

## 2.5. Le logement

### 2.5.1. Caractéristiques générales

Les maisons unifamiliales représentent à elles seules 94,2 % des logements. Cette proportion est supérieure à celle de l'arrondissement de Virton ou encore à celle de la Région Wallonne.

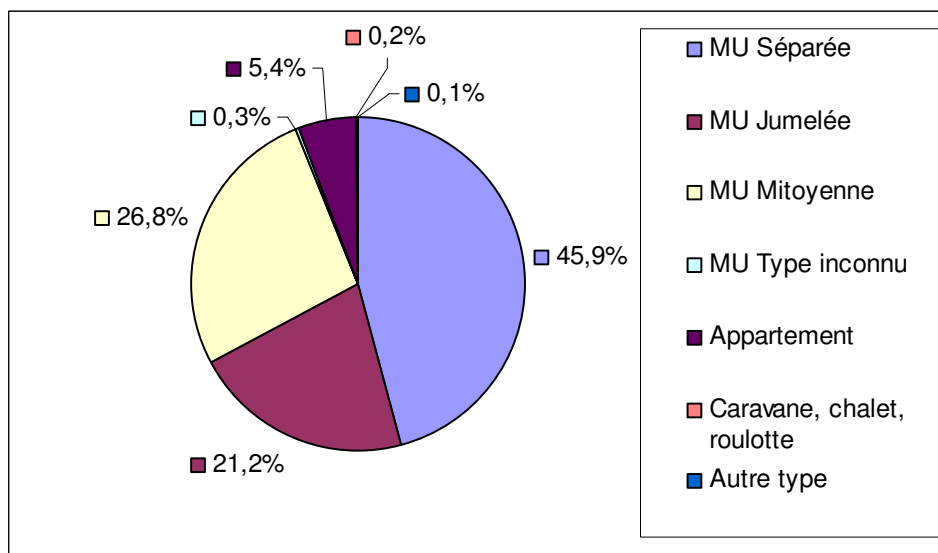
La typologie du logement sur Chiny est également caractérisée par un recours important à la mitoyenneté (26,9 % des logements), recours beaucoup plus important par rapport à l'arrondissement. Cette situation peut s'expliquer par la structure typiquement gaumaise de l'habitat rencontré sur la commune de Chiny.

Au contraire, la proportion d'appartements est peu élevée par rapport à la micro-région (seulement 5,4 %).

Tableau 1 : Répartition des logements selon le type.

	Maison unifamiliale					Appartement	Caravane, chalet, roulotte	Autre type
	Total	Séparée	Jumelée	Mitoyenne	Inconnu			
<b>Chiny</b>	94,2	45,9	21,2	26,8	0,3	5,4	0,2	0,1
<b>Arr.</b>	91,5	42,7	20,8	21,0	0,3	8,1	0,2	0,2
<b>Région</b>	82,2	34,9	17,8	28,6	0,8	17,1	0,3	0,4

Graphique 1 : Répartition des logements selon le type.



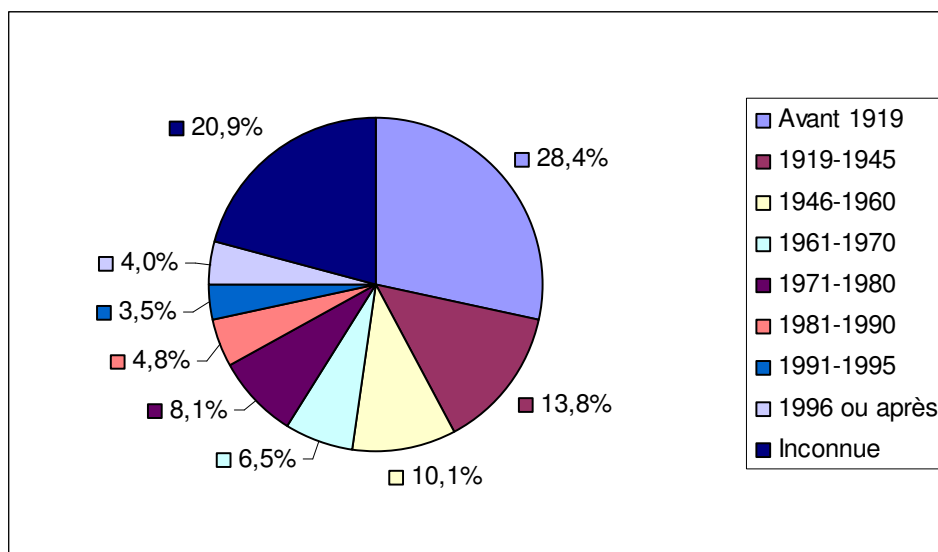
Par rapport à l'arrondissement de Virton, le bâti de Chiny est caractérisé par une proportion plus importante de construction datant d'avant 1919 et de l'entre deux guerres.

Au contraire, la période actuelle (depuis 1960) n'est pas favorable à la construction de logements, la proportion de logements étant toujours inférieur à l'arrondissement quelque soit la période de construction. Il en résulte donc un taux de renouvellement du bâti assez faible.

Tableau 2 : Répartition des logements selon l'année de construction.

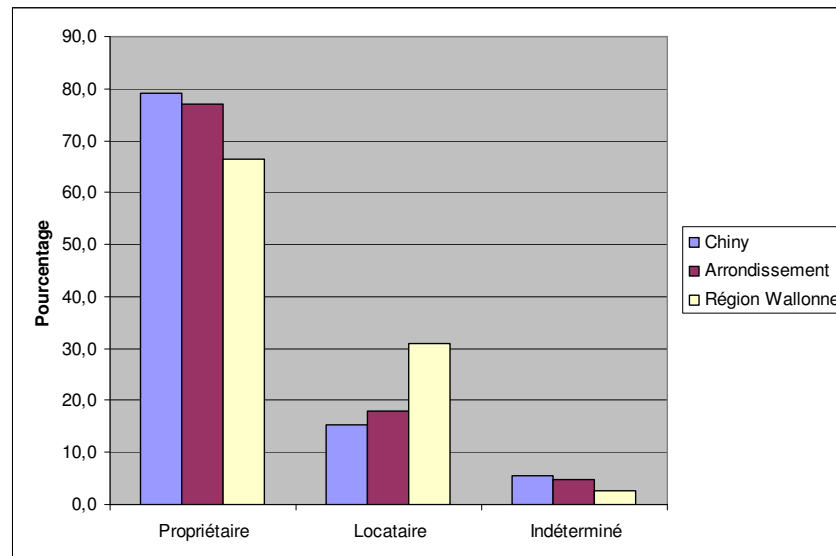
Année de construction	Chiny	Arrondissement	Région
Avant 1919	28,4	24,6	19,6
1919-1945	13,8	12,5	13,1
1946-1960	10,1	10,0	9,5
1961-1970	6,5	7,6	7,7
1971-1980	8,1	9,5	10,1
1981-1990	4,8	5,6	5,1
1991-1995	3,5	4,1	3,2
1996 ou après	4,0	5,0	4,1
Inconnue	20,9	21,2	27,7

Graphique 2 : Répartition des logements selon l'année de construction.



La proportion de locataires sur la commune de Chiny est assez faible (légèrement inférieure à l'arrondissement de Virton mais largement inférieure à celle de la Région Wallonne). Cette faible proportion de locataires est à mettre en relation avec la proportion peu importante d'appartements.

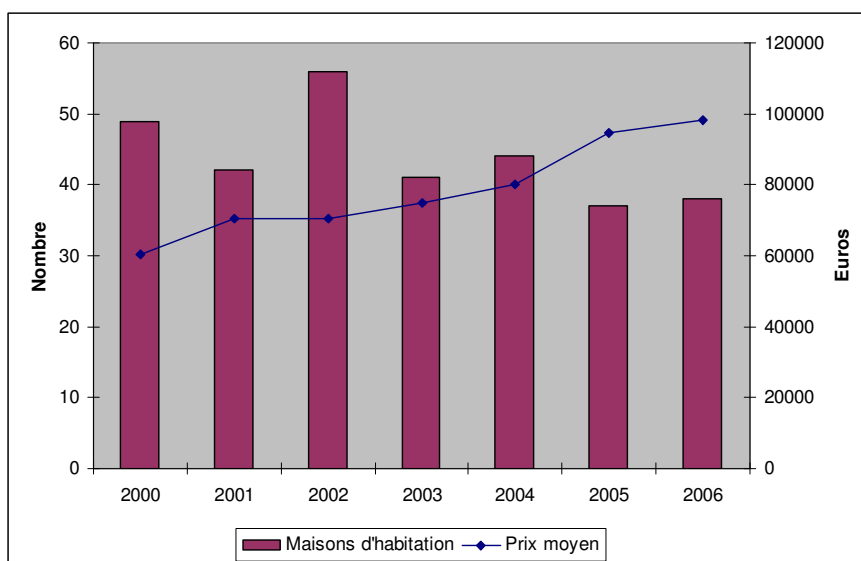
Graphique 3 : Répartition des logements en fonction du statut d'occupation



## 2.5.2. Marché immobilier

Entre 2000 et 2006, le nombre moyen annuel de transactions immobilières concernant des maisons d'habitation avoisine les 43 avec un prix de vente moyen de 78.500 €<sup>1</sup>. Le nombre de ventes par année fluctue peu (mis à part un pic plus important en 2000 et 2002). Même s'il est délicat de comparer sans aucun repère au niveau de la qualité de la maison, on peut noter que le prix de vente est quant à lui en augmentation régulière importante (de 60.300 € en 2000 à 98.200 € en 2006, soit plus ou moins 63 %).

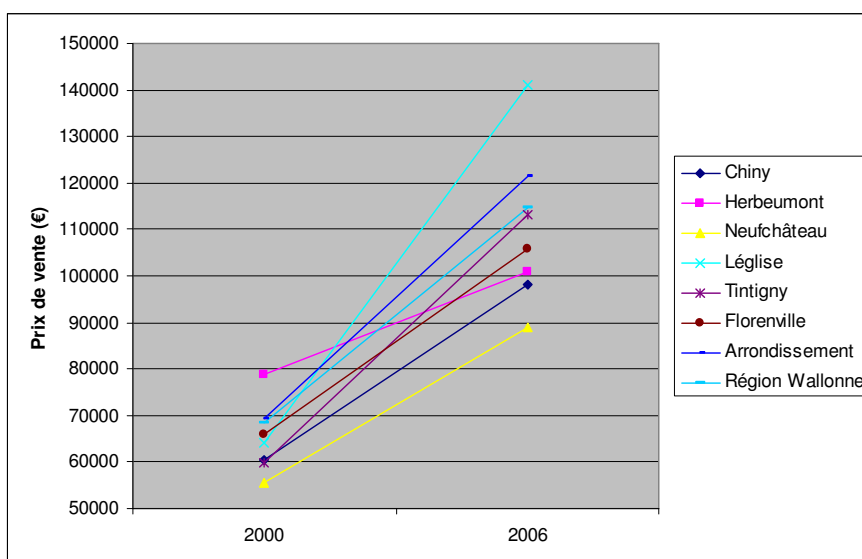
Graphique 4 : Evolution du nombre de ventes de maisons d'habitation et du prix moyen.



Malgré une augmentation importante, le prix de vente des maisons d'habitation sur Chiny reste inférieur aux communes voisines. L'évolution du prix de vente est d'ailleurs moins importante que sur d'autres communes voisines (Léglise, Tintigny...).

<sup>1</sup> En 2008, 25 maisons d'habitation ont été vendues pour un prix moyen de 147.320 €. L'augmentation du marché s'est donc poursuivie. Par contre, on assiste à une légère réduction du nombre de transactions.

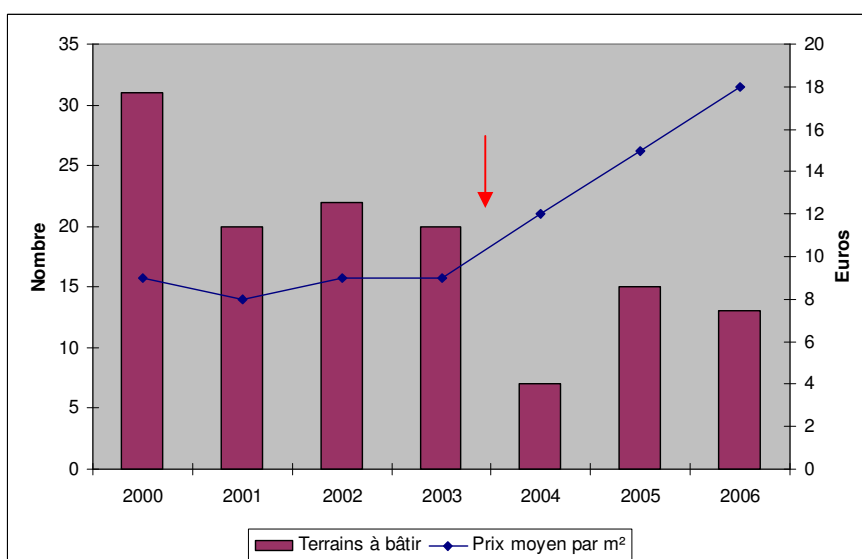
Graphique 5 : Evolution comparée du prix de vente moyen des maisons d'habitation.



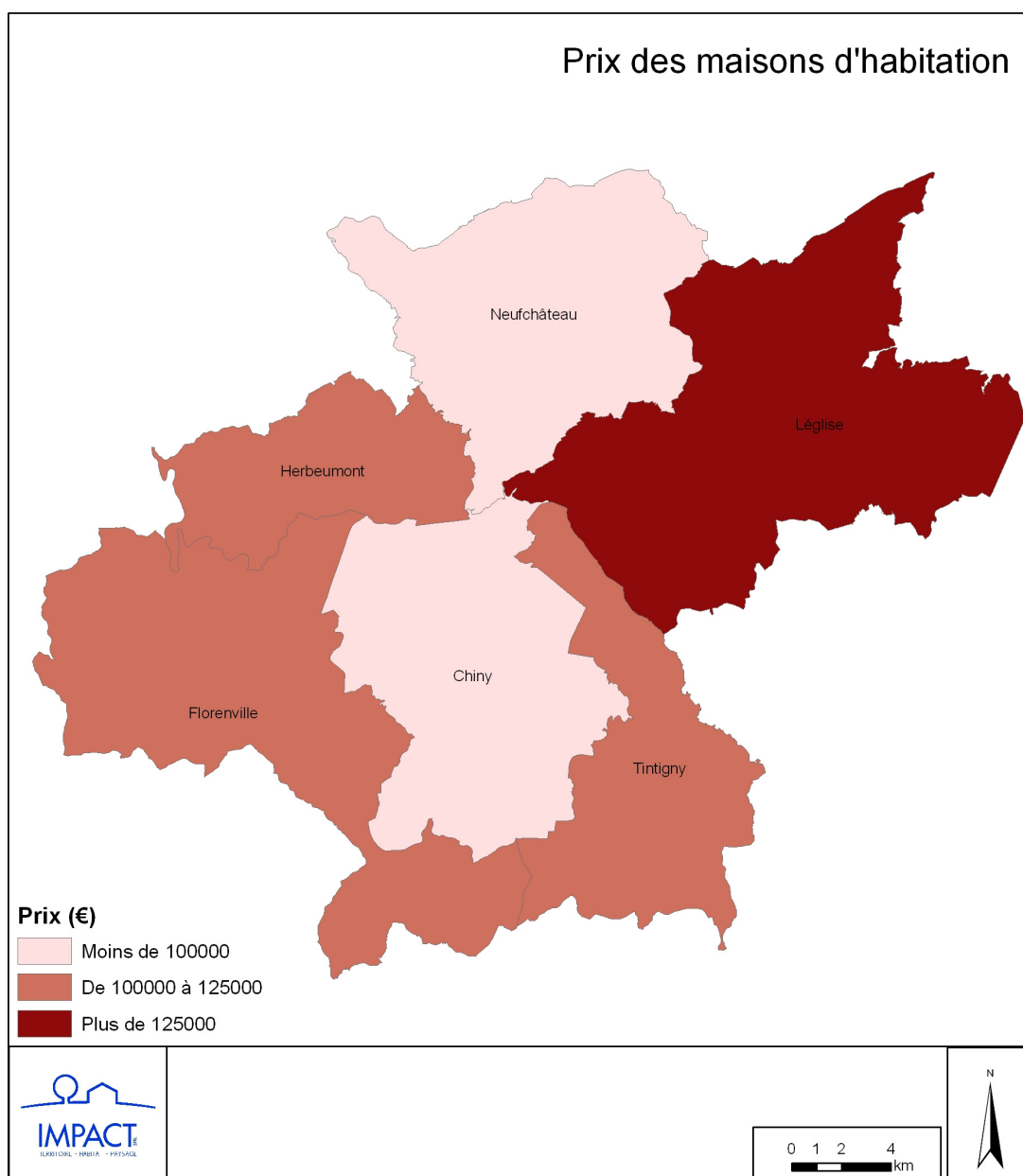
Pour la période 2000-2006, le nombre moyen de terrains à bâtir vendus par année est de 18 pour un prix moyen de 11,5 € au m<sup>2</sup>. Il y a cependant lieu de mettre en évidence une raréfaction importante du nombre de terrains mis en vente depuis 2004. Cette situation a entraîné immédiatement une augmentation radicale du prix de vente (de 9 à 18 € au m<sup>2</sup>) alors que celui-ci était stable depuis 2000. Il y a lieu ici de prendre des mesures pour améliorer l'offre foncière.

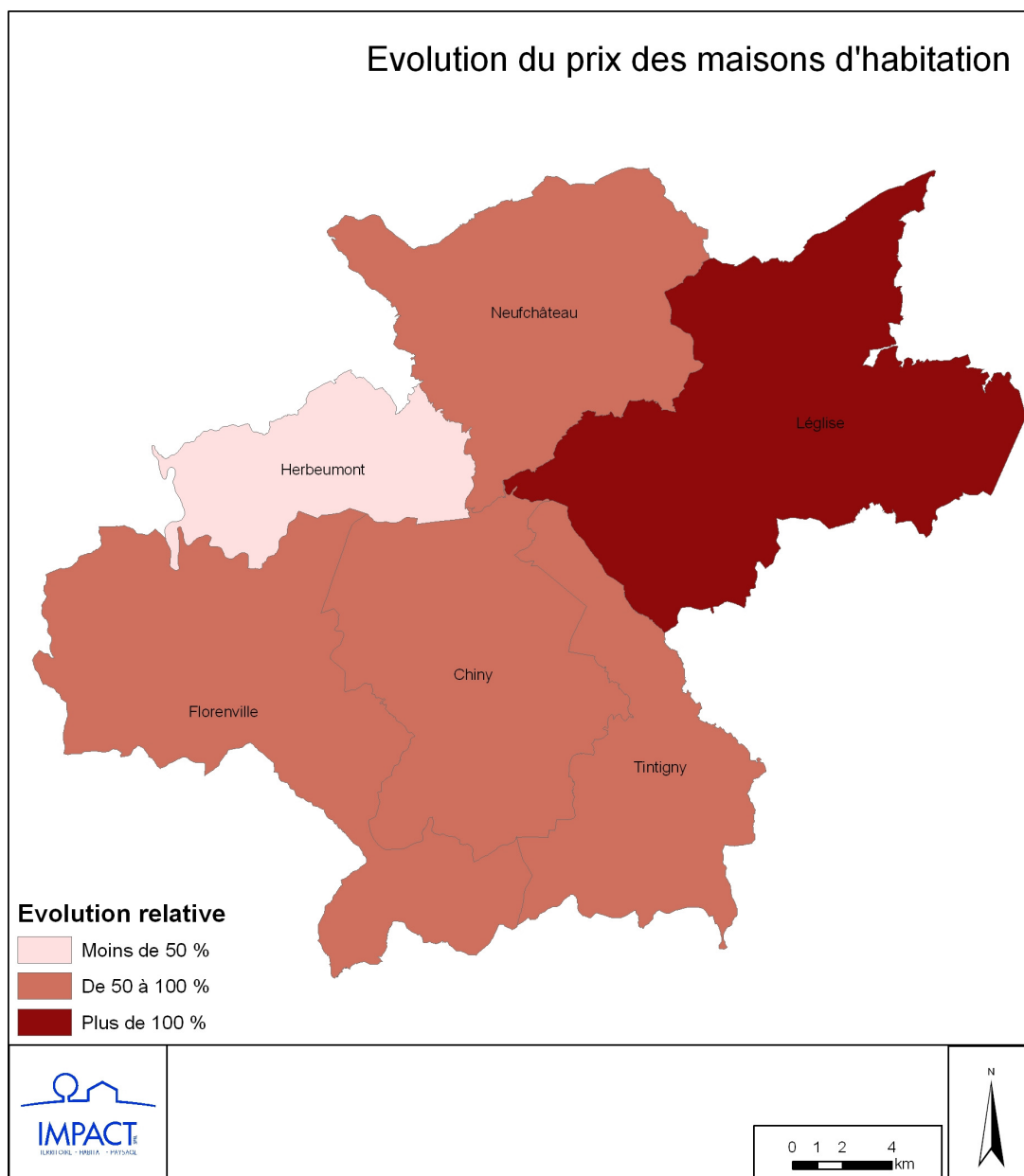
Il convient de noter que les prix de ventes fournis par l'Institut National de Statistiques sont sous-estimés par rapport à la réalité.

Graphique 6 : Evolution du nombre de ventes de terrains à bâtir et du prix moyen au m<sup>2</sup>.



<sup>2</sup> En 2008, 16 terrains à bâtir ont été vendus (augmentation des ventes) pour un prix moyen de 18 €/m<sup>2</sup>.

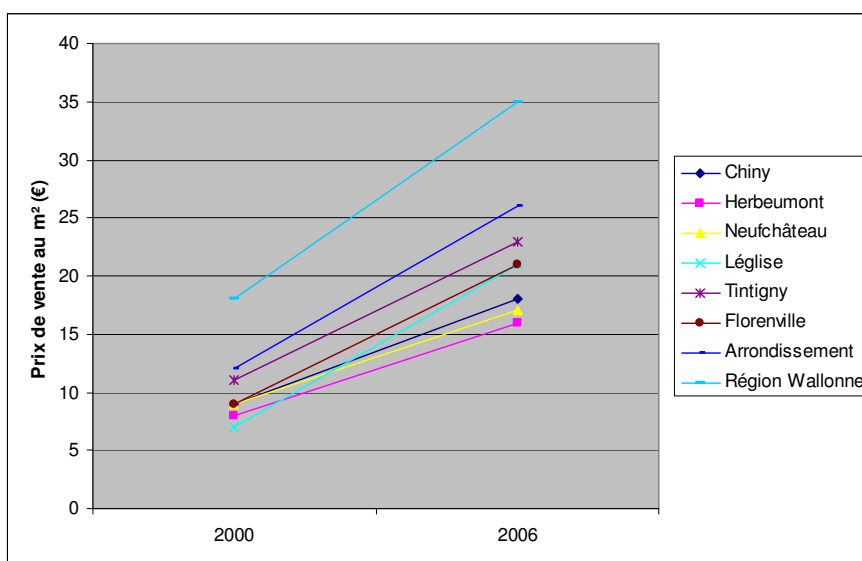




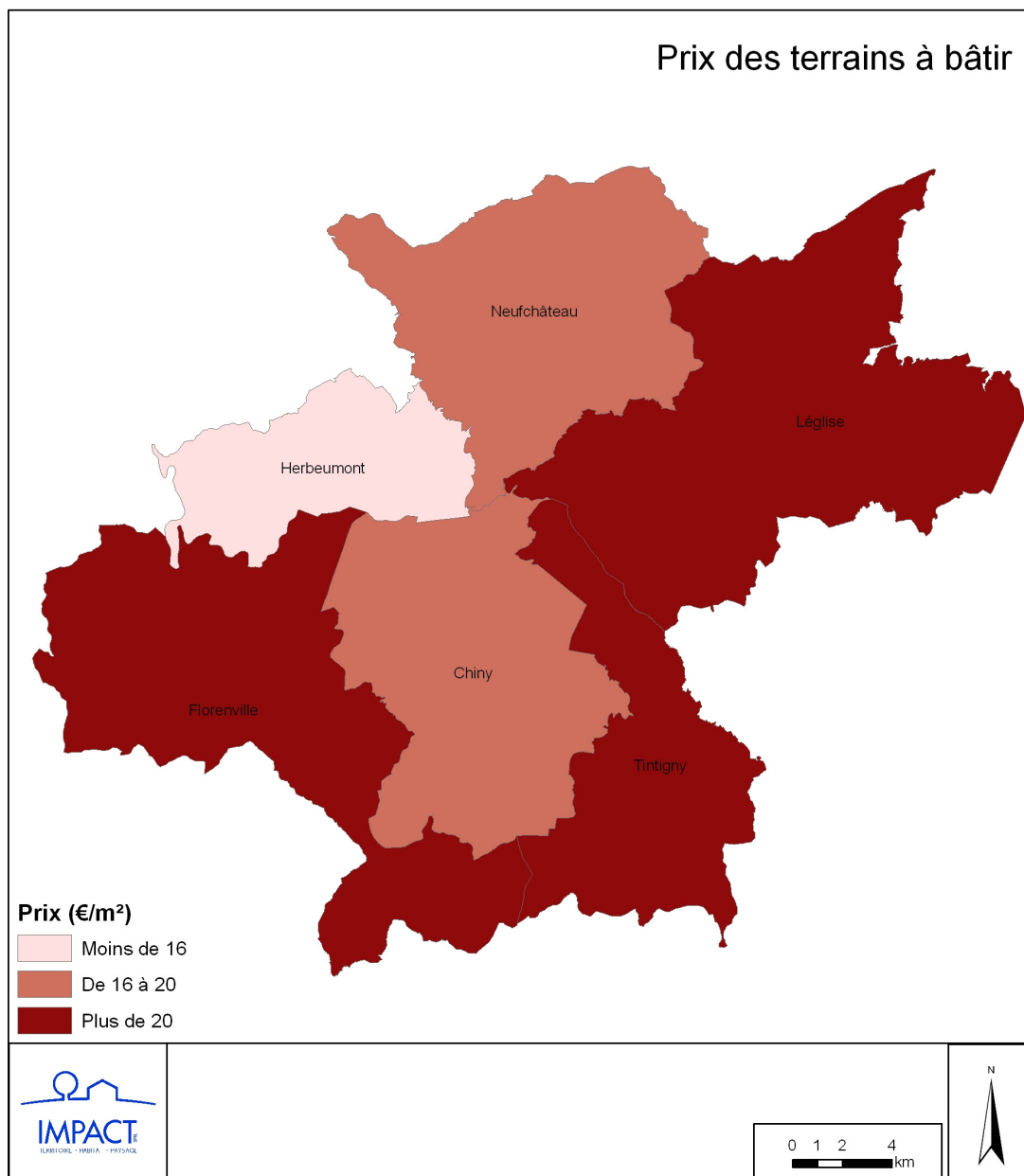
Par rapport à la micro-région, le prix des terrains à bâtir est encore relativement abordable. En effet, il reste inférieur aux communes voisines de Léglise, Tintigny ou encore Florenville et est nettement inférieur à la moyenne de l'arrondissement.

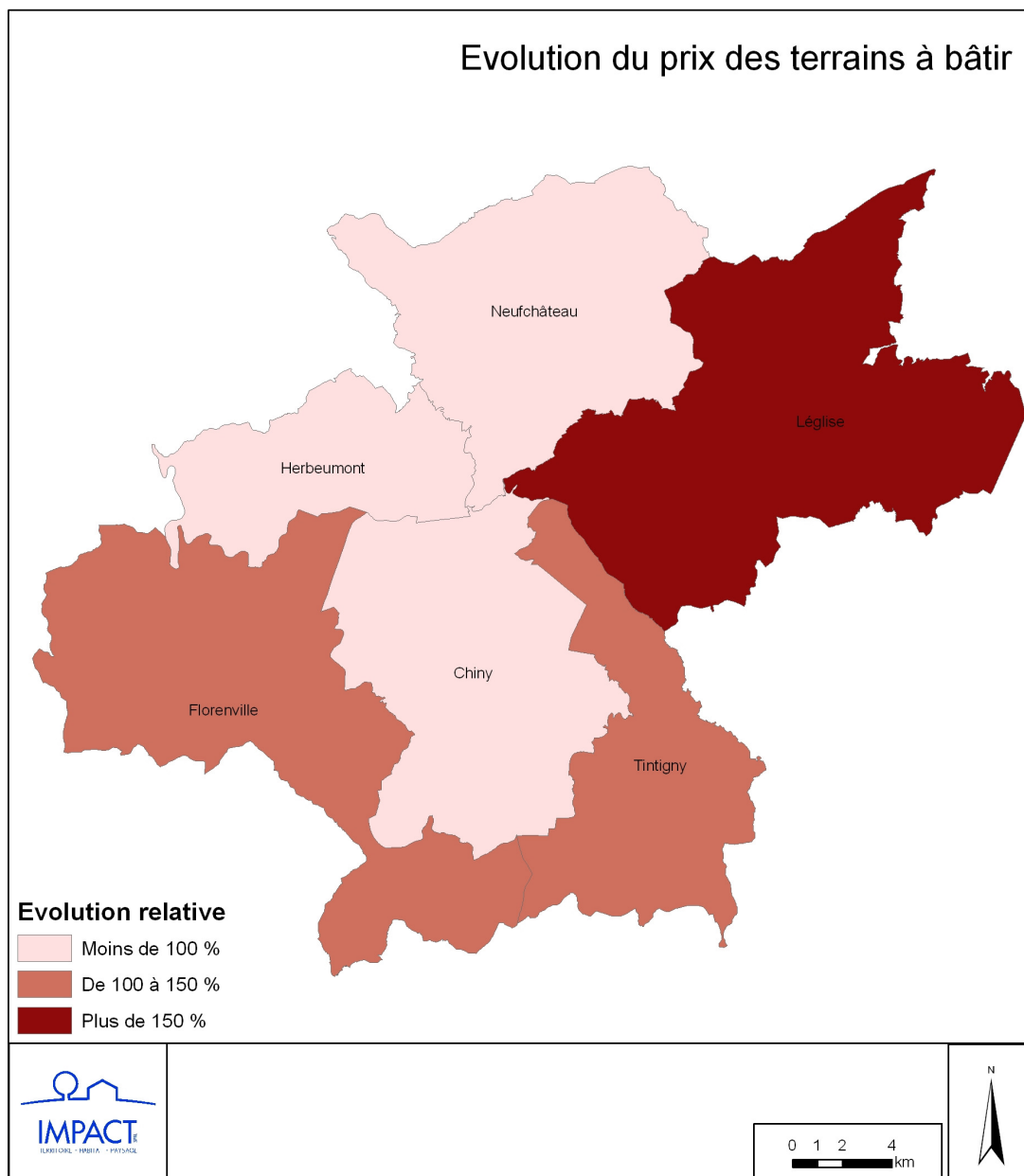
L'évolution du prix de vente est également moins marquée par rapport à la micro-région (le prix de vente a triplé à Léglise). Toutefois, il faut nuancer ce constat avec le fait que la pression foncière s'est faite ressentir seulement en 2004, avec des prix qui ont doublé en l'espace de 3 ans seulement.

Graphique 7 : Evolution comparée du prix de vente moyen des terrains à bâtir.



Remarquons qu'aucun appartement n'a été vendu entre 2000 et 2006.





### 2.5.3. Permis d'urbanisme

Entre 1996 et 2005, le nombre moyen de permis d'urbanisme pour la construction de nouveaux logements est de 19. Pour la rénovation, ce nombre s'élève à 13<sup>3</sup>. La tendance est donc plus à la construction qu'à la rénovation. Très peu de permis concernent la création d'appartements, ce qui confirme les analyses précédentes sur le manque de logements locatifs. Notons toutefois que 20 appartements viennent d'être créés à Jamoigne.

L'évolution du nombre de permis d'urbanisme présente quelques pics (1997 et 2004 mais surtout 2005). Le nombre de rénovation est quant à lui en diminution ces deux dernières années.

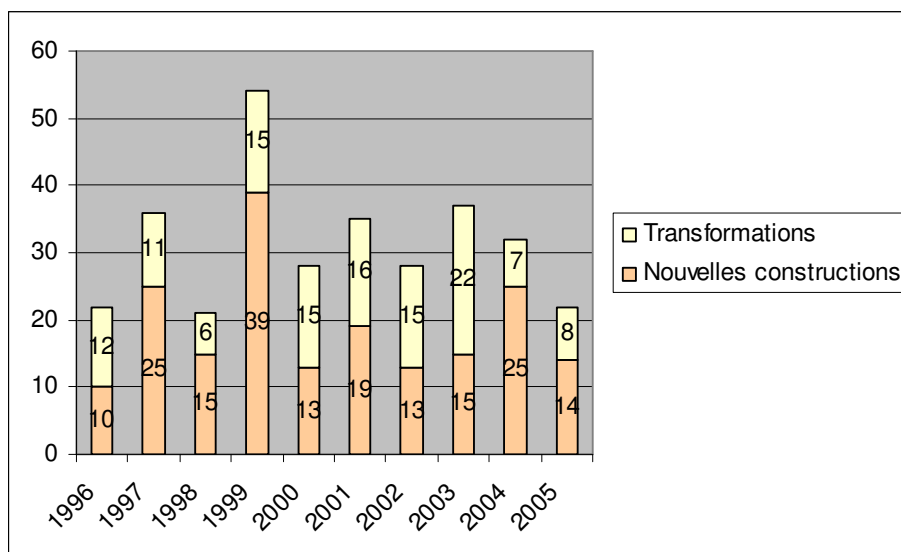
Notons également la discordance entre le nombre de terrains à bâtir mis en vente et le nombre de permis d'urbanisme. En effet, ces trois dernières années, seulement 11 à 12 terrains ont été vendus annuellement alors que le nombre moyen de permis s'élève à 19. Il y a donc une discordance importante entre l'offre et la demande.

Tableau 3 : Evolution du nombre de permis d'urbanisme pour les constructions destinées au logement (nouvelles constructions et rénovation).

Années	Nouvelles constructions					Rénovation
	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre de bâtiments avec un logement	Nombre d'appartements	Superficie habitable (m <sup>2</sup> )	Nombre de bâtiments
1996	10	10	10	0	2089	12
1997	25	25	25	0	2926	11
1998	15	15	15	0	1602	6
1999	39	39	39	0	5585	15
2000	13	13	13	0	1996	15
2001	19	19	19	0	2152	16
2002	13	14	12	2	1976	15
2003	15	15	15	0	1891	22
2004	25	27	24	3	4066	7
2005	14	14	14	0	1796	8

<sup>3</sup> On note un ralentissement du nombre de permis d'urbanisme délivrés pour la construction d'habitations (9 en 2007 et 5 en 2008). 8 permis ont été délivrés pour la rénovation.

Graphique 8 : Evolution du nombre de permis d'urbanisme pour les constructions destinées au logement (nouvelles constructions et rénovation).



#### 2.5.4. Actions publiques en faveur du logement

Dans le cadre du Programme Communal d'Actions en matière de Logement (2004-2006), la commune de Chiny a introduit 5 fiches de demande de subvention :

- Aménagement du 3<sup>ème</sup> étage de la Maison Virtonaise à Jamoigne en 4 appartements.
- Rénovation d'un logement à Les Bulles.
- Rénovation d'un logement à Pin.
- Rénovation d'un logement à Valansart.
- Création d'un lotissement de 12 lots à Romponcelle.

La commune a également entrepris la réalisation d'un lotissement à Moyen. Ce dernier permettra la création de 12 lots à bâtir et un espace multisports et/ou une zone de détente. Plusieurs conditions seront émises pour se porter acquéreurs, notamment au niveau des revenus du ménage (le prix du terrain sera calculé sur cette base). Un second lotissement devrait voir le jour à Izel (60 à 80 terrains à bâtir). Celui-ci est mené par Idélux (en concertation avec la commune de Chiny). De même, 20 appartements de la Maison Virtonnaise ont été récemment inaugurés à l'ancien pensionnat de Jamoigne.

La commune a aussi réalisé plusieurs logements dans le cadre du PCDR précédent : 2 logements dans le presbytère de Les Bulles, 1 logement à Suxy et 1 logement dans le presbytère de Termes.

La politique communale au niveau du logement comprend également la réhabilitation de certains chancre, la mise en œuvre future d'un plan communal d'aménagement, la concrétisation de lotissements avec des terrains vendus à des prix raisonnables, en fonction des revenus des acheteurs potentiels.

### 2.5.5. Ce qu'il faut en retenir

- Les maisons unifamiliales représentent à elles seules 94,2 % des logements. La typologie du logement sur Chiny est également caractérisée par un recours important à la mitoyenneté (structure typiquement gaumaise de l'habitat). La proportion d'appartements est peu élevée (seulement 5,4 %). Il en résulte que la proportion de locataire est également assez faible.
- Le bâti de Chiny est caractérisé par une proportion plus importante de construction datant d'avant 1919 et de l'entre deux guerres. Depuis 1960, le taux de renouvellement du bâti est assez faible.
- Au niveau de la vente des maisons d'habitation, on note une augmentation sensible du prix de vente (de 60.300 € en 2000 à 98.200 € en 2006). Toutefois, ce prix de vente reste inférieur aux prix pratiqués de manière générale au sein de la micro-région.
- Au niveau de la vente des terrains à bâtir, depuis 2004, une raréfaction des terrains mis en vente a été mise en évidence. L'analyse du marché démontre également l'inadéquation entre l'offre (nombre de vente) et la demande (nombre de permis d'urbanisme) en terrains à bâtir. Ce phénomène s'est traduit immédiatement par une augmentation radicale du prix de vente (doublement du prix de vente en 3 ans). Toutefois, de nouveau, les prix pratiqués restent relativement abordables par rapport aux communes voisines.
- De nombreuses actions sont menées par la commune pour développer l'offre en logements (réaffectation de bâtiments, création de lotissements, construction d'appartements...).

### 2.5.6. Actualisation 2010

- En 2008, 25 maisons d'habitation ont été vendues pour un prix moyen de 147.320 €. L'augmentation du marché s'est donc poursuivie. Par contre, on assiste à une légère réduction du nombre de transactions.
- En 2008, 16 terrains à bâtir ont été vendus (augmentation des ventes) pour un prix moyen de 18 €/m<sup>2</sup>.
- On note un ralentissement du nombre de permis d'urbanisme délivrés pour la construction d'habitations (9 en 2007 et 5 en 2008). 8 permis ont été délivrés pour la rénovation.