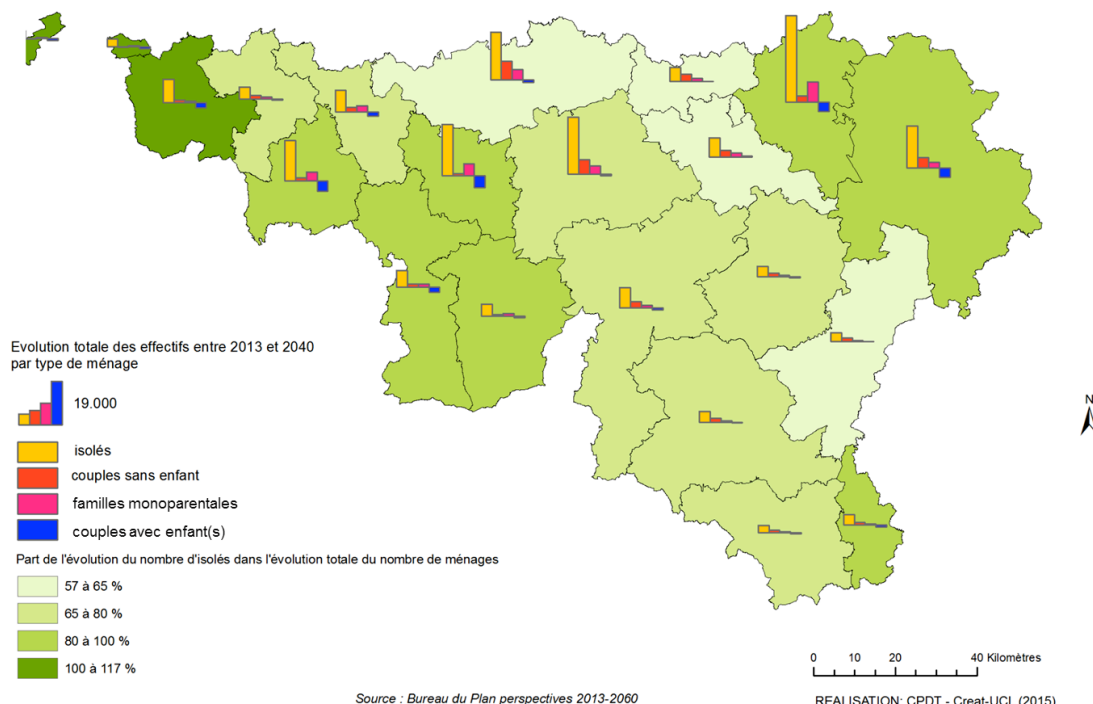
L'augmentation des personnes isolées est une tendance lourde et générale : dans le plus faible des cas, elle rend compte de plus de la moitié de l'accroissement des ménages en 2030 ; dans les arrondissements de Tournai et Mouscron, on approche même des 100%. Le Hainaut à l'ouest et l'arrondissement de Verviers à l'est se distinguent par un accroissement proportionnel très important des isolés. Même dans les arrondissements au profil familial de Huy, Waremme et de la province de Luxembourg, leur nombre est amené à s'accroître de manière sensible. En chiffres absolus on atteint des échelles de l'ordre de + 25.000 unités à Liège, + 14 à 17.000 à Nivelles, Charleroi et Namur, + 12 à 13.000 à Mons et Verviers. Les couples avec enfants diminuent quasi partout ou au mieux restent stables ; la diminution est supérieure à 3.000 unités à Liège, Verviers, Mons et Charleroi. Dans les régions les plus marquées par le départ progressif des enfants quittant la cellule familiale, comme dans le Brabant wallon et le Namurois, on observe un accroissement important du nombre de couples sans enfant (+ 7.000 à Nivelles, + 5.500 à Namur). Enfin, les familles monoparentales augmentent partout, en particulier dans les arrondissements les plus urbains (+ 6.500 à Liège et + 4.000 à Charleroi).

## Evolution des types de ménages entre 2013 et 2030



Ces tendances s'amplifient encore à l'horizon 2040 : dans les arrondissements de Tournai et Mouscron, le taux d'accroissement des isolés est supérieur à 100%, ce qui signifie que les autres types de ménages considérés dans leur ensemble voient leurs effectifs diminuer (en fait cette diminution globale est à imputer uniquement aux couples avec enfants). En chiffres absolus, entre 2013 et 2040, on atteint des échelles de l'ordre de + 40.000 unités à Liège, + 25.000 à Namur, + 20.000 à Nivelles, Charleroi, Mons et Verviers. Les couples avec enfants diminuent d'environ 5.000 unités à Charleroi et Mons, 4.000 à Liège et Verviers. Les couples sans enfant augmentent toujours assez sensiblement dans le Brabant wallon (+ 8.000), le Namurois et l'arrondissement de Verviers. Enfin, les familles monoparentales augmentent partout, mais en particulier dans les arrondissements les plus urbains (+ 9.000 à Liège et + 5.000 à Charleroi).

Evolution des types de ménages entre 2013 et 2040



## 2. LA REPONSE AUX BESOINS : LES LOGEMENTS ET SERVICES

### 2.1 LE CONTEXTE REGIONAL

#### 2.1.1 Les logements

##### 2.1.1.1 Le parc de logements et son évolution

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Wallonie comptait 1.648.600 logements. Ceux-ci sont recensés par le service de la Documentation Patrimoniale (Cadastre) du SPF Finances. Il s'agit d'un inventaire annuel des bâtiments qui classe ceux-ci en six catégories :

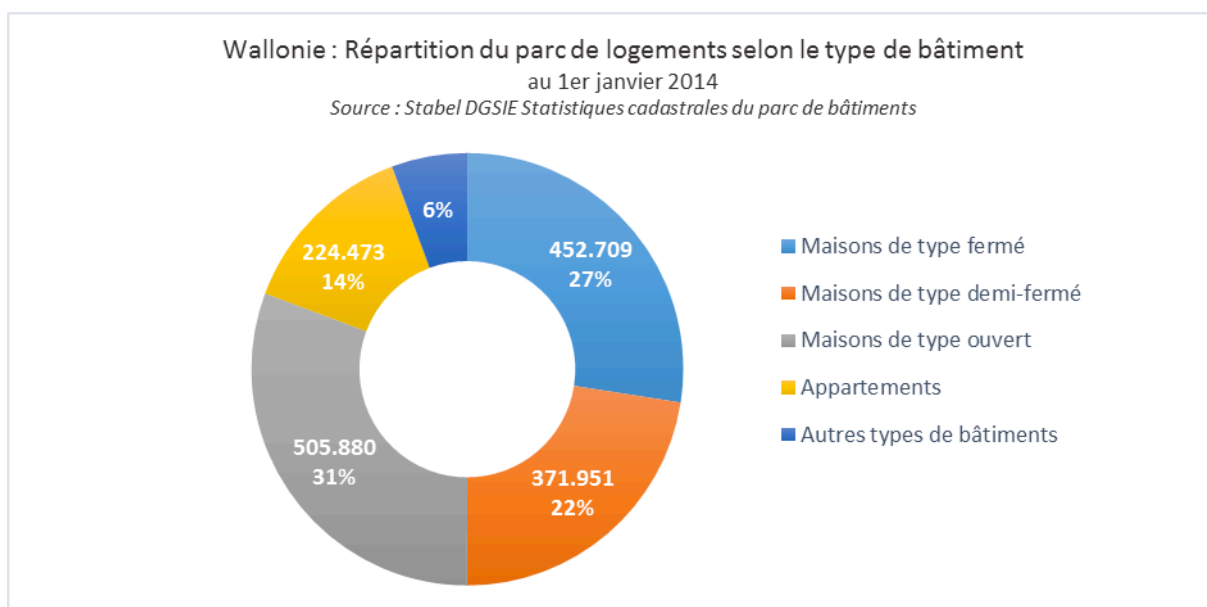
- les maisons de type fermé ou mitoyennes ou à deux façades ;
- les maisons de type demi-fermé ou semi-mitoyennes ou à trois façades ;
- les maisons de type ouvert, fermes, châteaux ou à quatre façades ;
- les buildings et immeubles à appartements ;
- les maisons de commerce ;
- tous les autres bâtiments.

L'inventaire décrit diverses caractéristiques relatives à ces bâtiments : nombre d'étages, période de construction, surface bâtie au sol, chauffage centrale, salle de bain, garage... ainsi que le nombre de logements qui y sont recensés. Sur base des permis d'urbanisme, 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.

Les quatre premières catégories représentent des bâtiments dont la destination principale est l'habitation, c'est sur celles-ci que l'analyse va se focaliser. Les deux dernières sont regroupées dans une catégorie « autres types de bâtiments ». Leur analyse est loin d'être dénuée d'intérêt - car elle permet d'aborder entre autres la question de la valorisation des étages des commerces ou de la réaffectation en logements de bâtiments de fonctions diverses (usines, entrepôts, granges, églises...) - mais elle dépasse le cadre contextuel qui nous occupe.

Le parc de bâtiments témoigne de toute la diversité des constructions érigées en Wallonie au cours des derniers siècles. Il évolue très lentement et se caractérise par une très grande inertie, surtout dans le domaine résidentiel : dans nos contrées, ce qui est bâti est destiné à durer et on considère que le temps de vie d'une maison est d'au moins un siècle.

En 2014, la répartition des logements par type de bâtiment est la suivante : les maisons mitoyennes et semi-mitoyennes représentent ensemble à peu près la moitié du parc. Trois logements sur dix sont du type maisons à quatre façades, alors que les appartements ne forment que 14% du parc de logements. On compte enfin près de 100.000 logements (soit 6%) dans des autres bâtiments, qu'il s'agisse de maisons de commerces, de conciergeries dans des bâtiments divers, de bâtiments réaffectés, d'habitat permanent dans des campings, etc.



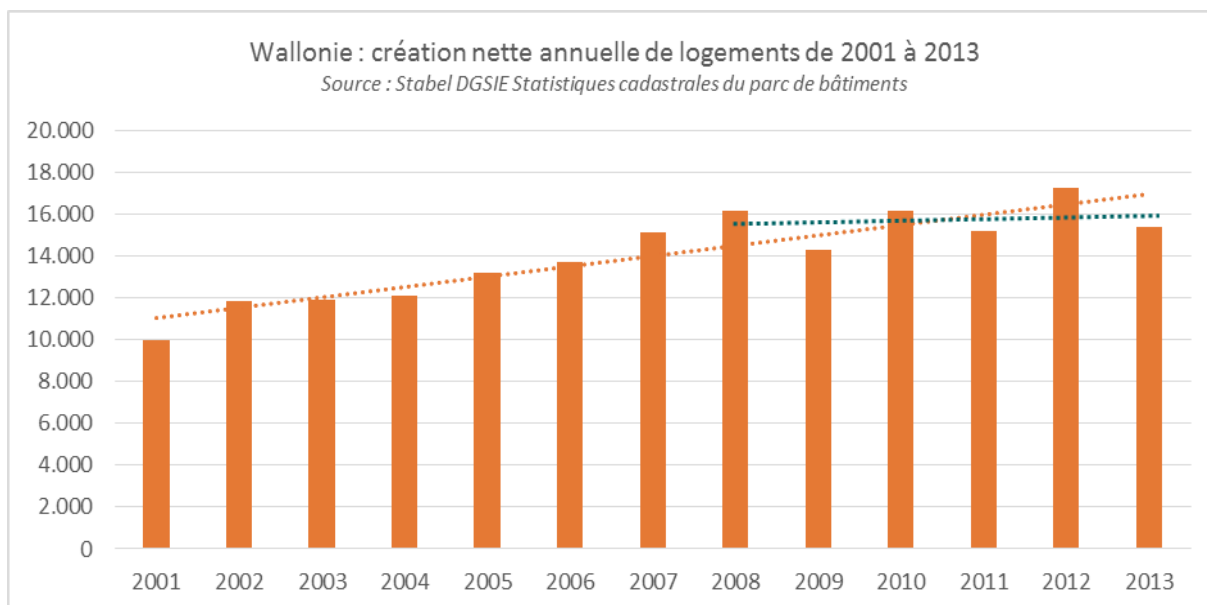
C'est la comparaison de l'évolution de ce parc d'une année à l'autre qui va nous permettre de mettre en évidence les évolutions plus récentes en matière de création de logements. L'évolution annuelle du parc de logements résulte de la différence entre les logements créés et les logements supprimés. Des 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 (par exemple en augmentant leur surface). 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 (voir le point suivant sur les permis d'urbanisme).

Ce qui nous intéresse dans cette partie de l'étude, c'est la disponibilité de logements et donc l'évolution annuelle du parc, soit la « création nette » de logements<sup>4</sup>. 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.

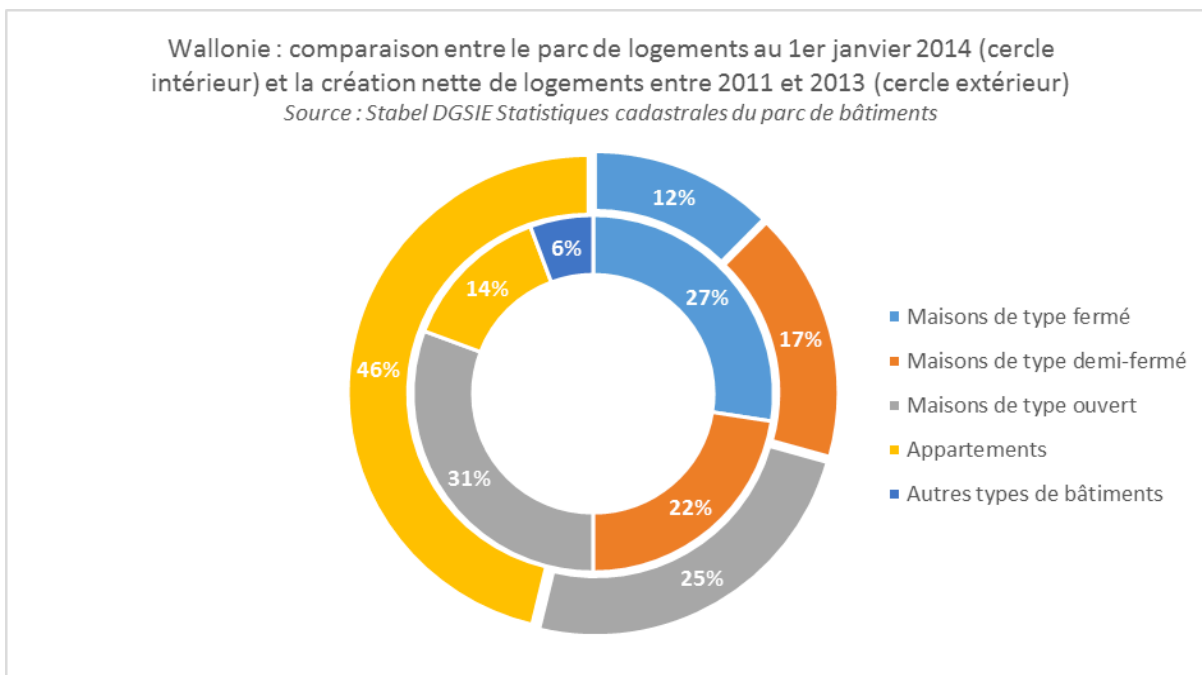
La création nette de logements a atteint une valeur moyenne de l'ordre de 15.700 unités par an sur la période 2008-2013, au lieu de 12.500 sur la période 2001-2007. On est donc clairement dans une phase de production importante ; ce chiffre représente un accroissement moyen de 1% par an du parc de logements.

L'évolution est plus irrégulière depuis 2008 avec chaque année un pic suivi d'une année plus creuse. Sur toute la période d'observation 2001-2013, la ligne de tendance est clairement orientée à la hausse ; sur la période 2008-2013 elle est presque horizontale mais se situe à un niveau élevé.



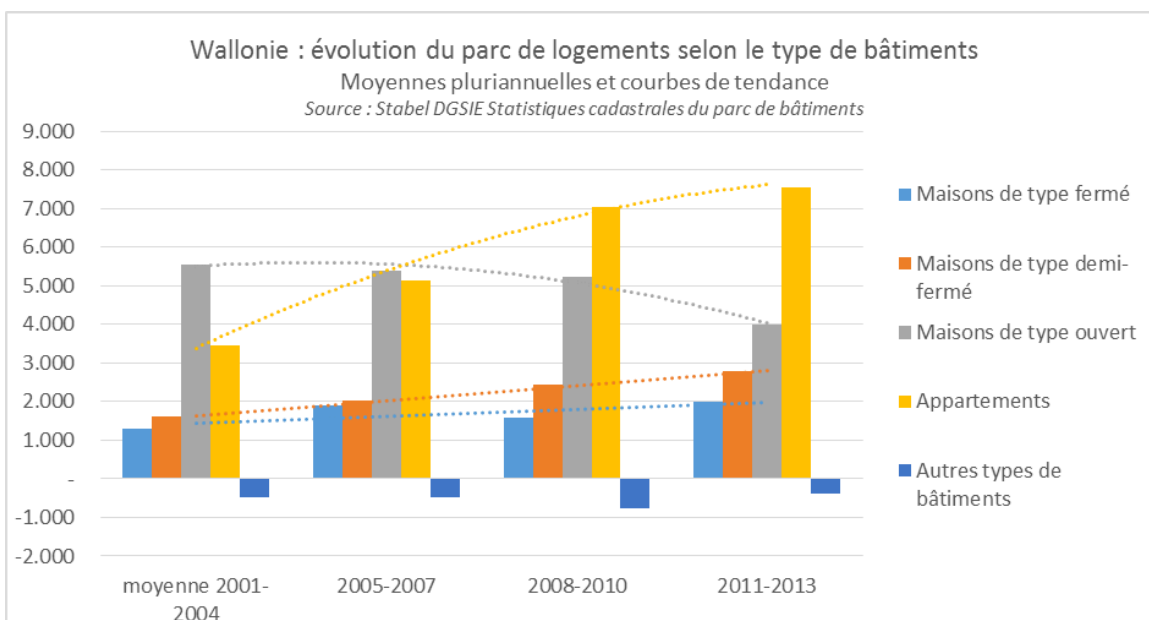
Si l'on s'intéresse aux types de logements, on voit que la création nette de logements montre un contraste très net entre la production de ces dernières années et la structure globale du parc : près d'un logement sur deux créé entre 2011 et 2013 est un appartement !

<sup>4</sup> Comme celle-ci représente une estimation très correcte de la « production annuelle de logements », on utilisera également parfois ce terme pour parler de création nette.



La comparaison par période triennale entre 2004 et 2013 est très significative du changement fondamental qui s’est opéré au cours des dernières années : la maison quatre façades qui dominait encore largement la production en début de période ne représente plus qu’un nouveau logement sur quatre, alors que la production d’appartements a plus que doublé. On notera au passage que les maisons à deux et trois façades, issues le plus souvent d’opérations de promotion, ont également vu leur production augmenter.

Par contre, les logements dans les autres types de bâtiments diminuent pendant toute la période.

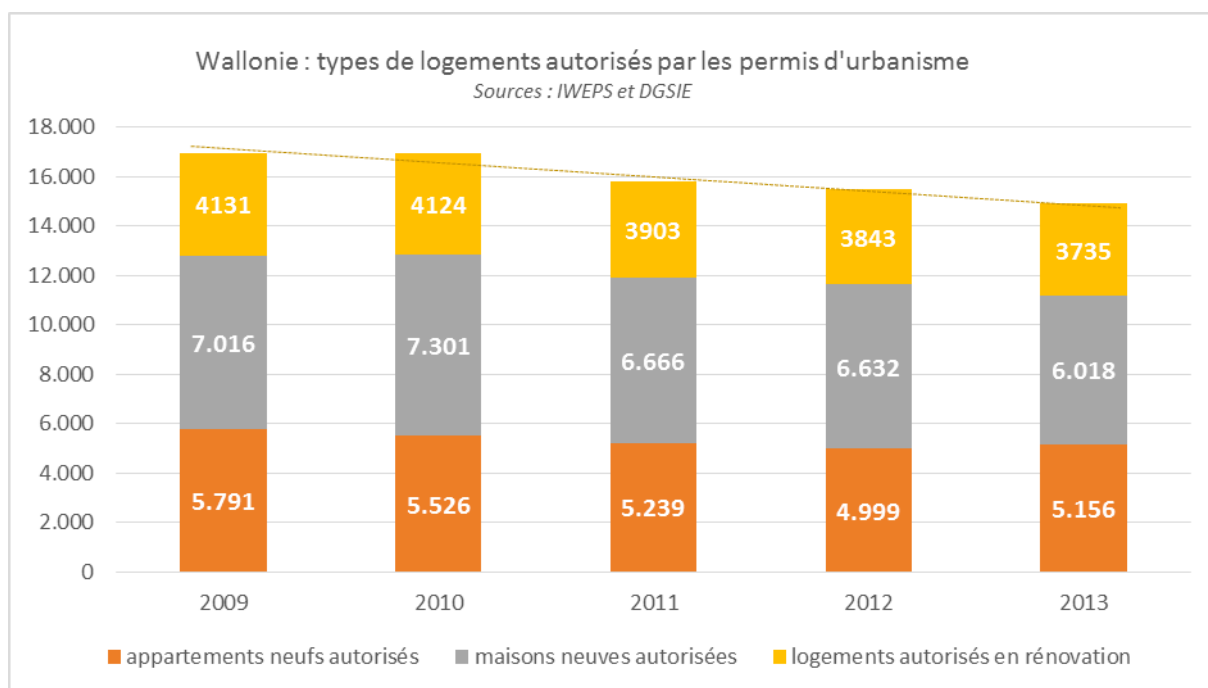


### 2.1.1.2 Les permis d'urbanisme

Les permis d'urbanisme sont une autre source intéressante permettant d'appréhender la production de logements. Comme on l'a vu dans l'annexe 1, elles apportent des informations complémentaires aux statistiques cadastrales du parc de bâtiments.

Les permis portent soit sur la création de nouveaux bâtiments, soit sur la rénovation ou la démolition de bâtiments existants. Les logements supprimés via des permis de démolition ou de rénovation représentent moins de 5% du nombre de nouveaux logements autorisés via des permis de construction ou de rénovation. Comme pour les données cadastrales, c'est la création nette de nouveaux logements qui nous intéresse et qui est analysée par la suite.

Le nombre de logements autorisés via les permis d'urbanisme a connu une légère diminution au cours des dernières années, passant de 17.000 à 15.000 entre 2009 et 2013. Cette diminution concerne à la fois les constructions neuves et les rénovations, mais ce sont surtout les maisons unifamiliales qui sont les plus concernées. La part des logements supplémentaires autorisés via des permis de rénovation reste constante et représente 25% du total. Les appartements neufs représentent le tiers des logements autorisés et les maisons neuves les 40% restants. Les chiffres ne permettent pas de distinguer la promotion groupée de l'autopromotion, mais on peut estimer<sup>5</sup> que les maisons relevant de permis groupés représentent environ un tiers des maisons neuves autorisées. Au final, l'autopromotion « traditionnelle » représenterait encore environ un quart des logements produits.



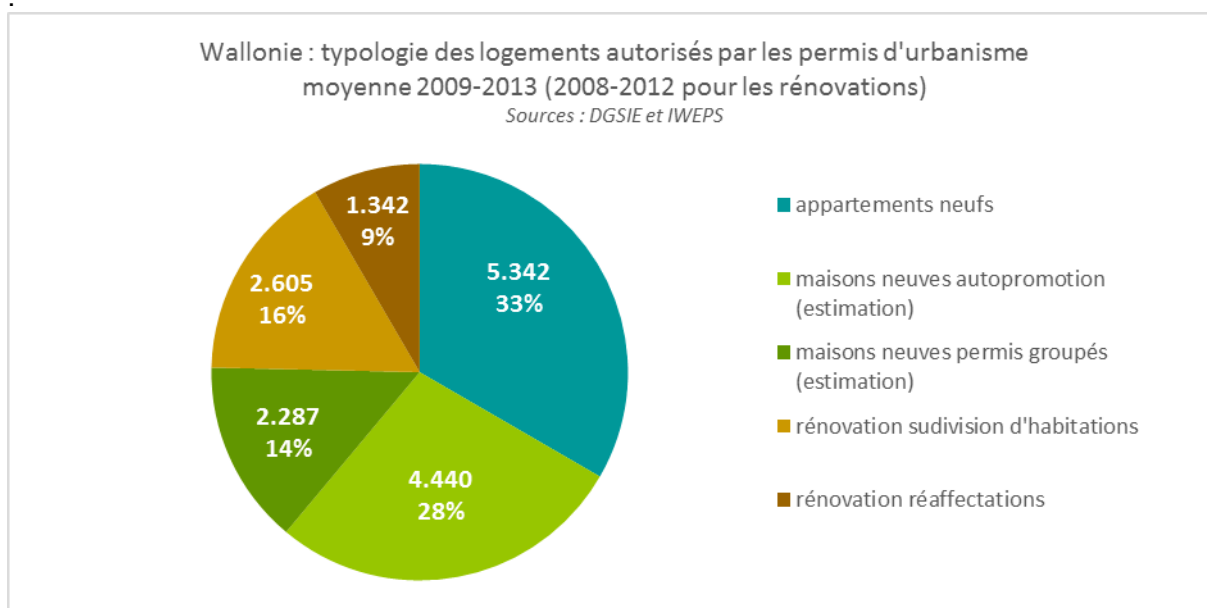
<sup>5</sup> Estimation réalisée sur base de la consultation de la base de données *Workflow* de la DGO4 pour les années 2010-2011.



Les données de la DGS STATISTIQUE permettent de faire la distinction entre les maisons individuelles et les appartements dans les constructions neuves ; celles de l'Iweps permettent d'ajouter la création nette de logements autorisés dans le cadre de permis de rénovation<sup>6</sup>. Ces derniers concernent le plus souvent des travaux d'amélioration de logements existants et ont pour effet une amélioration qualitative du parc de logements existants. Mais dans certains cas ces travaux permettent la création de nouveaux logements, via diverses formes d'opérations :

- Transformations d'anciennes maisons unifamiliales en plusieurs appartements dans des tissus urbanisés, phénomène fréquent dans certains quartiers des centres urbains,
- Aménagements de logements aux étages des commerces,
- Aménagement d'un studio ou d'un kot dans une maison familiale,
- Réaffectations : création de logements dans des bâtiments préalablement affectés à d'autres fonctions : usines, entrepôts, églises, granges...

Cette donnée permet d'appréhender le degré de recyclage du bâti ou de « reconstruction de la ville sur la ville », mais on voit bien qu'elle regroupe en fait des opérations de tailles très variées et portant sur des tissus bâtis diversifiés. Sur la période 2008-2012, les subdivisions d'habitations représentaient les deux-tiers de la création nette de logements via les permis de rénovations et les réaffectations de bâtiments le dernier tiers.<sup>7</sup> Sur base des données collectées et des estimations, on peut donc définir la répartition suivante des logements autorisés :



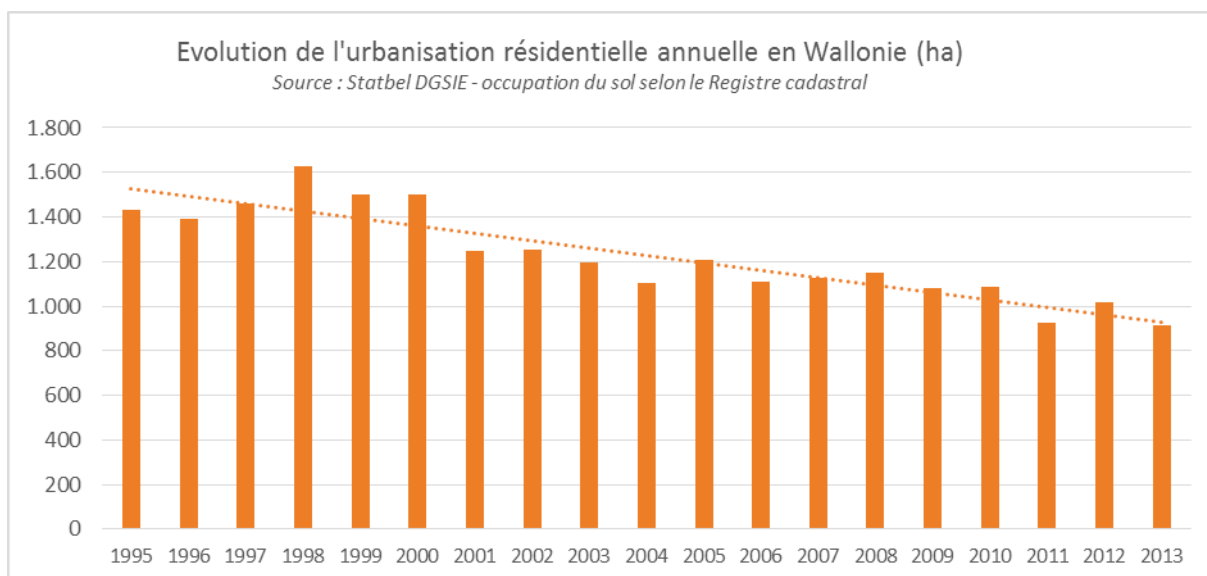
<sup>6</sup> Cfr « Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique « permis de bâtir » ? », Working Paper n°18 de l'IWEPS, novembre 2014.

<sup>7</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.

Comme les subdivisions en rénovation produisent d'office des logements sous forme d'appartements et que c'est également le cas dans une grande partie des réaffectations de bâtiments, on voit qu'au final les appartements représentent plus de la moitié des nouveaux logements autorisés. Ceci montre que cette tendance très nette ne devrait pas s'atténuer au cours des prochaines années<sup>8</sup>.

### 2.1.1.3 La consommation foncière

D'après le registre cadastral, la superficie bâtie totale de la Wallonie était de 138.000 ha au 1<sup>er</sup> janvier 2014, dont 99.300 ha de superficie résidentielle. La consommation moyenne d'espace pour l'urbanisation résidentielle est de l'ordre de 1.000 ha par an. On observe toutefois une tendance très nette à la baisse au cours des dernières années, comme le montre le graphique qui suit.



Cette moindre consommation foncière, se conjuguant avec une hausse de la production de logements, marque une tendance assez nette à la densification. 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 il est toutefois un indicateur pertinent des tendances récentes.

On peut de manière similaire diviser la superficie cadastrée comme « résidentielle » par le nombre total de logements pour avoir une idée de la densité résidentielle globale.

En 2001 encore, seuls 8 nouveaux logements étaient produits en moyenne pour chaque hectare urbanisé ; l'urbanisation résidentielle s'opérait alors avec une densité deux fois plus faible que celle du tissu bâti existant. Depuis lors, la densité d'urbanisation a été doublée et dépasse à présent celle de l'ensemble du bâti résidentiel. Cette évolution très rapide résulte à la fois de la diminution de la taille des parcelles, de la production importante d'appartements et de la reconstruction de la ville sur la ville.

<sup>8</sup> Le délai entre l'obtention du permis et l'enregistrement du bâtiment dans les statistiques cadastrales est très variable : il faut tenir compte du délai de réalisation des travaux et de celui de l'enregistrement par les services du SPF Finances. Cela peut prendre quelques mois mais plus généralement le délai est de l'ordre de deux ans, voire cinq (durée de validité du permis) ou même plus (possibilités de prolonger la validité).

## 2.1.2 Services

Les perspectives démographiques permettent également de se faire une idée de l'évolution des besoins en 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 étudiera surtout les trois services suivants : l'accueil de la petite enfance, l'enseignement et les services aux aînés. A l'échelle wallonne, on retiendra les chiffres-clés suivants (*source : Iweps Walstat*) :

- On dénombre 31.400 places d'accueil en milieu préscolaire (crèches, maisons d'enfants, gardiennes encadrées) en 2013, soit un taux de couverture<sup>9</sup> de 32%.
- 143.300 élèves sont scolarisés dans le maternel, 257.500 élèves dans le primaire et 293.700 élèves dans le secondaire. Ces chiffres sont légèrement supérieurs à ceux des classes d'âge correspondantes. Au-delà des imprécisions liées à la simplification méthodologique, cela signifie que dans ces classes d'âge on a un taux de couverture de l'ordre de 100%, y compris dans l'enseignement maternel non obligatoire.
- Il y a, en 2014, 47.200 lits en maisons de repos et maisons de repos et de soins, chiffre en diminution assez sensible depuis quelques années (51.500 places en 2009)<sup>10</sup> ; à ce chiffre, il faut ajouter environ 800 places en court séjour et 1.700 places en résidences services (données de 2010). On peut dès lors estimer à 50.000 le nombre de places d'hébergement pour les aînés en 2014, soit un taux de couverture de 16,5% si on le rapporte à la population âgée de 75 ans et plus.

## 2.2 L'ECHELLE DES ARRONDISSEMENTS

### 2.2.1 Les logements

#### 2.2.1.1 Le parc de logements et son évolution

En chiffres absolus, la production nette de logements varie de manière considérable d'un arrondissement à l'autre. Nivelles, Liège, Charleroi et Namur sortent du lot avec une création annuelle de 1.500 à 2.165 logements en moyenne 2008-2013. Ce dernier chiffre concerne le Brabant wallon, dans lequel on a produit bien davantage de logements que dans toute la province de Luxembourg. A Virton, Bastogne, Marche-en-Famenne et Philippeville, on enregistre moins de 400 logements supplémentaires par an<sup>11</sup>.

L'écart entre la typologie globale du parc et celle des logements qui ont été produits au cours des dernières années, mis en évidence ci-dessus à l'échelon régional, se retrouve de manière prégnante à l'échelle de chaque arrondissement. A Arlon, Soignies, Nivelles, Liège et Charleroi, les appartements représentent plus de la moitié de la production de logements alors qu'ils dépassent à peine 10 à 20% du parc total de ces arrondissements. A l'exception d'Arlon, les arrondissements du sud restent fidèles à la maison quatre façades qui représente encore à peu près un logement sur deux, mais on y observe également une production d'environ un quart d'appartements.

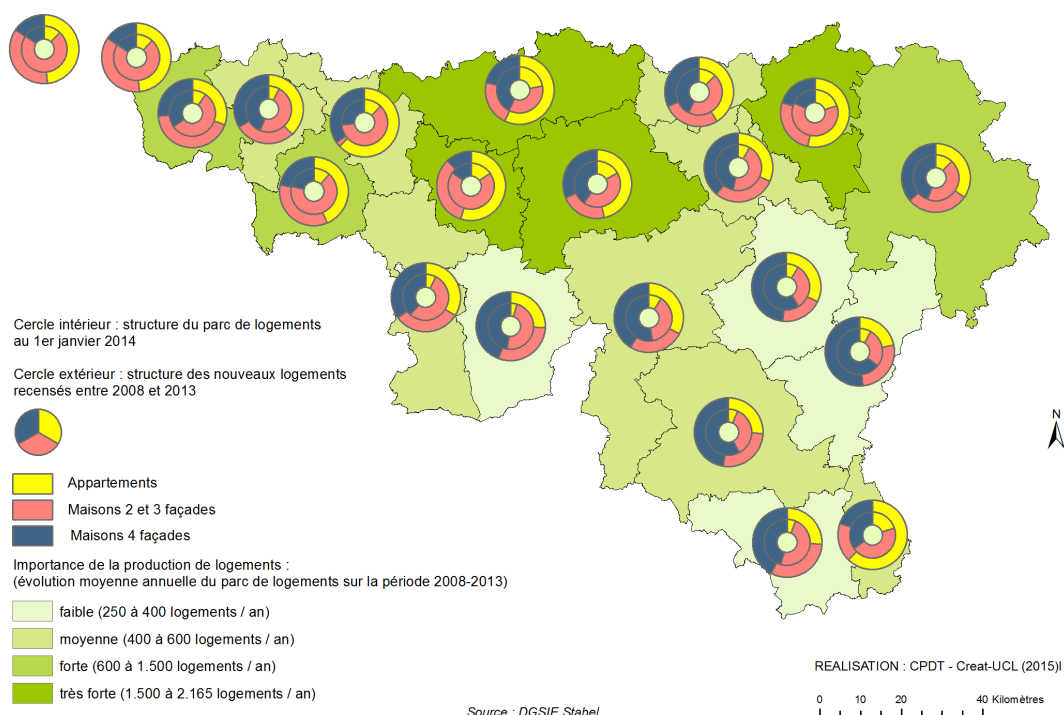
---

<sup>9</sup> Rapport entre le nombre de places et la population âgée de 0 à 2,5 ans

<sup>10</sup> En raison de l'imposition de normes plus contraignantes qui ont entraîné la fermeture d'un certain nombre d'établissements.

<sup>11</sup> Si on parlait en valeurs relatives, la carte serait bien sûr très différente voire même presque inversée, mais en raison de la finalité même de l'étude, on travaille plus souvent avec des chiffres absolus.

Evolution du parc de logements et comparaison entre la structure du parc et celle des nouveaux logements produits



Dans le tableau qui suit, les écarts les plus importants entre la proportion d'appartements et leur production récente sont renseignés en orange. C'est à Soignies, Mouscron, Charleroi, Nivelles et Arlon que les dynamiques de mutation du parc sont à l'œuvre de manière la plus intensive. A l'inverse, c'est à Bastogne et de manière générale dans tout le Luxembourg (sauf Arlon) et le sud Namurois que ces transformations sont les moins importantes. Au niveau des maisons quatre façades, on met en évidence les arrondissements de Bastogne et Marche-en-Famenne d'une part – où la production de ce type de logement dépasse encore les 50% - et Charleroi, Mouscron et Arlon d'autre part où elle est sous les 20%.

Arrondissement	parc de logements au 1 <sup>er</sup> janvier 2014			évolution du parc de logement de 2008 à 2013				appartements		maisons 4 façades	
	Appartements	maisons 4 façades	Total logements (y compris autres)	Appartements	maisons 4 façades	maisons 2 et 3 façades	Total logements (y compris autres)	proportion dans le parc 2014	proportion dans l'évolution 2008-2013	proportion dans le parc 2014	proportion dans l'évolution 2008-2013
Nivelles	36.495	69.472	170.858	1.272	476	477	2.165	23,1%	58,7%	40,7%	22,0%
Ath	2.803	16.370	38.550	160	142	119	402	7,8%	39,9%	42,5%	35,3%
Charleroi	29.751	29.268	199.302	977	216	584	1.845	15,8%	52,9%	14,7%	11,7%
Mons	13.559	25.282	122.602	412	207	322	900	11,6%	45,8%	20,6%	23,0%
Mouscron	3.840	5.044	34.068	140	45	103	274	11,8%	51,2%	14,8%	16,5%
Soignies	9.651	21.217	82.046	324	180	12	490	12,2%	66,2%	25,9%	36,7%
Thuin	4.484	25.097	70.041	189	195	175	542	6,7%	34,8%	35,8%	36,0%
Tournai	6.368	23.160	69.540	232	200	326	755	9,8%	30,7%	33,3%	26,5%
Huy	3.817	21.276	48.046	181	223	166	558	8,5%	32,4%	44,3%	40,0%

Liège	56.186	50.588	295.307	1.032	393	508	1.902	19,8%	54,2%	17,1%	20,7%
Verviers	14.332	52.369	129.273	464	489	399	1.301	11,8%	35,7%	40,5%	37,6%
Waremme	3.879	13.592	33.015	193	149	124	458	12,8%	42,0%	41,2%	32,6%
Arlon	5.299	9.193	27.458	270	85	79	431	21,3%	62,6%	33,5%	19,7%
Bastogne	1.625	13.170	22.479	77	180	93	339	7,9%	22,8%	58,6%	53,1%
Marche	2.163	14.802	30.654	113	169	69	305	7,5%	36,9%	48,3%	55,5%
Neufchâteau	1.775	15.877	30.065	113	210	119	422	6,4%	26,8%	52,8%	49,8%
Virton	1.305	10.255	23.942	73	120	91	259	5,8%	28,2%	42,8%	46,4%
Dinant	4.275	25.042	55.339	208	261	166	573	8,2%	36,4%	45,3%	45,5%
Namur	21.695	51.485	133.819	779	526	366	1.641	17,5%	47,5%	38,5%	32,1%
Philippeville	1.171	13.321	32.152	87	150	104	317	3,8%	27,4%	41,4%	47,4%
<b>Wallonie</b>	<b>224.473</b>	<b>505.880</b>	<b>1.648.556</b>	<b>7.294</b>	<b>4.617</b>	<b>4.401</b>	<b>15.876</b>	<b>13,6%</b>	<b>45,9%</b>	<b>30,7%</b>	<b>29,1%</b>

Source : DGS STATISTIQUE Statbel, statistique cadastrale du parc de bâtiments

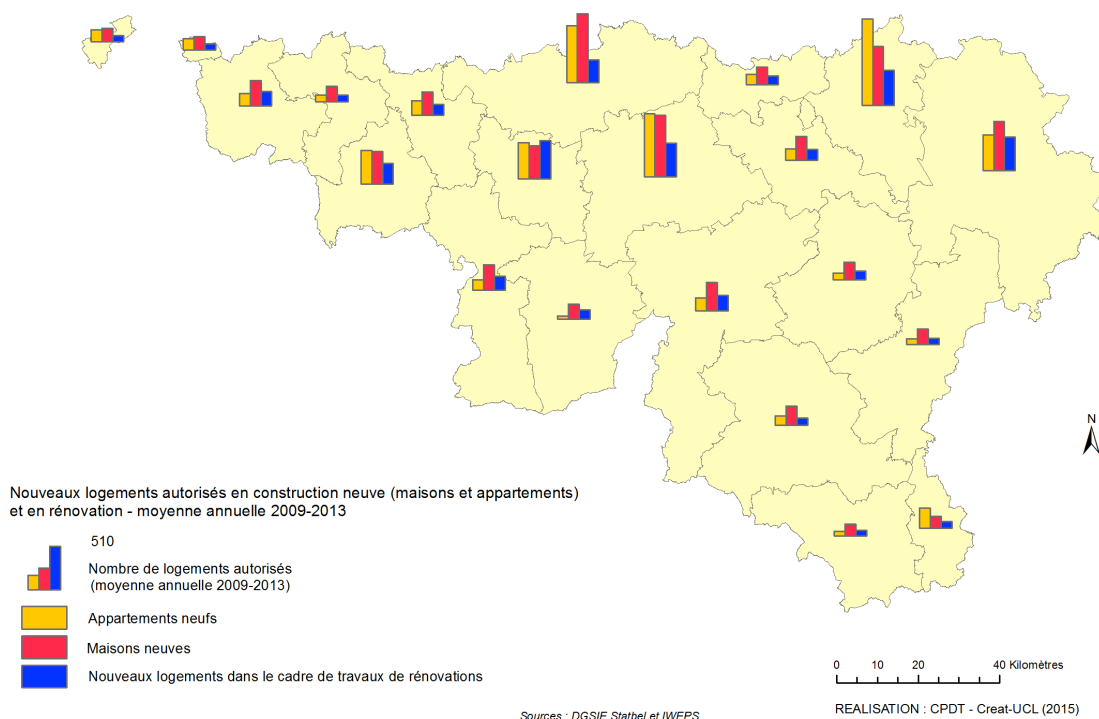
### 2.2.1.2 Les permis d'urbanisme

La carte qui suit synthétise la répartition des permis en construction neuve et en rénovation. Les données relatives aux constructions neuves - appartements et maisons unifamiliales - proviennent de l'interprétation des tableaux publiés par la DGS STATISTIQUE. Les permis de rénovation ont quant à eux été analysés par l'Iweps (annexe 1).

La part des logements nouveaux autorisés dans le cadre de permis de rénovation est la plus significative dans l'arrondissement de Charleroi où elle atteint 35% de la production totale (moyenne wallonne : 25%). Leur proportion est également importante à Philippeville, Thuin et Verviers. En quantités absolues, Namur et Liège se distinguent également par une production importante de logements de ce type, contrairement à ce qu'on observe dans le Brabant wallon où 85% des logements autorisés sont liés à des nouvelles constructions.

A Liège, Namur mais aussi Arlon, ce sont les appartements neufs qui arrivent en tête des types de logements autorisés alors que les constructions de maisons familiales dominent à Nivelles et Tournai ainsi que dans tous les arrondissements plus ruraux.

## Les permis d'urbanisme : constructions neuves et rénovations



Le tableau suivant compare un certain nombre d'indicateurs relatifs à ces permis d'urbanisme. Les chiffres désignent des moyennes annuelles calculées sur la période 2009-2013. La couleur de fond permet de comparer l'évolution par rapport à la période 2004-2008. Un fond bleu indique une tendance significative à la baisse (minimum – 20%) alors qu'un fond orange distingue les paramètres qui ont fortement augmenté entre les deux périodes (+ 20% minimum). Pour les logements autorisés en rénovation, on ne peut pas comparer les deux périodes car on ne dispose pas des données pour 2004-2008, mais la comparaison est possible pour le nombre bâtiments faisant l'objet d'un permis de rénovation.

Le nombre de logements neufs autorisés est en diminution pratiquement partout entre les deux périodes, sauf à Tournai et Namur. Cette diminution est très importante dans des arrondissements pourtant réputés comme dynamiques en termes de construction : Nivelles, Waremme, Bastogne, Marche-en-Famenne ; elle l'est aussi dans des arrondissements assez peu dynamiques comme Philippeville et Virton.

La superficie habitable par nouveau logement construit reste très importante : plus de 103 m<sup>2</sup> en moyenne pour la Wallonie. Elle est en légère diminution dans la plupart des arrondissements à l'exception notable de Nivelles où la taille des logements, déjà très importante, continue à s'accroître. Les superficies les plus importantes s'observent dans la province de Luxembourg, à l'exception habituelle de l'arrondissement d'Arlon qui présente des caractéristiques beaucoup plus urbaines que ses voisins en termes de production de logements. On le voit d'ailleurs bien dans la taille moyenne des immeubles à appartements que l'on y construit : le nombre moyen d'appartements par bâtiment y est le plus élevé de toute la Wallonie. Il est suivi par Mouscron, Nivelles et Namur où l'on enregistre également des promotions d'immeubles de taille importante. Par rapport à la période 2004-2008, ce nombre a fortement diminué à Huy, Waremme et Dinant mais il a fortement augmenté à Neufchâteau.

Les permis d'urbanisme introduits en vue de la rénovation de bâtiments ont fortement augmenté au cours des dernières années et représentent généralement plus de la moitié des permis relatifs à des bâtiments résidentiels : ils sont donc très souvent plus nombreux que les permis de construire : c'est surtout le cas à Charleroi et à Liège, à l'inverse de Bastogne, Neufchâteau, Marche et Mouscron où les permis pour des bâtiments neufs restent majoritaires. Les augmentations les plus importantes sont enregistrées à Ath, Soignies, Philippeville et Neufchâteau ; seul l'arrondissement de Tournai a vu la part de ces permis légèrement diminuer.

Arrondissement	Nombre de logements neufs	Nombre d'appartements neufs	Nombre de maisons neuves	Nombre de logements autorisés en rénovation	Total de logements autorisés	Rénovations Nombre de bâtiments	Superficie habitable /logement (m <sup>2</sup> )	Nombre d'appartements / immeubles à appartements	% permis de rénovations	% de logements autorisés en rénovation	logements autorisés en rénovation / permis de rénovation
Nivelles	1.494	677	817	270	1.764	1.104	114,3	9,1	55%	15,3%	24,5%
Ath	266	81	185	84	349	215	101,4	7,7	53%	24,0%	39,0%
Charleroi	815	424	391	449	1.264	864	95,8	6,0	65%	35,5%	51,9%
Mons	784	398	386	246	1.030	564	91,4	8,8	57%	23,9%	43,6%
Mouscron	299	139	160	74	372	147	85,7	9,2	46%	19,8%	50,2%
Soignies	448	171	277	130	578	348	100,6	6,8	54%	22,5%	37,3%
Thuin	426	124	302	167	592	366	107,8	5,5	53%	28,2%	45,6%
Tournai	449	147	302	170	619	316	96,1	8,6	50%	27,5%	53,9%
Huy	412	131	281	128	540	379	110,8	5,3	55%	23,7%	33,7%
Liège	1.721	1.021	701	418	2.139	1.375	95,7	6,3	62%	19,5%	30,4%
Verviers	1.014	428	586	403	1.417	849	115,5	6,0	56%	28,4%	47,4%
Waremme	324	120	204	100	424	292	107,7	5,8	56%	23,6%	34,2%
Arlon	378	236	142	76	454	144	91,3	10,5	48%	16,7%	52,8%
Bastogne	252	67	184	78	330	137	122,5	4,9	41%	23,5%	56,8%
Marche	284	77	207	105	389	205	117,5	5,8	48%	27,0%	51,2%
Neufchâteau	338	112	226	85	424	182	124,2	6,5	43%	20,2%	46,9%
Virton	188	52	136	62	250	170	122,3	5,2	54%	24,8%	36,5%
Dinant	483	149	334	182	665	384	107,4	6,5	52%	27,4%	47,3%
Namur	1.481	751	730	399	1.880	905	94,4	9,4	53%	21,2%	44,1%
Philippeville	213	36	176	111	324	223	109,2	5,1	55%	34,3%	49,9%
<b>Wallonie</b>	<b>12.069</b>	<b>5.342</b>	<b>6.727</b>	<b>3735</b>	<b>15802</b>	<b>9.169</b>	<b>103,2</b>	<b>7,1</b>	<b>55%</b>	<b>23,6%</b>	<b>40,7%</b>

Sources : DGS STATISTIQUE Statbel, permis d'urbanisme ; Iweps

Comme on l'a déjà souligné, la plupart des rénovations ont pour motivation l'amélioration de la qualité des logements existants. Certains permis impliquent toutefois la création de nouveaux logements, que ce soit par la subdivision de bâtiments résidentiels ou par la réaffectation de bâtiments à l'origine non résidentiels. La dernière colonne permet dès lors de mesurer le « rendement » des permis de rénovation en termes de création de logements. Il est le plus important à Tournai, Marche-en-Famenne, Arlon, Charleroi et Mouscron. On peut y voir à la fois le produit d'opérations de « recyclage » urbain (rénovation, revitalisation, remembrement urbain, SAR), d'investissements privés dans des « immeubles de rapport » ou encore plus ponctuellement de subdivisions ou réaffectations de bâtiments ruraux.

### **2.2.1.3 La consommation foncière**

La consommation d'espace pour la fonction résidentielle est en diminution pratiquement partout, à l'exception de Verviers et surtout du Brabant wallon, qui sont d'ailleurs les deux plus grands consommateurs d'espace : à eux deux, ils représentent le quart de la consommation annuelle wallonne d'espace résidentiel, soit près de 250 ha. Viennent ensuite Liège et Namur avec respectivement 96 et 86 ha ; tous les autres arrondissements suivent largement derrière, les plus économes étant ceux de Mouscron et d'Arlon, qui sont également les plus petits en superficie.

On ne peut établir aucune corrélation entre la consommation d'espace et le taux d'urbanisation résidentielle (surface résidentielle / surface totale) ni entre la consommation d'espace et le taux de remplissage des zones d'habitat : le coefficient  $R^2$  est respectivement de 0,05 et 0,02 ! L'urbanisation et la raréfaction de l'espace jouent donc très peu par rapport à d'autres facteurs tels que l'attractivité de pôles extérieurs ou intérieurs à la région (cfr volet 1.2) ; elles jouent un rôle sans aucun doute sur le type de logement produit et la densité, mais pas sur la consommation globale d'espace.

Les disponibilités foncières dans les zones d'habitat du plan de secteur ont été calculées par l'Iweps 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.

- Le calcul des disponibilités foncières ne prend en compte que les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural ; il ne tient pas compte des ZACC, ni des zones bleues ou blanches, des SAR, etc
- Il ne tient 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 zones non officiellement urbanisables, l'exemple le plus fréquent étant celui de la zone agricole où le principe de « comblement » (art 112) s'exerce fréquemment dans les zones où l'habitat est traditionnellement dispersé.

Moyennant toutes ces précautions, l'exercice est intéressant dans le cadre contextuel qui nous occupe, dans la mesure où il permet surtout de comparer les arrondissements entre eux.

Le taux de remplissage des zones d'habitat du plan de secteur est supérieur à 75% dans six arrondissements wallons concentrés dans la partie nord-ouest du territoire (C'est à Charleroi et Mouscron que le taux de saturation est le plus élevé 81%).

En raison des contraintes diverses qui peuvent peser sur ces zones, on estime généralement qu'un taux de saturation de 80% est très proche d'un remplissage effectif des zones d'habitat véritablement urbanisables. Les arrondissements de Charleroi et de Mouscron sont déjà dans le cas ; à ce stade, l'essentiel des actions consiste dès lors dans la mise en œuvre de ZACC, la densification des tissus existants et la réaffectation ou le recyclages d'espaces non résidentiels.

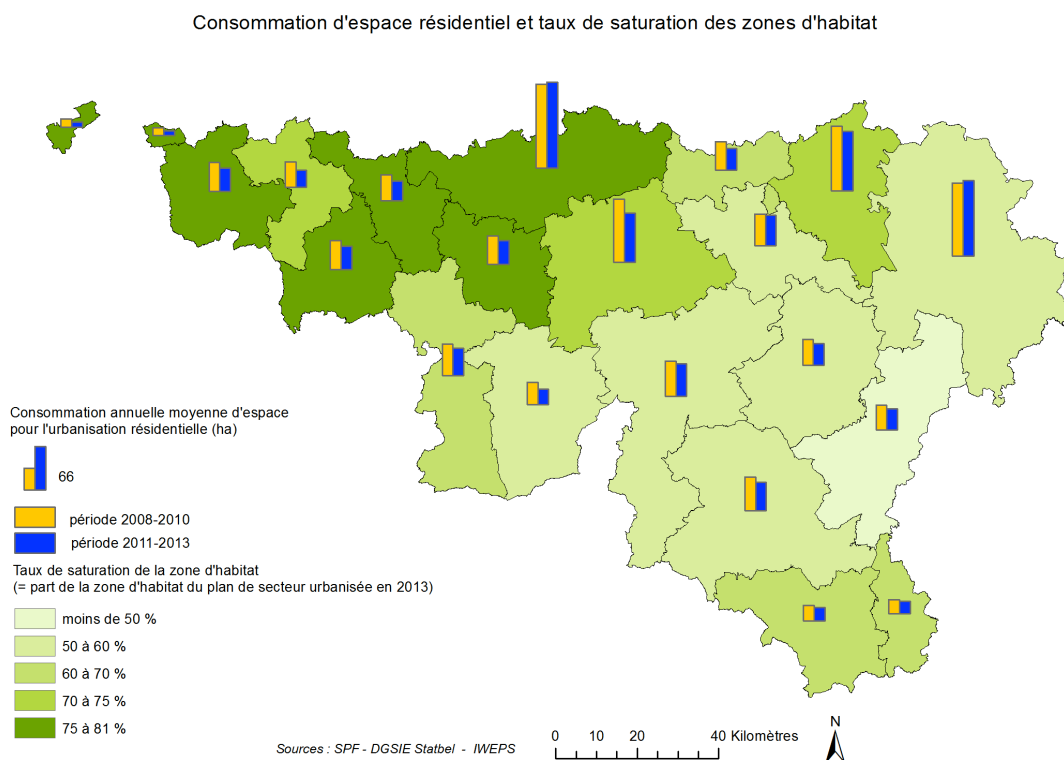


Au rythme actuel de l'urbanisation que l'on y observe, les arrondissement de Soignies, Nivelles, Tournai et Mons devraient atteindre ce seuil de 80% à court terme, soit pour 2021 au plus tard. D'autres suivent dans un horizon d'une quinzaine d'années : Ath, Namur, Liège et Thuin ; pour 2040, Waremme et Arlon devraient avoir rejoint ce groupe. La saturation des autres arrondissements se profile à plus long terme, en particulier dans le sud-est de la région qui dispose de réserves foncières très importantes. L'exemple le plus marquant est l'arrondissement de Bastogne dont le taux de saturation est inférieur à 50% et qui ne devrait pas attendre les 80% avant plus d'un demi-siècle si les tendances actuelles se poursuivent.

Arrondissement	superficie résidentielle au 1er janvier 2014 (% surface totale)	consommation annuelle d'espace pour la résidence - moyenne 2008-2010 (ha)	consommation annuelle d'espace pour la résidence - moyenne 2011-2013 (ha)	consommation annuelle d'espace pour la résidence - moyenne 2008-2013 (ha)	disponibilités foncières dans les zones d'habitat du plan de secteur en 2014 (ha)	taux de saturation de la zone d'habitat du plan de secteur (surface urbanisée / surface totale) %	échéance pour atteindre un taux de saturation de 80% de la zone d'habitat sur base de la consommation d'espace 2008-2013
Nivelles	12,8%	128,8	132,5	130,7	4.659	76,0%	6
Ath	6,9%	39,0	26,7	32,9	1.416	69,5%	15
Charleroi	15,6%	43,7	36,2	39,9	2.404	80,7%	0
Mons	10,9%	45,0	36,3	40,6	2.193	77,1%	7
Mouscron	13,7%	12,4	7,7	10,1	396	81,2%	0
Soignies	9,2%	40,3	30,6	35,5	1.384	77,8%	4
Thuin	5,2%	48,5	42,6	45,6	2.299	69,4%	17
Tournai	8,2%	44,6	36,1	40,4	1.523	76,0%	6
Huy	7,2%	48,0	46,8	47,4	3.737	60,3%	39
Liège	15,0%	99,5	91,7	95,6	5.925	73,0%	16
Verviers	3,9%	112,3	116,6	114,5	7.529	58,0%	34
Waremme	7,8%	43,2	33,0	38,1	1.985	64,9%	22
Arlon	5,6%	21,2	18,7	19,9	1.107	67,3%	22
Bastogne	2,0%	37,9	32,6	35,3	3.324	47,3%	58
Marche	2,7%	39,4	32,9	36,1	2.847	54,0%	45
Neufchâteau	1,9%	51,4	43,9	47,7	3.206	53,5%	38
Virton	2,7%	24,2	20,7	22,4	1.482	64,3%	29
Dinant	2,9%	53,6	50,1	51,8	3.595	59,6%	35
Namur	9,4%	97,0	76,0	86,5	4.634	71,9%	15
Philippeville	2,7%	33,9	23,9	28,9	2.117	58,1%	38
<b>Wallonie</b>	6,2%	1.063,7	935,6	999,7	57.762	68,0%	22

Sources : Statbel DGS STATISTIQUE et IWEPS

	Déjà atteint en 2013
	Court terme (horizon 2020)
	Moyen terme (horizon 2030)
	Long terme (horizon 2040)
	Très long terme (au-delà de 2040)



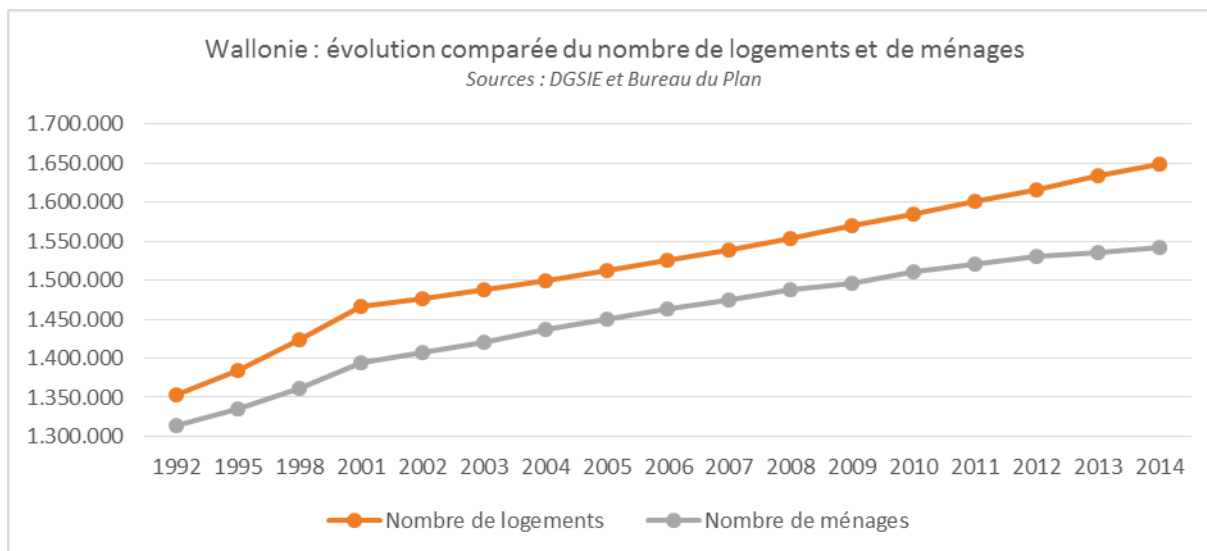
## 2.2.2 Services

L'offre en services peut être déclinée à l'échelle des arrondissements. Les données utilisées sont présentées dans la partie 3.3.

### 3. COMPARAISON DES BESOINS ET DE L'OFFRE TENDANCIELLES EN LOGEMENTS ET SERVICES

#### 3.1 MENAGES ET LOGEMENTS

Si on compare l'indicateur de besoins en logements (les ménages) avec l'offre en logements, on observe un décalage très net : il y a à l'échelle wallonne 107.000 logements de plus que le nombre de ménages en 2014. Ce différentiel qui est longtemps resté dans une fourchette de 60.000 à 80.000 unités, augmente de manière spectaculaire depuis 2012.



En termes de ratio, on est passé de 105 à 107 logements pour 100 ménages entre 2010 et 2014.

Ce ratio est parfois interprété comme un baromètre de la « tension » du marché<sup>12</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 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.

- Les **kots d'étudiants** se concentrent à proximité des principaux pôles d'enseignement supérieur. Comme les étudiants sont très rarement domiciliés dans leur kot, la question du dénombrement de ces types de logements est très complexe<sup>13</sup>. Une étude de la SEGEFA<sup>14</sup> a tenté d'approcher la question de l'adéquation

<sup>12</sup> L'étude du CEPSS de février 2014 intitule ce ratio « indice de pression immobilière » ; plus il est supérieur à 100 plus la pression est sensée diminuer.

<sup>13</sup> En théorie, les kots doivent faire l'objet d'un permis de location. En pratique toutefois assez peu de propriétaires entreprennent ces démarches. Au-delà de cette source « officielle », il y a donc lieu de consulter les listes établies par les Hautes Ecoles ou les Universités, les petites annonces etc pour arriver au mieux à une simple estimation.

entre la demande et l'offre dans les cinq principaux pôles supérieurs : Gembloux, Liège, Mons, Namur, Ottignies-Louvain-la-Neuve, ainsi qu'à Arlon. Pour l'ensemble de ces six villes, le nombre d'étudiants kotteurs a été estimé entre 22.000 et 27.000, le nombre de kots étant compris dans une fourchette de 22.000 à 31.000. L'étude montre des situations très contrastées d'une ville à l'autre. D'un point de vue quantitatif, si les cinq pôles concentrent assurément la très grande majorité des kots, il y a lieu d'y ajouter ceux que l'on peut trouver dans des pôles d'enseignement supérieur de moindre importance, tels que Tournai, Huy ou Charleroi. Au total, on peut considérer la fourchette haute comme une estimation acceptable de nombre de kots en Wallonie, soit un ordre de grandeur de l'ordre de 30.000 unités.

- Les **résidences secondaires** sont encore plus complexes à appréhender car elles peuvent se rencontrer sur tout le territoire, y compris en milieu urbain. A l'échelle nationale, l'information est en principe collectée au niveau des déclarations fiscales et de la Documentation patrimoniale, mais aucune donnée n'est publiée. Les communes qui ont instauré une taxe sur les résidences secondaires ont réalisé l'inventaire de ces dernières, mais l'information n'est pas centralisée à l'échelle régionale. On en est donc réduit à l'une ou l'autre enquête pour estimer l'ampleur de ce parc. La plus récente<sup>15</sup> estime qu'environ 350.000 ménages belges ont une résidence secondaire, dont 210.000 en Belgique. La moitié de celles-ci se trouvent à la Côte tandis qu'on en trouve environ 35.000 en Ardenne. Reste à savoir où se trouvent les 70.000 restantes et ce qu'on entend exactement par « Ardenne ». Si on répartit ce reste suivant la population régionale, on peut estimer qu'il y en aurait 20.000 de plus en Wallonie, soit 55.000, mais l'enquête dit aussi que 20% de ces résidences sont des chalets ou des caravanes dans des campings résidentiels. Il n'est pas certain que ces derniers aient été recensés comme logements par la DGS STATISTIQUE. Sur base de ces maigres informations, on peut dès lors estimer à environ 50.000 le nombre de résidences secondaires recensées comme logements. Cette question est extrêmement importante dans certaines communes d'Ardenne où l'on compte parfois près d'un logement sur deux qui n'est pas occupé en résidence principale. A une échelle moindre et difficilement quantifiable, on observe aussi l'apparition de logements déclarés comme résidences secondaires dans les communes qui ont une politique dynamique pour lutter contre les logements abandonnés. Il s'agit dans ce cas d'une manière d'échapper à la taxe qui frappe ces logements.
- En ce qui concerne les **gîtes** et autres meublés de tourisme, on peut estimer leur nombre à 1.400 en Wallonie si on additionne les données des Gîtes de Wallonie et de l'Accueil champêtre (gîtes à la ferme). Si certains gîtes sont peut-être repris dans les deux groupements, d'autres ne font pas partie de ces réseaux ; on peut donc conserver ce chiffre comme un ordre de grandeur acceptable.

Si on déduit du parc de logements les estimations de kots, de résidences secondaires et gîtes, il reste un différentiel ou un « surplus » d'environ 25.000 logements en 2014. Il représente en quelque sorte la marge de souplesse du marché et c'est lui qui a augmenté au cours des dernières années : aucun indice en effet ne permet d'avancer que le nombre de kots et de résidences secondaires aient progressé de manière significative au cours des toutes dernières années.

On trouve dans ce « stock » des logements insalubres et/ou abandonnés, mais aussi des logements en travaux, en cours de transaction, des promotions neuves qui n'ont pas encore trouvé acquéreur ou ne sont pas encore occupées...

<sup>14</sup> Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes, ULg SEGEFA 2011

<sup>15</sup> Enquête de WES Research and Strategy menée auprès de 5.000 ménages belges, mars 2015

Les logements insalubres et/ou abandonnés se rencontrent plus fréquemment dans les anciens tissus bâtis des communes du sillon wallon ou dans les centres villes, notamment aux étages des commerces ; de nombreuses communes ont entrepris l'inventaire de ces logements en vue d'établir une taxe destinée à encourager leur remise sur le marché. En 2010 on en recensait un peu moins de 13.000<sup>16</sup>. Ce chiffre est élevé là où les communes se sont donné les moyens de réaliser un inventaire complet ; il n'est donc pas une image représentative de la réalité, même si ces communes sont généralement celles qui sont le plus confrontées à cette problématique. Par ailleurs il évolue constamment puisqu'au-delà de la simple perception d'une taxe, le but est de favoriser la remise sur le marché de ces logements. De manière générale l'application de ce régime taxatoire entraîne trois types d'effets : certains s'acquittent simplement de la taxe, d'autres entreprennent des travaux pour remettre leur bien sur le marché de la location et d'autres enfin mettent le bien en vente. On ne dispose pas de chiffres généraux sur la part relative de ces trois démarches mais il semble que l'effet le plus fréquent est celui de la mise en vente. Notons enfin comme on l'a déjà signalé que certains de ces logements passent sous le statut de résidences secondaires, du moins on le suppose dans les communes qui n'appliquent pas de taxe sur lesdites résidences.

La carte qui suit établit des éléments de comparaison entre logements et ménages à l'échelle des arrondissements.

La couleur de fond représente le rapport logements/ménages. On repère tout de suite l'influence des résidences secondaires sur le ratio des arrondissements du sud de la région, en particulier ceux de Bastogne et Marche-en-Famenne, ce qui montre les limites de cet indicateur. Là où ce phénomène est moins développé, il permet quand même de mettre l'accent sur des secteurs susceptibles de connaître une certaine tension en raison d'une faible marge de « souplesse » entre ménages et logements : il s'agit des arrondissements de Namur, Waremme, Huy et Liège.

Si on met à présent cet indice en parallèle avec les dynamiques récentes et tendanciennes en matière d'offre actuelle (production de logements) et de besoins attendus (projections de ménages), on peut faire les constats suivants :

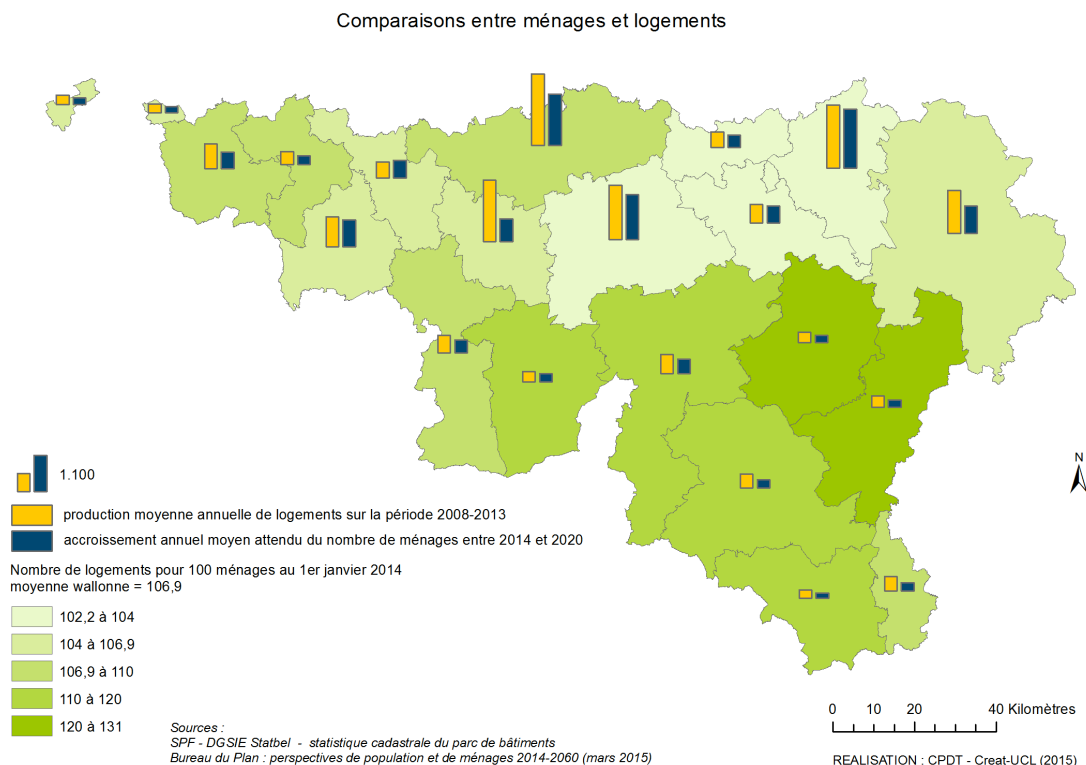
- Un décalage important s'observe dans les arrondissements de Charleroi,<sup>17</sup> mais aussi de Nivelles et Verviers, entre la production actuelle de logements et les besoins attendus à court terme (2020) par les projections de ménages. Si la production se poursuit au rythme actuel, cela peut avoir pour effet dans un premier temps de « détendre » quelque peu le marché (augmentation de l'indice), mais on peut aussi supposer que le secteur de l'immobilier, très réactif, s'adaptera rapidement à un contexte de pression démographique moins forte.
- D'un autre côté, le lien entre besoins et production tend vers un équilibre dynamique qui fonctionne dans les deux sens : une production de logements plus importante peut attirer de nouveaux habitants et renforcer les scénarios démographiques tendancielles par une plus grande attractivité migratoire.

---

<sup>16</sup> Source : DGO4, Division du Logement

<sup>17</sup> Cet arrondissement présente des distorsions très importantes entre logements et ménages qui mériteraient une analyse plus approfondie : si on compare la création nette de logements avec l'accroissement du nombre de ménages entre 2008 et 2013, la différence est encore plus spectaculaire. On peut émettre l'hypothèse que des actions spécifiques à l'échelle des communes, comme des vérifications ou régularisations, aient pu gonfler artificiellement les chiffres de création de logements en permettant en fait simplement un meilleur recensement du parc existant.

- Dans les quatre arrondissements où l'indice est faible, on observe un relatif équilibre entre production et besoins attendus. Dans un contexte tendanciel cet indice ne devrait guère augmenter et la tension pourrait rester assez forte.



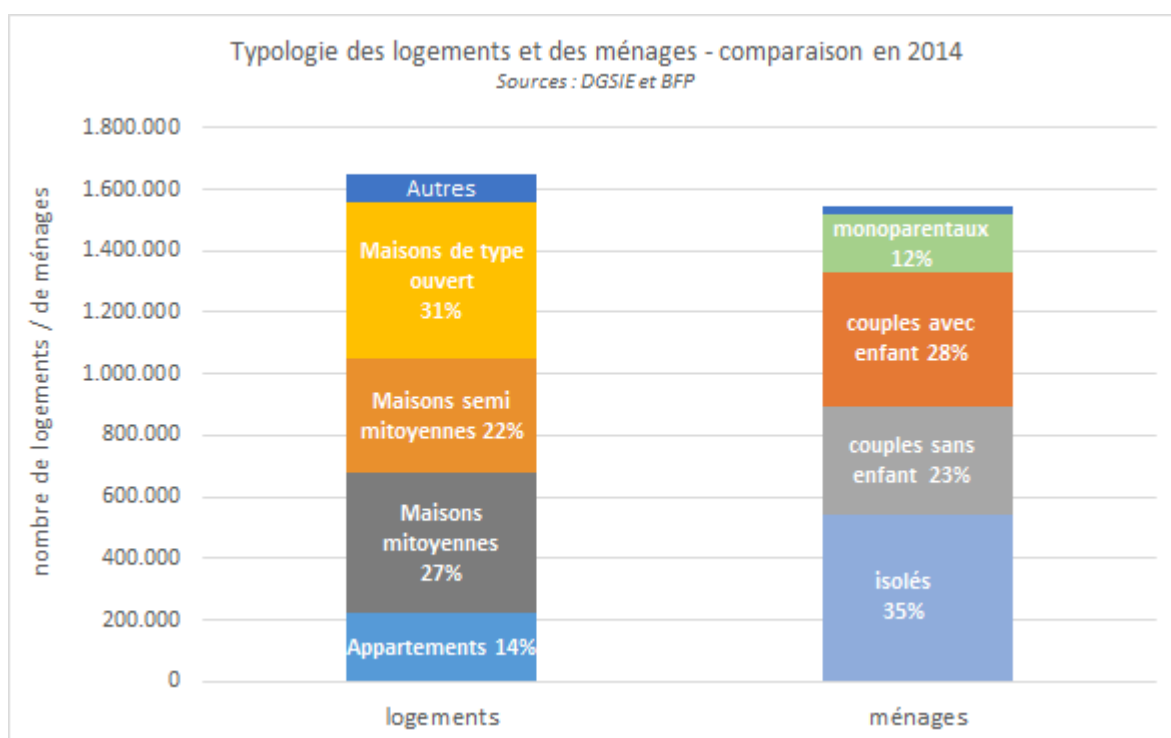
### 3.2 TYPES DE MENAGES ET TYPES DE LOGEMENTS

On vient de montrer l'intérêt mais aussi les limites d'une comparaison entre le nombre de logements et de ménages. On peut poursuivre ce raisonnement en mettant en parallèle la structure des ménages avec celle du parc de logements. Au-delà des réserves méthodologiques liées à cet exercice qui s'apparente un peu à comparer des pommes et des poires, cette mise en parallèle soulève quand même des tendances lourdes et des questionnements qu'il serait dommage de ne pas aborder à ce stade.

On observe un décalage très important entre la typologie des ménages et celle du parc de logements : 80% des logements sont des maisons familiales (de 2, 3 ou 4 façades) alors que 60% des ménages sont formés de personnes isolées ou de couples sans enfant.

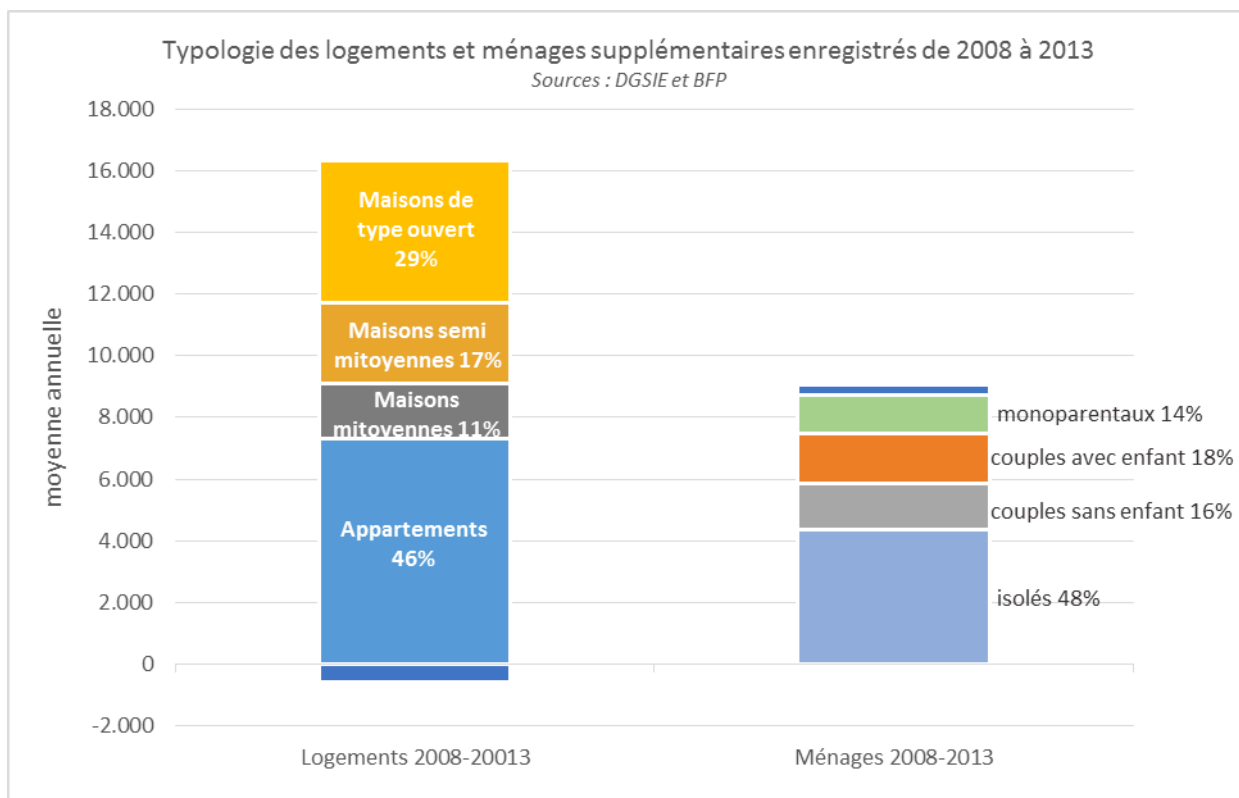
Il convient bien sûr de rester très prudent quant à l'interprétation de ces chiffres et d'éviter toute forme de déterminisme ou d'automatisme. Une personne isolée ou un couple sans enfant ne souhaite pas nécessairement habiter dans un appartement, pas plus qu'un couple avec enfants n'est destiné à habiter dans une maison à quatre façades. Néanmoins ce décalage interpelle et pousse à se demander si des personnes ne restent pas dans un logement qui ne leur convient plus simplement par manque d'alternative dans le périmètre qui correspond à leur cadre de vie<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> L'analyse sur les migrations réalisée dans le volet 1.2 montre bien que la très grande majorité des déménagements se réalisent à une échelle locale.



Le marché a par ailleurs très bien senti cette demande et produit actuellement des appartements en grand nombre : une sorte de rééquilibrage est en cours mais celui-ci sera très lent en raison de l'importance du parc de logements existants. Par contre, et bien qu'elle ait fortement diminué, la production de maisons à quatre façades reste bien supérieure à l'accroissement du nombre de ménages familiaux, qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales.

Les perspectives ne laissent en rien augurer de changement de tendance puisque, comme on l'a vu ci-dessus, les ménages isolés devraient continuer à augmenter de manière très significative.



### 3.3 LES SERVICES

En termes de services, si l'on se base sur le simple maintien des taux de couverture observés en 2014 (scénario tendanciel), il faudrait prévoir à l'échelle wallonne :

- 1.100 places supplémentaires en milieu d'accueil préscolaire d'ici 2030.
- 4.300 places supplémentaires d'ici 2030 dans l'enseignement maternel.
- 17.300 places supplémentaires d'ici 2030 dans l'enseignement primaire.
- 13.000 places supplémentaires d'ici 2030 dans l'enseignement secondaire.
- 19.500 nouvelles places d'hébergement pour les personnes âgées d'ici 2030 et 38.000 d'ici 2040.

Nous allons préciser et détailler ces résultats ci-dessous.

#### 3.3.1 Accueil de la petite enfance

Le taux de couverture rapporte habituellement le nombre de places agréées par l'ONE à la population âgée de 0 à 2,5 ans. Dans le tableau qui suit, la mesure se fait par rapport à la population de moins de 3 ans (voir annexe 1). Sur cette base, le taux de couverture moyen en Wallonie est de 25,6%. On voit que certains arrondissements sont nettement mieux pourvus que d'autres en structures d'accueil : c'est le cas du Brabant wallon mais aussi de toute la province de Luxembourg en général, ainsi que des arrondissements de Namur, Dinant et Waremme. A l'autre extrémité, les arrondissements de Charleroi, Philippeville et Thuin forment un ensemble territorial où ce service semble nettement insuffisant. Notons que le taux moyen de la Wallonie est relativement faible et que bien des parents éprouvent des difficultés à trouver des solutions alternatives aux places d'accueil agréées.



Arrondissement	Nombre de places d'accueil préscolaire 2013	taux de couverture en 2013	Nombre de places sur base du taux 2013 en...			Evolution par rapport à 2013		
			2020	2030	2040	2013-2020	2013-2030	2013-2040
Nivelles	4.843	39,4%	5.044	5.233	5.302	+ 201	+ 390	+ 459
Ath	744	26,8%	728	779	787	- 16	+ 35	+ 43
Charleroi	2.814	17,9%	2.830	2.845	2.874	+ 16	+ 31	+ 60
Mons	1.786	20,3%	1.829	1.823	1.842	+ 43	+ 37	+ 56
Mouscron	701	26,3%	707	686	669	+ 6	- 15	- 32
Soignies	1.388	21,9%	1.406	1.455	1.479	+ 18	+ 67	+ 91
Thuin	969	19,8%	959	953	968	- 10	- 16	- 1
Tournai	1.253	27,2%	1.256	1.230	1.214	+ 3	- 23	- 39
Huy	1.020	26,0%	1.049	1.087	1.130	+ 29	+ 67	+ 110
Liège	4.647	21,5%	4.858	4.785	4.871	+ 211	+ 138	+ 224
Verviers	2.324	24,1%	2.346	2.365	2.347	+ 22	+ 41	+ 23
Wareme	820	31,8%	883	898	937	+ 63	+ 78	+ 117
Arlon	784	35,6%	800	777	773	+ 16	- 7	- 11
Bastogne	543	30,0%	569	578	599	+ 26	+ 35	+ 56
Marche	599	31,9%	642	635	650	+ 43	+ 36	+ 51
Neufchâteau	675	29,3%	707	699	722	+ 32	+ 24	+ 47
Virton	608	31,1%	587	587	600	- 21	- 21	- 8
Dinant	1.168	31,3%	1.202	1.222	1.244	+ 34	+ 54	+ 76
Namur	3.391	31,4%	3.509	3.641	3.710	+ 118	+ 250	+ 319
Philippeville	355	17,2%	368	374	379	+ 13	+ 19	+ 24
<b>Wallonie</b>	<b>31.432</b>	<b>25,6%</b>	<b>32.218</b>	<b>32.504</b>	<b>32.934</b>	<b>+ 786</b>	<b>+ 1.072</b>	<b>+ 1.502</b>

Source : Iweps Walstat

Sur la base du taux de couverture actuel et compte non tenu de la réflexion précédente, les besoins liés à l'accueil de la petite enfance ne devraient pas augmenter de manière sensible aux échéances qui nous occupent. Seuls Nivelles et Liège ressortent un peu du lot à court terme, ainsi que Namur à un peu plus long terme.

Si l'on souhaite par contre renforcer les taux de couverture les plus faibles pour les faire remonter à la moyenne wallonne de 2013, alors des efforts nettement plus conséquents devront être fournis dans les arrondissements de Charleroi (+ 1.200) et de Liège (+ 1.100), et dans une moindre mesure à Soignies, Thuin et Philippeville (200 à 300).

### 3.3.2 Enseignement maternel et obligatoire

Si on compare la population scolaire dans l'enseignement maternel, primaire et secondaire avec la population en âge théorique de suivre cet enseignement (3-5 ans, 6-11 ans et 12-17 ans), on obtient des effectifs très similaires, y compris dans l'enseignement maternel qui n'est pourtant pas obligatoire. Les différences tiennent au choix des classes d'âge (le maternel commence à 2,5 ans, une partie des jeunes de 18 à 20 ans sont encore dans le secondaire), mais elles sont régulières et non significatives. On observe juste quelques effets de frontière au niveau du secondaire à Tournai et Mouscron d'un côté, Arlon de l'autre : le nombre d'étudiants secondaires est sensiblement plus élevé que les effectifs de la classe d'âge en raison de la présence d'un nombre assez important d'élèves français. La proximité de Bruxelles ne semble par contre pas avoir d'incidences au niveau du Brabant wallon.

Il ressort de ces observations que pour les classes d'âge qui correspondent à l'enseignement maternel et a fortiori pour celles qui sont concernées par l'enseignement obligatoire (6-11 et 12-17 ans), les chiffres du tableau correspondent à l'entièreté des besoins à pourvoir : on prendra l'hypothèse d'un taux de couverture de 100% pour estimer les besoins futurs.

Même s'ils ne sont en rien comparables à ceux du troisième âge, les accroissements attendus dans ces classes d'âge sont quand même importants en valeur absolue. Le tableau présente l'évolution des besoins par phase successive. Les arrondissements de Liège et Namur se distinguent par un accroissement sensible des besoins. Dans le maternel ils se présentent à court terme à Liège. Dans le primaire, l'accroissement est attendu à court et moyen terme à Liège (+4.000 entre 2013 et 2020 !), Verviers, Namur mais aussi Charleroi alors qu'à plus long terme plusieurs tendances sont à la baisse. Dans le secondaire, c'est toujours à Liège et Namur que les besoins sont les plus importants, à court terme on notera aussi les accroissements à Charleroi et Mons.

On voit aussi que pour l'enseignement maternel, le plus gros des besoins intervient entre 2020 et 2030 tandis que pour le primaire les besoins concernent davantage le court terme, ils restent conséquents jusqu'en 2030 mais par la suite les effectifs de cette classe d'âge devraient commencer à décroître. Dans le secondaire, l'intensité de l'accroissement reste quasiment constante tout au long de la période de projection.

A l'horizon 2030, sur base tendancielle il faudrait à l'échelle wallonne 4.200 places supplémentaires dans l'enseignement maternel, 17.300 dans le primaire et 13.000 dans le secondaire

En Fédération Wallonie-Bruxelles, les normes moyennes sont d'une classe pour 20 élèves en primaire et d'une classe pour 24 élèves en secondaire.

- Dans l'enseignement primaire, les 17.300 places d'ici 2030 correspondent à 865 classes supplémentaires à raison de 20 élèves par classe ; leur nombre devrait diminuer par la suite,
- Dans l'enseignement secondaire, les 13.000 places d'ici 2030 correspondent à 540 classes supplémentaires et les 20.700 places d'ici 2040 à 860 classes.

Ceci ne pourra certainement pas se réaliser partout dans le cadre des infrastructures existantes et la création de nouvelles écoles ou implantations se posera de manière inévitable. Cette réflexion ne peut toutefois être menée de manière pertinente qu'à une échelle locale.

Arrondissement	3 à 5 ans			6 à 11 ans			12 à 17 ans		
	2013-2020	2020-2030	2030-2040	2013-2020	2020-2030	2030-2040	2013-2020	2020-2030	2030-2040
Nivelles	-504	1.106	45	164	1.503	57	497	-4	1.884
Ath	-273	261	32	44	151	63	124	-123	379
Charleroi	103	164	96	1.445	428	-98	932	847	506
Mons	-140	-44	36	418	204	-91	594	178	239
Mouscron	11	-84	-86	147	-105	-269	386	-42	-151
Soignies	-64	226	75	10	380	91	490	-23	550
Thuin	-85	4	18	46	61	-47	196	-32	197
Tournai	1	-66	-88	-122	-32	-202	-7	-198	-70
Huy	322	70	115	441	443	147	445	624	339
Liège	1.241	6	9	3.888	1.733	-908	1.871	3.865	339
Verviers	-24	498	-277	591	797	-774	-912	363	887
Waremme	67	62	91	334	309	96	218	436	225
Arlon	15	-40	-27	117	-40	-107	145	31	-53
Bastogne	85	60	55	202	154	48	-1	160	205
Marche	92	13	15	161	212	-20	-257	209	166
Neufchâteau	68	5	61	185	145	8	276	229	69
Virton	18	-51	13	-184	10	-13	260	-207	17
Dinant	75	148	42	270	444	25	-6	262	384
Namur	-41	850	128	828	1.341	184	595	564	1.492
Philippeville	43	31	20	-63	210	-9	-30	31	151
<b>Wallonie</b>	<b>1.010</b>	<b>3.219</b>	<b>373</b>	<b>8.922</b>	<b>8.348</b>	<b>-1.819</b>	<b>5.816</b>	<b>7.170</b>	<b>7.755</b>

Source : Iweps Walstat

### 3.3.3 Les services aux aînés

La capacité globale des lits en maison de repos (MR) et maisons de repos et de soin (MRS) est fixée à 49.659 lits pour l'ensemble de la Wallonie par un Arrêté du Gouvernement wallon<sup>19</sup> ; il convient d'ajouter à ce quota un maximum de de 1.800 lits de court séjour. Cette capacité maximale MR/MRS rapportée à la population âgée de 75 ans et plus, définit un taux de couverture (appelé coefficient X dans l'Arrêté). Il est de 16,5% en 2014. Ce taux est appliqué à chaque arrondissement pour définir une norme de répartition territoriale de ces lits. Le principe est que si des lits se libèrent dans un arrondissement excédentaire, ils soient en priorité réaffectés dans un arrondissement déficitaire, les moins bien couverts étant les plus prioritaires.

Comme le montre le tableau, la situation est en effet très variée d'un arrondissement à l'autre, le taux de couverture varie de 12,1% à Dinant à 26,0% à Mouscron en 2014. Les arrondissements frontaliers du Hainaut connaissent toutefois une situation particulière en raison du très grand nombre de ressortissants français fréquentant les maisons de repos du versant wallon. C'est particulièrement le cas à Mouscron et Tournai, dans une moindre mesure à Mons et Thuin. Ces chiffres a priori favorables ne reflètent donc pas la réalité des aînés de ces arrondissements qui éprouvent parfois beaucoup de difficultés à trouver des places dans les structures d'accueil locales.

<sup>19</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2012 portant exécution du décret du 30 avril 2009 relatif à l'hébergement et à l'accueil des personnes âgées

Le nombre de lits a sensiblement diminué entre 2009 et 2014, au point d'être à présent à 2.000 unités sous la capacité maximale autorisée. Des diminutions importantes ont été observées dans les arrondissements de Mons, Thuin et Huy mais aussi Ath et Verviers. On n'observe par contre nulle part d'accroissement significatif : le rééquilibrage souhaité ne semble pas encore entamé. L'imposition d'un nombre minimum de lits (50) et de normes de confort et de sécurité assez strictes a eu pour effet la fermeture d'un certain nombre d'établissements, essentiellement des petites structures indépendantes ou gérées par les pouvoirs publics (CPAS)<sup>20</sup>.

Arrondissement	nombre de lits MR/MRS 2009	taux de couverture 2009	nombre de lits MR/MRS 2014	taux de couverture 2014	lits MR/MRS supplémentaires en 2020*	lits MR/MRS supplémentaires en 2030*	lits MR/MRS supplémentaires en 2040*
Nivelles	4.407	15,0	4.419	14,0	1.460	3.626	5.822
Ath	1.421	19,4	1.135	15,3	21	427	884
Charleroi	5.441	15,1	5.196	14,6	395	2.287	4.153
Mons	4.200	19,3	3.650	17,1	-356	1.043	2.187
Mouscron	1.943	28,1	1.862	26,0	-753	-480	-239
Soignies	2.520	16,7	2.400	15,6	141	1.083	2.055
Thuin	2.982	22,8	2.421	18,1	-284	492	1.310
Tournai	3.272	24,8	3.033	22,7	-1.008	-323	366
Huy	2.127	25,2	1.650	19,2	-176	467	1.175
Liège	8.821	16,1	8.613	15,5	150	2.612	5.301
Verviers	4.313	19,1	3.902	16,5	340	1.549	3.264
Waremme	847	13,8	792	12,7	252	700	1.218
Arlon	554	13,2	576	12,7	205	430	771
Bastogne	456	14,0	494	14,5	90	283	583
Marche	564	12,9	589	12,9	169	443	838
Neufchâteau	822	16,1	812	15,4	11	268	653
Virton	632	14,4	654	14,3	44	281	623
Dinant	1.278	14,1	1.151	12,1	380	879	1.547
Namur	4.118	17,0	3.806	15,2	414	2.201	4.002
Philippeville	779	14,6	787	14,3	127	473	865
<b>Wallonie</b>	<b>51.497</b>	<b>17,4</b>	<b>47.198</b>	<b>15,6</b>	<b>2.364</b>	<b>19.484</b>	<b>38.122</b>

Source : Iweps Walstat

\* Sur base de l'hypothèse suivante : on applique le coefficient X (16,5%) à chaque arrondissement sur base des effectifs de 75 ans et + en 2020, 2030 et 2040 et on compare avec le nombre de lits en 2014.

<sup>20</sup> Ce qui pose la question de l'accès à ces services pour les personnes âgées moins fortunées : le secteur privé est déjà très largement majoritaire dans ce domaine et voit son poids augmenter régulièrement.

On a vu plus haut que les effectifs de personnes très âgées commencent à s'accroître à partir de 2020 et surtout entre 2030 et 2040. Dans le court terme toutefois, certains arrondissements plus vieillissants et/ou dont le taux de couverture est faible pourraient déjà enregistrer des besoins importants : Nivelles surtout, mais aussi Charleroi, Verviers, Namur et Dinant. A plus long terme, tous les arrondissements sont concernés - si on ne tient pas compte des cas particuliers de Mouscron et Tournai -, et dans de nombreux cas on voit même que les besoins supplémentaires attendus sont supérieurs au nombre de places actuels ! C'est le cas surtout dans le sud de la région (province de Namur et la majorité des arrondissements du Luxembourg), ainsi qu'à Waremme et Nivelles (plages orange).

A l'échelle wallonne, les 38.000 places supplémentaires nécessaires selon le coefficient actuel représentent l'équivalent de la création de 250 nouvelles maisons de retraite sur base de la capacité maximale autorisée par établissement (150 lits), soit quasiment une par commune !

Même s'ils sont interpellants, ces chiffres ne servent qu'à donner des ordres de grandeur de l'ampleur des besoins. D'ailleurs, les lits MR et MRS ne constituent qu'une facette des besoins en services des aînés, certes la plus facilement quantifiable.

En termes d'hébergement, il convient d'ajouter :

- les formules semi-autonomes de résidences services qui sont amenées à connaître un développement. Il n'y a pas de capacité maximale imposée aux lits en résidences services, mais les conditions d'agrégation imposent de facto certaines limitations : elles doivent être associées à une MR ou MR/MRS existante et la capacité d'un site est limitée à 50 lits.
- L'accueil familial (hébergement chez des particuliers qui n'ont pas de lien de parenté), formule qui dispose d'un cadre juridique mais est encore très peu pratiquée à l'heure actuelle.
- Des modes d'habiter innovants ou alternatifs, dans des formules à la fois individuelles à collectives : habitat « kangourou », logements Abbeyfield, habitat groupé et solidaire...

Il existe bien sûr également toute la panoplie des services à domicile permettant aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur lieu de vie. Outre les services ménagers, de repas et de santé, l'adaptation des logements aux personnes moins valides se fait par des aménagements de « brico-dépannage ». Mais il est clair que le parc de logements actuels est très mal adaptable et qu'encore très peu de nouveaux logements prévoient dès leur conception d'être utilisables par des personnes moins valides.

Enfin, l'augmentation de l'espérance de vie laisse espérer également une augmentation de la durée de vie en bonne santé et en autonomie. A population égale, on peut supposer que l'intensité des besoins en services spécifiques aux personnes âgées sera moindre qu'actuellement à moyen et long terme, ce qui pourrait compenser en partie l'accroissement spectaculaire de cette classe d'âge.

## 4. CONCLUSIONS

Si l'on se contente d'une simple observation quantitative, on pourrait considérer que le marché actuel de la production de logements répond globalement à la demande. Avec une production supérieure à l'accroissement du nombre de ménages depuis quelques années, le parc de logements tend peu à peu vers une sorte d'équilibre structurel qui implique un léger surplus de logements. Dans les années qui viennent (court terme), il est probable que la production diminue légèrement pour s'adapter à une demande moins forte.

Mais les enjeux majeurs des besoins en logements et services se définissent avant tout en termes d'adéquation qualitative : malgré une production récente qui s'est rapidement adaptée aux nouvelles exigences de ménages, il reste un décalage énorme entre un parc de logements marqué par une très grande inertie et une structure des ménages en évolution très rapide. Par ailleurs, de nombreux logements ne sont ni adaptés ni adaptables à une population vieillissante ; de nombreux logements sont éloignés des services qui sont associés à l'habitat. Malgré des inflexions notables de tendances (recyclage, densification des projets), les formes actuelles de l'urbanisation résidentielle ne suffiront pas à rencontrer l'ensemble des enjeux émergents. La création de quartiers nouveaux est à même d'apporter des réponses plus satisfaisantes aux défis engendrés - entres autres - par les perspectives démographiques. Les toutes dernières projections du Bureau du Plan, qui tablent sur une pression moins forte à court terme, définissent un cadre qui permet de mener à bien et sans précipitation excessive des projets permettant de rencontrer les enjeux plus importants qui se profilent à plus long terme.