



Table des matières.

11	Logement.....	3
11.1	Préambule.....	3
11.2	Evolution du parc de logements.....	3
11.3	Caractéristiques des logements.....	4
11.3.1	Type de construction.....	4
11.3.2	Evolution du type de constructions.....	5
11.3.3	Age.....	5
11.3.4	Prix.....	6
11.3.4.1	Evolution des prix pour Yvoir.....	6
11.3.4.2	Comparaison des prix en 2007.....	6
11.4	Programme communal d'actions en matière de logements.....	9
11.5	Synthèse.....	11
11.6	Tableau Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces.....	12
11.7	Références et sources des données.....	13

11 Logement

11.1 Préambule

Ce chapitre a comme objectif de prendre connaissance de l'évolution du parc de logements dans la commune, du type de logement, de son âge, de son prix,...afin de mieux comprendre les besoins et la demande dans ce domaine au sein de la commune.

11.2 Evolution du parc de logements

Entre 1995 et 2007, le nombre de logements dans la commune est passé de 3.349 à 3.799 unités, soit une augmentation de 450 logements en 12 ans ce qui représente une augmentation de 13,4%.

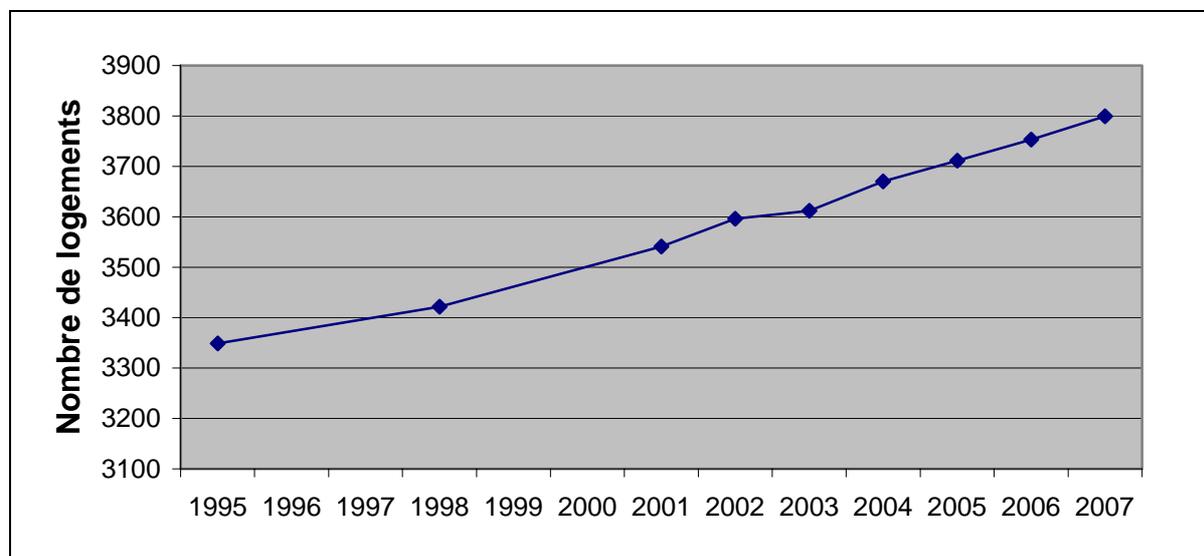


Figure 1 : Evolution du nombre de logements entre 1995-2007.

On constate que l'évolution du nombre de logements au cours de ces 12 dernières années est relativement constante. Effectivement, excepté au cours de l'année 2002 (chiffre du premier janvier 2003) où l'évolution du nombre de logements a été plus faible, avec seulement 16 nouvelles constructions, l'évolution des logements est comprise entre 41-55 nouveaux logements par an.

Sur le tableau ci-dessous, on constate que l'évolution du parc de logement de la commune d'Yvoir est légèrement supérieure à la moyenne de l'arrondissement de Dinant et elle est également supérieure à la moyenne de la région wallonne.

	Evolution du parc de logement entre 1995 et 2007
Région Wallonne	11,20%
Prov. Namur	13,62%
Arr. Dinant	12,59%
Yvoir	13,44%

Tableau 1 : Evolution du parc de logement en Belgique

On constate que cette évolution est très proche de celle de la province de Namur.

En comparaison avec les communes limitrophes, on se rend compte que l'évolution du parc de logements d'Yvoir est, après Anhée, la plus faible.

	Evolution du parc de logement entre 1995 et 2007
Yvoir	13,44%
Anhée	9,92%
Assesse	18,78%
Ciney	16,89%
Dinant	17,32%
Profondeville	18,74%

Tableau 2 : Evolution du parc de logement à Yvoir et dans les communes limitrophes

L'évolution la plus forte entre ces six communes à lieu à Assesse suivie de très près par Profondeville.

11.3 Caractéristiques des logements

11.3.1 Type de construction

Construction de	Type fermé	Type demi-fermé	Type ouvert, fermes,	Appartements	Autres
Localité					
Yvoir	10,74%	19,43%	52,65%	2,34%	14,85%
Cyney	17,60%	20,93%	42,75%	12,06%	6,65%
Profondeville	6,69%	22,32%	61,66%	5,38%	3,96%
Dinant	24,18%	19,07%	29,59%	15,28%	11,88%
Anhée	14,20%	26,63%	48,77%	1,19%	9,20%
Assesse	5,84%	21,69%	66,46%	2,25%	3,76%

Tableau 3 : % du nombre de logements par type de construction en 2007 pour Yvoir et ses communes limitrophes.

Le tableau ci-dessus, reprend pour Yvoir et ses communes limitrophes, le pourcentage de logements par type de construction. On peut constater sur ce dernier que pour les six communes concernées, c'est le type ouvert (ou quatre façades) qui est le plus présent. Plus de la moitié des logements sont repris dans des constructions de ce type.

Au niveau du nombre d'appartements, Yvoir est quatrième sur les six communes avec seulement 2,34% d'appartements, alors que Dinant en compte 15,28%.

Remarque :

- Maisons de type fermé correspond aux « maisons deux façades » ; on entend maisons entre deux pignons ou maisons mitoyennes
- Maisons de type demi-fermé correspond aux «Maisons trois façades» on entend maisons jumelées
- Maisons de type ouvert correspond aux «Maisons quatre façades» on entend maisons séparées, isolées, fermes, châteaux

11.3.2 Evolution du type de constructions

Type de bâtiment	Nombre de logements		
	1-janv-95	1-janv-07	
Maisons de type fermé	403	408	1,24%
Maisons de type demi-fermé	736	738	0,27%
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	1935	2000	3,36%
Buildings et immeubles à appartements	75	89	18,67%
Autres	562	564	0,36%
Total	3711	3799	2,37%

Tableau 4 : Evolution du type de constructions à Yvoir entre 1995 et 2007.

Dans ce tableau, on constate que les types de bâtiment ayant eu la plus grande évolution, ces 12 dernières années concernent les immeubles à appartements avec une croissance de 18,67%. La plus faible augmentation étant les maisons de type demi-fermé avec seulement 2 constructions en plus qu'en 1995.

11.3.3 Age

	Région Wallonne	Prov. de Namur	Arr. Dinant	Yvoir
avant 1900	29,39%	34,23%	32,45%	24,26%
de 1900 à 1918	10,38%	7,83%	6,65%	7,69%
de 1919 à 1945	11,85%	8,77%	8,70%	10,31%
de 1946 à 1961	11,74%	9,20%	8,65%	8,51%
de 1962 à 1970	8,24%	8,44%	9,06%	9,29%
de 1971 à 1981	12,50%	14,01%	16,65%	19,61%
après 1981	15,90%	17,52%	17,84%	20,32%

Tableau 5 : Age du bâti pour Yvoir, pour la province de Namur, pour l'arrondissement et la Région Wallonne

De manière générale, on constate que les constructions de la commune d'Yvoir sont moins âgées que celle de la région, de la province ou de l'arrondissement avec 20,32% des constructions bâties après 1981 et 19,61% entre 1971 et 1981. Toutefois, près de 50% des constructions de la commune datent d'avant 1962.

11.3.4 Prix

11.3.4.1 Evolution des prix pour Yvoir

L'Institut National des Statistiques (INS) ne reprend pas toutes les données concernant le nombre de transactions et le prix de vente des appartements, des villas, ... Le graphique ci-dessous, ne reprend donc que le cas des maisons ordinaires.

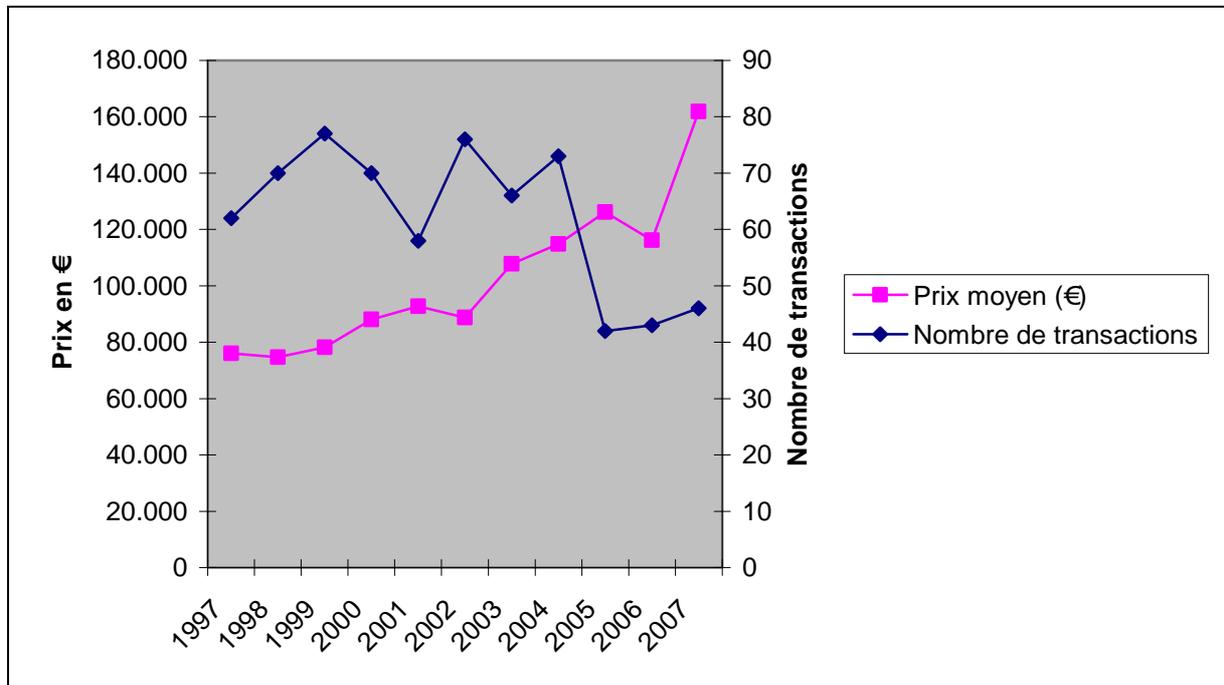


Figure 2 : Prix et nombre de transaction des maisons ordinaires pour Yvoir entre 1997-2007.

On constate sur ce graphique, que depuis 1997 le prix moyen d'une habitation ne cesse d'augmenter, avec une exception en 2002 et en 2006 où ce dernier a légèrement chuté. On remarque également qu'entre 1997 et 2005, cette augmentation des prix était plus ou moins constante. Mais, entre 2006 et 2007, cette augmentation a été beaucoup plus forte que lors des dix années précédentes.

En ce qui concerne le nombre de transactions effectuées, hormis pour 2002 et 2004 où celles-ci étaient plus élevées, la tendance générale est à la baisse.

11.3.4.2 Comparaison des prix en 2007

En ce qui concerne les maisons ordinaires, on constate qu'à Yvoir, le prix de vente par unité en 2007, était supérieur à la moyenne de l'arrondissement, de la province et même de la région wallonne. Ce prix de vente était proche de la moyenne de la Belgique.

On constate également, en comparaison avec les villages limitrophes, que le prix de vente d'une maison ordinaire est plus élevé à Yvoir qu'à Anhée, Ciney et Dinant. Assesse et Profondeville étant encore plus couteux.

	Maisons ordinaires	
	Nombre de ventes	Prix moyen (en €/unité)
BELGIQUE	66.439	163.534
REGION WALLONNE	25.095	127.305
PROV. DE NAMUR	2.791	144.240
ARR. DE DINANT	652	132.833
Assesse	42	186.234
Profondeville	51	179.450
YVOIR	46	161.883
Ciney	80	147.145
Anhée	38	138.076
Dinant	109	129.727

Tableau 6 : Prix et nombre de vente de maisons ordinaires en 2007. (Source : INS)

Concernant le nombre de transactions, c'est Dinant et Ciney qui enregistrent le plus grand nombre de ventes, enregistrant à elles deux plus de ventes (189 ventes) que pour les quarts autres communes limitrophes à Yvoir (Yvoir compris) (177 ventes). On peut également retirer de ces chiffres qu'Yvoir représente 12,56% du total de ces 177 ventes.

Pour ce qui est des maisons de campagne et des villas, Yvoir est la deuxième commune (comparée avec ses voisines) à effectuer le plus grand nombre de ventes (à égalité avec Ciney, 27 ventes en 2007) après Profondeville qui en totalise 32. Le prix de vente moyen de ce type de construction est plus élevé à Yvoir par rapport à la moyenne de l'arrondissement ou de la province. Toutefois, ce prix est inférieur à la moyenne de la région et de la Belgique. Comparé avec ses communes limitrophes, Yvoir se retrouve en troisième position concernant ce prix de vente.

	Villas, maisons de campagne, ...	
	Nombre de ventes	Prix moyen (en €/unité)
BELGIQUE	16.666	307.527
REGION WALLONNE	5.584	249.014
PROV. DE NAMUR	1.088	200.175
ARR. DE DINANT	275	171.153
YVOIR	27	206.185
Anhée	24	174.511
Assesse	16	249.453
Ciney	27	201.611
Dinant	20	197.888
Profondeville	32	225.729

Tableau 7 : Prix et nombre de vente des villas, des maisons de campagne, ... en 2007. (Source : INS)

En 2007, il y a seulement eu 5 appartements vendus dans la commune d'Yvoir.

Le prix de vente moyen de ces appartements est supérieur à celui de l'arrondissement mais inférieur à celui la province.

Comparé aux communes limitrophes pour lesquelles les chiffres sont disponibles, les prix pour la commune d'Yvoir sont moins élevés que ceux de la commune de Ciney et de Dinant mais plus élevé que ceux de Profondeville.

	Appartements, flats, studios	
	Nombre de ventes	Prix moyen (en €/unité)
BELGIQUE	38.022	167.189
REGION WALLONNE	5.655	130.224
PROV. DE NAMUR	695	133.924
ARR. DE DINANT	161	113.722
YVOIR	5	125.260
Anhée	-	-
Assesse	-	-
Ciney	67	131.562
Dinant	51	135.070
Profondeville	10	96.450

Tableau 8 : Prix et nombre de vente des appartements, ... en 2007. (Source : INS)

En ce qui concerne les terrains à bâtir, le prix au mètre carré des terrains à Yvoir est proche de celui de l'arrondissement.

On constate également, en comparant avec les communes voisines, qu'un terrain coûte deux fois moins cher à Anhée. Les communes d'Anhée, Assesse et Profondeville ont un prix plus élevé au mètre carré que la commune d'Yvoir. Ciney est à égalité ; par contre, les terrains de Dinant sont moins coûteux.

Unité territoriale	Terrains à bâtir	
	Nombre de ventes	Prix moyen (en euro par m ²)
BELGIQUE	20.350	81
REGION WALLONNE	8.070	38
PROV. DE NAMUR	1.274	35
ARR. DE DINANT	328	22
YVOIR	19	24
Anhée	33	48
Assesse	27	40
Ciney	24	24
Dinant	11	14
Profondeville	29	32

Tableau 9 : Prix et nombre de vente des terrains à bâtir en 2007. (Source : INS)

11.4 Programme communal d'actions en matière de logements

Selon le programme communal d'actions en matière de logements au sein de la commune d'Yvoir, datant du 15/05/2007, 78% des logements de la commune sont occupés par leur propriétaire.

La commune d'Yvoir rencontre **différentes problématiques**, résumées comme suit :

- La commune manque un peu de logements locatifs à prix abordable pour tous types de ménages (personnes isolés, ménages sans enfants, avec un ou deux enfants, familles nombreuses ou recomposés, personnes âgées ou a mobilité réduite et sans-abri) ;
- La commune manque de logements acquisitifs à prix abordable ;
- La commune n'est pas concernée par des problèmes de domiciliations dans des kots ou des garnis, ni dans des quartiers insalubres. Par contre, elle est légèrement concernée par des problèmes d'inoccupation de logements ;
- La commune doit par contre faire face à d'importants problèmes d'habitats permanents dans les équipements touristiques et plus particulièrement dans le parc résidentiel « La Gayolle ». Le relogement de nombreuses personnes dans le cadre du plan HP (habitat permanent) pose souvent problème ;
- La commune manque de bâtiments publics à réhabiliter, ce qui l'oblige à se tourner vers l'acquisition de nouveaux biens ;
- La commune est confrontée aux prix élevés des locations et des ventes de logements ;

Les **actions que souhaite privilégier** la commune :

- Création de logements à loyer modéré (sociaux et d'insertion)
- Création de logements pour familles quittant les équipements touristiques (logements de transit)
- Acquisition de bâtiments améliorables en vue de la création de logements.

La **situation des différents types de logements publics** peut se résumer comme suit :

Type de logements:	Nombre
- d'insertion	5
- sociaux gérés ou loués par la (les) SLSP	9
- sociaux ou moyens qui ont été vendus par une SLSP ou un pouvoir communal entre 1996 et 2006.	6
- loués appartenant à la commune, au CPAS ou à la régie autonome	15
- mis en gestion par des privés publics par l'intermédiaire d'une AIS, SLSP, ou une ASBL.	14
- inoccupés	9
- insalubres	6

Tableau 10 : situation des différents types de logements publics

Récapitulatif des opérations reprises dans le programme communal d'actions en matière de logements pour lesquels une fiche de demande est introduite :

Année	Intitulé du projet	Nombre de logements	Opérateur
2007	Création de deux logements (un de transit et un d'insertion) à Yvoir, rue du Rauysse	2	C.P.A.S.
2008	Construction de 4 habitations sociales à Spontin, dans un nouveau lotissement à créer	4	Commune
2008	Amélioration d'un logement et création d'un second logement dans l'ancien presbytère de Purnode	2	C.P.A.S.
2008	Acquisition d'un bâtiment pour la création de plusieurs logements sociaux	4	SCRL "La Dinantaise"
2010	Création de logements sociaux dans un bâtiment inoccupé appartenant actuellement à la SNCB	2	SCRL "La Dinantaise"
2009-2010	Construction de logements acquisitifs sur un terrain appartenant à la SWL	8	SCRL "La Dinantaise"
2010	Création d'un logement de type locatif social couplé avec une crèche.	1	SCRL "La Dinantaise"

Tableau 11 : Récapitulatif des opérations reprises dans le programme communal d'actions en matière de logements

11.5 Synthèse

On remarque que l'évolution du nombre de logements au cours de ces 12 dernières années est relativement constante, avec une augmentation moyenne de 13,4%.

L'évolution du parc de logements de la commune d'Yvoir est légèrement supérieure à la moyenne de l'arrondissement de Dinant. Elle est également supérieure à la moyenne de la région wallonne. Mais, comparée à ses communes voisines, Yvoir est, après Anhée, la commune à avoir la plus faible évolution au niveau du parc de logements.

Au niveau du type de construction, c'est le type ouvert (ou quatre façades) qui, avec 52,65%, est le plus présent. Les appartements ne représentent que 2,34% du parc de logement de la commune. Au cours des 12 dernières années ces derniers ont augmenté de 18,67%.

De manière générale, on constate que les constructions de la commune d'Yvoir sont moins âgées que celle de la région, de la province ou de l'arrondissement, bien que près de 50% des constructions de la commune datent d'avant 1962.

Au niveau du prix moyen des habitations ordinaires, on constate que ce dernier ne cesse d'augmenter de manière plus ou moins constante entre 1997 et 2006. Mais, entre 2006 et 2007, cette hausse a été beaucoup plus forte au regard des dix années précédentes. En 2007, le prix de vente des habitations ordinaires, à Yvoir, était proche de la moyenne Belge et donc supérieur à la moyenne de l'arrondissement ; mais aussi, de la province et de la région wallonne. En comparaison avec les villages limitrophes, seuls Assesse et Profondeville sont plus coûteux.

Les terrains à bâtir sont proches de la moyenne de l'arrondissement et relativement peu coûteux en comparaison avec les communes d'Anhée, Assesse et Profondeville.

En ce qui concerne le programme communal d'actions en matière de logements, la commune souhaite mettre en place un certain nombre de logements sociaux mais également de logements de transit afin de répondre à la demande en logements à prix abordable et de résoudre les problèmes d'habitat permanent dans les équipements touristiques.

11.6 Tableau Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces

	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
LOGEMENTS	Evolution constante du nombre de logements (environ 50 nouveaux logement par an). Cette évolution étant plus élevée que la moyenne régional et de l'arrondissement (plus ou moins équivalente à celle de la province de Namur).	En comparaison avec les communes limitrophes, l'évolution du parc de logement est la plus faible, après Anhée.		Ralentissement de cette évolution.
	Le Bâti est moins âgé que la moyenne régional, provincial et de l'arrondissement.	Le type de construction le plus présent est le type 4 façades, fortement consommateur d'espace.	Favoriser les constructions de type semi-fermé (moins consommatrice d'espaces) dans les futurs plans d'aménagement.	Expansion de l'urbanisation sous une forme linéaire ou de lotissement de faible qualité architectural.
	Le prix de vente des maisons ordinaires par unité est supérieur à la moyenne de l'arrondissement, de la province et même de la région wallonne. En comparaison avec les villages limitrophes, le prix de vente d'une maison ordinaire est plus élevé à Yvoir qu'à Anhée, Ciney et Dinant.	La commune manque de logements locatifs à prix abordable pour tous types de ménages. La commune manque de logements acquisitifs à prix abordable. La commune manque de bâtiments publics à réhabiliter, ce qui l'oblige à se tourner vers l'acquisition de nouveaux biens. D'importants problèmes d'habitats permanents dans les équipements touristiques et plus particulièrement dans le parc résidentiel « La Gayolle ».	Création de logements à loyer modéré (sociaux et d'insertion) Création de logements pour familles quittant les équipements touristiques (logements de transit) Acquisition de bâtiments améliorables en vue de la création de logements.	Difficulté pour les jeunes ménages d'acquérir des terrains. Ralentissement de l'évolution de la vente de logements. Augmentation d'habitat permanent dans les équipements touristiques.

	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
LOGEMENTS	En ce qui concerne les terrains à bâtir, le prix au mètre carré des terrains à Yvoir est proche de celui de l'arrondissement. Les communes d'Anhée, Assesse et Profondeville (limitrophe à Yvoir) ont un prix plus élevé au mètre carré que la commune d'Yvoir.			
		La commune est légèrement concernée par des problèmes d'inoccupation de logements.	Acquérir ces logements non occupés par la commune. Reloger les personnes habitants dans les équipements touristiques	Augmentation du nombre de logements non occupés.

11.7 Références et sources des données

- Institut National des Statistiques (INS)
- Site de statistiques : Ecodata
- Données du programme communal d'actions en matière de logement