

### *3. Habiter dans un logement de qualité*

Au 1er janvier 2024, Neufchâteau totalise 8.260 habitants. Selon les projections démographiques de l'Institut wallon d'Études et de Perspectives Statistiques (IWEPS), en 2034, nous serons 8.422 habitants (dont 30% âgés d'au moins 65 ans), soit une augmentation relative de 8 % par rapport à 2020.



La commune comptait quelques 4.150 bâtiments en 2022 dont une large majorité est consacrée au logement. Près de 30% des bâtiments ont été construits avant 1900. Un peu plus de 16% ont été érigés après 2002, ce qui reflète sans doute aussi l'accroissement des besoins en matière de logement vu l'augmentation de la population sur le territoire communal au cours des dernières années. La part d'appartements parmi les nouvelles constructions de logements autorisés sur le territoire communal sont de plus en plus souvent des immeubles à appartements (40% en 2018).

Pour une partie croissante d'habitants, dont ceux et celles ayant de plus faibles revenus et/ou charge de famille, la recherche d'un logement à louer se transforme en un parcours du combattant. On peut expliquer ce phénomène par plusieurs facteurs, à commencer par le prix des loyers qui ne cesse de croître, le montant de la garantie locative exigée, la vétusté ou l'inadaptation du logement, le coût élevé des frais énergétiques du logement, des problèmes de salubrité ou encore la longue liste de candidatures pour un même logement, les préjugés, etc.



Pour ce qui relève du logement public, la commune est partie prenante au sein du Foyer Centre Ardenne, Société de Logements de Service Public. Le Foyer Centre Ardenne dispose de 98 logements publics (maisons et appartements). Il faut aussi rappeler que le Centre public d'Action sociale (CPAS) de Neufchâteau dispose de 3 logements d'urgence et de transit. Moins de 3% du parc immobilier chestrolais relève un logement public/social aujourd'hui, ce qui est peu par rapport aux objectifs poursuivis par le Code wallon de l'Habitation durable.

**Nous proposons** que le parc locatif de logements publics soit renforcé via un plan d'investissement s'intégrant d'une part dans le programme wallon de création de logements d'utilité publique et d'autre part, via les charges d'urbanisme exigées par la commune auprès des promoteurs immobiliers. Il s'agira aussi de rénover les logements à faible performance énergétique car les économies engendrées contribuent à sortir les locataires de la précarité. La création d'une régie communale pourra être envisagée. Outre la gestion du parc de logements publics, cette régie aura comme missions de proposer des locations à prix raisonnable et de contribuer à la régulation des prix des loyers. Le CPAS est un partenaire essentiel de la régie vu son expertise en la matière.

La commune et le CPAS sont aussi membres de l'Agence immobilière sociale Centre Ardenne (AIS). Celle-ci gère 36 logements pour le compte de propriétaires privés dans l'objectif de favoriser l'accès au logement pour des personnes à revenus modestes par un loyer modéré. Ce type d'initiative doit être soutenu, notamment par des actions d'information du service proposé vers les propriétaires privés ainsi que par un meilleur encadrement.

L'achat d'un terrain à bâtir ou d'une maison est lui aussi de plus en plus difficile vu l'augmentation des prix, les exigences des organismes bancaires notamment, ce qui peut entraver l'installation de jeunes et moins jeunes ménages sur le territoire communal. La mise en vente par soumission de terrains communaux à bâtir en vue de favoriser l'installation des jeunes sur la commune est une première réponse fournie par le Collège et Conseil communal.

**Nous proposons** de développer des lieux de vie diversifiés et complémentaires au logement « classique » tels que l'habitat groupé, l'habitat kangourou, l'habitat léger ..., systèmes qui sont susceptibles de répondre aux attentes et aux besoins de diverses catégories de la population. Le projet de création d'un logement tremplin tel que proposé par les Autorités communales est un premier pas dans cette direction.

La commune dispose d'un service logement dont l'une des missions principales est d'améliorer la qualité des logements mis en location. Il conseille les habitants désirant créer ou mettre un logement en location, par exemple. Il a aussi la responsabilité de l'application des règlements en matière de lutte contre l'insalubrité, de risques d'incendie et de logements inoccupés. Ce service est l'échelon le plus proche des citoyens de par ses missions d'information et conseils ainsi que de vérification du respect des réglementations en matière d'occupation, de salubrité et de sécurité des logements. Ainsi, ce service tient à jour un inventaire des logements inoccupés, des terrains à bâtir et des possibilités de relogement d'urgence, afin, entre autres de permettre aux Autorités communales de veiller à la salubrité des logements et de mener une politique de lutte contre les bâtiments inoccupés.



**Nous proposons** de renforcer ce service afin qu'il déploie ses missions liées à l'évaluation de la qualité des logements (recensement des bâtiments inoccupés, salubrité, sécurité, surpeuplement, permis de location), missions contribuant à une meilleure régulation de parc locatif chestrolais.

Plus généralement, de notre point de vue, il devient urgent de déployer une politique communale de logement à l'horizon des 15 prochaines années afin d'apporter des réponses aux citoyens et citoyennes en recherche d'un logement convenable tant en termes de prix qu'en termes de normes énergétiques que de salubrité. Cette politique volontariste devra mobiliser les services communaux et régionaux pour qu'ensemble ils renforcent leurs actions de lutte contre les problèmes liés au logement, qu'ils promeuvent la rénovation des bâtiments énergivores et/ou inadaptés aux besoins actuels et qu'ils déploient des actions de promotion en faveur de logements accessibles, salubres, intégrés à l'environnement. La question du droit à un logement décent concerne donc directement les politiques liées à l'aménagement du territoire, au bien-être des habitants, à la mobilité, à l'environnement et à l'énergie. Pour nous, la politique du logement est un enjeu majeur en termes de développement durable[3] ainsi que de santé publique, de cohésion sociale et économique au sein de notre commune. Plus largement, elle doit à la fois apporter des solutions aux habitants confrontés à un problème de logement et s'intégrer dans une démarche volontariste de transformation de notre vie sur le territoire communal.

---

[3] Engagement de la Belgique d'atteindre les objectifs favorisant la lutte contre les changements climatiques et l'indépendance énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 55% d'ici 2030, neutralité climatique à l'horizon 2050). Les communes contribuent à l'atteinte de cet engagement.

En ce sens, l’approbation par le Conseil communal d’un plan pour développer la ville à travers la révision du plan de secteur afin de créer un éco-quartier dans la zone d’enjeu communal « Des Lilas » est un premier pas dans cette direction. Ce concept d’éco-quartier devrait, dans une vision idéale, s’étendre à l’ensemble du territoire communal !

**Nous proposons** dès lors qu’une commission spécifique soit mise sur pied en début de législature afin de concrétiser cet éco-quartier en l’intégrant dans une vision à moyen et long termes du développement durable de la commune. Réunissant les diverses compétences, les acteurs publics et privés concernés ainsi que les habitants désirant contribuer à la définition de cette vision, cette commission aura pour tâche d’élaborer un plan d’actions sur base d’un diagnostic préalablement présenté et discuté au sein de la Commission. Elle pourra aussi être le lieu d’une réflexion approfondie à mener autour des compétences de la commune en matière de politique foncière, entre autres en vue de peser sur le marché locatif et acquisitif. Nous proposons que la méthodologie de consultation et de co-construction expérimentée dans le cadre de l’élaboration du Plan communal de développement rural (PCDR) soit utilisée car elle favorise le travail collaboratif.

