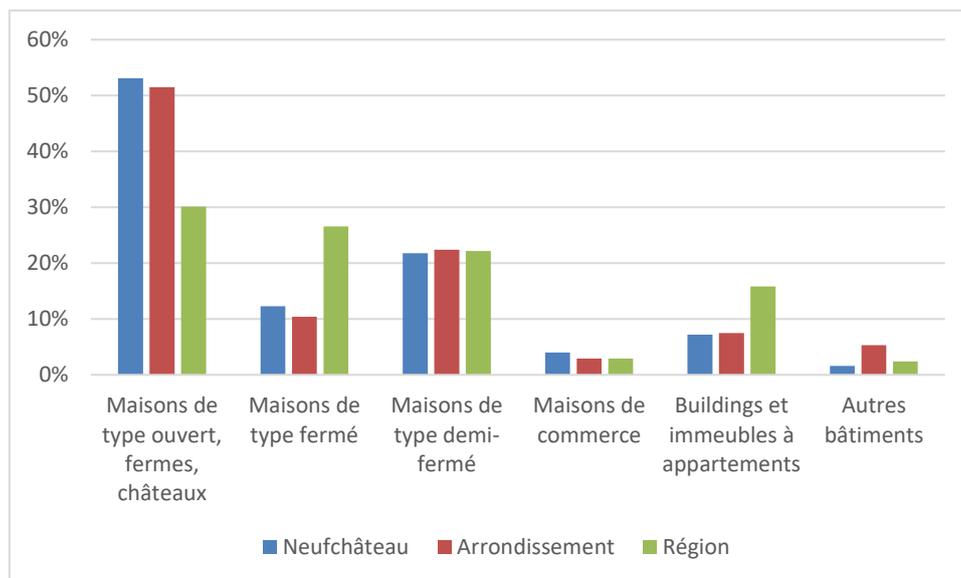


10 Le logement

10.1 Parc du logement

En 2019, le parc immobilier de la commune de Neufchâteau comptait 3.950 bâtiments, soit une augmentation relative de 25,6 % par rapport à 1995.⁵³ En 2018, la superficie bâtie représente 3,4 % de la superficie totale.

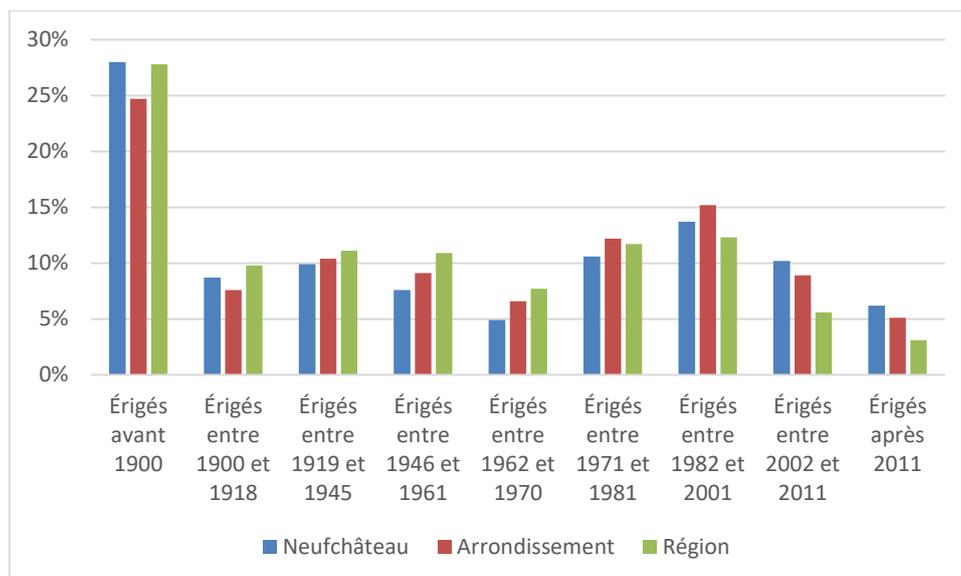
Graphique 20 : Répartition des logements selon leur type - 2019 - WALSTAT



Les bâtiments les plus représentés au sein de la commune sont les maisons de type ouvert, fermes et châteaux (53,1 %). Ce constat peut être fait pour les deux autres échelles de référence. La proportion communale est plus importante que celles de l'arrondissement (51,5 %) et de la Région wallonne (30,1 %).

⁵³ En 2022, le nombre de bâtiments est de 4.152, soit une augmentation relative de 5,1 % par rapport à 2019.

Graphique 21 : Répartition des logements selon leur année de construction - 2019 - WALSTAT



Le parc immobilier de Neufchâteau dispose d'une majorité de bâtiments érigés avant 1900 (28 %). C'est également le cas pour l'arrondissement (24,7 %) et la Région wallonne (27,8 %) bien que la proportion y soit supérieure. La vétusté de certains bâtiments risquerait d'engendrer des enjeux importants, notamment énergétiques ou d'utilisation, pouvant mettre à mal leur destination actuelle, leur intérêt leur pérennité et donc, causer des coûts supplémentaires d'entretien et de gestion.

Il faut noter que Neufchâteau dispose de plus de bâtiments construits récemment, après 2002 (16,4 %) que la Région wallonne (8,7%). Ce constat peut être mis en relation avec la croissance démographique positive de la commune.

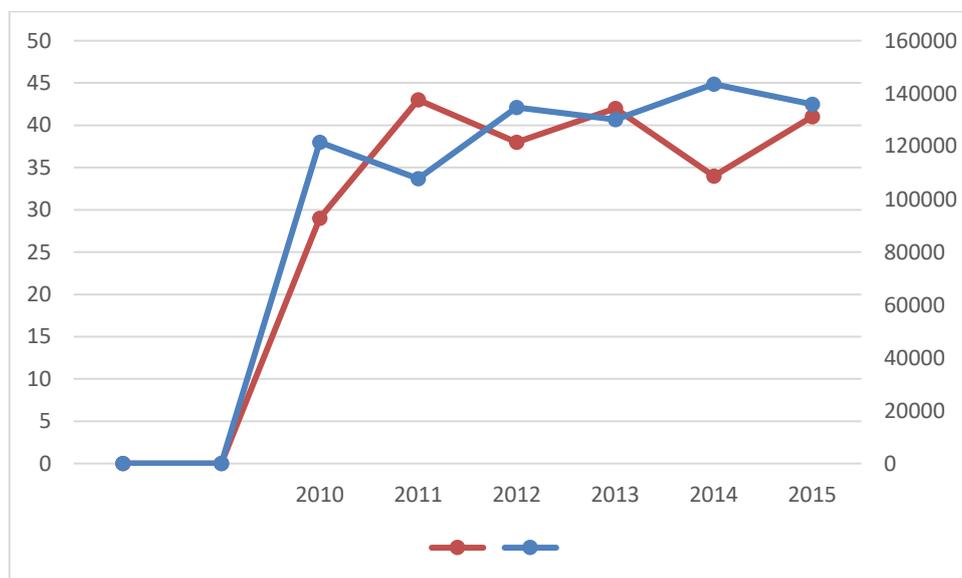
Parmi ces bâtiments, sont recensés 3.435 logements. Entre 2010 et 2019, la commune a vu une croissance de 441 logements.

10.2 Marché immobilier

En 2017, 35 maisons d'habitation ordinaires (prix moyen : 157.629 €), 16 villas, bungalows et maisons de campagne (prix moyen : 258.156 €) et 8 appartements, flats et studios ont été vendus sur la commune de Neufchâteau.

10.2.1 Les transactions immobilières de maisons ordinaires

Graphique 22 : Évolution des transactions immobilières et des prix moyens de vente de maisons ordinaires - 2010-2017 - STABEL

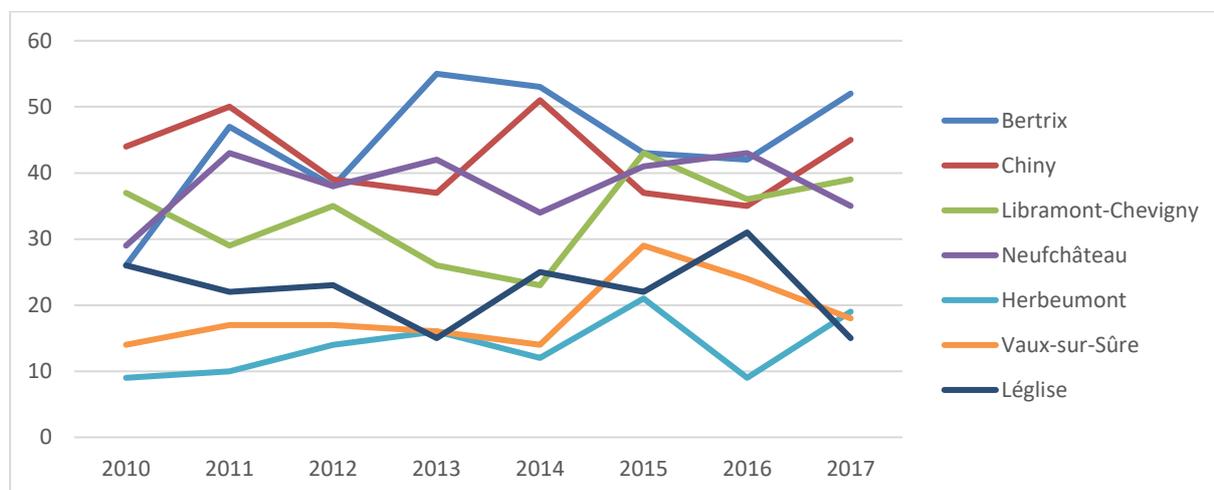


Depuis 2010, le nombre de ventes de maisons ordinaires évolue de manière irrégulière. Cette évolution en « dents de scie » montre une diminution en 2012, 2014 et 2017. Les années 2011 et 2016 sont marquées par le nombre de transactions le plus important (43 ventes). Depuis 2017, les ventes sont en baisse (- 18,6 %). Le nombre moyen de transactions de maisons ordinaires s'élève à 38 sur la période 2010-2017.

Parallèlement, depuis 2010, le prix moyen des habitations oscille entre augmentation et diminution. L'année 2011 est marquée par une diminution significative du prix (- 13.722 € par rapport à 2010). Après une diminution de 7.557 € en 2015, le prix repart à la hausse, atteignant 157.629 € en 2017 (+ 15,7 %).⁵⁴ Sur la période, le prix moyen de vente d'une maison ordinaire à Neufchâteau est de 133.451 €.

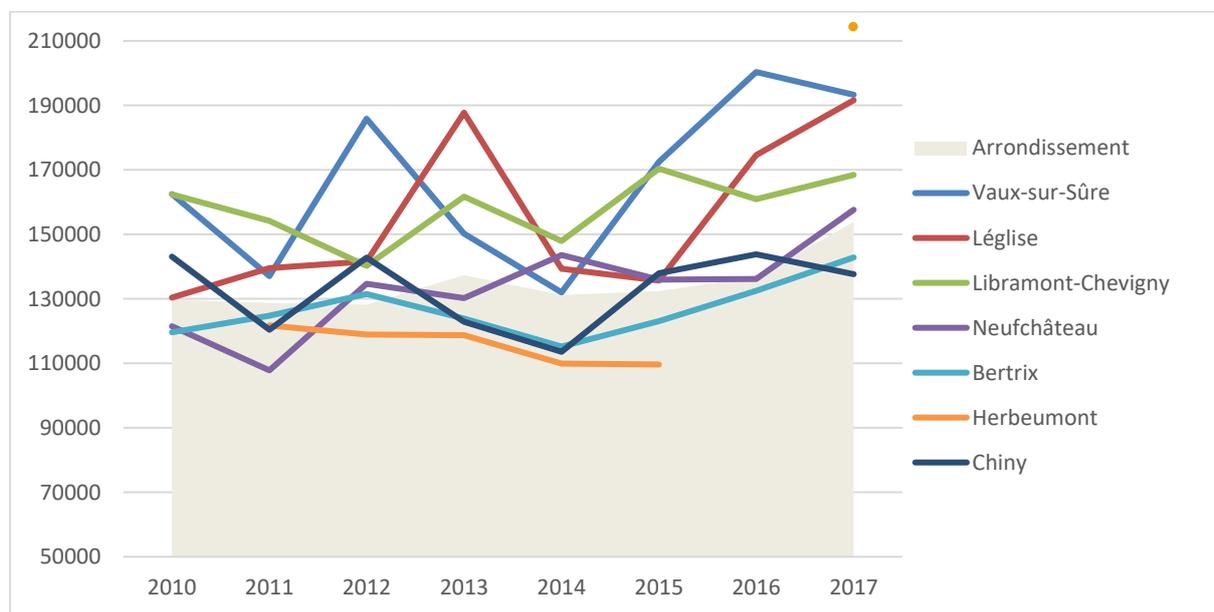
⁵⁴ En 2020, les maisons d'habitation ordinaire se négocient aux alentours 168.000 €.

Graphique 23 : Évolution des transactions immobilières au sein de la micro-région - 2010-2017 - STATBEL



En 2017, au sein de la micro-région, Bertrix, Chiny et Libramont-Chevigny comptabilisent le plus de transactions immobilières. A l'inverse, les communes d'Herbeumont, Léglise et Vaux-sur-Sûre en comptent moins. Neufchâteau se trouve dans la moyenne des ventes de maisons ordinaires.

Graphique 24 : Évolution du prix moyen de maisons ordinaires au sein de la micro-région - 2010-2017 - WALSTAT

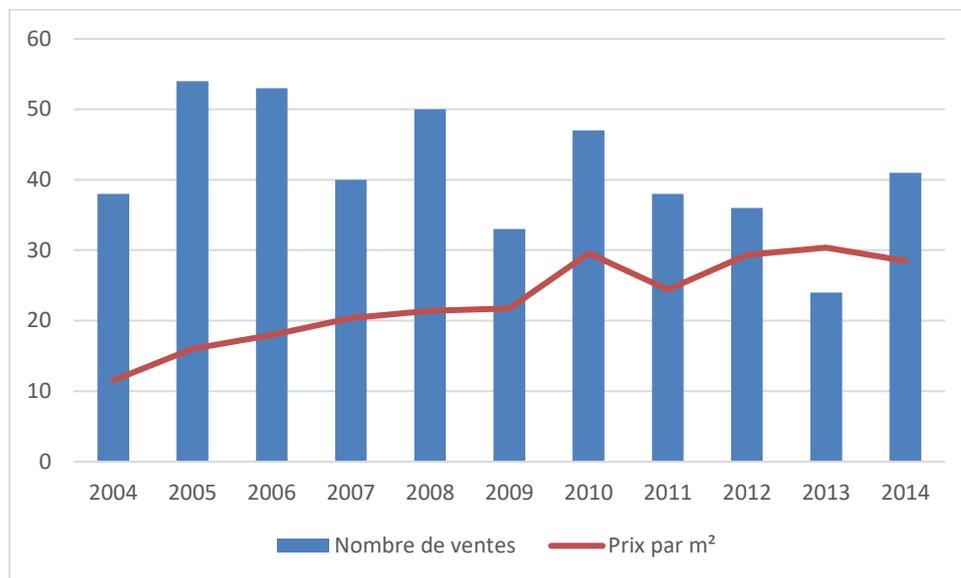


Les données concernant la commune d'Herbeumont ne sont pas toutes disponibles sur la période 2010-2017.

En 2017, Vaux-sur-Sûre et Léglise détiennent les prix moyens de maisons ordinaires les plus élevés de la micro-région, avec respectivement un prix moyen de 193.292 € et 191.600 €. A l'inverse, Chiny, Herbeumont et Bertrix possèdent les prix les plus faibles, avec respectivement 137.648 €, 142.186 € et 142.844 €. Le prix de Neufchâteau se trouve dans la moyenne de la micro-région.

10.2.2 Les transactions immobilières de terrains à bâtir

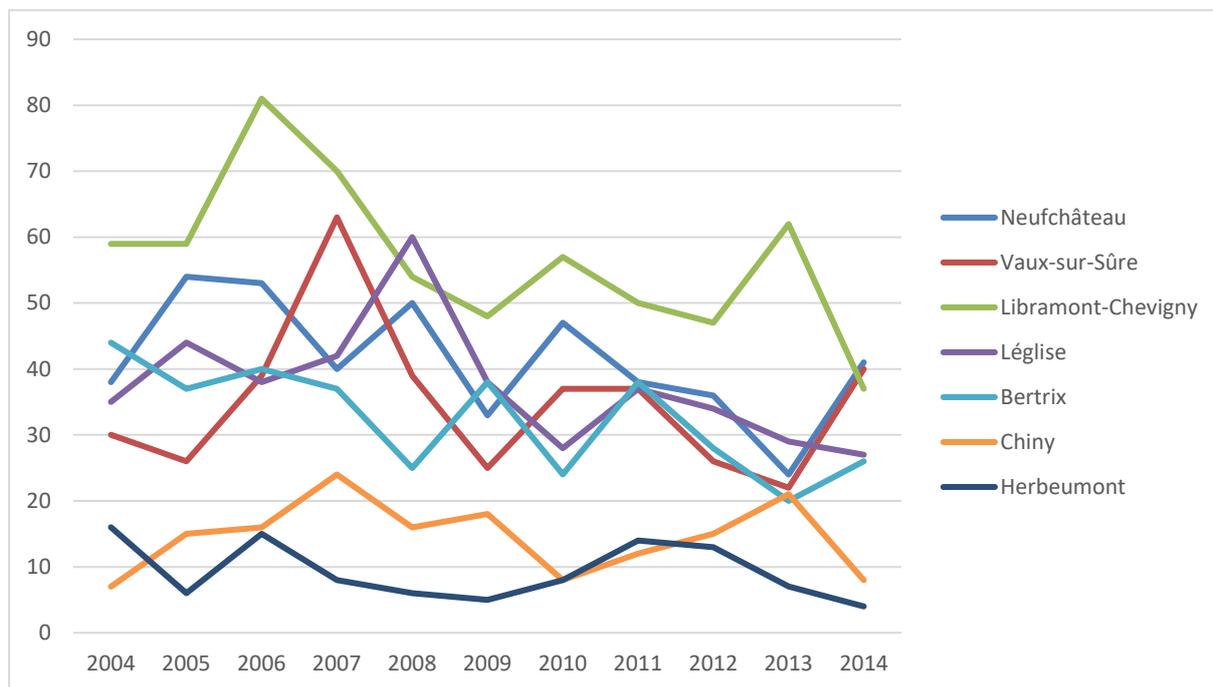
Graphique 25 : Évolution des transactions immobilières et des prix moyens de vente de terrains à bâtir - 2004-2014 - STATBEL



Le nombre moyen de ventes de terrains à bâtir (41) est légèrement supérieur à celui des transactions de maisons ordinaires (38). L'évolution du nombre de ventes est assez irrégulière sur la période 2004-2014. Les années 2005 et 2006 marquent les ventes les plus importantes (avec respectivement, 54 et 53 transactions). Après une diminution de 33,3 % en 2013 (par rapport à 2012), les ventes repartent à la hausse en 2014 (+ 70,8 %).

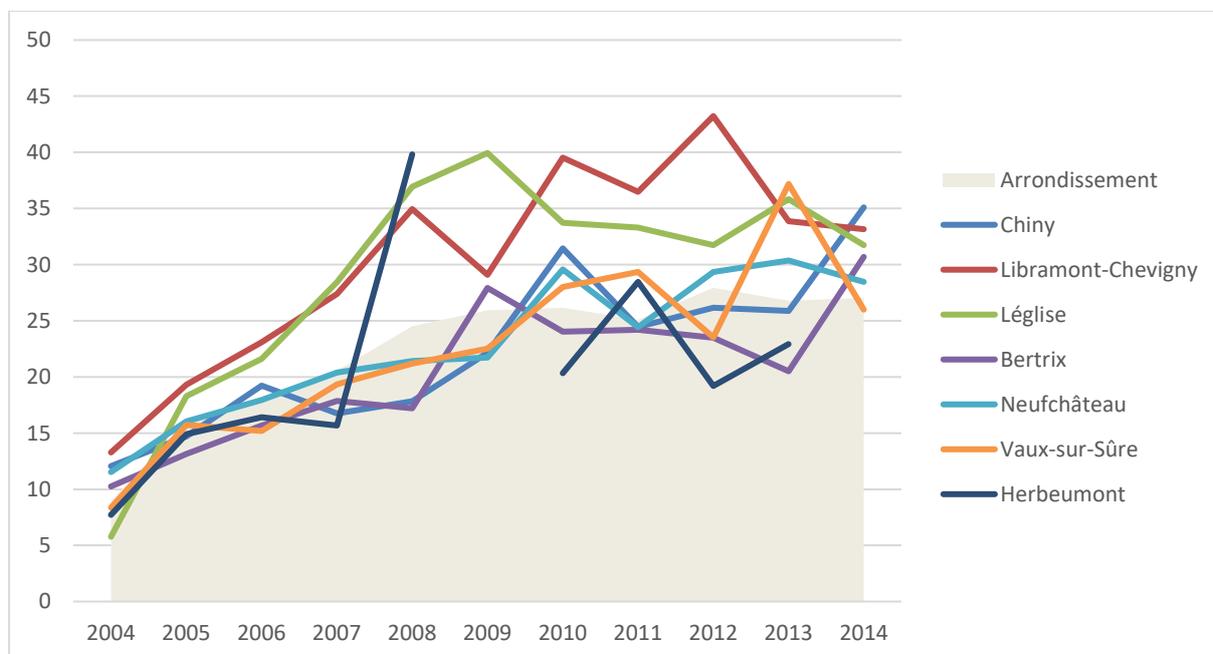
D'une manière générale, par rapport à 2004, le prix moyen par m² a augmenté, passant de 11,53 € à 28,47 €. Après une augmentation progressive jusqu'en 2010, atteignant 29,59 € par m², le prix moyen est à la baisse en 2011 (- 17 % par rapport à l'année précédente). Il repart ensuite à la hausse jusqu'en 2013 et diminue l'année suivante de 6,2 %, en 2014. Cette diminution peut expliquer l'augmentation de transactions de terrains à bâtir.

Graphique 26 : Évolution du nombre de transactions immobilières de terrains à bâtir au sein de la micro-région - 2004-2014 - STATBEL



Entre 2004 et 2014, Libramont-Chevigny détient le nombre de ventes de terrains à bâtir le plus élevé. La commune est suivie par celles de Neufchâteau et Vaux-sur-Sûre. A l'inverse, Chiny et Herbeumont comptabilisent le moins de transactions immobilières.

Graphique 27 : Évolution du prix de vente de terrains à bâtir au sein de la micro-région - 2004-2014 - STATBEL



D'un point de vue général, toutes les communes ont vu leur prix augmenter sur la période 2004-2014. Avec un prix moyen de 22,84 €, Neufchâteau détient un prix de vente assez faible

par rapport à la micro-région. Les communes de Chiny et Libramont-Chevigny possèdent les prix les plus élevés.

10.3 Permis d'urbanisme

Tableau 13 : Évolution du nombre de permis de bâtir autorisés pour la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels et d'appartements - 2009-2019 - STATBEL⁵⁵

| | Construction d'un bâtiment résidentiel | Construction de logements | Construction d'un appartement | Rénovation d'un bâtiment résidentiel |
|------|--|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 2009 | 34 | 36 | 4 | 8 |
| 2010 | 26 | 36 | 12 | 8 |
| 2011 | 32 | 38 | 8 | 6 |
| 2012 | 29 | 31 | 3 | 7 |
| 2013 | 26 | 26 | 0 | 7 |
| 2014 | 15 | 26 | 12 | 12 |
| 2015 | 38 | 54 | 19 | 4 |
| 2016 | 24 | 31 | 9 | 8 |
| 2017 | 30 | 46 | 19 | 8 |
| 2018 | 30 | 30 | 0 | 4 |
| 2019 | 29 | 45 | 18 | 11 |

Depuis 2009, Neufchâteau voit son nombre de permis autorisés relatifs à la construction d'appartements et de bâtiments résidentiels augmenter (+ 14 constructions d'appartements et + 5 constructions de bâtiments résidentiels). La construction de logements voit également son nombre de permis octroyés augmenter (+ 25 % depuis 2009). L'année 2015 est marquée par l'octroi le plus important de permis de construction (19 permis relatifs à la construction d'appartements, 38 permis à la construction de bâtiments résidentiels et 54 permis relatifs à la construction de logements).⁵⁶

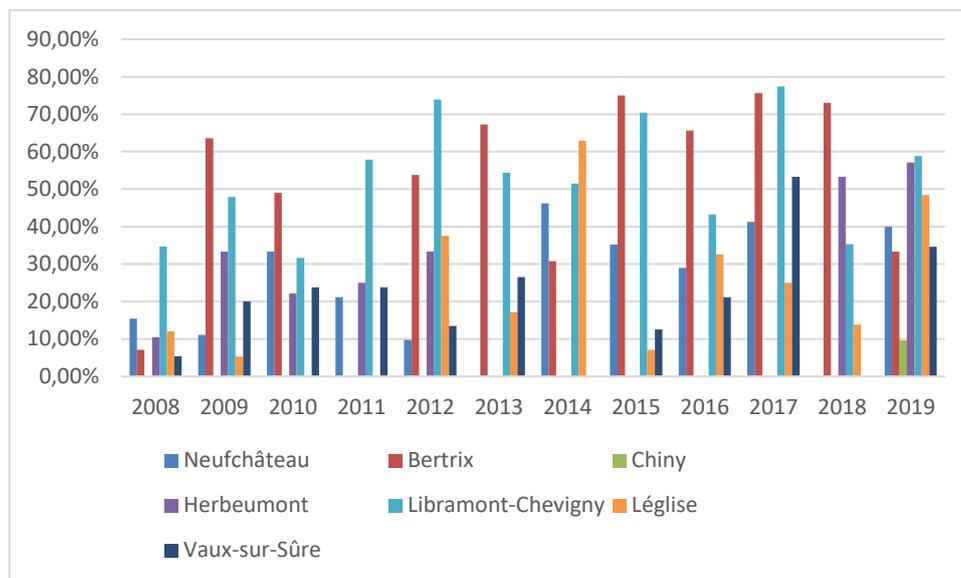
En termes de rénovation, la commune de Neufchâteau a connu une augmentation de 37,5 % de permis octroyés sur la période 2009-2019. Les années 2014 et 2019 sont marquées par l'octroi respectif de 12 et 11 permis de rénovation.

Au regard des chiffres précédents, la tendance à Neufchâteau se tourne davantage vers la construction que la rénovation. La construction d'appartements peut permettre de répondre à des besoins spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales...) mais traduit également une évolution du marché immobilier et de la densification. Elle donne également un profil « plus urbain » aux communes.

⁵⁵ Le bâtiment résidentiel peut comprendre plusieurs logements ou appartements, il s'agit de l'enveloppe du bâti et non de son contenu.

⁵⁶ En 2022, la commune a vu l'octroi de permis pour 83 nouveaux appartements ainsi que 35 nouvelles maisons unifamiliales. On retrouve également des permis pour la rénovation de 23 bâtiments résidentiels.

Graphique 28 : Évolution de la part d'appartements parmi les nouvelles constructions résidentielles au sein de la micro-région - 2008-2018 - STATBEL



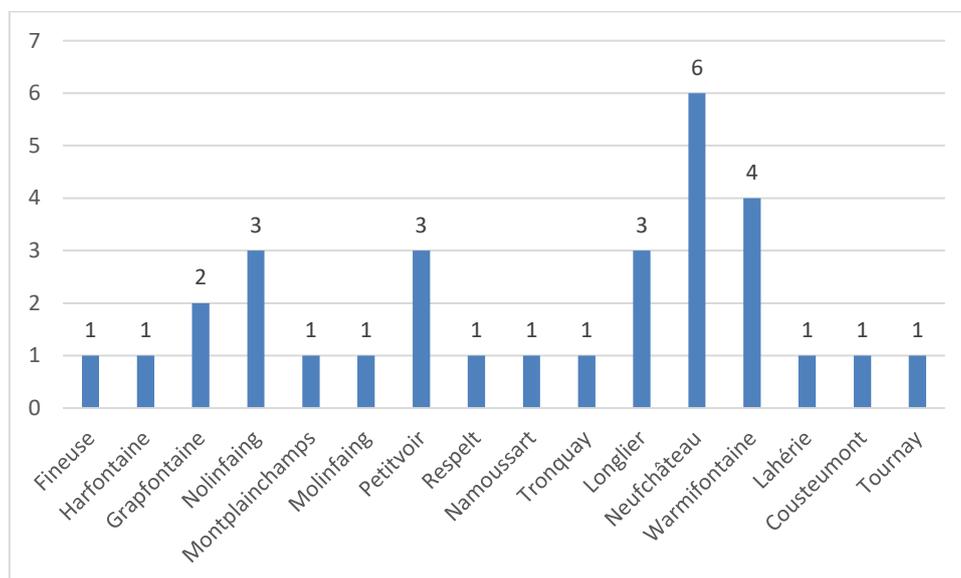
Toutes les données sur la période 2008-2018 des communes de la micro-région proviennent de STATBEL et sont disponibles à l'analyse. Les valeurs n'apparaissant pas sur le graphique ci-dessus signifient qu'elles sont nulles (0,00%) et non qu'elles soient indisponibles.

En 2018, la part d'appartements parmi les nouvelles constructions de logements autorisés à Neufchâteau s'élevait 40,0 %. L'année 2014 marque la proportion la plus élevée de la commune (46,2 %). La proportion communale est à la hausse depuis 2008 (+ 24,6 points). Bertrix et Libramont-Chevigny détiennent les parts d'appartements les plus importantes de la micro-région.

10.4 Secondes résidences

En 2019, la commune comptait 31 résidences secondaires sur son territoire, soit une diminution relative de 29,5 % par rapport à 2013.⁵⁷

Graphique 29 : Nombre de secondes résidences par localité - 2019 - Administration communale



Parmi les localités de la commune, Neufchâteau détient la part de résidences secondaires la plus importante (6 résidences). Suivent ensuite les localités de Warmifontaine (4 résidences), Nolinfaing (3 résidences), Petitvoir (3 résidences) et Longlier (3 résidences).

10.5 Logements publics

Aux côtés des communes de Bouillon, Bertrix, Paliseul et Libramont-Chevigny, Neufchâteau dépend de la **Société de Logements de Service Public (SLSP) Le Foyer Centre Ardenne** qui gère et loue près de 650 logements publics dont 85 logements⁵⁸ sur le territoire communal :⁵⁹

- 3 immeubles, chacun composé de 6 appartements, rue du Vieux Chêne;
- 1 immeuble composé de 5 appartements, rue Albert Clément ;
- 6 maisons, rue des Charmes ;
- 22 maisons, rue des Bouleaux ;
- 34 maisons, rue du Vieux Chêne.

Tous les logements proposés par la SLSP Le Foyer Centre Ardenne sont situés au centre de Neufchâteau.

La commune dépend également de l'**Agence Immobilière Sociale (AIS) Centre Ardenne**. Elle couvre les 11 communes de l'arrondissement de Neufchâteau. Constituant une réponse aux problèmes de logements pour des familles, personnes isolées et/ou à revenus précaires et modestes, l'AIS à la gestion des biens immobiliers pour le compte des propriétaires et favorise l'accès à un logement de qualité, à un prix abordable.⁶⁰

⁵⁷ En 2021-2022, la commune compte 30 résidences secondaires, soit une diminution d'une résidence depuis 2019.

⁵⁸Source : <http://logement-fca.be/ws/>

⁵⁹ En janvier 2022, la commune compte 98 logements SLSP loués.

Le **Centre Public d'Action Sociale** (CPAS) de Neufchâteau propose également 3 logements : 2 logements composés d'1 chambre et 1 logement composé de 2 chambres.

Des logements transit sont également présents au sein de la commune. Ce service est agréé par le Service Public de Wallonie (SPW).

Au total, la commune détient 94 logements sociaux⁶¹, soit 2,4 % du parc immobilier de Neufchâteau. Tous ces logements doivent répondre aux normes de salubrité.⁶²

10.6 Éléments de synthèse

| | |
|--|---|
| Parc immobilier | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de bâtiments : 3.950 bâtiments (+ 25,6 % par rapport à 1995) ; • Majorité de maisons de type ouvert, fermes et châteaux (53,1 %) ; • Majorité de bâtiments érigés avant 1900 (28 %) ; |
| Marché immobilier | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre moyen de transactions de maisons ordinaires entre 2010 et 2017 : 38 (à la baisse : - 18,6 % depuis 2017) ; • Prix moyen d'une habitation ordinaire : 133.451 €(en hausse : + 15,7 % depuis 2016) ; • Nombre moyen de ventes de terrains à bâtir entre 2004 et 2014 : 41 ; • Nombre de transactions de terrains en hausse (+ 70,8 % depuis 2013) et l'un des prix au m² les plus élevés de la micro-région ; • Prix moyen par m² : 22,84 €(en hausse : + 146,9 % par rapport à 2004) ; • Situation foncière caractérisée par un accroissement des prix des terrains et maisons ordinaires ; |
| Permis d'urbanisme | <ul style="list-style-type: none"> • Tendance à la construction plutôt qu'à la rénovation ; • 40 % d'appartements autorisés parmi les nouvelles constructions en 2018 ; |
| Résidences secondaires | <ul style="list-style-type: none"> • 31 résidences secondaires sur le territoire (+ 29,5 % par rapport à 2013) ; • Neufchâteau, localité ayant la part de résidences secondaires la plus importante ; |
| Logements publics | <ul style="list-style-type: none"> • SLSP Le Foyer Centre Ardenne (91 logements) ; • AIS Haute-Ardenne ; • Centre Public d'Action Sociale (3 logements) ; |
| Enjeux, perspectives et besoins | <ul style="list-style-type: none"> • Enjeux énergétiques et d'utilisation engendrés par la vétusté des bâtiments anciens ; • Renforcement et diversification des logements en vue de répondre aux besoins de la population actuelle et future. |

⁶⁰ En janvier 2024, l'Agence Immobilière Sociale (AIS) Centre Ardenne gère 36 logements au sein de la commune de Neufchâteau.

⁶¹ Résultat tenant compte des logements gérés par le SLSP Le Foyer Centre Ardenne et le CPAS – donnée concernant l'AIS indisponible (En 2024, l'AIS comptabilise 36 logements, on peut donc supposer que le pourcentage de logements sociaux au sein du parc immobilier de Neufchâteau est plus important actuellement)

⁶² A titre informatif, une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés existe au sein de la commune.

10.7 **Actualisation des principales données statistiques**

En 2022, le nombre de bâtiments est de 4.152, soit une augmentation relative de 5,1 % par rapport à 2019.

En 2020, les maisons d'habitation ordinaire se négocient aux alentours 168.000 €.

En 2022, la commune a vu l'octroi de permis pour 83 nouveaux appartements ainsi que 35 nouvelles maisons unifamiliales. On retrouve également des permis pour la rénovation de 23 bâtiments résidentiels.

En 2021-2022, la commune compte 30 résidences secondaires, soit une diminution d'une résidence depuis 2019.

En janvier 2022, la commune compte 98 logements SLSP loués.

En janvier 2024, l'Agence Immobilière Sociale (AIS) Centre Ardenne gère 36 logements au sein de la commune de Neufchâteau.