



Contrat de Développement Territorial

Démographie et logement

Introduction

- Des **enjeux identifiés** dans le diagnostic du Contrat de Développement Territorial

La croissance démographique



Le vieillissement de la population



La difficulté d'accès aux logements



- Des **analyses prospectives à l'horizon 2035**
 - Etude sur l'**évolution démographique** et les **profils** de population/ménages par le bureau d'études DEMO-UCL (base pour les analyses prospectives) **en 2017**
 - Etude sur les **logements** par le bureau d'études CREAT-UCLouvain **en 2018**

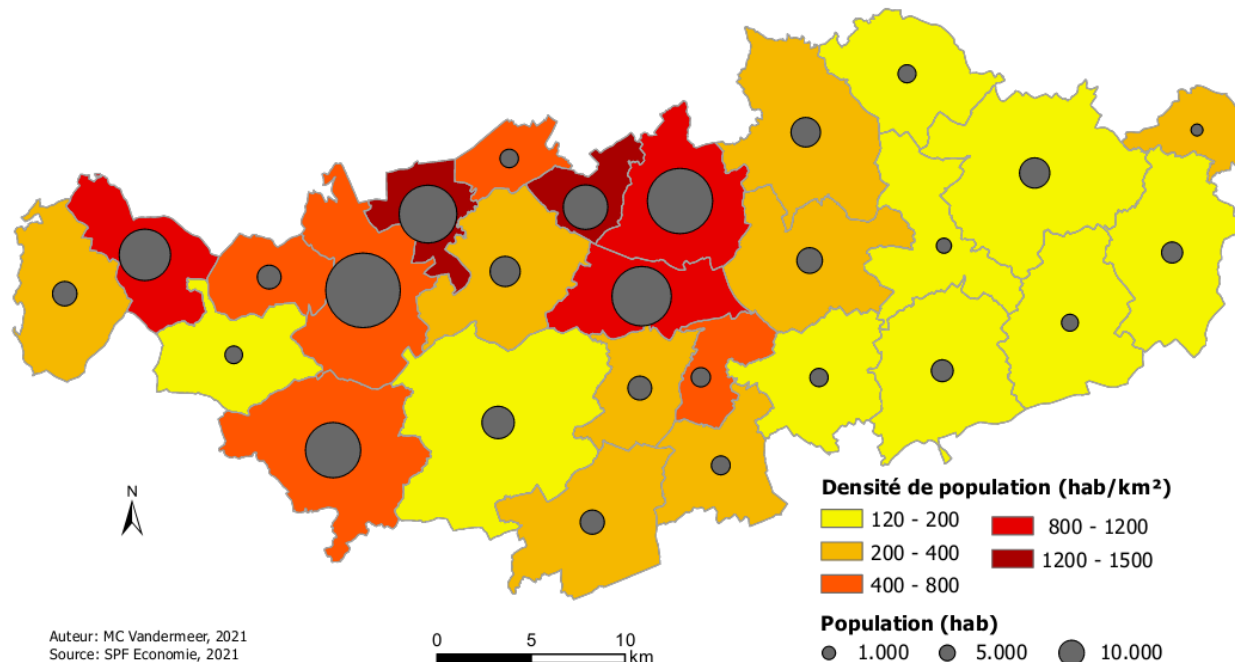


Démographie

Mise à jour du diagnostic

- En 2020, le Brabant wallon compte **406.019 habitants et 166.847 ménages**
 - C'est **12.319 habitants et 7.497 ménages de plus** qu'en 2015
 - Cela représente des **croissances de 3,1% (population) et 4,7% (ménages) en 5 ans**
 - **La densité de population** passe de 361 hab/km² à **372 hab/km²**
- Les **communes les plus peuplées** restent **Braine-l'Alleud** (> 40.000 hab), **Wavre**, **Ottignies-LLN** et **Waterloo** (>30.000 hab), Nivelles et Tubize (>25.000 hab)

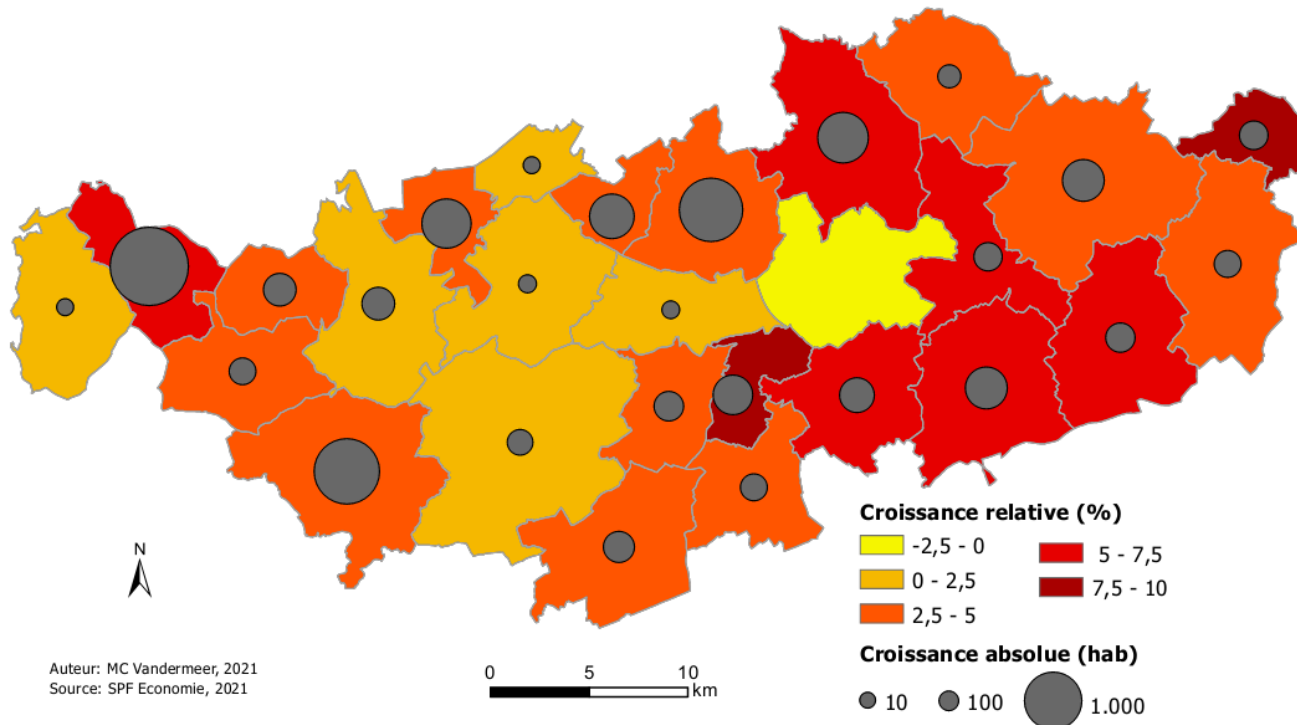
Densité de population et nombre d'habitants dans les communes du Brabant wallon en 2020



Mise à jour du diagnostic

- C'est **dans les mêmes polarités** (à l'exception de BLA et OLLN), que l'on observe **les plus fortes croissances absolues** de population
- Par contre **les plus fortes croissances relatives** s'observent à **Hélécine, Mont-Saint-Guibert, Perwez, Walhain, Grez-Doiceau, Incourt**, Tubize, et Ramillies

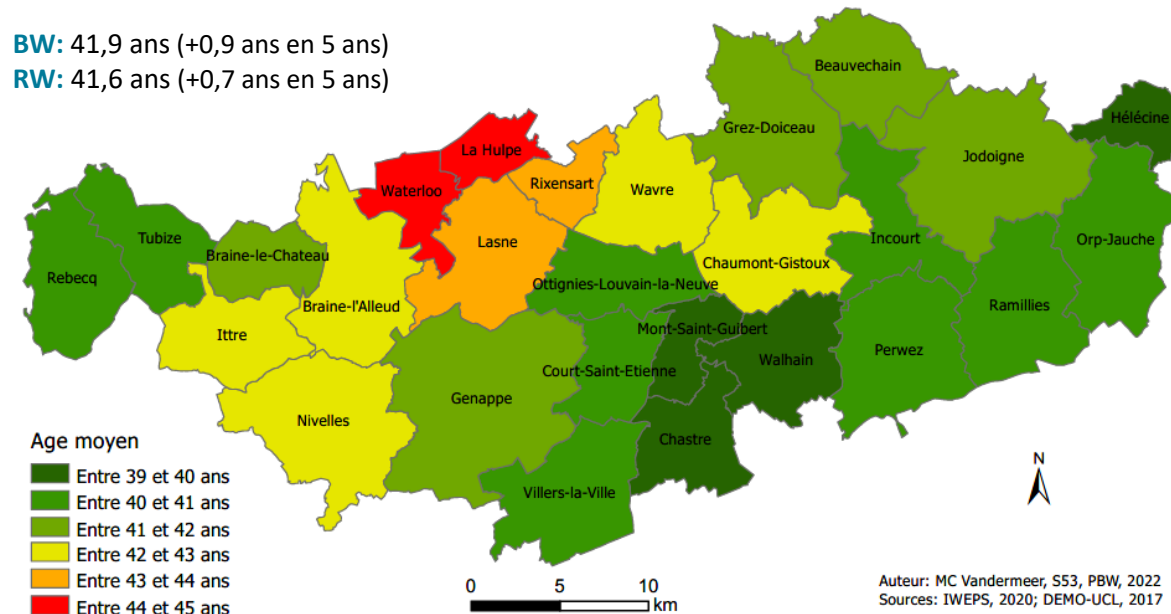
Croissance de la population entre 2015 et 2020 dans les communes du Brabant wallon



Mise à jour du diagnostic

- **L'âge moyen a continué à augmenter entre 2015 et 2020**
 - **BW** : 41,9 ans (+0,9 ans en 5 ans)
 - **RW**: 41,6 ans (+0,7 ans en 5 ans)
- **Des populations d'âges différents dans les communes du Brabant wallon**
 - Des communes **plus jeunes** (<40 ans) **en périphérie**
 - Des communes **moins jeunes** (> 43 ans) **au nord**

Age moyen de la population dans les communes du Brabant wallon en 2020



Mise à jour du diagnostic

- La structure de la population par âge a peu évolué entre 2015 et 2020**
 - La part de **personnes âgées** a **augmenté de 1,6% en 5 ans** et la proportion de jeunes a diminué de 0,8%
 - Le **taux de croissance des +65 ans > 10%** dans toutes les zones du territoire mais **décroissance des 0-19 ans** dans les zones **nord et centre**

	< 20 ans		20-64 ans		65 ans et +		Taux de croissance 2015-2020 (%)		
	2015	2020	2015	2020	2015	2020	<20	20-64	65+
Nord	23%	22%	56%	55%	21%	23%	-2%	1%	10%
Centre	24%	23%	59%	58%	17%	19%	-1%	1%	12%
Ouest	24%	23%	59%	58%	18%	19%	2%	2%	14%
Est	25%	25%	59%	59%	16%	17%	2%	5%	14%
BW	24%	23%	58%	58%	18%	19%	0%	2%	12%
RW	23%	23%	59%	58%	18%	19%	0%	0%	9%

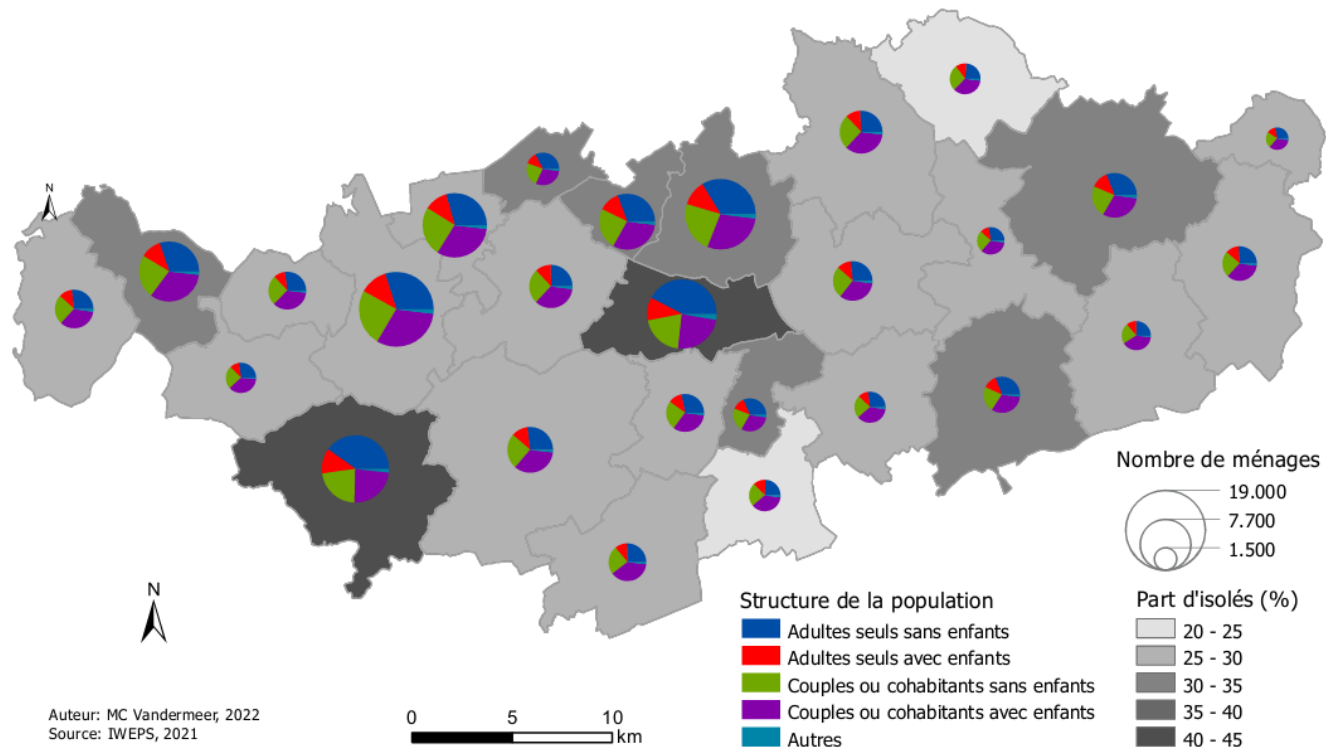


Mise à jour du diagnostic

- **Des structures de ménages différentes dans les communes du Brabant wallon**

- Des ménages d'**isolés** plus fréquents **dans les polarités** (OLLN, Nivelles, Wavre, La Hulpe)
- Des ménages **avec enfants** plus fréquents **en périphérie sud** (Ramillies, Chastre, VLV, Orp-J, Walhain)

Structure de la population et part d'isolés dans les communes du Brabant wallon en 2020



Mise à jour du diagnostic

- **La structure des ménages a peu évolué entre 2015 et 2020**
 - La part de **ménages isolés** est **moins importante qu'en RW** et la part de couples **avec enfants** est **plus importante qu'en RW**
 - Le **taux de croissance des isolés** > 7% dans toutes les zones du territoire
 - Le taux de **croissance des couples avec enfants** reste **positif en BW**

	Isolés (1)		Adultes seuls avec enfants (2)		Couples/cohab. sans enfants (3)		Couples/cohab. avec enfants (4)		Taux de croissance (%)			
	2015	2020	2015	2020	2015	2020	2015	2020	1	2	3	4
Nord	28%	29%	12%	12%	25%	25%	33%	32%	7%	2%	4%	1%
Centre	30%	31%	11%	11%	24%	24%	32%	31%	7%	3%	4%	0%
Ouest	32%	34%	11%	11%	24%	23%	31%	30%	11%	6%	3%	2%
Est	28%	29%	11%	12%	24%	23%	35%	34%	12%	13%	6%	3%
BW	30%	31%	12%	12%	24%	24%	33%	32%	8%	5%	4%	1%
RW	35%	36%	12%	12%	23%	22%	28%	27%	6%	2%	2%	-1%



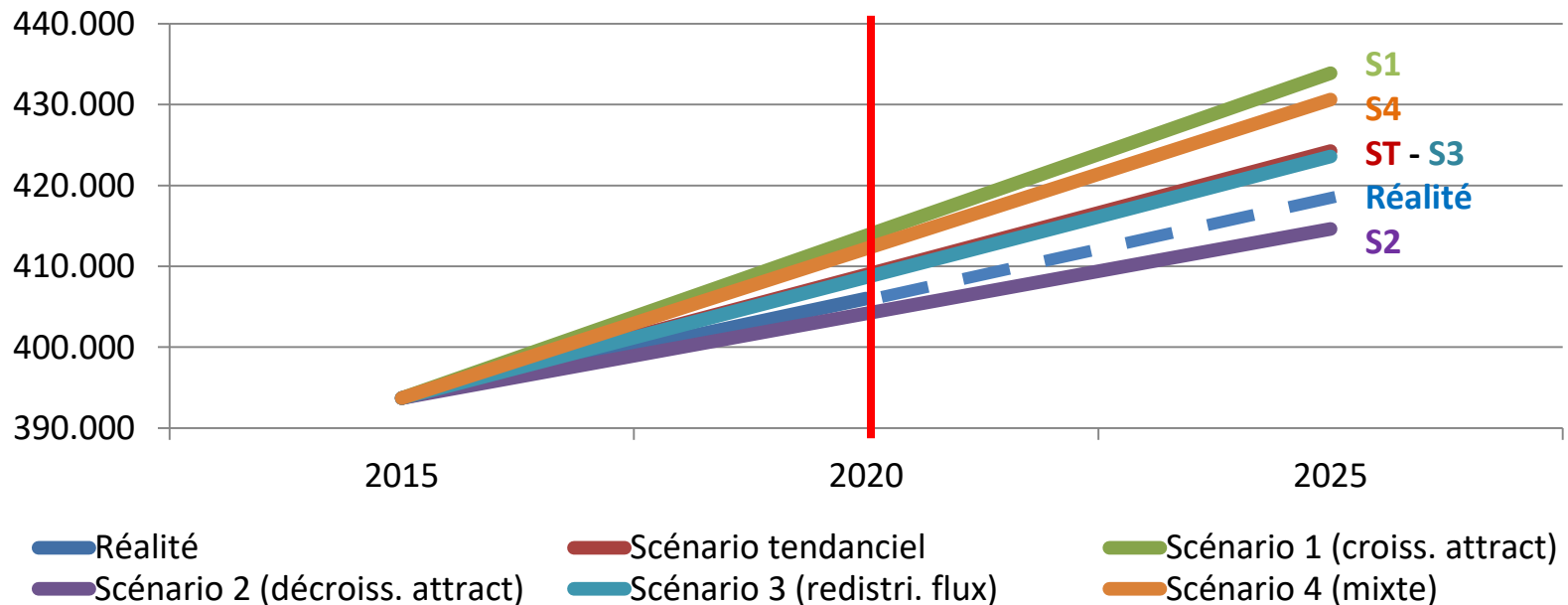
Evaluation des scénarios prospectifs

- Pour rappel, **5 scénarios** ont été étudiés avec des **projections entre 2015 et 2035** par **intervalles de 5 ans**
 - **Scénario central – tendanciel**
 - **Scénario 1 - Augmentation de la périurbanisation:** ↑ immigration vers le BW - ↑ **attractivité du BW** (dvpt SNCB, RER, projets immobiliers, pôles d'emplois...)
 - **Scénario 2 - Diminution de la périurbanisation:** ↓ immigration vers le BW - ↓ **attractivité du BW** (crise éco, précarisation des emplois...)
 - **Scénario 3 - Maintien de la périurbanisation** à son niveau tendanciel mais **redistribution des flux** à l'intérieur du BW: **Saturation** de certains espaces (**zone nord**), **densification** de **certaines noyaux** d'habitats (Tubize, Nivelles, BLA, Wavre, OLLN, CSE et Jodoigne)
 - **Scénario 4 - Maintien de la périurbanisation** pour la **majorité des communes** et **augmentation de la périurbanisation** dans **quelques communes: Gain d'attractivité de certaines communes** → hypothèse que les grands projets immobiliers vont accroître la dynamique démographique // **l'attractivité du BW** ne faiblit pas et **dépend** principalement **de l'offre en logements**

Evaluation des scénarios prospectifs

- **Evolution de la population – Tendence globale** pour le territoire provincial
 - L'effectif de population observé en 2020 se positionne entre le scénario 2 (perte d'attractivité) et les scénarios tendanciel et 3 (maintien de l'attractivité) → **légère diminution de l'attractivité du Brabant wallon entre 2015 et 2020**
 - L'analyse d'indicateurs d'écart confirme la **légère diminution d'attractivité du Brabant wallon** entre 2015 et 2020. Par contre, elle infirme la redistribution des flux au sein du territoire provincial ; la diminution de l'attractivité se faisant **plutôt proportionnellement aux dynamiques passées**

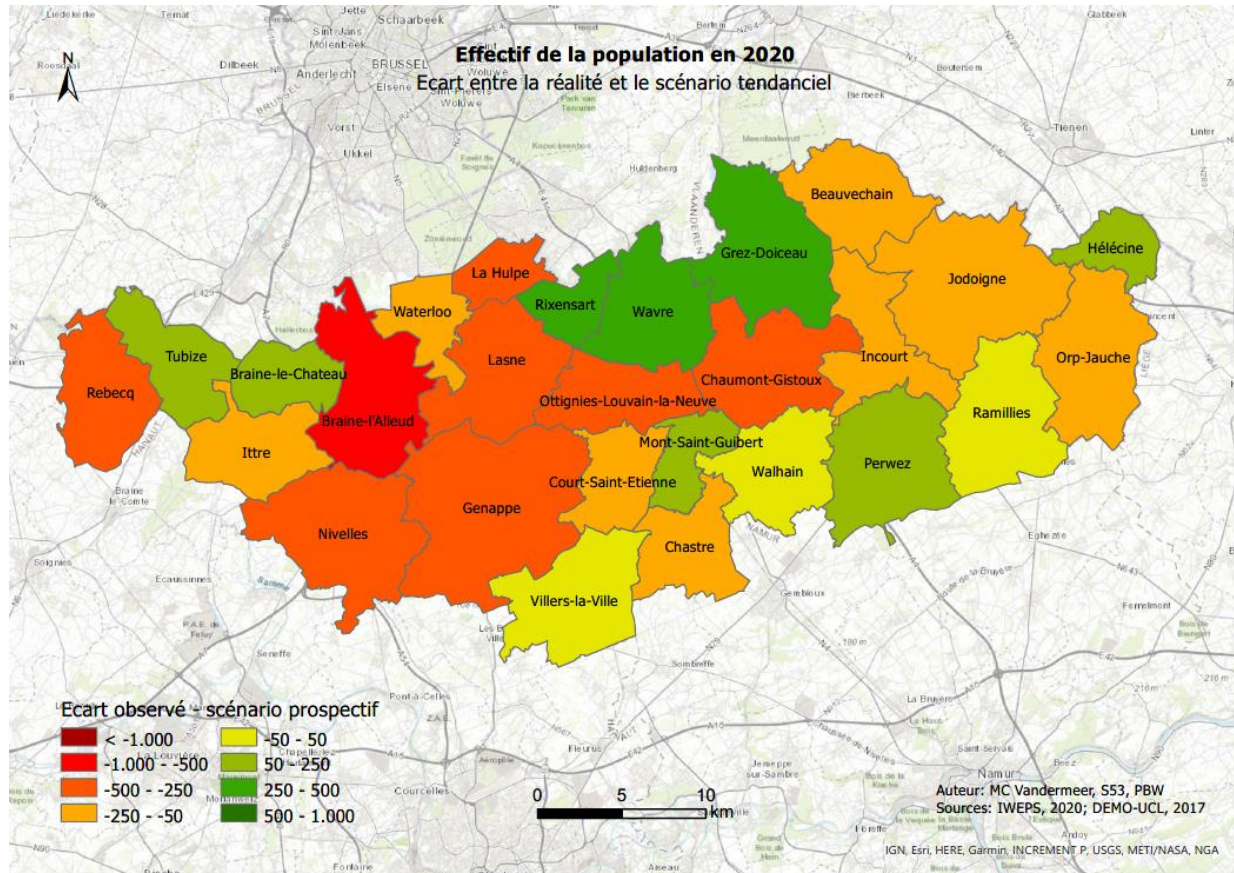
Evolution de la population



Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution de la population – Tendances communales

→ La carte des **écarts au scénario tendanciel** (celui qui compte le **moins de grands écarts**) permet d'identifier **certaines tendances communales**

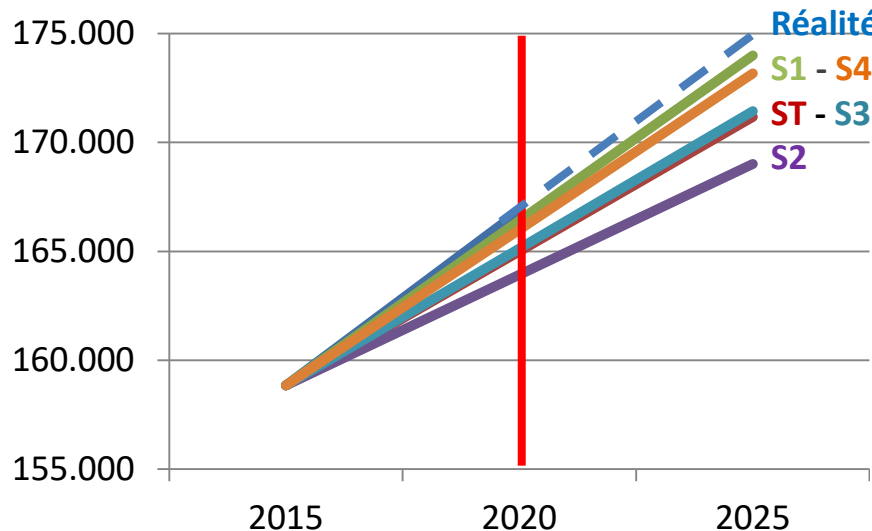


- **16 communes** subissent une **perte d'attractivité** entre 2015 et 2020 (en rouge et orange)
- **8 communes** enregistrent une **croissance d'attractivité** (en vert)
- **3 communes** **maintiennent** leur attractivité (en jaune)

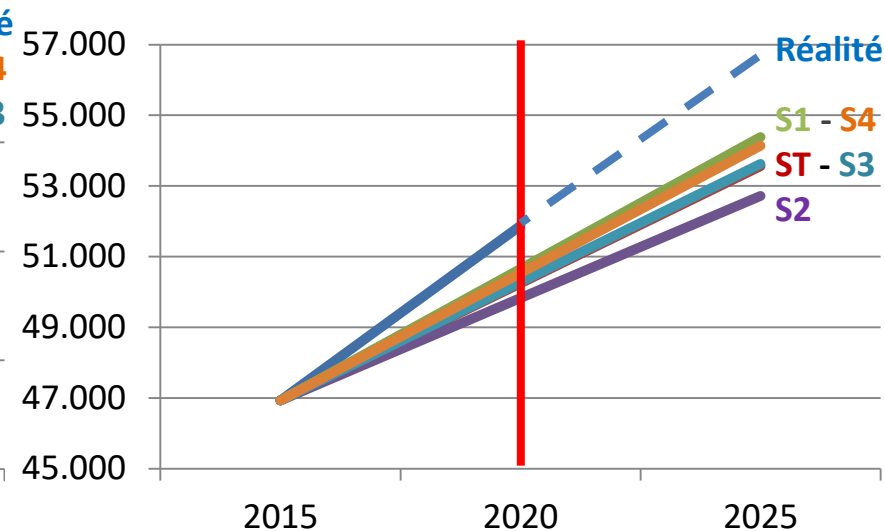
Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution du nombre de ménages et de ménages isolés – Tendence globale** pour le territoire provincial
 - Le nombre de ménages observé en 2020 est un peu plus élevé que les scénarios 1 et 4 (croissance d'attractivité) → **croissance du nombre de ménages plus rapide qu'attendu et bien plus rapide que celle de la population**
 - Le nombre de ménages isolés observé en 2020 est sous-évalué par tous les modèles → **croissance du nombre de ménages isolés bien plus rapide que les autres typologies de ménages**

Evolution du nombre de ménages



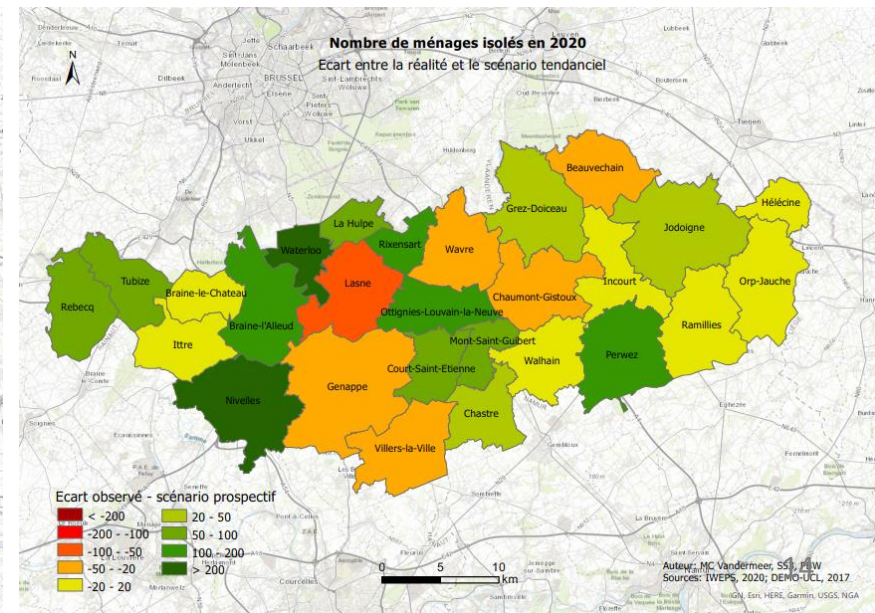
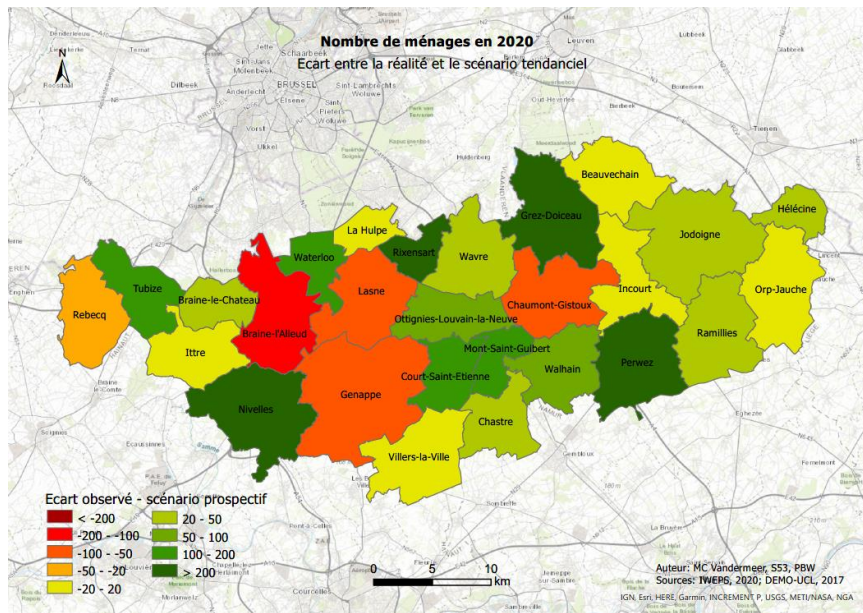
Evolution du nombre de ménages isolés



■ Réalité
■ Scénario 2 (décroiss. attract)
■ Scénario tendanciel
■ Scénario 3 (redistri. flux)
■ Scénario 1 (croiss. attract)₁₃
■ Scénario 4 (mixte)

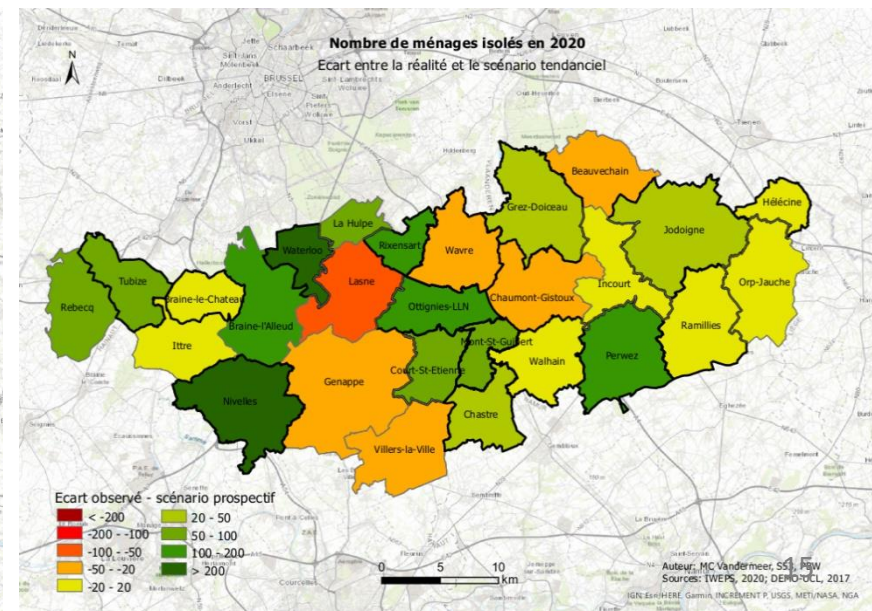
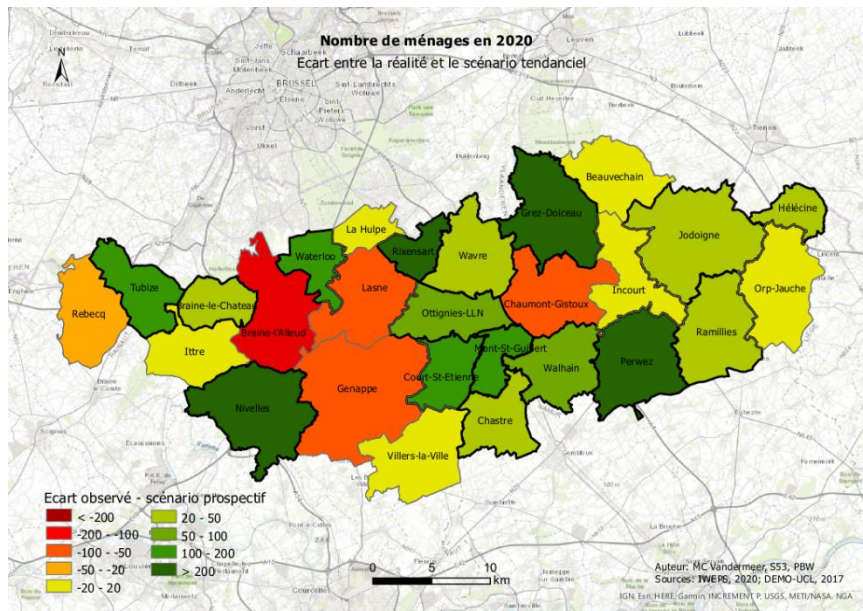
Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution du nombre de ménages et du nombre de ménages isolés – Tendances communales
 - La carte des **écarts au scénario tendanciel** permet d'identifier **certaines tendances communales**
 - **16 communes** enregistrent une **croissance d'attractivité** entre 2015 et 2020 (en vert) càd qu'on y observe plus de nouveaux ménages qu'attendus
 - **5 communes** subissent une **perte d'attractivité** (en rouge et orange) càd qu'on y observe moins de nouveaux ménages qu'attendus
 - **6 communes maintiennent** leur attractivité en termes de nombre de ménages (en jaune)



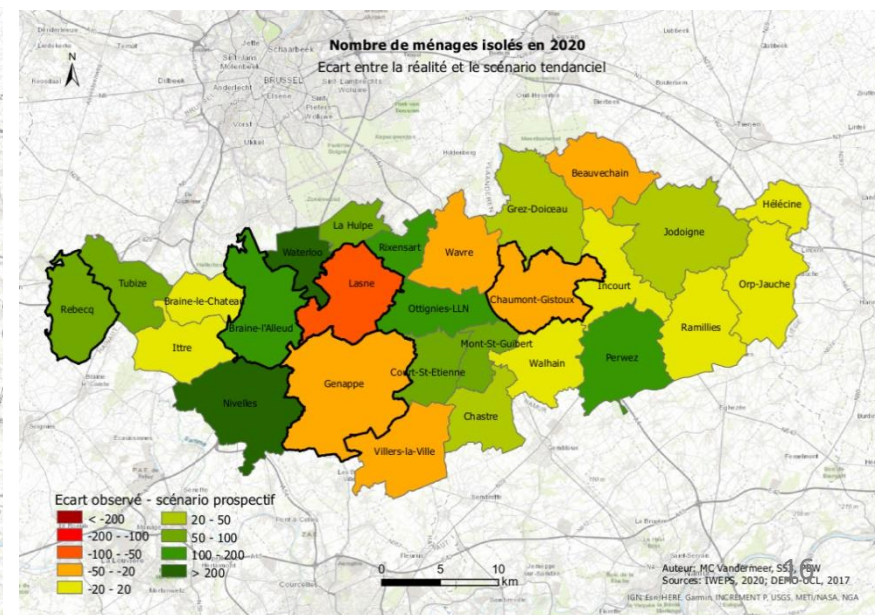
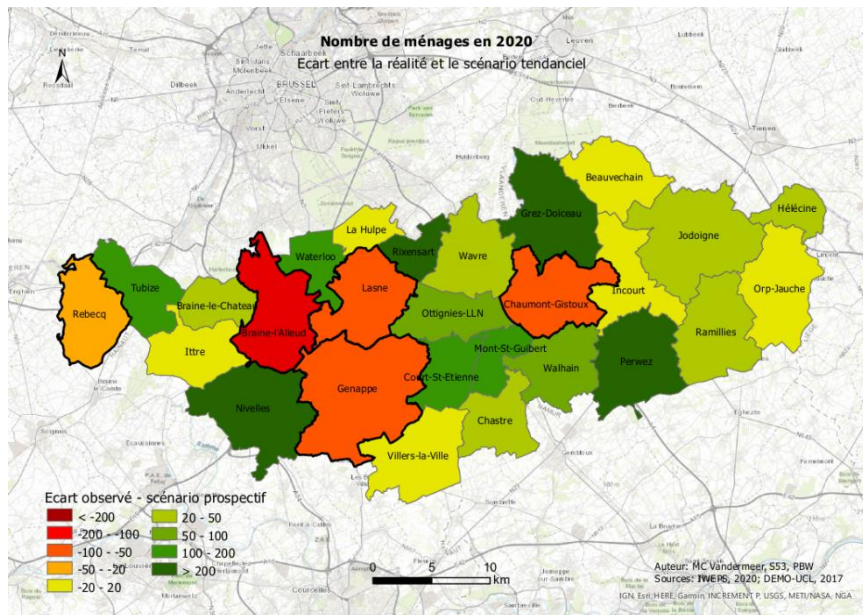
Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution du nombre de ménages et du nombre de ménages isolés – Tendances communales
 - La carte des **écarts au scénario tendanciel** permet d'identifier **certaines tendances communales**
 - **16 communes** enregistrent une **croissance d'attractivité** (en vert) càd qu'on y observe plus de nouveaux ménages qu'attendus
 - Pour **11 communes**, cela est également **vrai pour les ménages isolés**
 - Pour **4 communes**, la croissance d'attractivité **ne concerne pas** particulièrement les **ménages isolés** (BLC, Walhain, Ramillies et Hélicine)
 - **Cas particulier de Wavre**: décroissance d'attractivité pour les ménages isolés



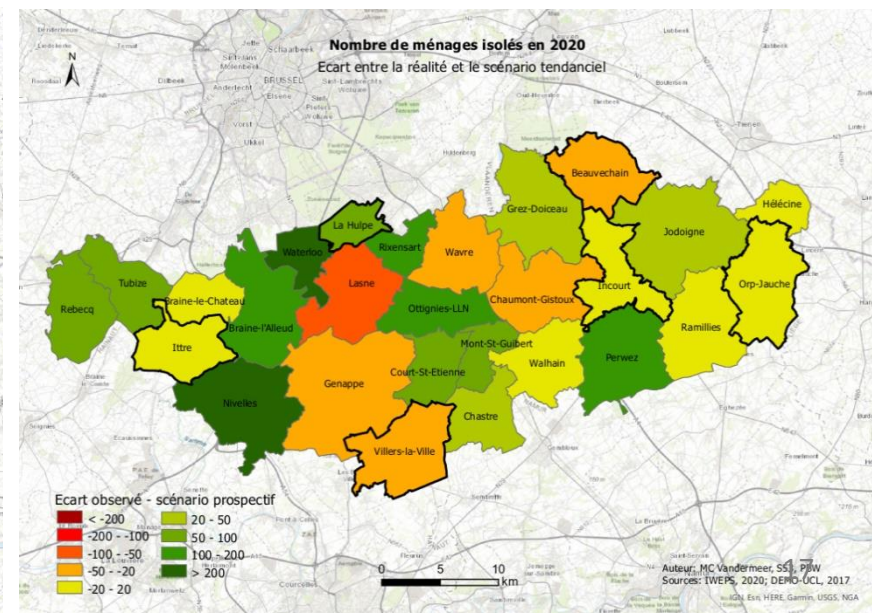
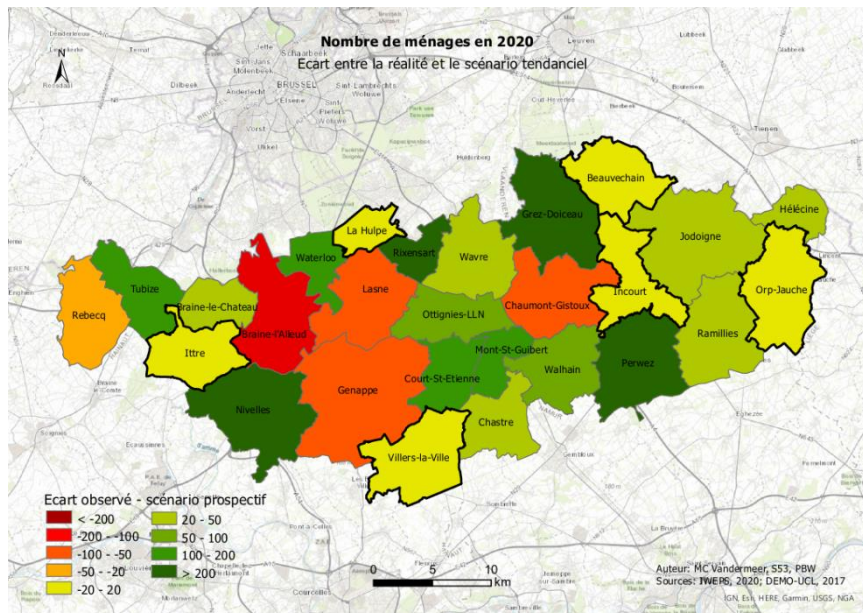
Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution du nombre de ménages et du nombre de ménages isolés – Tendances communales
 - La carte des **écarts au scénario tendanciel** permet d'identifier **certaines tendances communales**
 - **5 communes** subissent une **perte d'attractivité** (en rouge et orange) càd qu'on y observe moins de nouveaux ménages qu'attendus.
 - Pour **3 communes**, cela est également **vrai pour les ménages isolés** (Lasne, Genappe et Chaumont-Gistoux)
 - **Cas particuliers de Rebecq et BLA:** croissance d'attractivité pour les ménages isolés



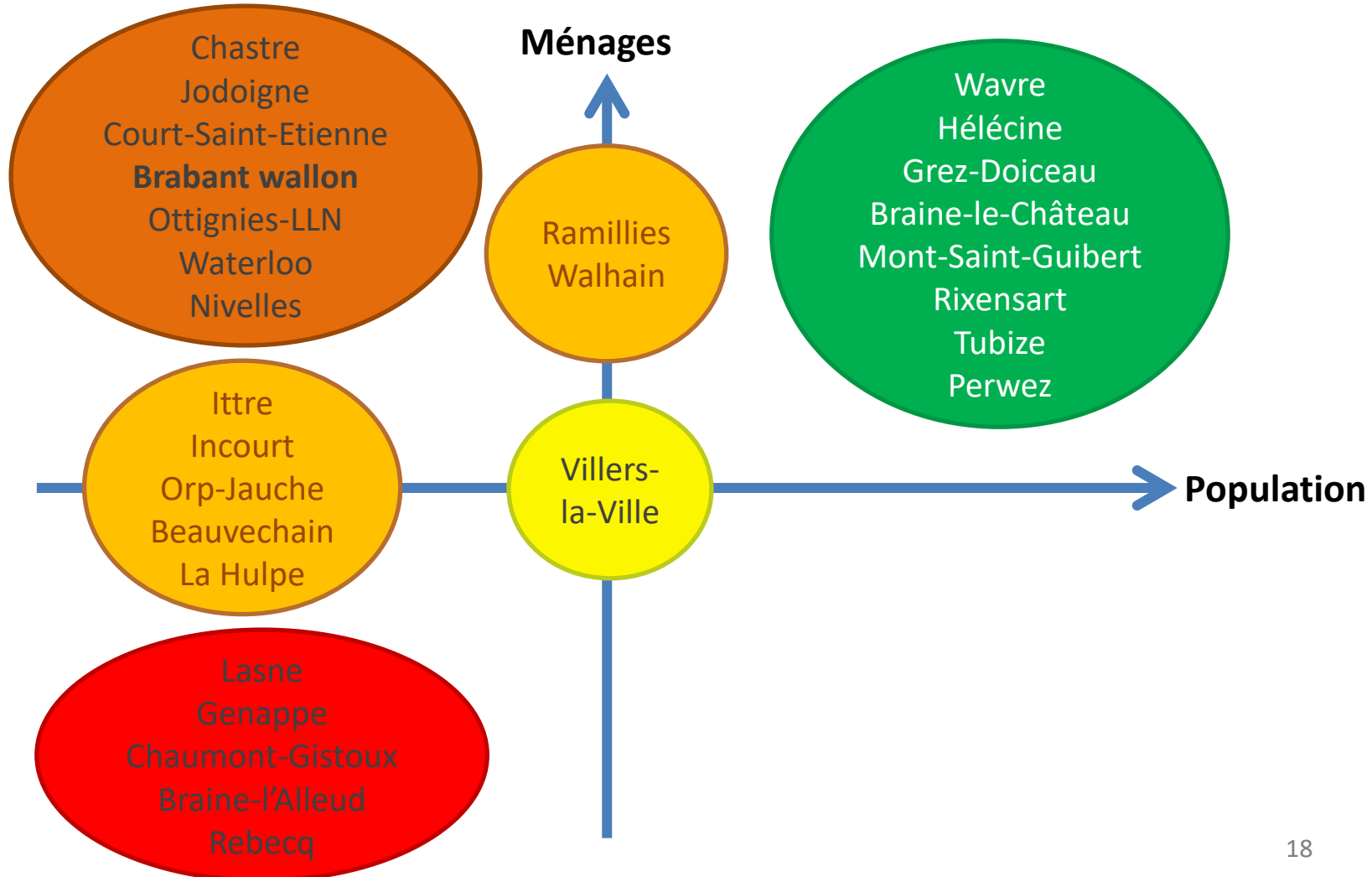
Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution du nombre de ménages et du nombre de ménages isolés – Tendances communales
 - La carte des **écarts au scénario tendanciel** permet d'identifier **certaines tendances communales**
 - **6 communes maintiennent** leur attractivité en termes de nombre de ménages (en jaune)
 - Pour **3 communes**, cela est également **vrai pour les ménages isolés** (Ittre, Incourt et Orp-Jauche)
 - Pour **Beauvechain et VLV**: **moins de ménages isolés** qu'attendus
 - Pour **La Hulpe**: **plus de ménages isolés** qu'attendus



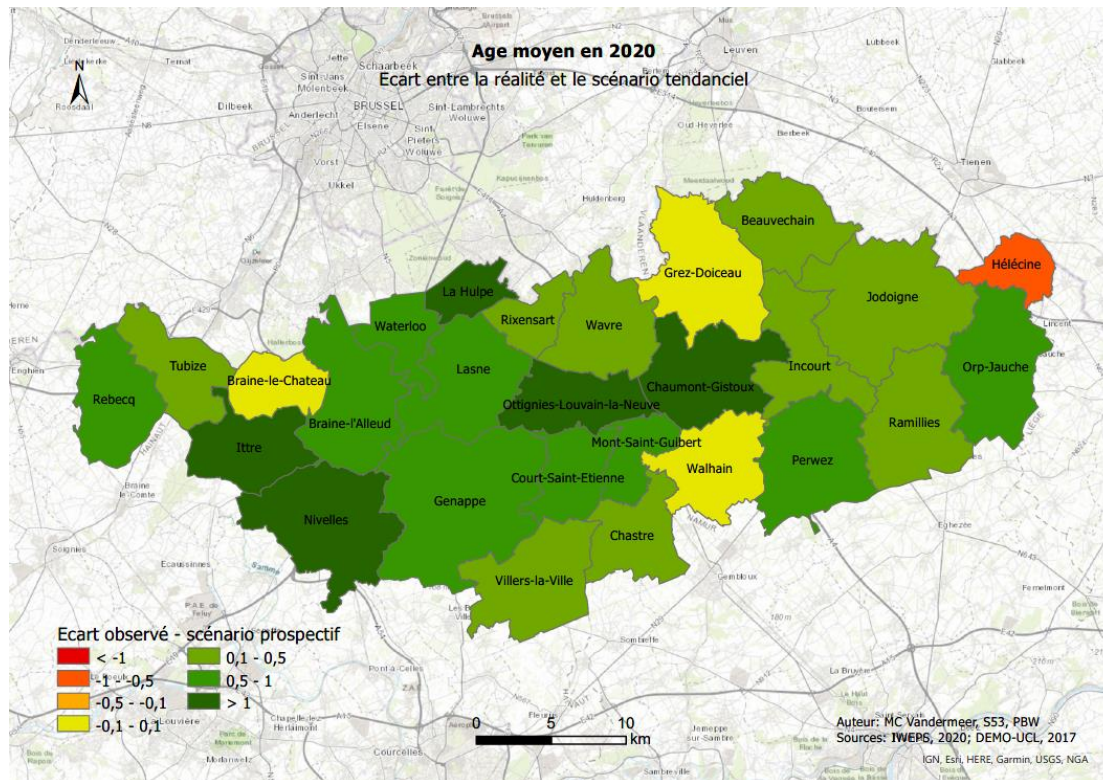
Evaluation des scénarios prospectifs

- Tendances communales – Ecart au scénario tendanciel – Population X Ménages



Evaluation des scénarios prospectifs

- **Evolution de l'âge moyen de la population – Tendance globale** pour le territoire provincial
 - **Le vieillissement observé en Brabant wallon entre 2015 et 2020 est plus important qu'attendu.** Le scénario tendanciel **sous-évalue le vieillissement de 0,6 ans.** L'âge moyen observé en 2020 étant de 41,9 ans et non 41,3 ans
- **Evolution de l'âge moyen de la population – Tendances communales**



- le scénario tendanciel **sous-évalue le vieillissement** de la population **dans toutes les communes** du Brabant wallon à **l'exception d'Hélécine** (vieillissement surévalué), **Grez-Dolceau, Walhain et Braine-le-Château** (vieillissement conforme à l'estimation)

Conclusions

- La **population observée** en Brabant wallon en 2020 est un peu **moins importante** qu'attendue. Le Brabant wallon fait face à une légère diminution d'attractivité entre 2015 et 2020
- Le **nombre de ménages a augmenté plus vite** qu'attendu ; le Brabant wallon accueillant notamment en 2020 un **nombre de ménages isolés bien plus important** qu'anticipé
- La population du Brabant wallon a également **vieilli plus rapidement** que par le passé. Principalement en raison de la **sous-représentation des jeunes dans la structure de la population** (0-19 ans mais également 20-29 ans) quel que soit le scénario prospectif considéré
- **Des profils de communes variés**



Le Brabant wallon

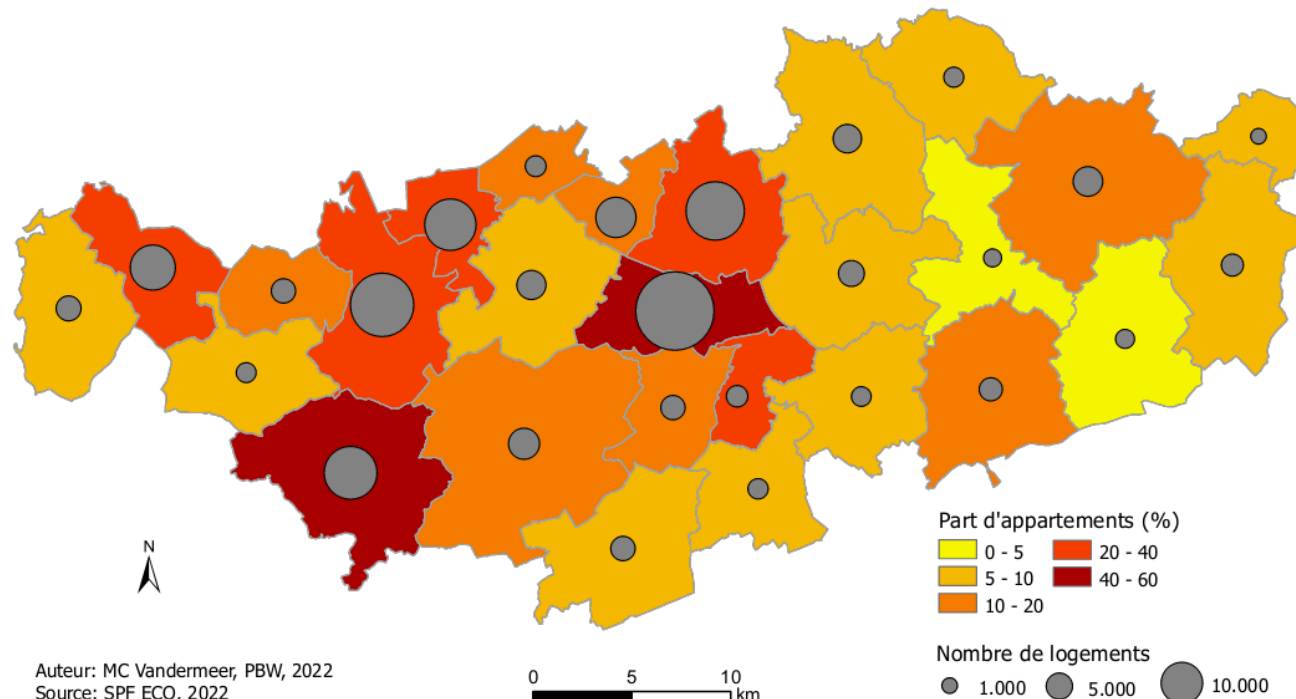


Logement

Mise à jour du diagnostic

- En 2020, le Brabant wallon compte **156.494 bâtiments et 181.309 logements**
 - C'est **4.349 bâtiments et 8.797 logements de plus** qu'en 2015 soit **1.759 logements/an**
 - Cela représente une **croissance de logements de 5% en 5 ans**
 - La part d'**appartements** est **plus importante dans les polarités**, principalement Nivelles et OLLN

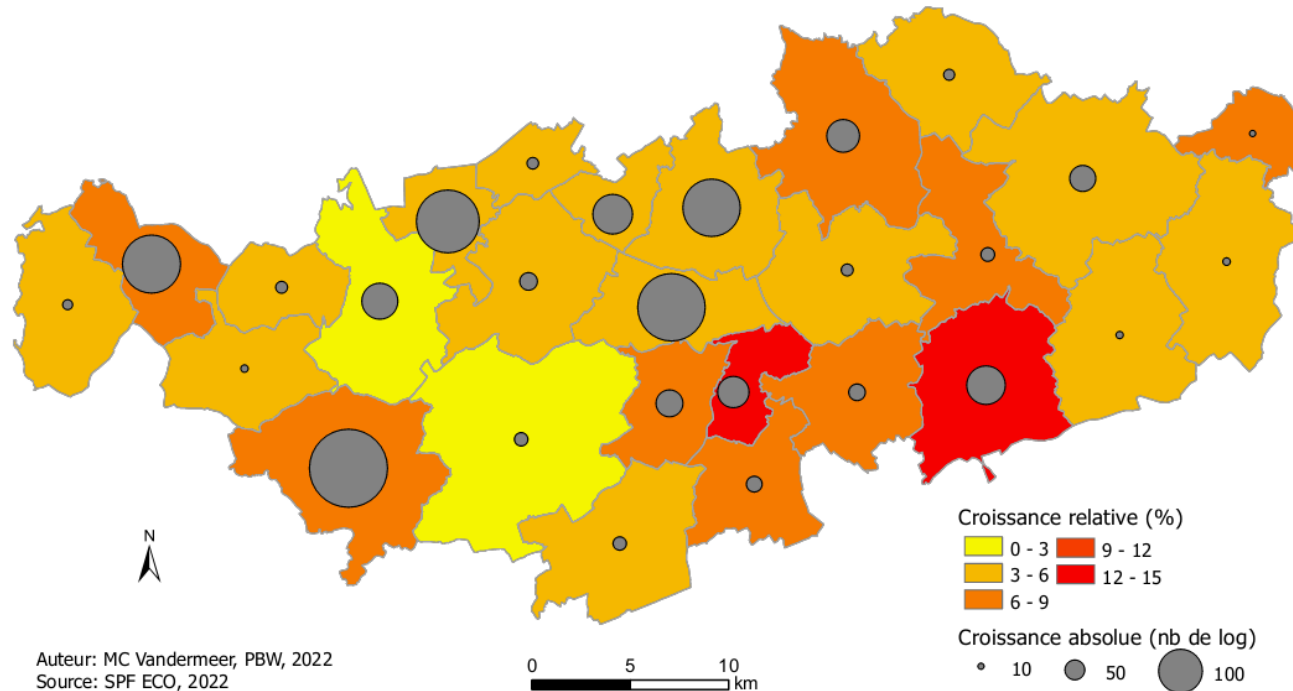
Nombre de logements et part d'appartements dans les communes du Brabant wallon en 2020



Mise à jour du diagnostic

- Les **communes qui ont construits le plus de logements entre 2015 et 2020** sont les **polarités**, principalement Nivelles, OLLN, Waterloo, Tubize et Wavre
- Mais **Les plus fortes croissances relatives** s'observent à **Perwez, Mont-Saint-Guibert, Incourt, Walhain, Hélécine, ...**

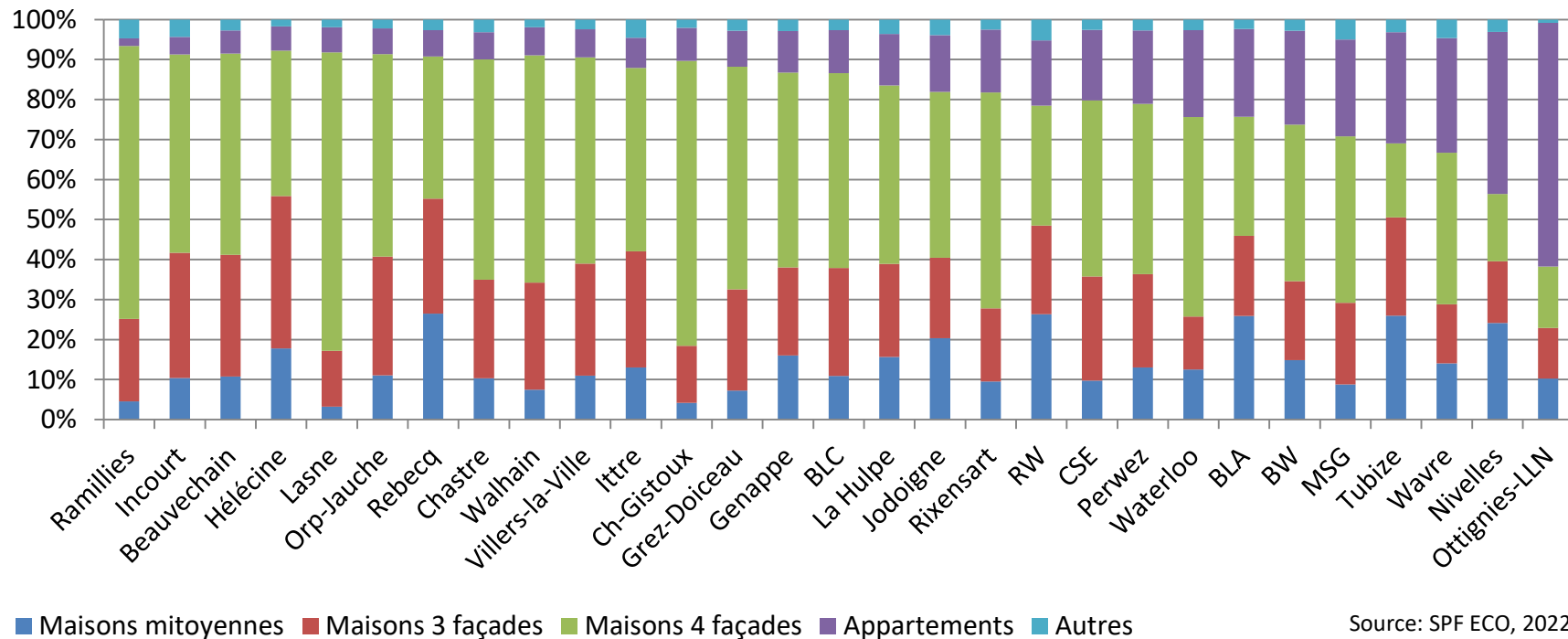
Croissance du nombre de logements entre 2015 et 2020 dans les communes du Brabant wallon



Mise à jour du diagnostic

- En 2020, le Brabant wallon compte **24% d'appartements et 76% de maisons**
 - C'est **bien plus qu'en Région wallonne (16%)** et **plus qu'en 2015 (22%)**
 - Des **réalités communales très différentes**

Structure du parc de logements en 2020

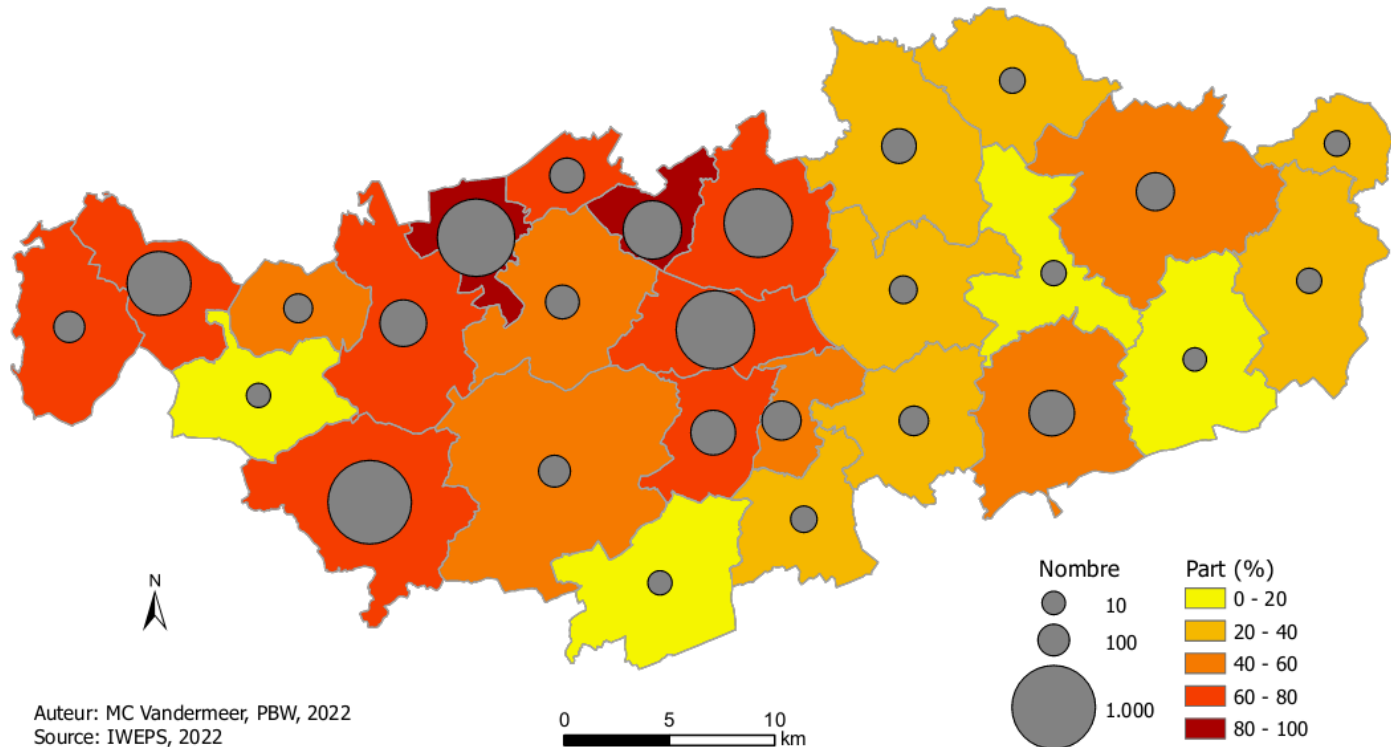


Source: SPF ECO, 2022

Mise à jour du diagnostic

- Parmi les 8.797 logements produits en Brabant wallon sur la période 2015-2020, 59% sont des appartements
 - C'est bien plus que la moyenne wallonne (49%)
 - Des réalités communales très différentes

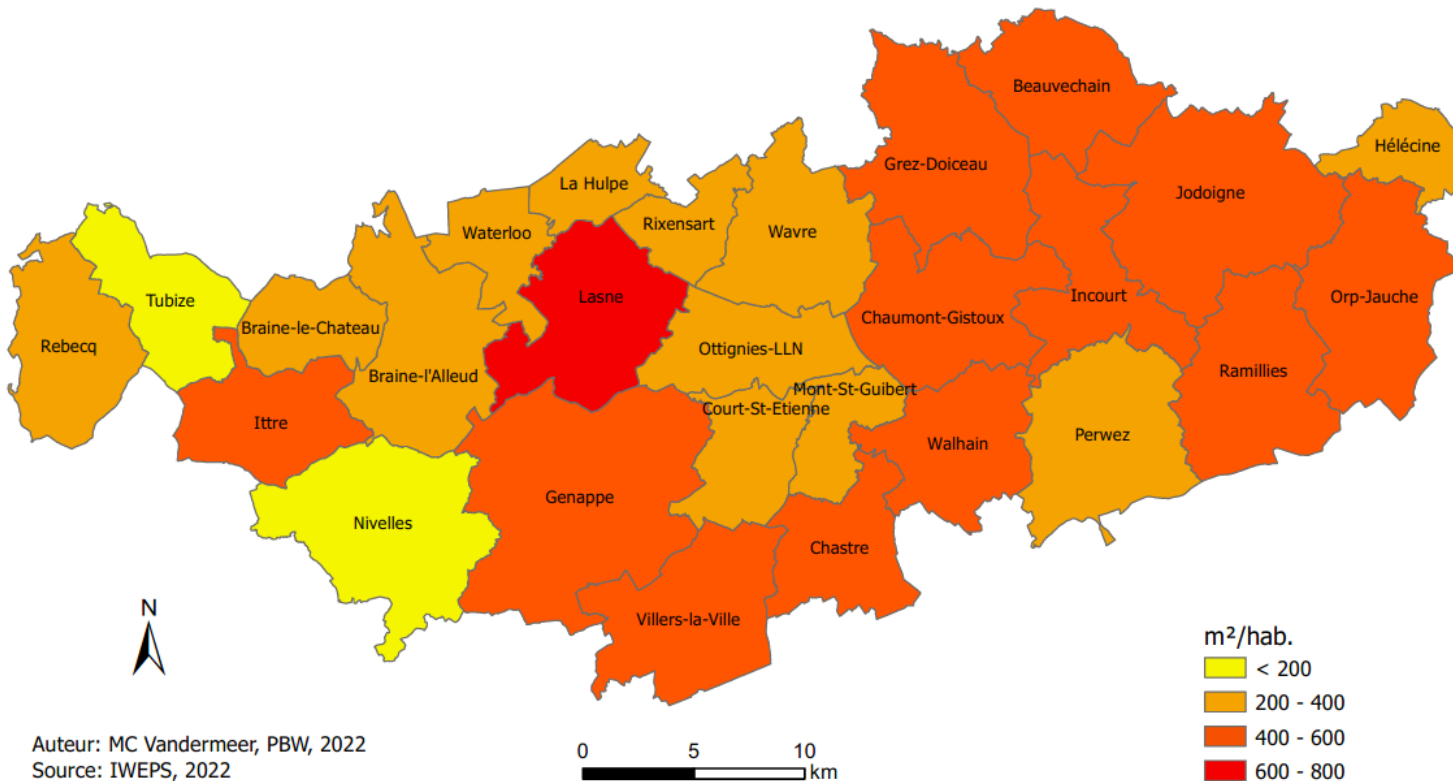
Nombre et part d'appartements parmi les logements produits dans les communes du Brabant wallon sur la période 2015-2020



Mise à jour du diagnostic

- En moyenne, chaque habitant du Brabant wallon consomme **357,4 m² de terrain pour la fonction résidentielle**
 - C'est **bien plus que la moyenne wallonne (301,3 m²)**
 - Des **réalités communales très différentes**

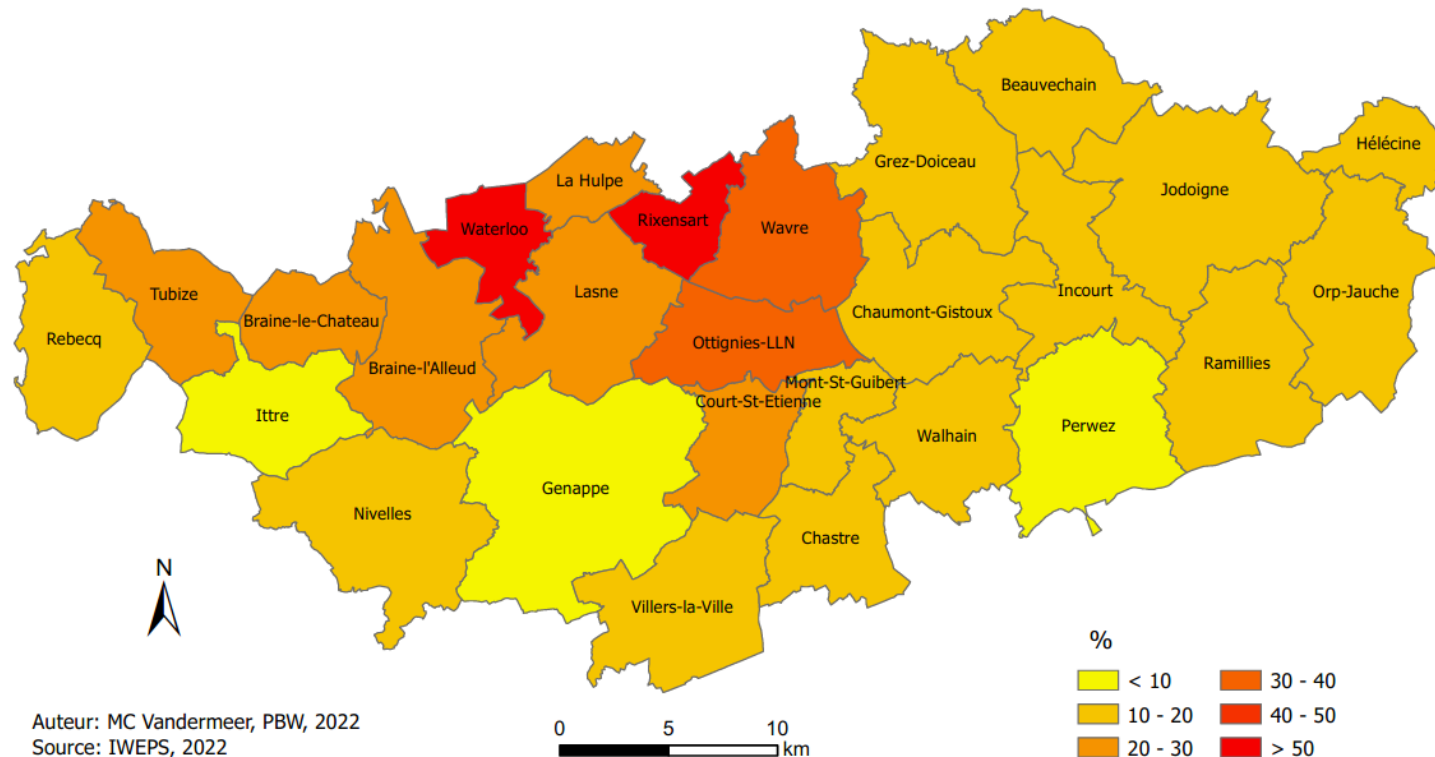
Superficie résidentielle par habitant dans les communes du Brabant wallon en 2020



Mise à jour du diagnostic

- En moyenne, **17,7%** de la superficie du Brabant wallon est affectée à des zones d'habitat au plan de secteur
 - C'est **bien plus que la moyenne wallonne (10,7%)**
 - Des **réalités communales très différentes**

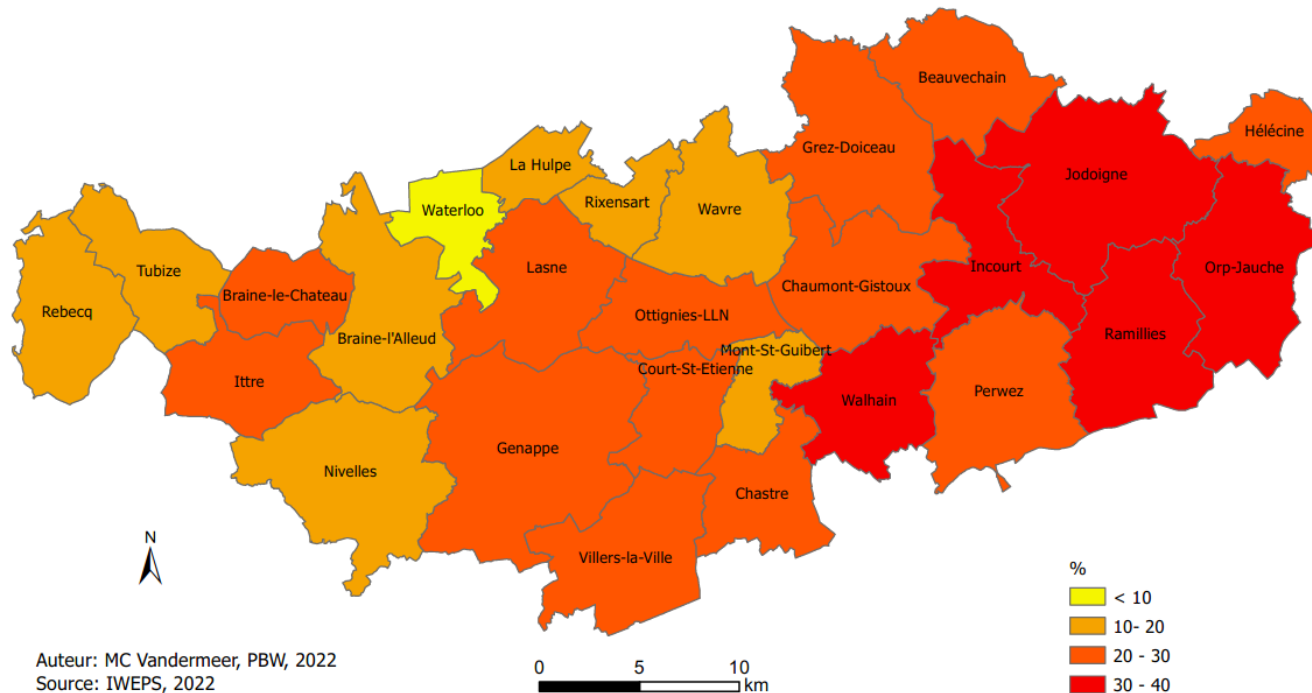
Part de la superficie affectée à des zones d'habitat au plan de secteur dans les communes du Brabant wallon en 2020



Mise à jour du diagnostic

- En moyenne, en Brabant wallon, **22,2% de la superficie affectée à des zones d'habitat** au plan de secteur sont encore **(théoriquement) disponibles**
 - C'est **bien moins que la moyenne wallonne (30,4%)**
 - Des **réalités communales très différentes**
 - **Corrélié directement à la superficie résidentielle par habitant**

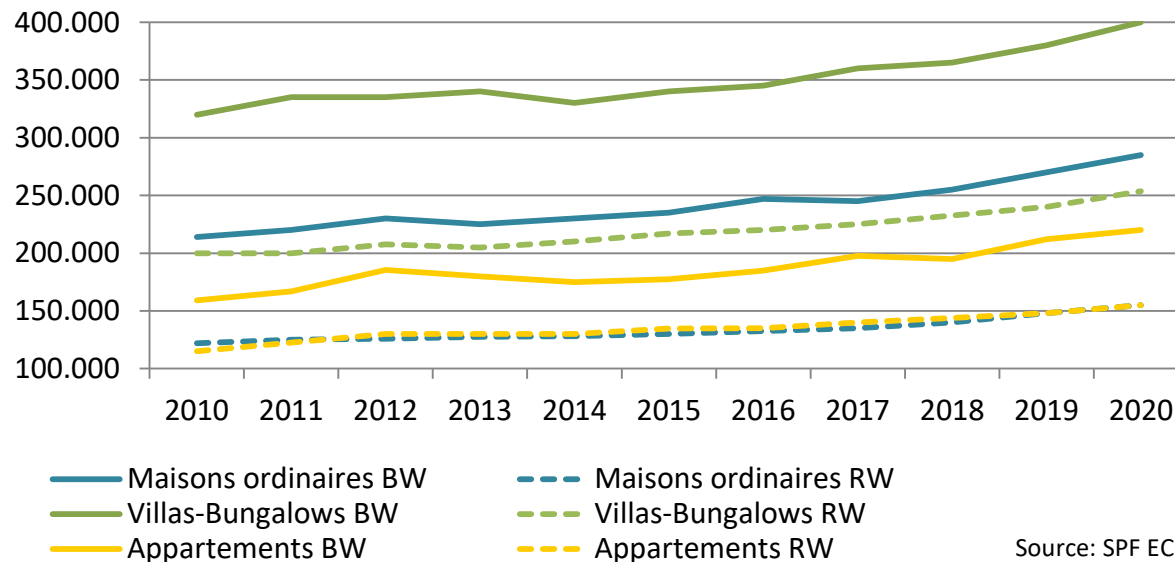
Taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au plan de secteur dans les communes du Brabant wallon en 2020



Mise à jour du diagnostic

- En 2020, le prix médian de l'immobilier résidentiel est de 310.000€ en Brabant wallon
 - Bien plus élevé qu'en Région wallonne (175.000€)
 - De **grandes différences** suivant la **typologie des biens**:
 - **Villas-bungalows : 400.000€ en BW** - 253.600€ en RW - Δ de 146.400€
 - **Maisons ordinaires : 285.000€ en BW** - 155.000€ en RW - Δ de 130.000€)
 - **Appartements : 220.000€ en BW** - 155.000€ en RW - Δ de 65.000€)

Evolution du prix de l'immobilier (€) entre 2010 et 2020 en Brabant wallon et en Région wallonne

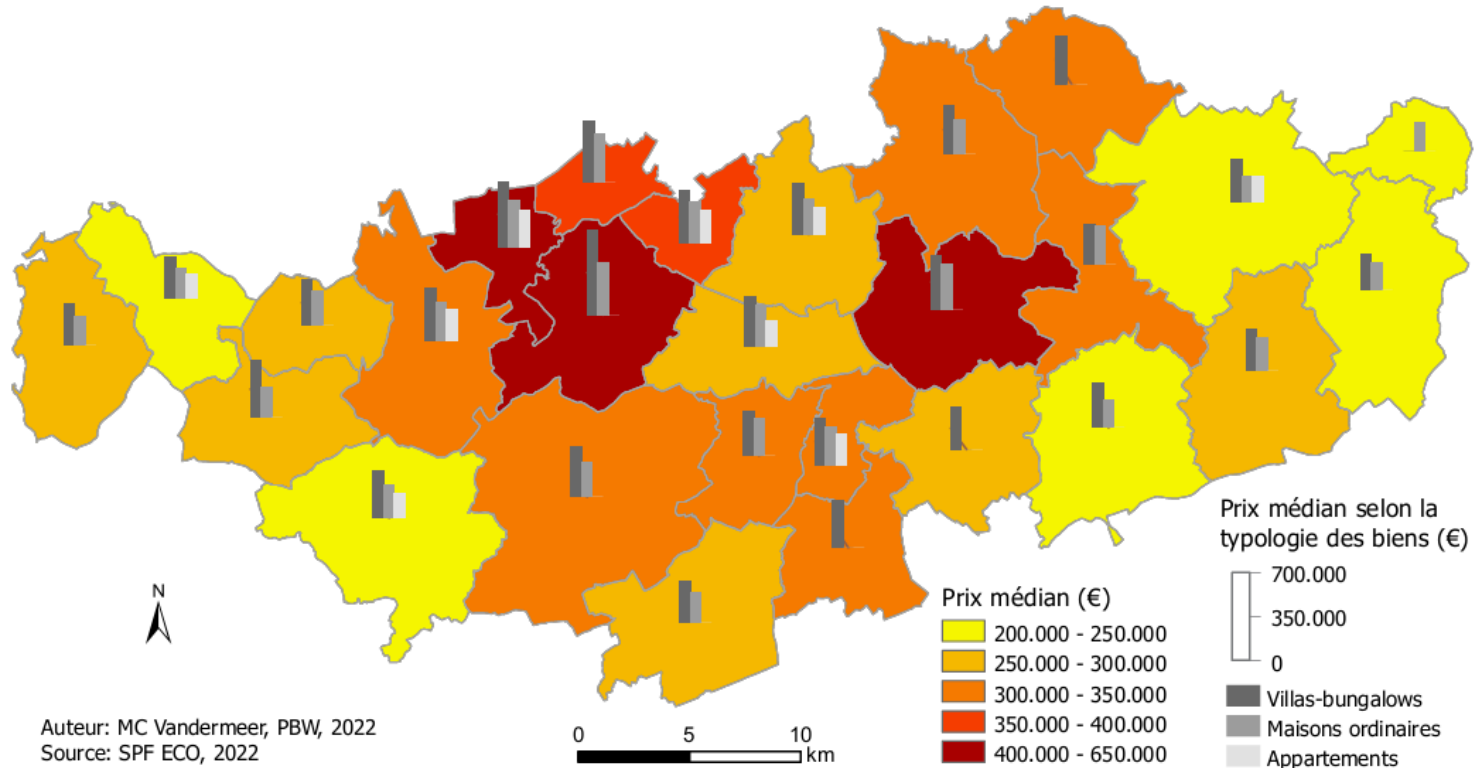


Source: SPF ECO

Mise à jour du diagnostic

- En 2020, le prix médian de l'immobilier résidentiel est de 310.000€ en Brabant wallon
 - Des réalités communales très différentes

Prix médian de l'immobilier résidentiel dans les communes du Brabant wallon en 2020



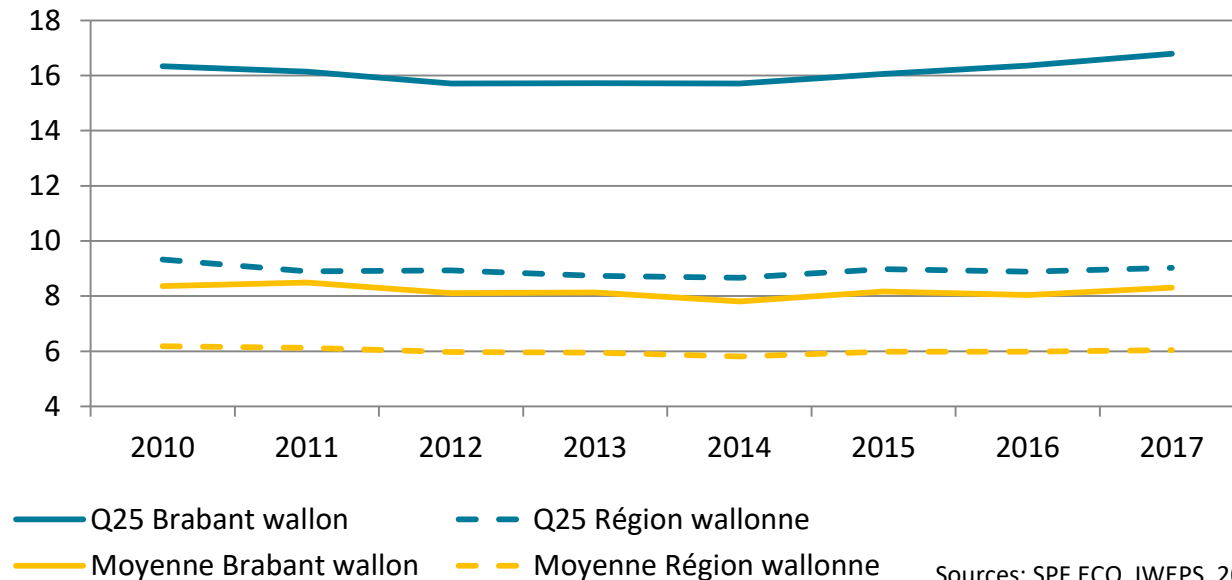
Mise à jour du diagnostic

- **Capacité financière d'accès au logement**

- **Marché acquisitif**

- **Moyenne : prix immo ≈ 8 ans de revenus (BW)** ⇔ 6 ans RW
 - **Q25: prix immo ≈ 16 ans de revenus (BW)** ⇔ 9 ans (RW)

Evolution du ratio entre prix de l'immobilier et revenu entre 2010 et 2017 en Brabant wallon et Région wallonne

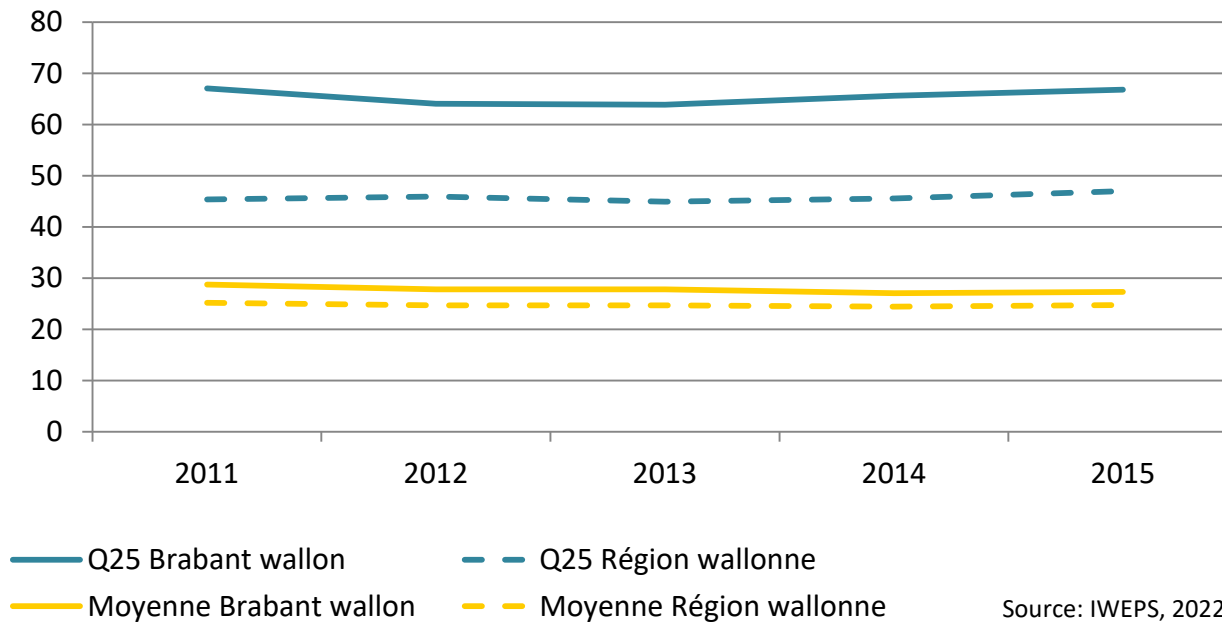


Sources: SPF ECO, IWEPS, 2021

Mise à jour du diagnostic

- **Capacité financière d'accès au logement**
 - **Marché locatif**
 - **Moyenne : le loyer ≈ 28% du revenu (BW) ⇔ 25% (RW)**
 - **Q25: le loyer ≈ 66% du revenu (BW) ⇔ 46% (RW)**

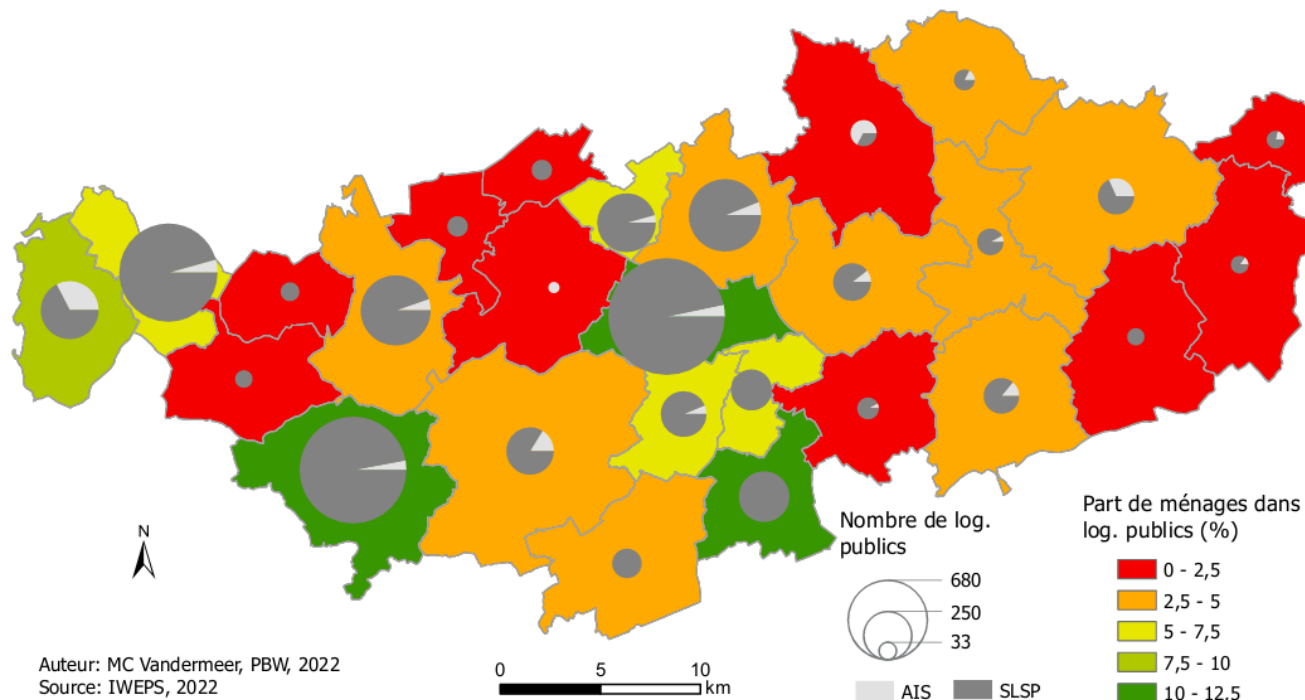
Evolution du ratio (%) entre loyer et revenu entre 2010 et 2015
en Brabant wallon et Région wallonne



Mise à jour du diagnostic

- **± 7.500 logements publics** en BW en 2019
 - **± 6.941** gérés par les 4 **SLSP**, **± 563** gérés par l'**AIS** + **API**, RF, CPAS, ...
- **4% de logements publics en BW** < RW (6%)
 - Des grandes **différences communales**

Nombre de logements publics et part de ménages en bénéficiant dans les communes du Brabant wallon en 2019

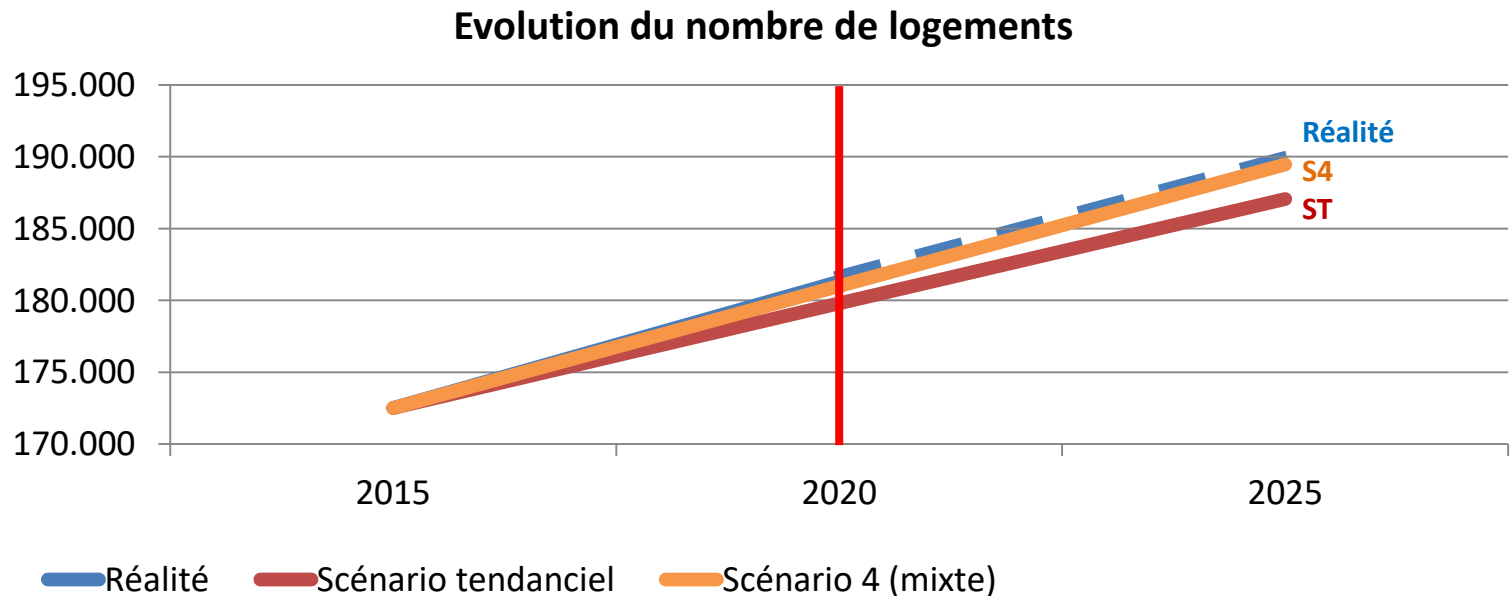


Evaluation des scénarios prospectifs

- Pour rappel, **l'évaluation de la demande en logements** a été étudiée sur base de **2 scénarios prospectifs de la population** par **intervalles de 5 ans entre 2015 et 2035**
 - **Scénario central – tendanciel**
 - **Scénario 4 - Maintien de la périurbanisation** pour la **majorité des communes** et **augmentation de la périurbanisation** dans **quelques communes: Gain d'attractivité de certaines communes** → hypothèse que les grands projets immobiliers vont accroître la dynamique démographique // **l'attractivité du BW** ne faiblit pas et **dépend** principalement **de l'offre en logements**

Evaluation des scénarios prospectifs

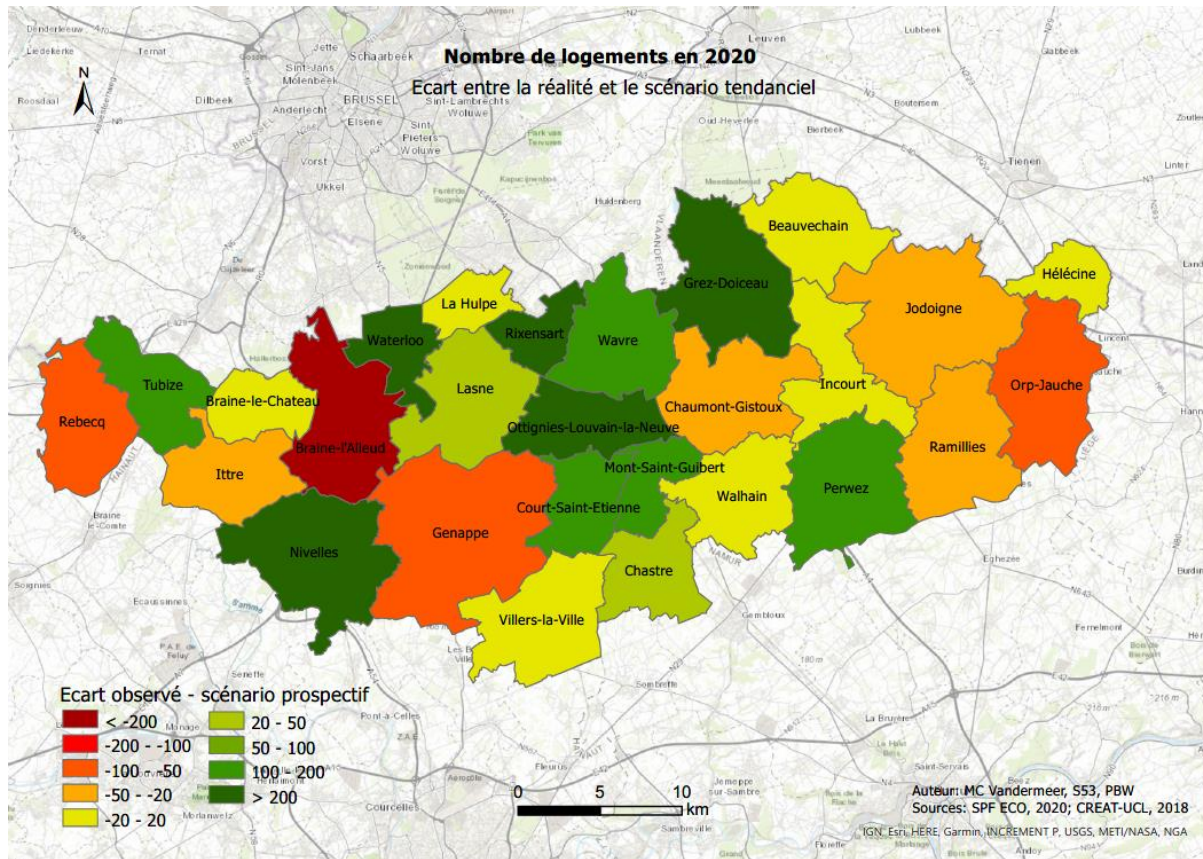
- **Evolution du nombre de logements – Tendence globale** pour le territoire provincial
 - Le nombre de logements observé en 2020 est plus élevé qu'attendus par les 2 scénarios étudiés → **Croissance du nombre de logements cohérente avec la croissance du nombre de ménages**
 - L'analyse d'indicateurs d'écart confirme la **croissance plus importante qu'attendu du nombre de logements en Brabant wallon** entre 2015 et 2020



Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution du nombre de logements – Tendances communales

→ La carte des **écarts au scénario tendanciel** permet d'identifier **certaines tendances communales**

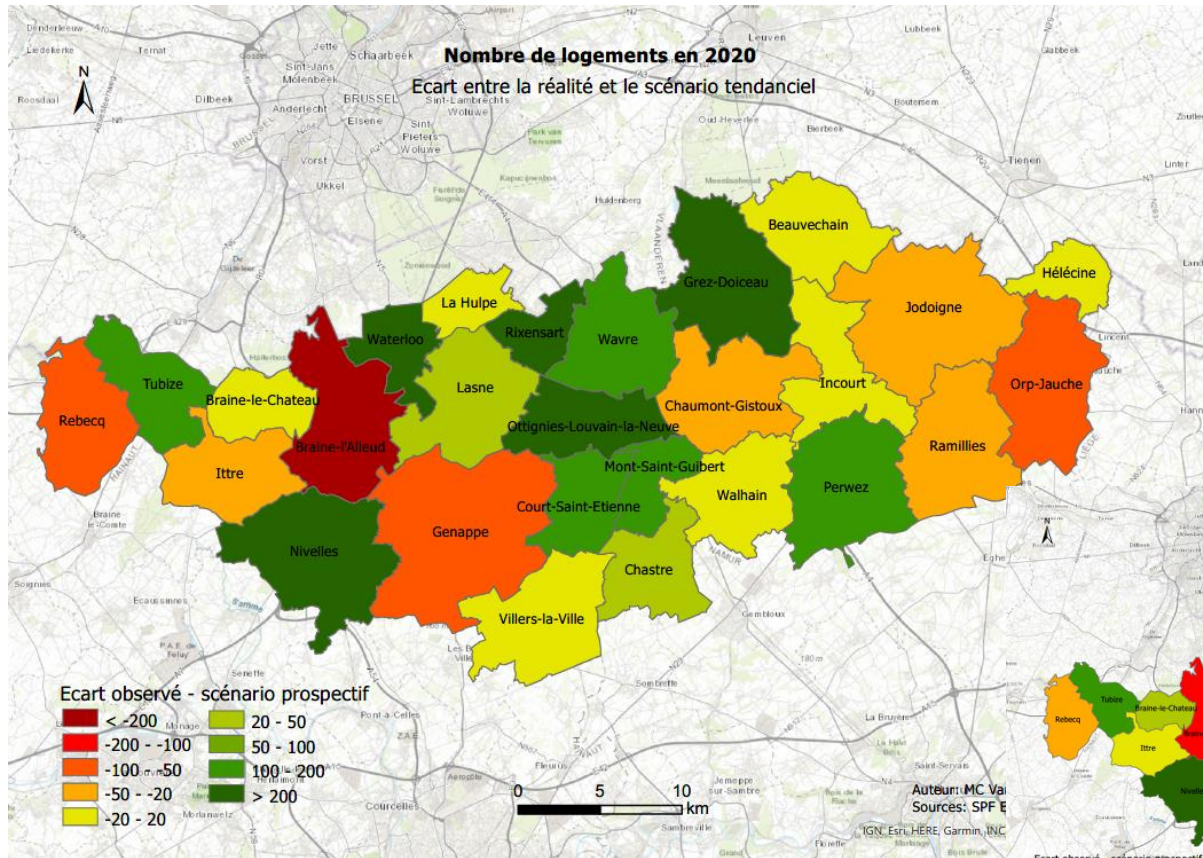


- **12 communes** enregistrent une **croissance d'attractivité** (en vert) càd qu'on y observe plus de nouveaux logements qu'attendus
- **8 communes** subissent une **perte d'attractivité** (en rouge et orange) càd qu'on y observe moins de nouveaux logements qu'attendus
- **7 communes** **maintiennent** leur attractivité en termes de nombre de logements (en jaune)

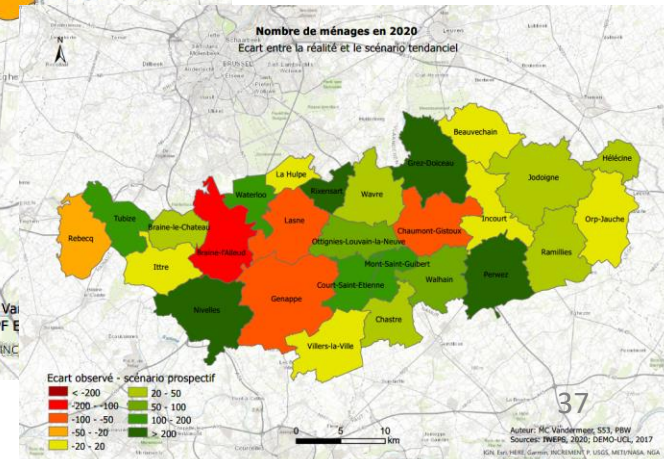
Evaluation des scénarios prospectifs

- Evolution du nombre de logements – Tendances communales

→ La carte des écarts au scénario tendanciel permet d'identifier certaines tendances communales



→ Cohérent avec la carte relative aux ménages

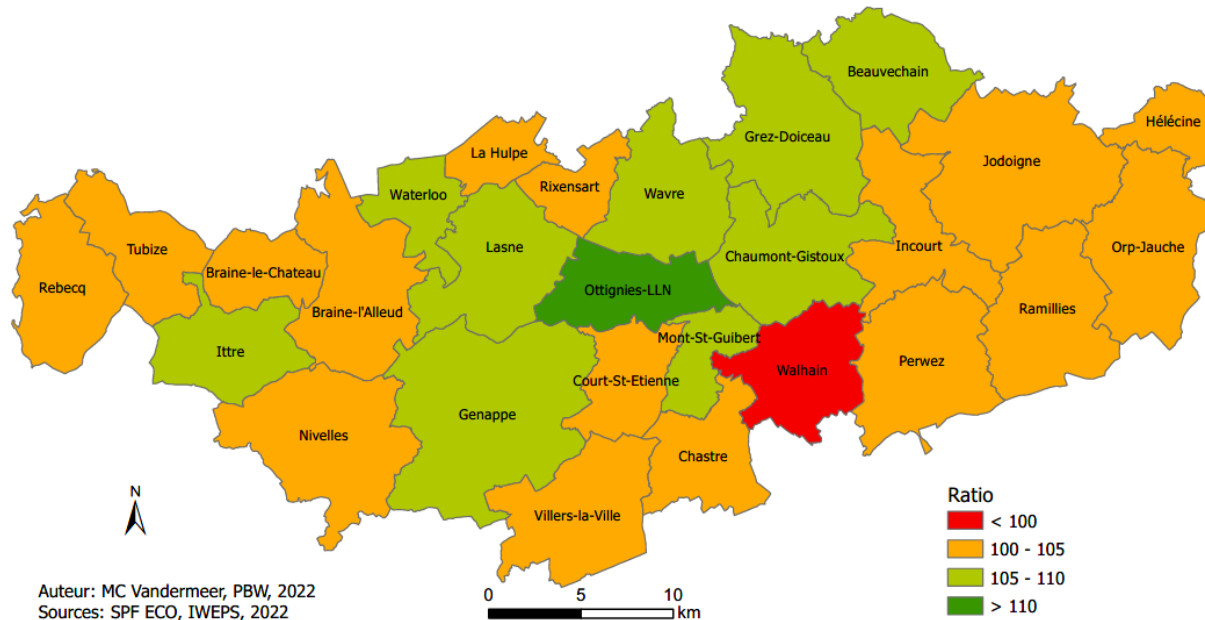


Evaluation des scénarios prospectifs

• Evolution du nombre de logements – Tendances communales

→ Le **lien** entre les évolutions du nombre de **logements** et de **ménages** est **confirmé** par l'évolution du **ratio logements-ménages**

Ratio logements-ménages dans les communes du Brabant wallon en 2020



→ Le CREAT préconise un ratio de **105 logements pour 100 ménages** afin de satisfaire la demande

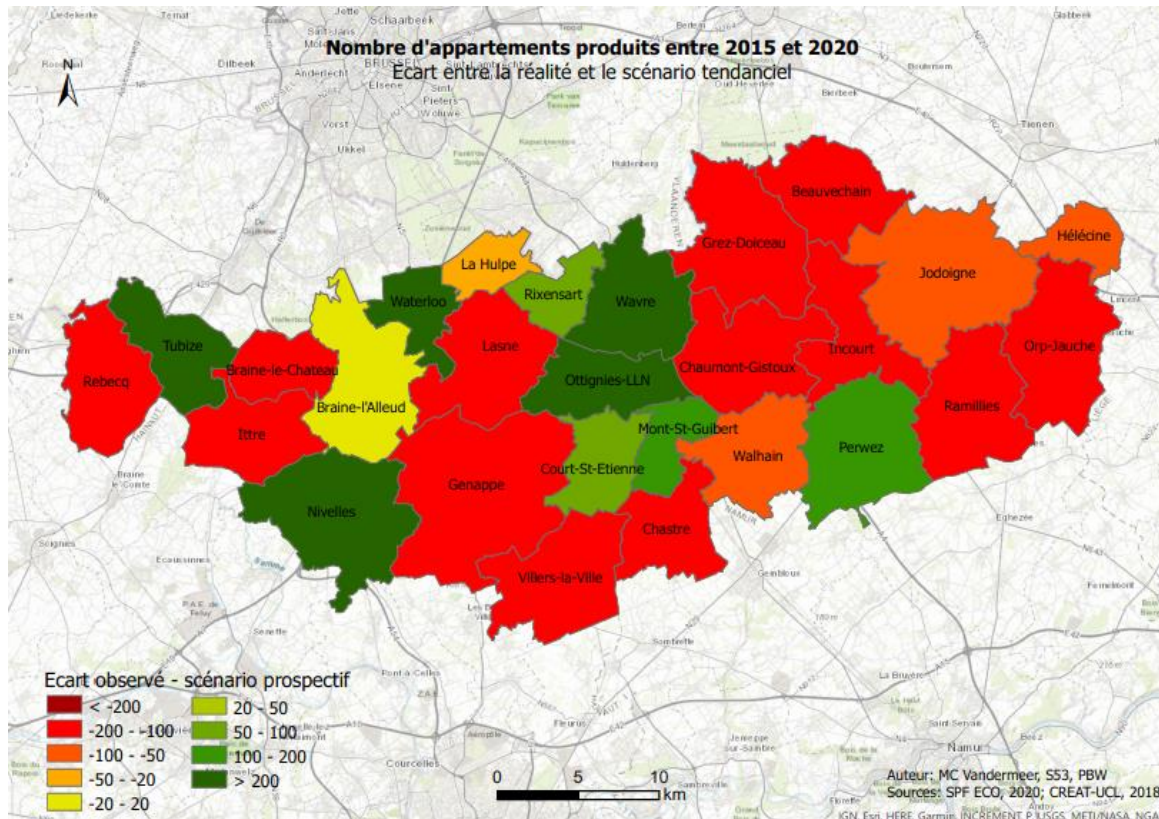
→ La **moyenne provinciale n'a pas évolué** entre 2015 et 2020 : **109** logements pour 100 ménages.

→ **A l'échelle des communes**, 10 comptent au moins 105 logements pour 100 ménages. Elles étaient 8 en 2015

→ Le **marché immobilier** continue à être en **flux tendu dans la majorité des communes** du Brabant wallon.

Evaluation des scénarios prospectifs

- **Evolution du nombre d'appartements – Tendence globale** pour le territoire provincial
 - Le **nombre d'appartements produits** entre 2015 et 2020 (5.219) est **un peu plus élevé que le nombre théorique calculé** pour répondre à la demande en tant que logement idéal (4.727)
 - Des **réalités communales très différentes**



- **9 communes** (en vert) dans lesquelles on construit plus d'appartements qu'attendus
- **16 communes** (en rouge et orange) dans lesquelles on construit moins d'appartements qu'attendus
- **1 commune** (en jaune) dans laquelle on construit autant d'appartements qu'attendus

Conclusions

- Le **nombre de logements** a **augmenté plus vite** qu'attendu en Brabant wallon entre 2015 et 2020
- Le **nombre d'appartements produits** entre 2015 et 2020 est **un peu plus élevé que le nombre théorique calculé** pour répondre à la demande en tant que logement idéal
- **Des profils de communes variés**
- **Cohérent** avec la **croissance** plus rapide qu'attendue du nombre de **ménages** et particulièrement de **ménages isolés**



Le Brabant wallon



Merci de votre attention

Place aux questions, réflexions ou problématiques à débattre

Place aux questions, réflexions, problématiques à débattre

- Logements inoccupés
- Habitat léger
- Stop béton
- Densification
- Charges d'urbanisme
- ...