



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

CENTRE DE RESSOURCES

INFORMATION TERRITORIALE AU SERVICE DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT



ANNEXE 4 - NOTE METHODOLOGIQUE RELATIVE AU RECENSEMENT DE L'HABITAT NON PERMANENT (HNP)

DECEMBRE 2024



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT

Responsable académique

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY

Coordinatrice scientifique

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Auteur

Pour l'IGEAT-ULB : Christian DESSOUROUX

Précisions préalables sur la répartition des tâches dans le cadre du recensement de l'habitat non permanent.

Les activités réalisées dans le cadre du « Centre de ressources » s'inscrivent dans une série de contributions au recensement de l'habitat non permanent (HNP) entrepris en 2024. Ce travail est structuré en trois volets principaux :

1. **Le recensement proprement dit** : Ce volet comprend la collecte, le traitement, la géolocalisation, la vérification, ainsi que la mise en forme et la consolidation de données issues de multiples sources relatives à l'HNP. L'objectif est de constituer une base de données spatiales détaillée permettant une analyse fine du phénomène.
2. **La rédaction de la note méthodologique** : Ce document restitue et documente l'ensemble des étapes du processus de recensement. Il propose une évaluation critique des sources de données, détaille les méthodes appliquées, et met en lumière les défis rencontrés ainsi que les solutions apportées pour assurer la qualité et la fiabilité des résultats.
3. **Le mini-atlas cartographique** : Ce volet repose sur l'exploitation des données issues du recensement pour réaliser des analyses spatiales spécifiques. Il inclut le croisement des données sur l'HNP avec d'autres référentiels, tels que le cadastre, les zones d'affectation du plan de secteur ou encore les périmètres de centralité définis dans le Schéma de développement du territoire (SDT). Ces croisements permettent d'identifier les dynamiques territoriales et d'éclairer les possibles choix d'encadrement de l'HNP.

Les volets 1 et 3 relèvent de l'expertise en politique foncière, tandis que le volet 2 a été réalisé dans le cadre de la mission du Centre de ressources. Ce dernier sera détaillé ci-après, en s'appuyant sur certains résultats des volets 1 et 3 pour illustrer les données et analyses issues du recensement.

TABLE DES MATIERES

I.	L'HNP MARCHAND (LOCATIONS TOURISTIQUES)	8
1.	LES SOURCES DE DONNEES	8
1.1	LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES RECONNUS PAR LE CGT.....	8
1.1.1	PREMIER FILTRE : LES GITES ET MEUBLES.....	8
1.1.2	MISE EN FORME DE LA BASE DE DONNEES.....	9
1.1.3	GEOLOCALISATION DES GITES ET MEUBLES RECONNUS PAR LE CGT A PARTIR DE LEUR ADRESSE POSTALE 10	
1.1.4	CONSOLIDATION DES DONNEES.....	12
1.1.5	REMARQUES QUANT A L'USAGE DES DONNEES SUR LES DECLARATIONS D'EXPLOITATION	12
1.2	LA BASE DE DONNEES AIRDNA.....	14
1.2.1	LA STRUCTURE DE LA BASE DE DONNEES AIRDNA	15
1.2.2	CONCLUSION SUR LE RECENSEMENT DE L'HNP MARCHAND VIA AIRDNA	26
1.3	SOURCES COMPLEMENTAIRES.....	27
2.	UNE BASE DE DONNEES CONSOLIDEE DE L'HNP MARCHAND DANS SIX COMMUNES....	28
2.1	STRUCTURATION FINALE DES DONNEES.....	28
2.2	BILAN CHIFFRE DE L'HNP MARCHAND PAR COMMUNE.....	29
3.	PERSPECTIVES POUR LE RECENSEMENT DE L'HNP MARCHAND	31
3.1	VERS UN TRAITEMENT PLUS RAPIDE MAIS MOINS PRECIS.....	31
3.2	ACCORD DE PARTAGE DE DONNEES DES PLATEFORMES DE RESERVATION AVEC EUROSTAT.....	31
3.3	VERS UNE BASE DE DONNEES CENTRALISEE	32
II.	L'HNP RESIDENTIEL (RESIDENCES SECONDAIRES)	34
1.	INTRODUCTION : VERS UNE DEFINITION OPERATIONNELLE DES RESIDENCES SECONDAIRES	34
2.	VERS UN RECENSEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES	35
2.1	METHODE DE RECENSEMENT ADMINISTRATIF.....	35
2.2	LA METHODE DE RECENSEMENT BASEE SUR L'OBSERVATION DE LA SITUATION DE FAIT.....	37
2.2.1	L'IDENTIFICATION DES RESIDENCES SECONDAIRES.....	38
2.2.2	AVANTAGES ET LIMITES DE LA METHODE.....	40
3.	LES TAXES COMMUNALES : UN OUTIL EFFICACE POUR CARTOGRAPHIER LES RESIDENCES SECONDAIRES.....	40
4.	POINT DE COMPARAISON : LES LOGEMENTS CLASSES EN « HABITATIONS DE VACANCES » AU CADASTRE.....	41
5.	PERSPECTIVES POUR LE RECENSEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES.....	42

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

Cette note méthodologique se concentre exclusivement sur l'habitat non permanent (HNP). Dans ce cadre, il convient de distinguer deux sous-catégories principales : d'une part, l'HNP marchand, correspondant aux locations touristiques, et d'autre part, l'HNP résidentiel, qui désigne les résidences secondaires. Par conséquent, nous avons délibérément exclu de notre périmètre d'étude l'hôtellerie classique, les auberges de jeunesse, les centres de tourisme social (CTS), les campings et aires de caravanage, ainsi que les chambres d'hôtes. Ce choix méthodologique s'appuie sur des justifications détaillées dans la Note de recherche CPDT n°90. L'objectif est de cibler exclusivement les biens relevant de la typologie des logements, en tant qu'unités potentiellement soustraites, partiellement ou entièrement, du marché résidentiel classique.

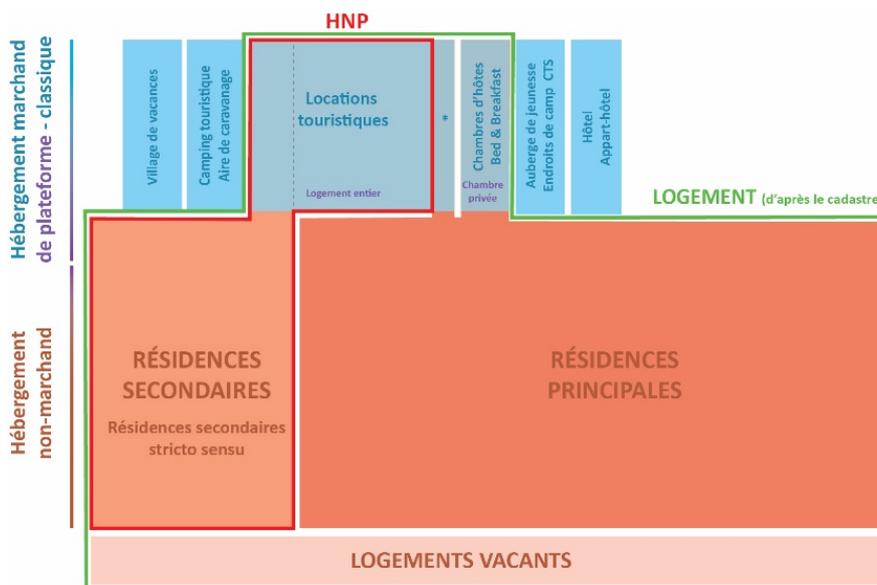


Figure 1. La place des deux types d'HNP au sein de l'immobilier résidentiel et touristique

L'objectif principal de cette note est de constituer une base de données aussi complète et précise que possible du stock d'habitations utilisées, au moins partiellement, comme hébergements touristiques ou de loisirs. Etant donné qu'il n'existe à ce jour aucune instance centralisée de récolte exhaustive de données sur les capacités d'hébergement de ce type de biens, il a été nécessaire de cumuler et comparer les données provenant de plusieurs sources distinctes.

S'il a bien été considéré dès le début d'élaborer une routine de dénombrement des hébergements touristiques qui soit reproductible d'année en année, l'intention première de l'exercice a été de fournir d'abord une base statistique et spatiale précise et détaillée de la situation pour une année spécifique. Cette approche vise à offrir une référence robuste pour les analyses géographiques prévues dans le cadre de la recherche CPDT 2023-2024 sur l'habitat non permanent (HNP) et de l'expertise de « politique foncière ».

L'exercice a été mené sur six communes rurales¹ wallonnes sélectionnées pour leur exposition significative à une « intensité d'usage touristique des biens résidentiels » non négligeable (voir NDR n°90). Le choix a porté sur des communes situées dans des régions touristiques distinctes tant sur le plan de leurs profils socio-démographiques que économiques, paysagers... : Viroinval, Vresse-sur-Semois, Daverdisse, Durbuy, Houffalize, Waimes.

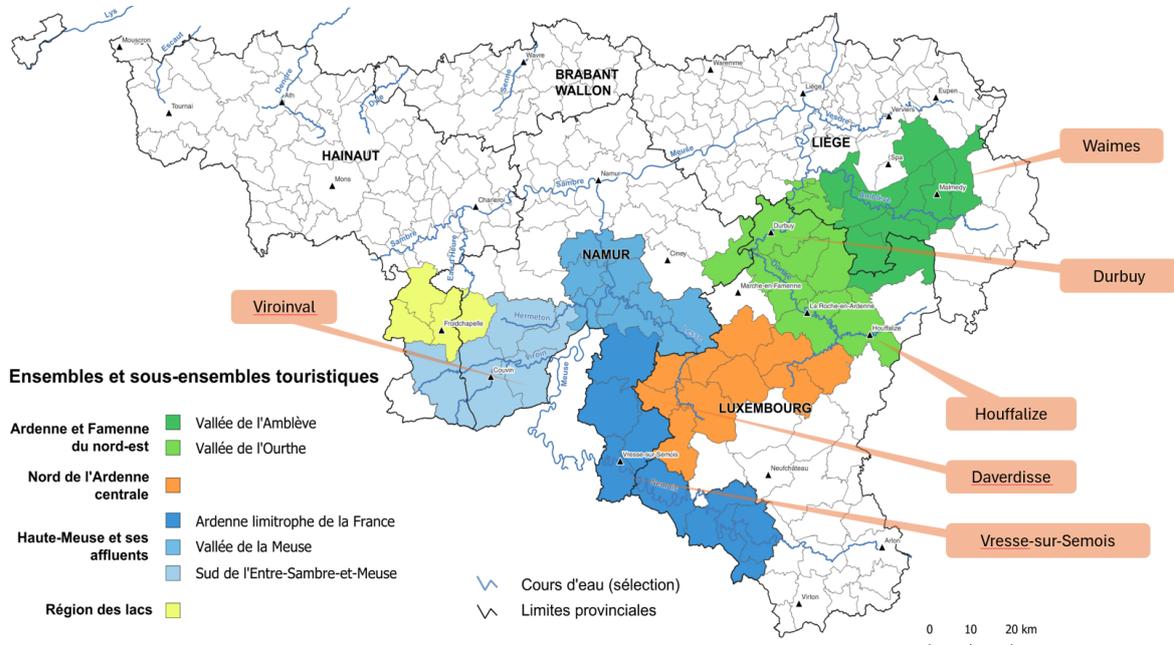


Figure 2. Localisation des six communes sélectionnées dans les régions touristiques présentant une présence significative de biens relevant de l'HNP (voir NDR n°90).

¹ Le choix de travailler sur l'espace rural aide à mieux comprendre les dynamiques touristiques en cours à un moment où la recherche scientifique tout comme la presse se concentrent surtout sur les évolutions en cours dans les villes. Voir par exemple : Cox M. & Haar K. (2020). « Carences des plateformes. Manque de coopération des plateformes de location de courte durée avec les villes et nécessité d'une réglementation efficace pour protéger le logement. » Étude demandée par des membres du groupe GUE/NGL de la commission IMCO du Parlement européen.

I. L'HNP MARCHAND (LOCATIONS TOURISTIQUES)

1. LES SOURCES DE DONNÉES

1.1 LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES RECONNUS PAR LE CGT

Une part non négligeable des hébergements touristiques fait l'objet d'une reconnaissance officielle par le CGT. Cette « autorisation d'utiliser une dénomination protégée » (gîte, meublé, chambre d'hôte...) donne des avantages tels que des aides financières (subventions pour l'aménagement ou la rénovation), de la promotion gratuite sur tous les sites et dans les guides officiels édités par VISITWallonia, les Maisons du Tourisme, les Offices du Tourisme... et un classement en fonction du niveau d'équipement et de confort. Cette reconnaissance n'est pas obligatoire² et il revient à l'hébergeur d'en faire la demande. Ce répertoire n'est dès lors que partiel et la proportion d'hébergements bénéficiant d'une reconnaissance est susceptible d'être très variable d'une commune à l'autre. Ainsi, parmi d'autres facteurs³, certaines communes poussent les hébergeurs à se faire reconnaître, en les faisant bénéficier d'une taxe de séjour réduite⁴ ou en les accompagnant dans les démarches de demande de reconnaissance.

1.1.1 Premier filtre : les gîtes et meublés

Parmi l'ensemble des hébergements repris dans la base de données du CGT⁵, uniquement ceux considérés comme étant des gîtes (ruraux, citadins, à la ferme) et des meublés de vacances⁶ ont été retenus. Les campings, les auberges de jeunesse, les villages de vacances, mais également les hôtels et chambres d'hôte sont dès lors écartés. La raison en est que le focus est mis sur les diverses formes d'habitat non permanent, c'est-à-dire sur des biens à caractère résidentiel (autrement dit : des logements) pouvant servir d'habitation mais étant occupés entièrement et de manière intermittente mais régulière comme hébergement touristique, et n'étant de ce fait plus disponibles sur le marché résidentiel de long terme.

Type de logement	Tourisme de Terroir				Meublé	Insolite
	Chambre d'hôtes	Gîte Rural	Gîte à la Ferme	Gîte Citadin	Meublé de Vacances	Hébergement Insolite
Définition	De 1 à 5 chambres d'hôtes situées dans l'habitation ou la propriété du propriétaire, laquelle peut être située à la campagne ou en ville.	Hébergement touristique aménagé dans un bâtiment rural typique du terroir, indépendant et autonome.	Hébergement touristique aménagé au sein ou proximité d'une ferme en activité, indépendant et autonome.	Hébergement touristique aménagé dans un bâtiment typique du terroir situé en ville, indépendant et autonome.	Hébergement touristique aménagé dans un bâtiment non typique du terroir, indépendant et autonome, ou avec un accueil non personnalisé.	Hébergement touristique atypique, sortant de l'ordinaire (cabane, roulotte, yourte, bulle, péniche...).
Particularités	Table d'hôtes Repas uniquement réservé aux hôtes logés sur place	Gîte/Meublé de grande capacité Hébergement pouvant accueillir plus de 15 personnes				-
Classement	de 1 à 5 épis				de 1 à 5 clefs	-

Figure 3. Les types d'hébergement touristique reconnus par le CGT

Source : gitesdewallonie.be

² A l'exception des campings touristiques et des campings à la ferme et à l'inverse des « déclarations d'exploitation » auprès du CGT, obligatoires pour tout exploitant ou candidat exploitant d'un hébergement touristique, quelle que soit sa nature (<https://www.tourismewallonie.be/hebergements/declaration-dexploitation/>).

³ Les observations faites lors de la constitution du recensement des biens de type HNP suggèrent que les biens détenus par et/ou visant un public néerlandophone (de Flandre et des Pays-Bas) sont globalement moins souvent reconnus officiellement par le CGT.

⁴ Les communes de Waimes, Florenville et Rochefort, par exemple, proposent une exonération de 50% de la taxe de séjour pour les hébergements dûment « autorisés ». Le modèle de « règlement-taxe de séjour » proposé par l'administration des services locaux en Wallonie recommande d'ailleurs ce taux. La Roche-en-Ardenne n'applique pas cette réduction, Dinant une réduction moindre et Waimes n'accorde plus cette réduction depuis 2024.

⁵ <https://gitesdewallonie.be/fr/seances-informations-creation-gite-chambre-dhotes/ouvrir-un-hebergement-touristique-en-wallonie-version-digitale.pdf> (situation avant le décret du 8 février 2024)

⁶ Les appellations de ces établissements, qui font partie de la catégorie des « hébergements de terroir » (<https://www.tourismewallonie.be/hebergements/hebergement-de-terroir/>), sont des dénominations protégées qui ne peuvent être utilisées sans une autorisation préalable délivrée par le Commissariat général au Tourisme (CGT).

Un accueil dans une chambre d'hôte chez l'habitant sous-entend une présence de l'hébergeur sur place et donc un usage touristique accessoire d'un logement occupé par un ménage, ce qui a un impact négligeable sur l'offre résidentielle locale. Les infrastructures touristiques de type camping et les établissements hôteliers sont quant à eux écartés en raison de leur typologie bâtie spécifique, ainsi que des aménagements spécifiques, adaptés à un usage touristique et de loisirs.

1.1.2 Mise en forme de la base de données

La base de données qui nous a été fournie au printemps 2023 par le CGT reprend la situation au 1^{er} janvier 2023 (données « démat » de la Direction des Hébergements) et couvre tout le territoire wallon à l'exception des communes d'*Ostbelgien*. Cette base de données recense notamment les adresses postales des 5.521 hébergements touristiques répertoriés, leur classification (hôtellerie, hébergement de terroir, camping...) et leurs capacités d'accueil.

Parmi les 4.153 gîtes et meublés que compte cette liste, seuls les 3.101 dont la reconnaissance a été en ordre (autorisation délivrée) ou en cours d'instruction (quel que soit le statut antérieur de l'autorisation) ont été pris en compte. Si la demande de reconnaissance n'aboutit pas nécessairement, le simple fait de la soumettre atteste de l'existence de l'hébergement (en raison de l'obligation de fournir une attestation de sécurité-incendie). Notre objectif est en effet de capter un maximum de biens, quitte à considérer comme « reconnus » des hébergements dont le dossier encore en cours d'instruction.

Seuls les gîtes et meublés (GM) dont l'autorisation a expiré ont été écartés. La logique est d'exclure de la liste consolidée tous les gîtes et meublés ne souhaitant plus passer par le canal du CGT, sans pour autant exclure la possibilité que ces hébergeurs continuent leur activité. Ces gîtes et meublés seront alors captés via d'autres sources de données (principalement AirDNA ; voir point 2). Par précaution, une comparaison avec la liste des gîtes et meublés reconnus en 2020⁷ a été effectuée afin d'identifier ceux qui étaient encore actifs en 2023 mais ne disposant plus de la reconnaissance du CGT, et de les inclure dans le répertoire général des locations touristiques actives (voir plus loin).

Cette comparaison permet également de confronter, de manière générale, la situation de janvier 2020 (juste avant la crise sanitaire du COVID) avec celle de janvier 2023 (tableau 1).

Type de gîte et meublé	Listé en 2020 uniquement	Listé en 2023 uniquement	Listé en 2020 et en 2023	Listé en 2020 dans cette catégorie mais ayant changé de catégorie en 2023	Total 2020	Total 2023	Δ 2020-2023
Gîte à la ferme	105	86	231	2	338	320	-18
Gîte citadin	36	81	91	4	131	176	45
Gîte rural	496	669	1160	31	1687	1843	156
Meublé de tourisme	1	0	0	1	2	0	-2
Meublé de vacances	193	351	385	9	587	762	175
Total	831	1187	1867	47	2745	3101	356

Tableau 1. Evolution du nombre de gîtes et meublés reconnus par le CGT entre 2019 et 2022.

Source : CGT.

⁷ Un listing des hébergements touristiques, similaire à celui reçu en 2023, a été transmis à l'équipe de la CPDT dans le cadre de la recherche « Tourisme et Territoire » (<https://cpdt.wallonie.be/recherches/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir/>). Il correspond à la situation au 1^{er} janvier 2020.

La comparaison des nombres de biens recensés par le CGT en 2020 et 2023 montre une augmentation générale d'environ 13 % sur trois ans (tableau 1). Cependant, ce chiffre dissimule un renouvellement bien plus important des biens : 831 biens répertoriés en 2020 ne figurent plus dans la liste en 2023, tandis que 1.187 nouveaux biens s'y ajoutent en 2023. Il est toutefois important de noter qu'un bien ne bénéficiant plus de la reconnaissance du CGT en 2023 (autorisation échue) peut toujours faire l'objet d'un usage touristique. Un hébergeur peut en effet renoncer au renouvellement de sa demande de reconnaissance par le CGT et faire le choix d'assurer la visibilité de son bien via les plateformes de location ou un site web personnel.

1.1.3 Géolocalisation des gîtes et meublés reconnus par le CGT à partir de leur adresse postale

Un important travail d'identification et de géolocalisation des gîtes et meublés a été effectué sur l'ensemble des gîtes et meublés (GM) reconnus en janvier 2020 et/ou 2023. L'objectif était d'associer chaque bien à une parcelle cadastrale afin de pouvoir croiser les données sur les GM avec les données du cadastre⁸ et ainsi déterminer, entre autres, la nature cadastrale (maison, ferme, bâtiment rural...) et l'année de construction des biens. Pour ce faire, il était nécessaire de procéder à leur géolocalisation précise à partir de leur adresse postale.

Cette opération s'est déroulée en plusieurs étapes, en commençant par une tentative d'attribution automatique de coordonnées X et Y à chaque bien à l'aide de l'outil de géocodage « PhacochR »⁹. Les adresses qui n'ont pas pu être attribuées avec certitude à l'issue de ce traitement (19 % des biens), notamment celles qui se sont révélées inexistantes ou imprécises, ont alors fait l'objet d'un examen complémentaire.

Ainsi, des recherches ont été menées pour identifier l'emplacement exact des biens à partir du nom de l'hébergement, de l'adresse approximative et des photos trouvées dans des annonces de réservation en ligne. Des outils comme les orthophotoplans sur WalOnMap, Google Maps et Google Street View ont été utilisés. Au terme de ce processus, seuls 166 hébergements (4 %) n'ont pas pu être localisés précisément. Une localisation approximative leur a donc été attribuée, et ces hébergements ne sont pas pris en compte dans les statistiques issues du croisement avec les données cadastrales.

Précisions également que les dossiers en cours d'instruction au moment de la transmission des fichiers du CGT en 2023 affichaient une capacité égale à 0. Des recherches automatiques (réattribution des capacités, si disponibles, du même hébergement en 2019), semi-automatiques (recherche du nom de l'hébergement et des capacités correspondantes dans la base de données AirDNA) et manuelles (recherche ciblée sur internet) ont été entreprises pour compléter ces données. Au total, 1.533 lits touristiques supplémentaires ont ainsi pu être attribués aux hébergements répertoriés par le CGT. Sur l'ensemble du territoire wallon, dans 103 cas, l'information reste manquante.

Le croisement avec les données cadastrales (à l'exception des gîtes et meublés d'*Ostbelgien*) a permis d'obtenir des informations sur les caractéristiques de chaque bien, même si des réserves concernant la qualité des informations cadastrales s'imposent. Il en ressort que presque tous les gîtes et meublés sont situés dans des maisons et des fermes, c'est-à-dire des constructions a priori unifamiliales (tableau 2). De plus, 61 % de ces propriétés datent d'avant 1930, ce qui met en lumière le caractère plutôt ancien des bâtiments loués en tant qu'« hébergement de terroir ». La dénomination de cette catégorie, qui regroupe les gîtes et meublés, souligne d'ailleurs qu'il s'agit a priori de biens « de caractère » typiques du lieu plutôt que de constructions nouvelles.

⁸ https://opendata.fin.belgium.be/download/TechnicalSpecifications/NaturalPersonsRealRights_20210101_TechSpec_FR.pdf

⁹ <https://github.com/phacochr>

Nature cadastrale	< 1850	1850 - 1899	1900 - 1929	1930 - 1959	1960 - 1989	1990 - 2019	indéterminé	Total
Maison	755	602	339	228	323	350	2	2599
Ferme	192	102	60	23	7	3		387
Habitation de vacances	5	28	7	14	91	54		199
Maison de commerce	27	23	18	17	12	4		101
Bâtiment rural	20	7	1	7	3	7		45
Hôtel	6	16	4	5	3	0		34
Château	14	8	6	2	0	0		30
Home de vacances	12	5	2	6	0	2	1	28
Autres natures	79	32	36	34	33	44	240	498
Total	1110	823	473	336	472	464	243	3921

Tableau 2. Classement des gîtes et meublés recensés par le CGT (années 2020 et/ou 2023) en fonction de la « date de construction » renseignée par le cadastre et la nature cadastrale de la parcelle concernée. Sources : Plan parcellaire cadastral (SPF Finances, 2019), CGT, WalOnMap.

Précisons également que, pour les six communes étudiées en détail, une vérification complémentaire des gîtes et meublés a été effectuée, permettant dans certains cas d'affiner la localisation. Cette démarche a permis d'associer chaque point CGT à un bâtiment précis, ce qui est particulièrement utile lorsqu'une parcelle est occupée par plusieurs bâtiments ou lorsqu'un grand bâtiment abrite plusieurs gîtes. Il est en effet utile de localiser chaque unité d'hébergement au sein d'un ensemble de bâtiments afin de détecter de possibles doublons dans les différentes bases de données utilisées (CGT, AirDNA), faute d'une correspondance entre les dénominations utilisées par les hébergeurs sur les différentes plateformes.



Figure 4. Un exemple : L'ensemble « La Vilette » à Buret (Houffalize)¹⁰ formé de six gîtes répartis sur deux bâtiments et pouvant accueillir une cinquantaine de personnes. Deux des six gîtes reconnus par le CGT n'étaient pas (encore) listés dans la base de données AirDNA en 2022-23 (points rouges).

La révision globale de la liste a également permis de compléter les informations manquantes concernant les capacités des hébergements. Pour cela, nous avons consulté le listing des déclarations d'exploitation reçues par le CGT¹¹, en gardant à l'esprit que ces capacités sont souvent provisoires, car les demandes d'exploitation sont effectuées avant l'ouverture du gîte ou du meublé. Pour valider ces informations, nous avons également consulté les annonces publiées sur les plateformes de réservation en ligne ainsi que, le cas échéant, les sites privés des hébergeurs.

¹⁰ <https://www.grootvakantiehuis.be/la-vilette/>

¹¹ La comparaison des deux sources (« déclaration d'exploitation » et « autorisation de dénomination officielle ») n'est toutefois pas simple, en raison de l'absence d'une clé d'identification commune, ainsi que des différences fréquentes dans la manière de rédiger l'adresse postale et la dénomination de l'hébergement.

1.1.4 Consolidation des données

Le travail de consolidation des données pour les gîtes et meublés (hormis la localisation précise par bâtiment) a été fait pour l'ensemble des communes wallonnes. Cette information a en effet été utile pour évaluer les capacités HNP globales par commune et pour contribuer ainsi à mesurer l'« intensité d'usage touristique des biens résidentiels » par commune (voir Note de recherche de la CPDT n°90). Etant donné que les gîtes et meublés situés sur le territoire de la Communauté germanophone (*Ostbelgien*) ne sont pas inclus dans l'inventaire fourni par le CGT, il a été nécessaire d'évaluer leur nombre et leurs capacités. Pour le faire, l'ensemble des gîtes et meublés (*Ferienwohnungen*) répertoriés sur le site officiel d'*Ostbelgien*¹² et reconnus comme partenaires de l'Agence du Tourisme des Cantons de l'Est ont été pris en compte. Ces biens et leurs capacités d'hébergement ont été comptabilisés à l'échelle communale. Leur localisation précise n'a toutefois pas été établie.

Province	Nombre de gîtes et meuble	Capacité maximale des gîtes et meublés
BRABANT WALLON	55	316
HAINAUT	384	2851
LIEGE	840	7582
<i>dont OSTBELGIEN</i>	46	504
LUXEMBOURG	1001	9862
NAMUR	761	6692
TOTAL	3041	27303

Tableau 3 : Répartition des gîtes et meublés retenus, par province en 2023.

1.1.5 Remarques quant à l'usage des données sur les déclarations d'exploitation

En Wallonie, les exploitants d'hébergements touristiques (personnes physiques ou morales) doivent déclarer leur activité au Commissariat général au Tourisme (CGT) avant toute mise en location¹³. Cette obligation couvre tous les types d'hébergements et vise à faire respecter les normes de sécurité et les exigences légales. En cas de non-déclaration, des amendes administratives peuvent être infligées. L'objectif est de garantir la sécurité des touristes et de tenir un registre complet des hébergements disponibles.

Les données de la cellule « Déclaration d'exploitation » (Démat), mises à disposition, incluent l'adresse postale et la dénomination des hébergements, mais elles ne permettent pas de croiser ces informations avec celles des biens autorisés à utiliser une appellation protégée, faute d'identifiant commun. La localisation n'est pas toujours évidente non plus, les numéros de police indiqués n'étant pas nécessairement repris dans la base de données ICAR-BeSt Address. Par ailleurs, aucune classification des hébergements n'est proposée, ce qui explique l'utilisation générique de la catégorie « hébergements locatifs » dans les statistiques du CGT pour les hébergements non-reconnus.

¹² <https://www.ostbelgien.eu/fr/hebergements/gites-meubles-de-tourisme>, consulté le 15 octobre 2023.

¹³ <https://www.tourismewallonie.be/hebergements/declaration-d-exploitation/>

En théorie, toutes les locations de type HNP sont ainsi recensées dans la base de données Démat. Cependant, ce n'est pas toujours le cas dans la pratique¹⁴. Par exemple, à Viroinval, seulement 53 des 113 locations touristiques de type HNP répertoriées sont officiellement déclarées. À Daverdisse, ce ne sont que 27 des 58 locations touristiques qui sont déclarées officiellement. Certains des hébergements non déclarés sont pourtant reconnus par le CGT en tant que gîte ou meublé. Cela tient sans doute en partie à un décalage dans les dates de recensement de la CPDT (second semestre 2023) et du CGT (situation au 1^{er} janvier 2023), et souligne l'utilité de disposer de bases de données intégrées au sein du CGT. Il n'en reste pas moins qu'il y a une part substantielle de biens n'ayant tout simplement pas fait l'objet d'une demande d'exploitation. Cette proportion élevée dans le cas de Viroinval et Daverdisse (l'exercice n'a pas été fait sur les quatre autres communes) pourrait bien sûr être moins marquée dans d'autres communes étudiées, mais en l'absence d'une analyse comparative approfondie sur l'ensemble des six communes concernées, il est difficile de tirer des conclusions définitives. L'exemple montre toutefois que se baser uniquement sur les données du CGT sous-estime les capacités réelles d'hébergement, d'où l'intérêt de notre méthode de recensement multi-sources.

Avec la réforme prévue du Code wallon du Tourisme (décret du 5 avril 2024), la déclaration d'exploitation se transforme en enregistrement obligatoire pour tous les hébergements touristiques en Wallonie. Ce changement s'aligne sur la réglementation européenne concernant les locations de courte durée (règlement 2024/1028¹⁵). L'obtention d'un tel numéro d'enregistrement devient de fait nécessaire pour s'inscrire sur des plateformes de réservation en ligne telles que Airbnb, Booking.com, Expedia et Ardennes-Etape. Ce changement représente une avancée significative, surtout si une interopérabilité entre les bases de données liées à l'hébergement touristique est assurée (numéros d'enregistrement de chaque bien, hébergements autorisés à utiliser une dénomination protégée, données d'activité par unité d'hébergement collectées dans le cadre de l'application de la directive européenne, base de données ICAR-BeSt Address...).

¹⁴ « Force est de constater qu'à l'heure actuelle, la déclaration préalable obligatoire à l'exploitation d'un hébergement touristique, prévue par le Code wallon du Tourisme et à introduire auprès du Commissariat général au Tourisme, n'est pas toujours effectuée. Les contrôles et sanctions n'apparaissent visiblement pas assez dissuasifs » (Demande d'avis émanant de la Ministre Valérie De Bue relative à l'avant-projet de décret portant le nouveau Code wallon du tourisme, 2023 ; consultable sur https://www.cesewallonie.be/sites/default/files/uploads/avis/GT.22.055_AV%20%28Code%20du%20tourisme%29.pdf)

¹⁵ https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401028

1.2 LA BASE DE DONNEES AIRDNA

Les données officielles sur les gîtes et meublés fournies par le CGT ne couvrent qu'une partie de l'offre commerciale d'hébergements de type HNP. Avec le développement massif, dans les années 2010, des plateformes de réservation en ligne offrant une grande visibilité et flexibilité, une part croissante des offres touristiques ne fait plus appel à la labellisation par le CGT, malgré les avantages qu'elle présente (voir plus haut). Aujourd'hui, la quasi-totalité des biens résidentiels proposés à la location touristique de courte durée est commercialisée via ces plateformes, y compris une grande partie des hébergements reconnus par le CGT, ce qui entraîne d'ailleurs une certaine proportion de doublons dans la base de données, comme nous le verrons plus loin.

Bien que certains biens soient multi-référencés sur plusieurs plateformes, un nombre restreint de sites concentre l'essentiel des annonces. Parmi eux figurent Booking, Homeaway¹⁶ et Airbnb. Il existe également des métamoteurs de recherche pour les locations de vacances, tels que Hometogo, Casamundo ou Cybevasion, qui comparent les offres de plusieurs plateformes, offrant ainsi une vue plus large de l'ensemble de l'offre.

Le principal avantage de l'utilisation d'un nombre limité de plateformes par les hébergeurs est qu'il est possible de recueillir une grande partie des biens proposés à la location en consultant ces quelques sites. Toutefois, l'obstacle majeur à l'exploitation de ces données réside dans le fait qu'elles sont collectées, traitées et stockées par des entreprises privées. Actuellement, ces données ne sont pas encore disponibles de manière structurée, en accès libre ou via un organisme public. Cela devrait toutefois changer dans les années à venir.

La directive européenne 2021/514 relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal (appelée « DAC 7 »), adoptée le 22 mars 2021 et transposée en droit belge en mars 2023¹⁷, impose aux plateformes numériques (comme les sites de location en ligne) de collecter et de transmettre une série d'informations fiscales aux autorités compétentes du pays où réside le vendeur (dans ce cas, l'hébergeur), notamment les revenus perçus, les coordonnées bancaires et la date de naissance de ce dernier, ainsi que les taxes et commissions prélevées par les plateformes. Pour les biens immobiliers, les plateformes doivent également enregistrer l'adresse du bien et, si disponible, son numéro d'enregistrement officiel.

La première collecte de données par les plateformes a commencé en 2023, avec une première transmission d'informations prévue pour janvier 2024, couvrant les activités de l'année précédente. Bien que ces données soient principalement destinées aux administrations fiscales, elles pourraient aussi, en théorie, servir à d'autres fins, comme un suivi des locations touristiques dans le cadre d'un monitoring du tourisme ou du logement. Toutefois, cela nécessiterait des études sur la faisabilité juridique d'éventuels accords de transfert de données entre administrations publiques.

Etant donné que ces données ne sont pas encore disponibles et exploitables, nous avons choisi de recourir aux services payants d'une entreprise privée appelée AirDNA (www.airdna.co), qui recueille des données détaillées sur les biens mis en location sur deux plateformes : Airbnb et Vrbo.

¹⁶ Homeaway (groupe Expedia) regroupe une série d'anciennes plateformes de locations d'habitations de vacances indépendantes : Vrbo (Etats-Unis), Holiday-Rentals (Royaume-Uni), Aritel (France), FeWo-direkt (Allemagne)

¹⁷ Décret modifiant le décret du 12 janvier 2017 concernant la coopération administrative dans le domaine fiscal, en vue de la transposition de la Directive européenne 2021/514/UE du Conseil du 22 mars 2021 (https://gallilex.cfwb.be/document/pdf/51545_000.pdf)

1.2.1 La structure de la base de données AirDNA

1.2.1.1 Données disponibles

Depuis novembre 2014 (janvier 2017 pour Vrbo), AirDNA procède à des extractions quotidiennes (*web-scraping*) permettant de suivre de manière estimative les jours de disponibilité, les jours de réservation effective et les revenus générés par chacun des hébergements répertoriés sur les sites d'Airbnb et Vrbo-HomeAway (groupe Expedia). Les données fournies par AirDNA, accessibles moyennant paiement, couvrent la période allant jusqu'à octobre 2023 et détaillent les caractéristiques des biens (nombre de pièces, lits, équipements, etc.), ainsi que les durées de disponibilité (nombre de jours où le bien est proposé à la location) et de réservation effective (nombre de jours où le bien a été réservé)¹⁸. Un autre atout majeur est l'archive photo disponible pour une grande partie des annonces, y compris celles qui ne sont plus actives en ligne. Si la profondeur temporelle et la précision des données constituent des atouts indéniables de la base de données AirDNA, son orientation commerciale et son objectif d'optimisation des investissements soulèvent néanmoins des questions.

1.2.1.2 Limites et biais des données AirDNA : couverture incomplète, algorithmes opaques et problème des doublons

Bien que les deux sites scrutés par AirDNA couvrent une part significative de l'offre réelle en hébergements touristiques et en offrent ainsi une estimation représentative, les données présentent certaines limites et biais :

- Une part de l'offre touristique échappe aux plateformes de réservation grand public comme Airbnb et Vrbo. Les raisons en sont multiples : certains hébergeurs utilisent d'autres plateformes bien connues, telles que Booking.com, tandis que d'autres préfèrent promouvoir leurs hébergements de manière plus discrète ou cherchent à éviter les commissions élevées imposées par les plateformes commerciales. Ces hébergeurs choisissent souvent de créer leur propre site web ou d'utiliser des réseaux sociaux (notamment Facebook) pour atteindre directement les voyageurs. Dans certains cas, en particulier dans des destinations moins touristiques ou pour des locations plus occasionnelles, les propriétaires peuvent ne pas ressentir le besoin de s'inscrire sur des plateformes en ligne, préférant des méthodes telles que le bouche-à-oreille, les recommandations personnelles, ou les contacts locaux pour attirer leur clientèle.
- Bien que le processus d'acquisition et de consolidation des données mis en œuvre par AirDNA soit partiellement transparent, tel que décrit sur leur site, des incertitudes subsistent concernant les algorithmes qu'ils utilisent, notamment ceux dédiés à l'identification des jours de disponibilité et de réservation. Ces algorithmes évolutifs, véritables « boîtes noires », posent problème en matière de reproductibilité des traitements, de connaissance des marges d'erreur et de vérifiabilité des résultats.
- Le nombre non négligeable de cas où un même bien bénéficie de deux ou plusieurs annonces distinctes sur une année (par exemple, le même appartement avec des descriptions différentes ou des durées de location variables), que ce soit sur Airbnb ou Vrbo ou les deux à la fois, génère d'autres problèmes : les disponibilités et nuitées enregistrées sont distribuées sur plusieurs annonces alors que dans les faits, un seul et même bien est concerné. Ceci peut notamment résulter en une sous-estimation des taux d'occupation et une surestimation du nombre de biens disponibles. Ceci renvoie également au point précédent : la documentation laconique d'AirDNA¹⁹ énumère les mesures mises en place pour identifier les doublons, mais la part non négligeable de tels doublons que nous avons pu identifier manuellement²⁰ soulève des questions quant à l'exactitude des résultats et l'exploitabilité de la donnée sur le taux d'occupation des biens notamment (voir plus loin).

¹⁸ Nous renvoyons vers la documentation technique d'AirDNA pour toute précision sur les données fournies et nous nous contentons d'énumérer ici les informations utiles à nos besoins spécifiques. Voir également : <https://riate-airbnb.gitpages.humanum.fr/website/infos.html#la-base-airdna>

¹⁹ <https://enterprise-help.airdna.co/en/articles/8185678-how-airdna-identifies-duplicate-listings>

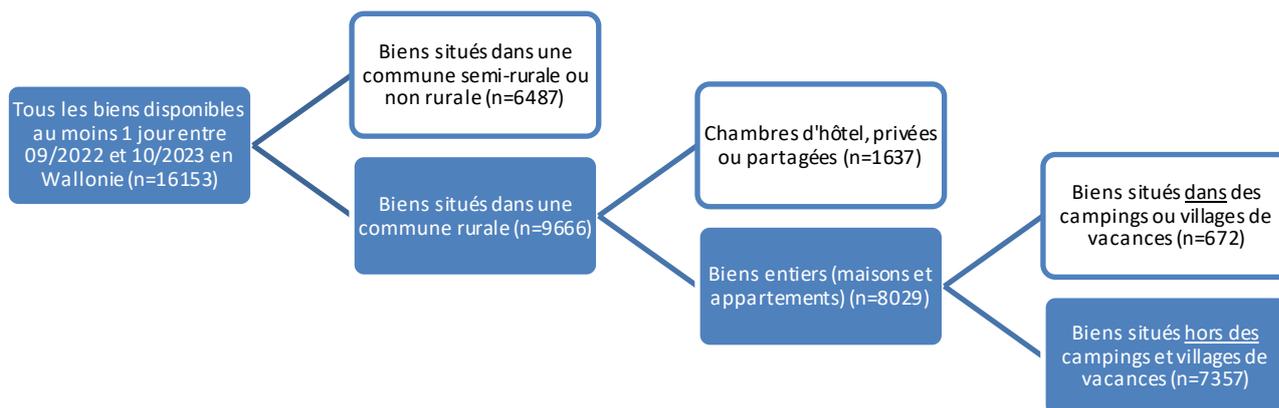
²⁰ Nous avons identifié tous les biens multi-référencés pour les 6 communes qui nous servent de cas d'étude. Ce même exercice n'a évidemment pas pu être fait pour toutes les autres communes wallonnes, vu le caractère très chronophage de cet exercice qui se veut exploratoire.

- Les localisations des hébergements fournies par AirDNA sont approximatives (le point sur la carte se trouve dans un rayon proche de la localisation exacte²¹) et aucune adresse postale n'est indiquée afin de protéger la confidentialité des hébergeurs. Cette approche rend considérablement plus complexe la détection de doublons par rapport aux données provenant du CGT, par exemple.
- Les capacités maximales d'hébergement ne sont pas spécifiées avec précision pour les biens Airbnb pouvant accueillir plus de 16 voyageurs (voir l'extrait d'une annonce Airbnb ci-contre avec l'indication : 16+). Pour connaître la capacité réelle, il faut se référer à la description du bien ou au nombre de lits indiqués (32 en l'occurrence)²². Ces informations ne sont toutefois pas (encore) incluses dans la base de données AirDNA. Cela importe peu en milieu urbain, où les capacités sont généralement modestes, mais peut faire une différence en zone rurale, où se situent une série d'hébergements à très grande capacité.

Logement entier : logement de vacances - Houffalize, Belgique
 16 voyageurs et plus · 10 chambres · 32 lits · 5,5 salles de bain
 ★ 4,78 · [40 commentaires](#)

1.2.1.3 Sélection des annonces pertinentes pour l'étude sur l'HNP en Wallonie rurale.

Parmi l'ensemble des annonces²³ répertoriées dans la base de données AirDNA, seule une partie a été sélectionnée. Nous avons appliqué une série de critères cumulatifs, représentés schématiquement ci-dessous et décrits en détail par la suite.



- A. Parmi les annonces répertoriées par AirDNA, **ont été retenues uniquement celles qui concernent des biens annoncés comme disponibles au moins un jour durant la période allant d'octobre 2022 à septembre 2023** (12 mois complets). Cette période a été choisie afin de se caler sur les dates des autres données relatives à l'hébergement touristique dont nous disposons (les données du CGT se rapportant à la situation au 1^{er} janvier 2023), tout en évitant de couper en deux la principale période touristique (printemps-été 2023) et en restant le plus proche possible de la période de consultation des autres plateformes de location (juillet 2023 à juin 2024). La sélection des annonces relatives aux biens disponibles au moins un jour fournit une estimation maximaliste du nombre total de biens ayant eu une activité, même minimale, durant l'année en question.

²¹ Il convient de préciser que cette localisation approximative ne correspond pas nécessairement aux coordonnées XY fournies par Airbnb ou Vrbo, car AirDNA recalcule ces coordonnées en se basant, le cas échéant, sur une comparaison des localisations de plusieurs annonces pour un même bien.

²² Sinon, il est utile de vérifier s'il existe une annonce Vrbo pour le même bien (où les capacités exactes sont indiquées, quel que soit le nombre de lits), ou encore de consulter, le cas échéant, la fiche CGT, ou d'autres sites comme Booking ou Hometogo qui renseignent potentiellement les capacités.

²³ Nous avons choisi le terme « annonce » plutôt que « bien » ou « hébergement » étant donné qu'un même bien peut faire l'objet de plusieurs entrées dans la base de données AirDNA.

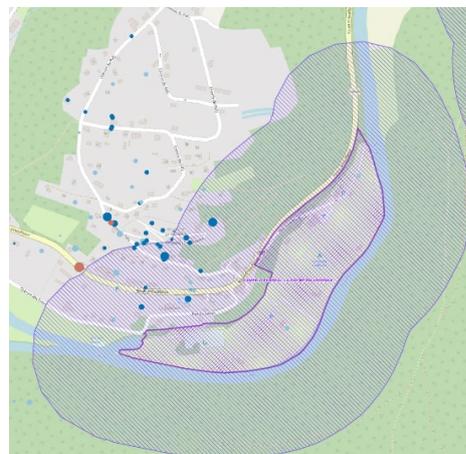
Le fait de considérer un bien, même s'il n'est disponible (et possiblement occupé) que pendant une durée très limitée sur l'année, peut sembler peu restrictif. En effet, les biens proposés à la location de manière très occasionnelle ne peuvent pas être considérés comme ayant un effet significatif sur le marché résidentiel. Néanmoins, deux explications justifient notre choix de retenir tous les biens loués au moins un jour :

- Annonces multiples : il n'est pas rare qu'un même bien soit repris dans plusieurs annonces. Celles-ci peuvent se succéder dans le temps (une annonce peut être remplacée par une nouvelle suite à une mise à jour des données, comme un changement des capacités d'accueil, des informations générales, du gestionnaire/propriétaire) ou proposer le bien à la location de différentes façons (des annonces individuelles pour la location de différentes parties d'une maison et une autre pour la location de la maison dans son ensemble). Ainsi, un même bien apparaissant dans plusieurs annonces pourrait donner l'impression qu'il est disponible ou réservé un nombre limité de jours. Ces annonces fragmentées peuvent masquer le fait que le bien est en réalité disponible pour la location touristique une grande partie du temps. Nous donnerons quelques éléments d'analyse et d'objectivation à ce sujet plus loin.
- Présence sur d'autres plateformes : un bien Airbnb/Vrbo peut également être proposé à la location sur d'autres sites. Une fois de plus, ceci peut fausser la perception de la disponibilité réelle, car toute réservation effectuée sur un autre site rend ce bien logiquement indisponible sur Airbnb ou Vrbo²⁴.

B. **Seuls les « biens entiers » (maisons ou appartements) situés dans une commune rurale ont été sélectionnés parmi les biens restants.** Les chambres privées, partagées et les chambres d'hôtel ont été exclues, pour les raisons évoquées précédemment.

C. Afin de s'aligner sur la définition de l'HNP et sur le choix d'exclure les équipements spécifiquement touristiques, **les hébergements situés dans des campings et villages de vacances ont été écartés.**

- Pour l'analyse globale par commune sur l'ensemble du territoire wallon, compte tenu de la localisation approximative des biens dans la base de données AirDNA, nous avons systématiquement exclu ceux situés à l'intérieur ou à proximité immédiate (moins de 200 m) des villages de vacances. Pour les campings, seuls les biens prétendument situés à l'intérieur des campings ont été écartés. L'usage du tampon de 200 m pour les campings, dont certains sont immédiatement voisins de zones bâties, aurait exclu un nombre non négligeable de biens dans certaines localités (voir ci-contre).
- Pour l'analyse détaillée faite dans les 6 communes étudiées en détail : l'ensemble des hébergements situés dans des villages de vacances et des campings ont été écartés après un examen minutieux de chaque bien.



Exemple du camping « Floréal » à La Roche-en-Ardenne

À l'issue de ces traitements, nous avons retenu 7.357 annonces Airbnb et Vrbo concernant des biens entiers disponibles au moins un jour entre octobre 2022 et septembre 2023, situés hors des villages de vacances et zones de camping. Parmi elles, 1.199 annonces concernent des biens situés dans l'une des six communes sélectionnées pour notre étude de cas. Ces dernières ont fait l'objet d'une analyse approfondie (géolocalisation précise, détection des annonces multiples pour un même bien, et comparaison avec le listing du CGT).

²⁴ Nous n'avons pas eu l'occasion d'approfondir ce point sur les outils de synchronisation des calendriers mis en place par les différentes plateformes de réservation pour éviter des chevauchements dans les réservations.

1.2.1.4 La géolocalisation précise des hébergements listés par AirDNA

Pour estimer les capacités globales d'hébergement dans l'ensemble des communes wallonnes, nous n'avons appliqué aucun traitement spécifique basé sur la localisation des biens pour écarter d'éventuels doublons. Nous avons plutôt fait confiance au travail de fusion des annonces effectuées par AirDNA, qui regroupe celles partagées à la fois par Airbnb et Vrbo²⁵ (voir plus loin). Cependant, il faut garder à l'esprit que les annonces multiples pour un même bien sur une seule et même plateforme ne sont pas fusionnées, ce qui conduit à une certaine surestimation de l'offre d'hébergement.

Pour l'analyse des données des six communes choisies comme cas d'étude, il était toutefois indispensable de connaître la localisation précise de chaque bien. Cela permet à la fois de :

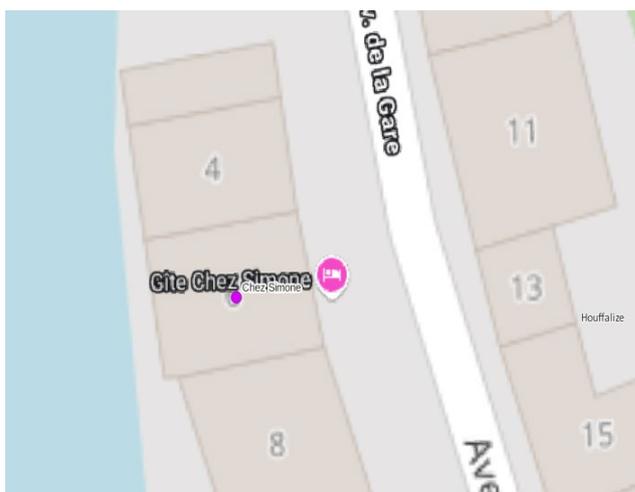
- détecter d'éventuels doublons supplémentaires au sein de la base de données AirDNA ;
- identifier les hébergements répertoriés dans la base de données AirDNA qui sont également reconnus par le CGT ;
- croiser ces informations avec des données du cadastre (nature cadastrale, date de construction, nombre d'unités de logements officiellement enregistré...).

Ce travail de géolocalisation, intentionnellement exploratoire et expérimental, est laborieux. Il s'agit d'un processus manuel et chronophage, impossible à généraliser à l'ensemble des communes wallonnes dans l'état actuel des méthodes. Les possibilités d'automatisation restent limitées, bien qu'il soit envisageable d'utiliser l'IA, par exemple, pour comparer les photos des annonces avec les images de Google Street View. Cela reste cependant, pour l'instant, le seul moyen de mesurer convenablement la marge de surestimation des capacités d'hébergement à partir des données brutes.

o Le procédé de géolocalisation

Il n'est pas possible de détailler les différents procédés évolutifs utilisés pour localiser les biens. Prenons donc quelques cas de figure représentatifs (sachant que la localisation approximative de chaque bien est connue ; la recherche se limite donc généralement à un rayon assez limité autour de ce point de localisation) :

Cas 1 : L'intitulé de l'annonce permet d'identifier directement le bien : Lorsqu'un bien est répertorié dans la base de données du CGT (dont la localisation est déjà connue), ou que son nom (ou un nom très similaire) figure sur des cartes comme OpenStreetMap ou Google Maps, il est possible d'identifier directement l'hébergement. Dans ce dernier cas, une vérification rapide est effectuée en comparant les photos de l'annonce avec des orthophotoplans et Google Street View, afin de confirmer l'emplacement exact.



Exemple : « Gîte Chez Simone à Houffalize » (Airbnb) = « Chez Simone » (CGT)

²⁵ <https://enterprise-help.airdna.co/en/articles/8185678-how-airdna-identifies-duplicate-listings>

Cas 2 : L'intitulé de l'annonce ne permet pas d'identifier directement le bien (par exemple « holiday home with panoramic view » ou « groot vakantiehuis met jacuzzi »). Dans ce cas, il est indispensable d'examiner les photos du bien. Celles-ci peuvent être consultées sur les plateformes Airbnb ou Vrbo (si l'annonce est toujours en ligne) ou dans une archive photographique par hébergement, accessible via un lien fourni dans la base de données AirDNA.

Les photos les plus pertinentes sont celles montrant des éléments de façade et de toiture (numéro de police, forme de la toiture, présence de panneaux solaires ou photovoltaïques, nombre et disposition des véliques), les aménagements extérieurs (plantations, haies ; taille et forme de la terrasse et du jardin ; présence d'une piscine...) ou des éléments remarquables de l'environnement immédiat (église, cours d'eau, rue commerçante...). Dans certains cas, les photos permettent même d'identifier directement le nom de l'hébergement.

Bien que l'identification puisse être chronophage, surtout lorsque les photos ne montrent que peu d'éléments extérieurs, l'expérience et une connaissance croissante des lieux permettent de gagner en efficacité.

Exemple 1 : Eléments ayant permis d'identifier le bien : taille du jardin, présence et forme de la terrasse, emplacement de la cheminée



Photo de l'annonce



Orthophotoplan

Exemple 2 : Eléments ayant permis d'identifier le bien : proximité de l'église, plaine de jeux



Exemple 3 : Eléments ayant permis d'identifier le bien : affiche révélant le nom du gîte et présence d'une plaquette indiquant qu'il est reconnu par le CGT



Exemple 4 : Eléments ayant permis d'identifier le bien : forme et taille du bâtiment, présence et disposition des panneaux solaires, plaquette indiquant que le gîte est reconnu par le CGT



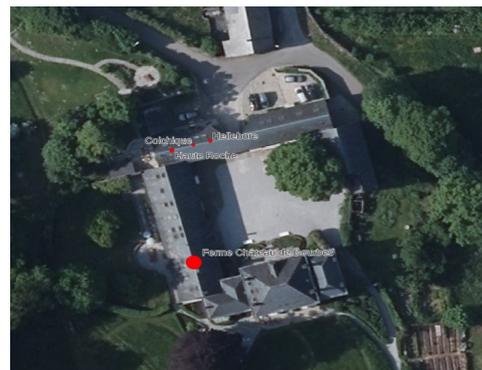
Cas 3 : Identification difficile avec les photos disponibles : Dans le cas d'appartements ou de maisons dont l'hébergeur ne fournit que des photos d'intérieur, l'identification devient plus complexe. Il est alors nécessaire de se concentrer sur des détails subtils mais utiles, tels que les éléments visibles depuis les fenêtres ou les balcons. Par exemple, des éléments remarquables comme une église, une rue commerçante, un parc ou un monument peuvent offrir des indices précieux. De même, la forme, la taille, et la disposition des portes et fenêtres qui donnent sur l'extérieur peuvent être comparées avec des images disponibles sur Google Street View ou des orthophotoplans. Dans certains cas, même des variations dans l'aménagement paysager visible ou la disposition des bâtiments voisins peuvent servir d'indicateurs supplémentaires pour affiner la localisation.



Cas 4 : Dans certains cas, aucune photo d'archive n'est disponible ou les photos disponibles ne fournissent pas suffisamment d'éléments pour identifier le bien. Dans ces situations, il reste encore la possibilité de trouver des photos sur d'autres plateformes en recherchant à partir de l'intitulé de l'annonce. Il arrive en effet que certaines plateformes de location conservent en ligne des annonces avec le même contenu que celles diffusées sur Airbnb ou Vrbo. La comparaison de l'intitulé, ainsi que des équipements et des capacités d'hébergement, permet alors de vérifier qu'il s'agit bien du même bien. Dans la plupart des cas, des photos supplémentaires sont fournies, ce qui permet d'identifier l'adresse du bien, comme décrit dans le cas 2.

1.2.1.5 Enseignements à tirer des données consolidées suite au travail de géolocalisation

Une fois l'emplacement d'un bien identifié, un point d'identification unique est placé sur la carte, à l'endroit du bâtiment (maison, immeuble, ferme, villa) ou de la construction (habitation légère, alternative ou insolite) concerné, en se référant à la géométrie des bâtiments du cadastre si elle est disponible. Sinon, le point est placé à l'emplacement présumé identifié sur orthophotoplan. Pour les grands bâtiments, le point est positionné sur la partie accueillant le plus probablement l'hébergement touristique. Cependant, il est important de noter que ce logement n'est pas toujours répertorié comme une unité séparée de la maison principale dans le cadastre. Si plusieurs gîtes sont situés dans un même bâtiment, le point correspondant à chacun des gîtes est placé à l'endroit où se trouve le gîte le plus probablement, selon l'examen fait des photos présentes dans les annonces (voir l'exemple ci-contre).



Les 4 gîtes de la Ferme Château de Durbes (Voirolval)

La carte ci-dessous montre en rouge (avec une taille variable selon la capacité d'accueil) les localisations des biens telles qu'elles sont indiquées dans les annonces listées par AirDNA et en orange les localisations réelles après l'examen des annonces. On observe des erreurs de localisation significatives, parfois de plusieurs centaines de mètres, au-delà des marges annoncées par AirDNA. De plus, de nombreux doublons sont identifiés, avec des annonces multiples renvoyant à un seul et même bien.

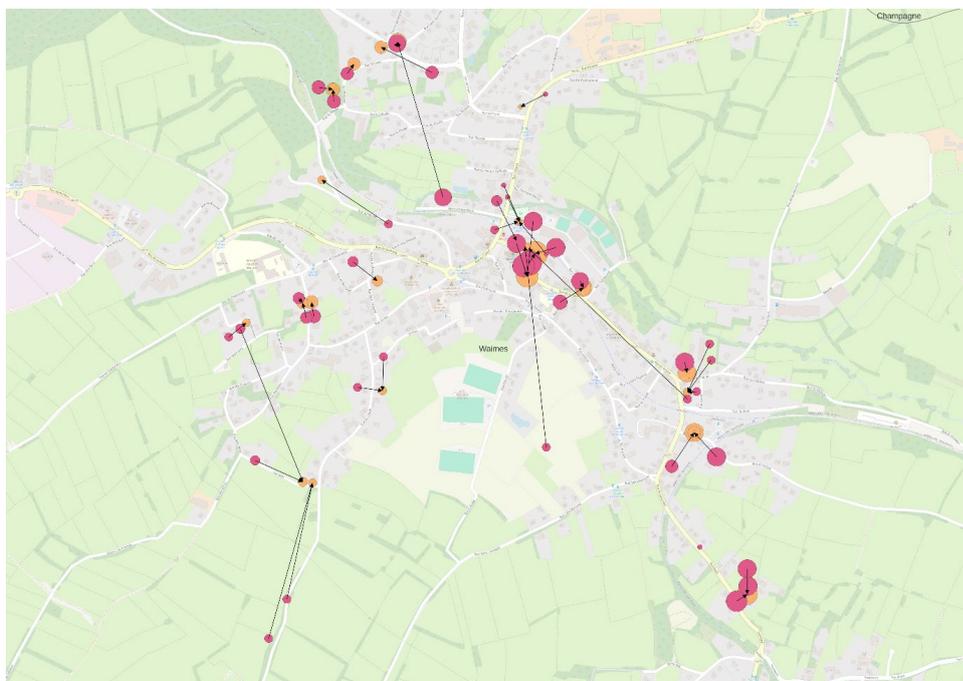


Figure 4. Représentation cartographique des localisations approximatives (rouges) et réelles (orange) des locations touristiques AirDNA à Waimies.

La base de données brute fournie par AirDNA ne reprend pas l'intégralité des annonces publiées sur Airbnb et Vrbo. Des biens référencés sur les deux plateformes à la fois sont en effet supprimés par AirDNA à l'aide d'un algorithme sophistiqué²⁶. Celui-ci compare plusieurs éléments comme l'emplacement géographique (propriétés situées dans un rayon de 600 mètres), la dénomination, la description, le nombre de chambres, les équipements, les prix et les photos des biens. Il analyse ces caractéristiques pour calculer une probabilité de correspondance entre les annonces Airbnb et Vrbo. Si cette probabilité est suffisamment élevée, les annonces sont fusionnées, supprimant ainsi le doublon.

Ce pré-traitement effectué par AirDNA montre que, dans les communes rurales wallonnes, la très grande majorité des annonces pour des « biens entiers » (année 2022-2023) sont publiées sur Airbnb (81,5%), montrant la très grande couverture de l'offre par cette plateforme.

Répartition des annonces selon la plateforme d'origine		
Airbnb uniquement	5084 annonces	63,5%
Vrbo uniquement	1.487 annonces	18,5%
Airbnb et Vrbo à la fois	1.444 annonces	18%

Toutefois, cet algorithme ne traite pas les doublons internes à une seule plateforme (Airbnb ou Vrbo), et certains doublons entre plateformes peuvent subsister également, comme le montrent nos propres traitements. Le travail d'identification de chacune des annonces permet en effet de chiffrer la proportion de doublons qui subsiste dans la base de données nettoyée fournie par AirDNA. Le tableau ci-dessous indique le nombre d'annonces par commune telles que fournies par AirDNA (en précisant combien de ces annonces résultent déjà d'une fusion effectuée par AirDNA), le nombre d'annonces constituant des doublons supplémentaires repérés lors de notre examen des annonces et le nombre d'annonces écartées parce qu'elles ne répondent pas aux critères de la recherche sur l'HNP.

	Annonces AIRDNA ²⁷	... déjà fusionnées par AirDNA	...à fusionner encore (doublons)*	...écartées car hors propos HNP ^{28*}	Nombre d'hébergements distincts*
Daverdisse	45	12	7	0	38
Durbuy	643	150	153	164	326
Houffalize	193	60	42	9	142
Viroinval	133	23	27	29	77
Vresse-sur-Semois	110	22	31	4	75
Waimes	243	96	70	4	169

Ceci permet également de comparer les capacités d'hébergement globales par commune en prenant l'ensemble des annonces fournies par AirDNA (bien entiers, 2022-2023, au moins un jour de disponibilité), d'une part, et le nombre effectif d'hébergements distincts, d'autre part :

²⁶ <https://www.airdna.co/blog/vacation-rental-industry-overstated>

²⁷ Biens entiers, année 2022-23, biens disponibles au moins 1 jour durant les 12 mois.

²⁸ Locations touristiques situées dans des campings ou dans des villages de vacances ; annonces relatives à des biens ne pouvant pas être considérés comme des logements (tentes amovibles...).

	Nombre d'annonces (AirDNA)	Nombre d'hébergements distincts*	Capacité d'hébergement initiale (annonces)	Capacité d'hébergement ajustée*	% de surestimation des capacités en se référant aux annonces
Daverdisse	45	38	441	366	20%
Durbuy	643	326	4627	2772	67%
Houffalize	193	142	1541	1179	31%
Viroinval	133	77	825	502	64%
Vresse-sur-Semois	110	75	881	615	43%
Waimès	243	169	2249	1708	32%

* : traitements CPDT

Cette analyse met en lumière les importantes surestimations des capacités dans les données brutes d'AirDNA. Ces surestimations sont particulièrement marquées à Durbuy et Viroinval, où nous avons exclu un nombre non négligeable d'annonces ne correspondant pas aux critères de la recherche sur l'HNP.

Compte tenu du nombre élevé de doublons, il est légitime de s'interroger non seulement sur la surestimation des capacités d'accueil par commune, mais aussi sur la fiabilité des estimations des taux d'occupation. En effet, lorsqu'un bien figure dans plusieurs annonces, ses jours d'occupation sont a priori répartis entre ces différentes annonces, ce qui devrait artificiellement réduire son taux d'occupation, et par conséquent, le taux moyen d'occupation dans la commune. Pour affiner cette analyse, nous avons analysé trois hébergements faisant l'objet de plusieurs annonces, en examinant leurs disponibilités et leurs jours d'occupation effective sur une année (tableau 5).

Quelques constats surprenants se dégagent :

- **Cas exemplatifs, mais non représentatifs** : Bien que ces exemples ne reflètent pas nécessairement la situation générale, ils révèlent des problèmes potentiels récurrents dans la base de données AirDNA. Il sera difficile de tirer des conclusions solides à partir de ces quelques cas, mais les observations sont néanmoins interpellantes et aident à relativiser ou nuancer les conclusions qu'on peut tirer des données AirDNA.
- **Présence inexplicable de doublons** : Certains biens (HOU_58 et HOU_203) apparaissent en double malgré des dénominations et photos identiques et des coordonnées géographiques très similaires. Il est incompréhensible qu'AirDNA n'ait pas fusionné ces annonces présentes à la fois sur Airbnb et Vrbo. L'hypothèse que cela pourrait être lié à différents exploitants ne se vérifie pas non plus ici, étant donné que les biens sont référencés sur Airbnb et Vrbo comme étant gérés par la plateforme Belvilla²⁹

²⁹ Cette plateforme gère des centaines d'annonces Airbnb et Vrbo pour des hébergements situés dans les communes rurales wallonnes.

(cfr. références 270228582 et BeVilla-312925u).

Jours Taux
disponibles d'occupation

Property ID	AirbnbHost (AB) - Property manager (HA)	Property type	Average Daily Rate (Native)	Annual Revenue LTM (Native)	Overall Rating	Debut dispo	Fin dispo	Dispo (non bloqué)	Reservé	Dispo (non bloqué)	Reservé	Dispo (non bloqué)	Reservé	Dispo (non bloqué)	Reservé	Dispo (non bloqué)	Reservé	Jours disponibles	Taux d'occupation
HOU_58	Coeur de Boeuf																		
ab-45213176	270228582	Home	201.05	11661	100	01/10/2020	01/07/2023	Dispo (non bloqué) Reservé	31	30	23	30	23	30	23	30	23	2023-09-01	21.80%
ab-68971026124555916	136794138	Villa	573.31	86569	100	01/02/2023	01/09/2023	Dispo (non bloqué) Reservé	19	15	4	7	0	3	5	4	1	0	68
ha-6729217ha	BeVilla-312925u	Farmhouse	0	0	100.0	01/06/2017	01/11/2022	Dispo (non bloqué) Reservé	31	30	0	0	0	13	20	17	27	28	24
									31	30	23	30	28	31	30	31	30	31	31
									19	15	4	7	0	16	25	18	27	28	24
ab-45213176	ab-68971026124555916	ha-6729217ha																	
HOU_203	Modern Holiday Home																		
ab-36833690	270228582	Home	0	0	80	01/07/2019	01/09/2023	Dispo (non bloqué) Reservé								26	2	2	26
ab-36833719	270228582	Home	0	0	87	01/07/2019	01/09/2023	Dispo (non bloqué) Reservé								26	4	3	26
ha-1220782ha	BeVilla-312925u	House	0	0	80.0	01/06/2017	01/09/2023	Dispo (non bloqué) Reservé	31	30	31	31	28	31	30	31	31	30	304
ha-869529ha	BeVilla-312925u	House	0	0	80.0	01/06/2017	01/09/2023	Dispo (non bloqué) Reservé	21	9	24	12	3	0	4	2	0	0	84
									20	24	28	21	28	31	30	25	30	31	30
									15	6	9	7	4	0	4	0	0	13	0
									36	15	33	19	7	0	8	7	2	2	13
																			0
ab-36833690	ab-36833719	ha-1220782ha																	
HOU_157	Le Sommet de Mont																		
ab-53810612	455975782	Vacation home	597.66	191848	97	01/02/2022	01/09/2023	Dispo (non bloqué) Reservé	31	28	30	30	26	31	30	30	31	31	27
ab-6318306	328883710	Home	683.58	20114	93	01/04/2016	01/05/2023	Dispo (non bloqué) Reservé	24	28	30	26	23	28	27	26	31	28	24
ab-68298832575908692	270228582	Home	516.08	52124	0	01/08/2022	01/09/2023	Dispo (non bloqué) Reservé	14	9	4	2	0	0	0	0	0	0	60
									16	24	31	25	28	18	21	16	0	0	200
									12	13	19	10	12	1	9	8	0	0	101
									31	28	31	30	26	31	30	30	31	31	27
									50	50	53	38	39	24	45	36	34	31	28
																			399
ab-53810612	ab-6318306	ab-68298832575908692																	

Tableau 5. Etude de trois locations touristiques dans la commune de Houffalize faisant l'objet de plusieurs entrées (annonces) dans la base de données AirDNA. Le tableau indique notamment les jours de disponibilité et de réservation par mois pour chaque annonce, révélant notamment des chevauchements et doubles comptages. Les vignettes photographiques proviennent des annonces et aidaient à identifier les doublons.

- **Réduction artificielle des taux d'occupation** : Comme prévu, les annonces fragmentées créent des sosies qui affichent chacun une disponibilité et un taux d'occupation plus faibles que si l'hébergement faisait l'objet d'une seule entrée dans la base de données. On pourrait supposer que le problème se résout en additionnant les jours d'occupation des différentes annonces, mais le cas de HOU_157 montre que cela peut conduire à un nombre excédentaire de jours d'occupation. Les raisons de ces incohérences dans les données nous échappent et montrent que la marge d'erreur dans l'appréciation du taux d'occupation pour les biens multi-référencés peut être élevée. Ceci est problématique dans la mesure où la proportion de biens faisant l'objet de deux annonces distinctes ou plus est relativement élevée³⁰. Précisons tout de même que ceci ne tient pas encore compte du fait que certains hébergements sont également proposés en parallèle sur d'autres plateformes, comme Booking. L'usage de plus en plus courant de « *channel managers* »³¹, c'est-à-dire des logiciels de gestion centralisée d'annonces publiées sur plusieurs plateformes (en synchronisant notamment les calendriers, tarifs et disponibilités), réduit toute de même les risques de surestimation des taux d'occupation.
- **Classification inconsistante des types de biens (« *property type* »)** : Un même bien peut être classé dans différentes catégories selon l'annonce, y compris des catégories inappropriées. Par exemple, HOU_58 est répertorié comme « villa », alors qu'il ne s'agit pas de ce type de logement. Cette catégorisation n'est donc pas très utile.
- **Exploitants multiples** : Dans certains cas, plusieurs exploitants (*Host/Property Manager*) sont associés à un même hébergement, alors que les périodes de mise en location sont identiques. Ce constat soulève la question de la nécessité d'instaurer un système d'identification clair et unique, non seulement pour chaque bien, mais aussi pour chaque exploitant. La réglementation européenne 2024/1028 vise justement à harmoniser ces pratiques, en imposant l'attribution d'un numéro d'identification unique à chaque bien et exploitant. En France, certaines communes touristiques comme Paris et Nice ont déjà mis en place ce type de système, facilitant le suivi des hébergements et des gestionnaires.

1.2.1.6 Quelques précisions sur l'estimation de l'offre et des capacités d'hébergement par commune sur l'ensemble du territoire wallon

L'effort de géolocalisation et l'analyse fine des données AirDNA n'ont pu être réalisés que dans un nombre limité de communes, principalement en raison du caractère particulièrement chronophage de cet exercice. Cet effort a toutefois été jugé indispensable, tant pour évaluer les limites de l'exploitabilité de cette base de données que pour contribuer au recensement global de l'offre d'HNP à une échelle spatiale fine, dans six communes étudiées en détail dans le cadre de la recherche CPDT 2023-2024.

Le recours à la base de données AirDNA avait également une autre finalité. Dès le début du projet, il était nécessaire de déterminer quelles communes étaient particulièrement exposées à l'usage touristique de biens résidentiels³². Cela passait, entre autres, par une estimation du nombre de biens destinés à la location touristique, incluant ceux proposés sur des plateformes comme Airbnb et Vrbo. Une première méthode consistait à comptabiliser l'ensemble des biens disponibles au moins un jour au cours des 12 mois de référence. Cependant, étant donné l'importante surestimation des capacités obtenues par cette méthode (voir plus haut), il était indispensable de revoir ces estimations.

³⁰ 30 % des hébergements retenus dans notre listing à Vresse-sur-Semois font l'objet de deux ou plusieurs annonces dans la base de données brute AirDNA. La proportion est de 21% à Houffalize et de 28% à Durbuy.

³¹ Ce phénomène ouvre un champ d'analyse sur les nouveaux modes de gestion, de rentabilisation et de visibilité des hébergements, impulsés par des applications comme SiteMinder, Beds24, Guesty et Lodgify. Il est impossible de s'y attarder dans le cadre de cette note, mais ces outils contribuent à une professionnalisation du secteur en centralisant les opérations de réservation et en optimisant les performances, révélant un glissement vers des pratiques plus commerciales et organisées.

³² Voir la note de recherche de la CPDT : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/NdR_90_HNP_V2.pdf

Pour répondre à cette problématique, nous avons adopté un critère consistant à considérer un logement comme entièrement dédié à l'usage touristique lorsqu'il n'est plus disponible sur le marché de la location longue durée. La méthode repose sur le principe suivant : « Plus un bien est souvent mis en location et loué, moins il pourra être utilisé à des fins résidentielles de longue durée, et donc il sera plus susceptible d'être retiré du marché résidentiel » (Périlleux et al., 2021, p. 125). Les critères établis pour considérer qu'un bien est « probablement retiré du marché du logement » sont d'être disponible pendant au moins 120 jours et loué pendant au moins 60 jours au cours d'une année (Périlleux et al., 2021).

Tableau 6. Estimation du nombre et de la capacité (en nombre de lits touristiques) des « meublés de tourisme » disponibles sur les plateformes de réservation en ligne, en distinguant les biens disponibles au moins un jour et ceux « probablement retirés du marché » (années 2018-2019 et 2022-2023). Les chiffres ont été arrondis à la dizaine. Source : AirDNA (2023).

Province	Biens disponibles au moins un jour 2022-23	Evolution depuis 2018-19	Capacités disponibles au moins un jour 2022-23	Evolution depuis 2018-19	Biens probablement retirés du marché 2022-23	Evolution depuis 2018-19	Capacité probablement retirée du marché 2022-23	Evolution depuis 2018-19	Capacité moyenne d'un bien probablement retiré du marché 2022-23	Evolution depuis 2018-19
Brabant wallon	710	18%	3000	23%	300	36%	1360	45%	4,5	6%
Hainaut	1820	104%	8370	101%	740	100%	3760	103%	5,1	2%
Liège	4360	17%	25530	-1%	2230	42%	13740	17%	6,2	-18%
Luxembourg	2800	10%	21440	-4%	1660	44%	12730	23%	7,7	-15%
Namur	2410	37%	14930	19%	1400	65%	8950	46%	6,4	-11%
Wallonie	12110	27%	73270	9%	6340	52%	40540	31%	6,4	-14%

Les biens probablement retirés du marché représentent, selon la province, entre 40 et 60 % des biens affichant une disponibilité d'au moins un jour en 2022-2023, indiquant des proportions élevées de biens qui ne font pas uniquement l'objet de locations occasionnelles³³. Globalement, on observe une croissance significative du nombre de biens probablement retirés du marché en quatre ans, malgré le frein imposé par la période de pandémie de COVID-19 : en tout, une augmentation de 52 % à l'échelle de la Wallonie. Parallèlement, les capacités d'hébergement moyennes par bien ont diminué dans l'ensemble des provinces (de 7,4 à 6,4 lits/bien en Wallonie), signalant une présence accrue d'hébergements de plus petite taille.

1.2.2 Conclusion sur le recensement de l'HNP marchand via AirDNA

Le protocole élaboré pour constituer un listing « propre » des locations touristiques présentes sur les plateformes Airbnb et Vrbo entre octobre 2022 et septembre 2023 s'est révélé chronophage et laborieux. Cette complexité était toutefois anticipée : notre démarche a été intentionnellement exploratoire, visant non pas à développer immédiatement un outil de suivi opérationnel, mais à identifier les défis et limites inhérents à la constitution d'un tel recensement. Une priorité était de quantifier les marges d'erreur potentielles (sur- et sous-estimations) découlant de l'utilisation de données brutes.

L'autre objectif a été de contribuer à une cartographie détaillée de l'HNP marchand afin de pouvoir mener des analyses géographiques à une échelle fine, notamment sur la proximité des hébergements par rapport aux zones habitées et sur leurs localisations privilégiées en fonction des types de zones du Plan de secteur ou des centralités définies par le SDT. Ces analyses, effectuées dans le cadre de la recherche CPDT sur l'HNP et la mission de « politique foncière », ne sont pas détaillées ici.

³³ Il faut toutefois ne pas perdre de vue que de nombreux hébergements sont proposés à la location sur différentes plateformes ou repris dans la base de données AirDNA avec plusieurs annonces distinctes. Il faudrait dès lors grouper/cumuler les jours de disponibilité et les jours de réservations dispersés sur plusieurs plateformes/annonces pour avoir une estimation plus précise des taux d'occupation réelle de ces hébergements, nécessairement sous-estimés dans nos calculs.

1.3 SOURCES COMPLEMENTAIRES

Pour identifier une grande partie des locations touristiques en Wallonie, nous nous sommes basés sur les données du CGT et d'AirDNA, mais cela ne couvre pas l'ensemble des hébergements disponibles. Au cours de nos recherches de géolocalisation, nous avons constaté que certains biens n'étaient listés que sur d'autres plateformes comme Booking, Ardennes-Étape, Belvilla, et Ardenne Résidences, ou encore annoncés via des réseaux sociaux (notamment Facebook). Afin de repérer ces biens sans passer au crible chaque site, nous avons eu recours à des méta-moteurs de recherche (comme Hometogo, Cybevasion, et Holidu), qui agrègent les annonces de plusieurs plateformes.

Afin de pouvoir faire des comparaisons directes des listings, nous avons effectué du *web scraping* sur deux de ces méta-moteurs : Hometogo et Gites.fr. Le logiciel Octoparse a été utilisé pour moissonner les données sur Gites.fr, tandis qu'un script personnalisé a été développé pour Hometogo. Le *web scraping* est une technique qui permet d'extraire automatiquement les informations affichées sur un site web, ici pour collecter principalement, l'intitulé, les capacités d'hébergement, le descriptif et les coordonnées géographiques des locations touristiques (qui peuvent être précises ou approximatives selon la source). En automatisant cette collecte de données, nous avons pu obtenir une « cartographie de couverture » à partir de ces sites, afin d'identifier des zones potentiellement sous-représentées dans notre inventaire de l'HNP marchand. Bien que cet outil « fait maison » soit artisanal, il s'est révélé utile et efficace pour mettre en lumière d'éventuels « trous » dans le recensement initial. Les locations touristiques supplémentaires ainsi repérées ont été rajoutées à notre listing consolidé (voir catégorie « autre » dans statistiques et cartes ci-après).

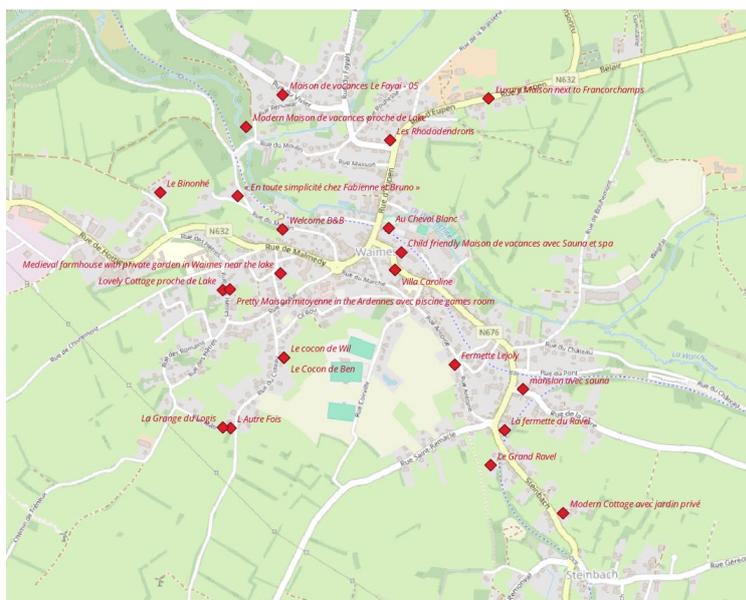


Figure 5. Extrait de la carte et du tableau de données issu du *web scraping* effectué sur le site gites.fr en mars 2024.

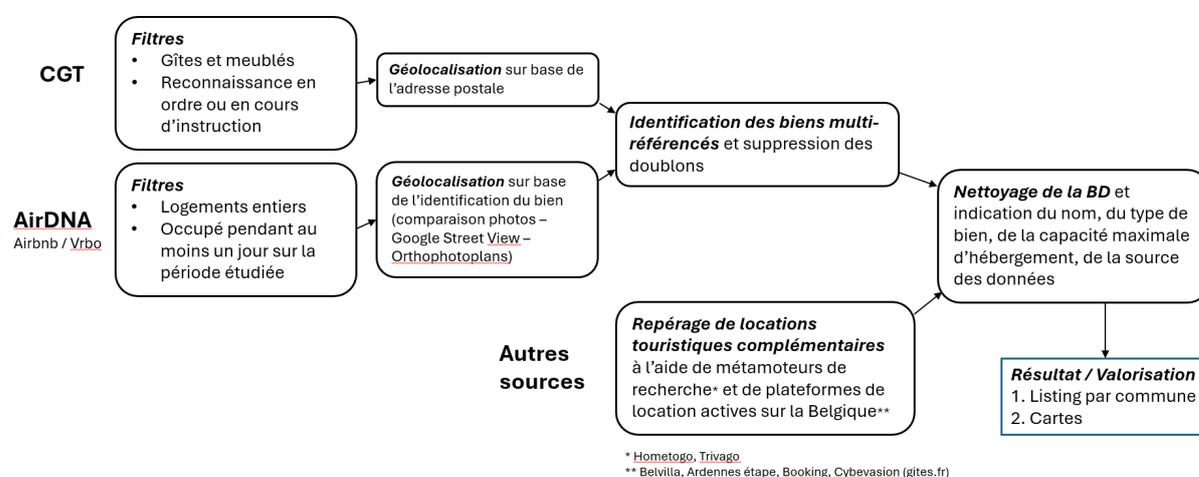
Nom	Superficie	Capacité	Capacité	Chambres	SdB	Type
Child friendly Maison de vacances avec Sauna et spa	Maison de vacances, 475 m ²	28 personnes	28	13	5	Maison de Vacances 12 Chambres (28 personnes)
Cottage avec Sauna in Lib mont	Maison de vacances, 300 m ²	12 personnes	12	6	4	Maison de Vacances Six Chambres (12 personnes)
Fermette Lejoly	Maison de vacances, 310 m ²	14 personnes	14	5	2	Maison 5 Chambres (14 personnes)
L Autre Fois	Maison de vacances, 120 m ²	4 personnes	4	2	2	Maison 2 Chambres (4 personnes)
La Fermette du Ravel	Maison de vacances	6 personnes	6	3	1	Maison 3 Chambres (6 personnes)
La Grange du Logis	Maison de vacances, 120 m ²	5 personnes	5	2	2	Maison 2 Chambres (5 personnes)
La villa de l'espérance avec spa et piscine	Villa, 300 m ²	9 personnes	9	4	2	Villa (9 personnes)
Large luxury holiday villa pour large groups avec sau...	Maison de vacances, 600 m ²	22 personnes	22	8	2	Maison de Vacances 8 Chambres (22 personnes)
Le Binonhè	2 appartement 50 et 85 m ²	2 et 6 personnes (total 8 personnes)	8	NULL	NULL	Appartement 2 Chambres (6 personnes)
Le Cocon de Ben	Appartement, 80 m ²	4 personnes	4	2	1	Appartement 2 Chambres (4 personnes)
Le cocon de Wil	Appartement, 65 m ²	2 personnes	2	1	1	Appartement 1 Chambre (2 personnes)
Le Grand Ravel	Appartement, 35 m ²	2 personnes	2	1	1	Appartement 1 Chambre (2 personnes)
Les Rhododendrons	Appartement, 41 m ²	2 personnes	2	1	1	Appartement 1 Chambre (2 personnes)
Lovely Cottage proche de Lake	Maison de vacances, 70 m ²	7 personnes	7	3	2	Maison de Vacances 3 Chambres (7 personnes)
Lovely Maison avec much luxury et comfort	Maison de vacances, 600 m ²	24 personnes	24	12	3	Maison de Vacances 12 Chambres (24 personnes)
Luxurious Maison de vacances avec jardin privé	Maison de vacances, 110 m ²	7 personnes	7	3	1	Maison de Vacances 3 Chambres (7 personnes)

2. UNE BASE DE DONNÉES CONSOLIDÉE DE L'HNP MARCHAND DANS SIX COMMUNES

2.1 STRUCTURATION FINALE DES DONNEES

Les étapes de géolocalisation et de nettoyage des données décrites ci-dessus ont permis d'établir une liste consolidée des biens disponibles à la location de courte durée pour la période d'octobre 2022 à septembre 2023. Cette base constitue une photographie aussi précise que possible de l'offre durant cette période, bien qu'elle masque en partie les variations saisonnières et les rythmes hebdomadaires d'occupation, souvent marqués. En effet, le marché des locations touristiques se caractérise par une grande flexibilité, avec des mises en location nouvelles et d'autres cessant d'être actives, créant un flux constant qui rend le suivi détaillé complexe. Ces fluctuations illustrent bien la nature mouvante de l'offre d'HNP marchand, posant des défis pour son recensement et son suivi en temps réel.

Figure 6. Schéma récapitulatif du protocole de recensement de l'HNP marchand.



Il convient de préciser que les biens figurant à la fois dans la base de données du CGT et celle d'AirDNA ont été étiquetés comme tels, mais n'apparaissent qu'une seule fois dans le listing final. Le tableau ci-dessous indique les proportions de locations touristiques pour lesquelles existent deux ou plusieurs annonces dans la base de données AirDNA, ainsi que celles simultanément reconnues par le CGT et répertoriées par AirDNA.

Tableau 7. Nombre de locations touristiques selon l'existence ou non d'occurrences multiples dans les bases de données AirDNA et CGT. Résultats pour Daverdisse (gauche) et Waimes (droite).

		DOUBLON INTRA-AIRDNA		
		OUI	NON	TOTAL
DOUBLON AIRDNA-CGT	OUI	18	0	18
	NON	1	39	40
	TOTAL	19	39	58

		DOUBLON INTRA-AIRDNA		
		OUI	NON	TOTAL
DOUBLON AIRDNA-CGT	OUI	30	53	83
	NON	24	116	140
	TOTAL	54	169	223

Pour Waimes, cela signifie que 30 locations touristiques sont recensées à la fois avec au moins deux annonces distinctes sur AirDNA et une reconnaissance par le CGT. De plus, 53 locations sont reconnues par le CGT et font l'objet d'une seule annonce sur AirDNA. Enfin, 116 locations n'ont pas de doublons intra-AirDNA et apparaissent donc de manière unique, que ce soit via CGT, AirDNA, ou une autre source.

Tableau 8. Nombre consolidé de locations touristiques par commune, réparties selon la source

	Daverdisse		Durbuy		Houffalize		Viroinval		Vresse-sur-Semois		Waimes	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
AIRDNA*	20	34%	268	48%	114	46%	49	43%	40	22%	85	38%
CGT**	15	26%	66	12%	37	15%	28	25%	74	40%	42	19%
CGT & AIRDNA	18	31%	58	10%	28	11%	28	25%	35	19%	83	37%
AUTRE***	5	9%	170	30%	69	28%	8	7%	34	19%	13	6%
TOTAL	58		562		248		113		183		223	

* Hébergement uniquement proposé sur Airbnb et/ou Vrbo (AirDNA)

** Hébergement reconnu par le CGT sans être repris par AirDNA

*** Hébergement non reconnu par le CGT et ne figurant pas dans le listing AirDNA

Les données du tableau ci-dessus montrent des proportions élevées de biens reconnus comme gîte ou meublé par le CGT (50 % et plus) dans les communes étudiées, sauf à Durbuy (22%) et Houffalize (26%). Pour ces deux communes, un pourcentage notable de locations touristiques n'apparaît d'ailleurs ni dans le listing du CGT ni dans AirDNA, et est classé en catégorie AUTRE. Cette grande diversité dans la composition de l'offre en locations touristiques nécessiterait une analyse plus approfondie. Il est possible que les propriétaires de certaines communes préfèrent des canaux de diffusion alternatifs, comme des plateformes de niche, des réseaux sociaux ou d'autres intermédiaires, pour cibler un public spécifique ou éviter les contraintes réglementaires liées aux plateformes visibles. Cependant, toutes les communes citées, sauf Daverdisse, appliquent une taxe de séjour.

Les données permettent également d'estimer la proportion de biens échappant au recensement si la recherche n'inclut pas d'autres plateformes que Airbnb et Vrbo, ainsi que les biens reconnus par le CGT. À cet égard, le site Booking joue un rôle clé, d'où son inclusion dans les accords de partage de données avec Eurostat (voir ci-après).

2.2 BILAN CHIFFRE DE L'HNP MARCHAND PAR COMMUNE

Le tableau 9 compare le nombre et les capacités maximales d'hébergement dans les six communes servant de cas d'étude, selon la source de données utilisée. Le listing consolidé représente la donnée de référence, bien qu'il puisse inclure des biens loués de manière très ponctuelle. Ces biens peuvent, par ailleurs, servir de résidence principale ou secondaire la majorité du temps. La proportion exacte de ces biens à usage hybride n'a pas pu être estimée en raison de la difficulté d'identifier de tels usages.

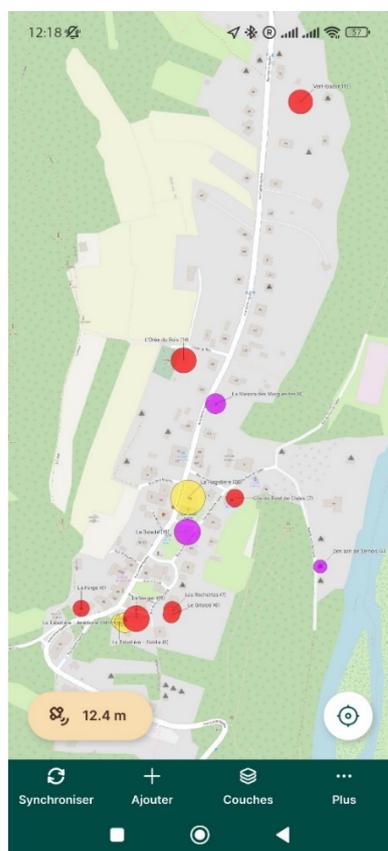
Dans les analyses publiées dans la note de recherche de 2023, avant la finalisation du recensement détaillé, l'estimation du nombre de locations touristiques par commune a été obtenue en cumulant le nombre de gîtes et meublés reconnus par le CGT et les biens « probablement retirés du marché du logement » de la base AirDNA. Bien que cette méthode introduise des doublons, les résultats sont globalement satisfaisants en termes d'ordre de grandeur par rapport au listing consolidé. Cela valide l'usage de ce calcul pour estimer l'ampleur de l'usage touristique des biens résidentiels, du moins en ce qui concerne l'HNP marchand.

Tableau 9. Comparaison du nombre et des capacités maximales des hébergements de type HNP dans les six communes ayant fait l'objet d'une analyse détaillée (2023).

	LISTING CONSOLIDE CPDT		GITES ET MEUBLES RECONNUS PAR LE CGT		AIRDNA – BIENS DISPONIBLES AU MOINS UN JOUR		AIRDNA - BIENS « PROBABLEMENT RETIRES DU MARCHÉ »		CGT + AIRDNA*	
	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité
VRESSE	183	1491	109	968	110	881	75,9	602,7	184,9	1570,7
HOUFFALIZE	248	2205	65	590	185	1489	123,4	1015,5	188,4	1605,5
DURBUY	562	4881	124	1355	493	3821	289,1	2279,4	413,1	3634,4
DAVERDISSE	58	552	30	311	44	411	29,5	264,2	59,5	575,2
VIROINVAL	113	798	56	543	127	771	65,8	422,2	121,8	965,2
WAIMES	223	2345	125	1561	243	2249	149,4	1360,1	274,4	2921,1

*Somme des gîtes et meublés du CGT et des biens « probablement retirés du marché » (AirDNA). Ce calcul a été utilisé pour estimer le nombre total d'hébergements touristiques de type HNP par commune en 2023 (voir Note de recherche CPDT).

L'exercice de recensement détaillé a permis d'identifier en détail les failles, limites, biais et difficultés techniques associés à un tel projet, tout en aidant à cerner les besoins et les exigences d'une base de données exhaustive et évolutive, mise à jour à intervalle régulier. Ces aspects seront abordés plus loin.



Il convient de préciser que ce recensement a également été conçu pour appuyer le travail de terrain mené dans trois des six communes en 2024 (cf. recherche CPDT sur l'HNP, 2024). Les données sur les locations touristiques ont été rendues accessibles sur le terrain via l'application Mergin Maps, compatible avec tablettes et smartphones. Mergin Maps est un outil avec des fonctionnalités de base d'un système d'information géographique (SIG), qui permet aux personnes présentes sur le terrain de consulter les cartes, de localiser précisément les hébergements touristiques identifiés, de prendre des photos géolocalisées et d'ajouter des commentaires en temps réel.

Cet outil simple mais efficace offre la possibilité de vérifier et compléter les informations du recensement en enregistrant des observations visuelles (comme l'état du bien ou son accès) et en les rendant disponibles dans la base de données centralisée moyennant une synchronisation directe. Mergin Maps, basé sur le logiciel de bureau QGIS, facilite ainsi le suivi et l'actualisation des données, ce qui est essentiel dans le contexte d'un inventaire dynamique tel que celui des HNP, souvent sujets à des changements fréquents dans leur statut ou leur usage.

3. PERSPECTIVES POUR LE RECENSEMENT DE L'HNP MARCHAND

La méthodologie exploratoire de recensement utilisée ici, bien qu'efficace dans le cadre d'un exercice d'investigation sur quelques communes, présente des limitations en termes de reproductibilité. Cette démarche visait par ailleurs avant tout à identifier les conditions préalables pour une collecte, une structuration et une harmonisation des données à moyen terme. Nous présentons ci-dessous quelques pistes possibles :

3.1 VERS UN TRAITEMENT PLUS RAPIDE MAIS MOINS PRECIS

Pour obtenir à court terme des données fiables, actualisées et couvrant l'ensemble des communes wallonnes sur un rythme régulier, deux pistes sont envisageables :

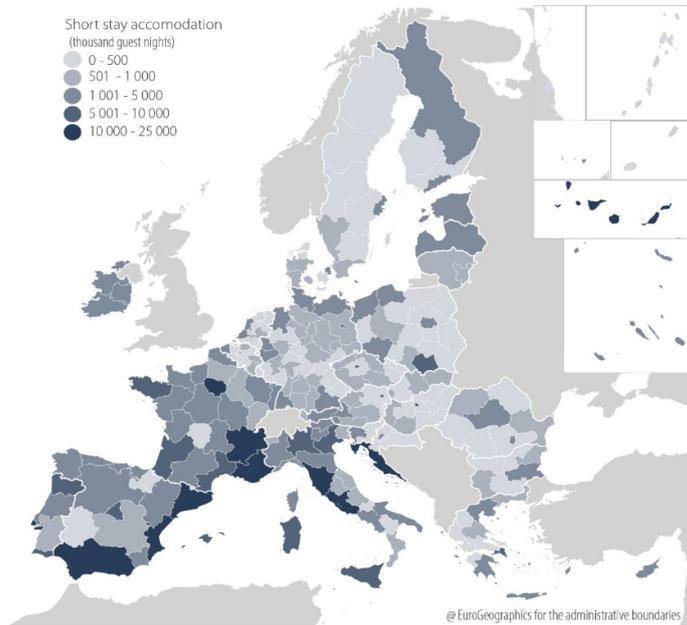
- **Systématiser la déclaration d'exploitation auprès du CGT.** La déclaration d'exploitation auprès du Commissariat général au Tourisme (CGT) est obligatoire pour tout exploitant d'hébergement touristique, indépendamment du type de bien et de la durée de location. Toutefois, malgré l'existence de sanctions administratives en cas d'infraction, cette obligation n'est pas toujours respectée. De nombreuses locations touristiques échappent ainsi aux statistiques officielles.
- Pour rendre cette source pleinement exploitable, il serait nécessaire de développer une méthode permettant d'identifier les hébergements exploités par des personnes n'ayant pas effectué leur déclaration. Les taxes de séjour, appliquées dans certaines communes, pourraient constituer une piste intéressante. Leur perception repose sur la tenue d'un registre assez complet des hébergements touristiques, y compris ceux relevant de l'HNP marchand. Cette procédure communale de recensement des locations touristiques s'inscrit de fait dans une dynamique complémentaire (mais encore non coordonnée) avec la procédure d'enregistrement au niveau régional.
- **Recourir à des données tierces.** Une autre approche consisterait à utiliser des données brutes issues des plateformes de réservation en ligne (moyennant des conventions ad hoc) ou de sociétés tierces, telles qu'AirDNA ou LIGHTHOUSE. L'identification de doublons dans ces bases de données pourrait être allégée par rapport à notre méthode de travail en se contentant de comparer à la fois les similarités de dénomination des hébergements et leur proximité géographique. Cette méthode est actuellement explorée par l'IWEPS et le CGT. Une alternative consisterait à comparer directement les photographies des annonces pour des locations touristiques affichant des coordonnées géographiques proches³⁴. Bien que cette méthode de recensement ne fournisse pas une localisation exacte des biens, elle offre une estimation satisfaisante des capacités d'hébergement au niveau communal.

3.2 ACCORD DE PARTAGE DE DONNEES DES PLATEFORMES DE RESERVATION AVEC EUROSTAT

Fin 2019, Eurostat, l'office statistique de l'Union européenne, a conclu des accords de partage de données avec quatre grandes plateformes internationales de location de courte durée (Airbnb, Booking, Tripadvisor, Expedia Group). Ces accords couvrent les hébergements classés sous le code NACE 55.2 "Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée" et concernent les locations à partir du 1er janvier 2018. Cela permet de collecter des données précises sur les locations touristiques, attribuant à Eurostat la responsabilité de compiler et d'agréger ces informations.

³⁴ Le développement d'outils d'analyse et de photo-interprétation basés sur l'IA pourraient être utiles à cet égard.

Les données recueillies sont publiées par Eurostat sous forme de « données expérimentales » et transmises aux instituts statistiques nationaux et régionaux, dont Statbel³⁵ et l'IWEPS, qui les utilisent pour affiner leur propre analyse.



Source: EPRS, based on [Eurostat data](#), 2021.

Plusieurs défis méthodologiques demeurent toutefois, en particulier concernant les annonces redondantes présentes sur plusieurs plateformes. Ces doublons compliquent l'estimation précise du nombre d'hébergements disponibles et des nuitées.

Même si les données devraient devenir plus précises dans les années à venir, leur agrégation (actuelle) au niveau des arrondissements³⁶ limite leur utilité pour une analyse fine des dynamiques locales. Actuellement, cette source est dès lors surtout utile pour fournir des ordres de grandeur des activités touristiques et des locations de courte durée dans les différentes parties de Wallonie.

3.3 VERS UNE BASE DE DONNEES CENTRALISEE

À moyen terme, il serait judicieux de viser la création d'une base de données centralisée pour l'HNP marchand, voire pour l'ensemble de l'HNP. Cette base pourrait être alimentée dans un premier temps par les déclarations d'exploitation et les autorisations officielles de dénomination fournies par le CGT, ainsi que par les données fiscales communales relatives aux taxes de séjour. Des données issues de sociétés privées, telles qu'AirDNA et Lighthouse, ainsi que les informations provenant de méta-moteurs de recherche comme HomeToGo, pourraient enrichir cette base en identifiant les hébergements non répertoriés dans les bases de données régionales et communales. La recherche de ces informations complémentaires relèverait en priorité des communes, dont la connaissance du terrain facilite ce travail d'identification.

L'implémentation du règlement européen 2024/1028 sur les locations touristiques de courte durée, prévue pour 2026, sur lequel s'est aligné la réforme récente du Code wallon du Tourisme (décret du 8 février 2024), devraient soutenir cet objectif de centralisation. Ce règlement introduit une procédure d'enregistrement systématique, exigeant que chaque hébergement touristique soit identifié via un numéro unique d'enregistrement. Cette obligation, déjà en vigueur en France et en Espagne, permet d'identifier chaque hébergement et exploitant de façon précise. En outre, le règlement prévoit un transfert régulier d'informations détaillées (voir encadré ci-dessous), permettant de générer des données de qualité à l'échelle communale, voire infra-communale, à intervalle régulier. Cela pose ainsi les bases d'une éventuelle « banque carrefour »³⁷ des hébergements touristiques.

³⁵ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/datalab/donnees-des-plateformes-dans-le-secteur-du-tourisme-residentiel#figures>

³⁶ https://doi.org/10.2908/TOUR_CE_OAN3

³⁷ Il faut entendre par là une base de données centralisée qui regroupe des informations provenant de différentes sources administratives afin de faciliter leur accès, leur gestion et leur utilisation par des administrations et des organismes autorisés. Son rôle principal est de coordonner et de relier des informations dispersées dans plusieurs systèmes, tout en permettant un partage sécurisé et en garantissant la mise à jour en temps réel des données.

Règlement de l'UE sur les locations de courte durée (2024/1028) ³⁸

Contexte et objectifs du règlement : En 2024, le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne (en la personne de Valérie De Bue, alors ministre wallonne en charge du tourisme, lors de la présidence belge du Conseil de l'UE) ont approuvé un règlement visant à harmoniser la collecte de données et la transparence dans le domaine des locations de courte durée³⁹. L'objectif principal est d'améliorer l'accès des autorités publiques à des données fiables sur les locations à court terme pour permettre une régulation efficace, notamment pour répondre aux préoccupations concernant la disponibilité de logements pour la location à long terme et la hausse des prix.

Exigences en matière d'enregistrement : Le règlement introduit des règles harmonisées pour l'enregistrement des « hôtes » (hébergeurs) et des « unités » de location⁴⁰. Chaque bien locatif doit en effet obtenir un numéro d'enregistrement unique par l'autorité compétente. Ce numéro sera inclus dans un registre public tenu à jour par les autorités compétentes et devra être communiqué aux plateformes de location (comme Airbnb, Booking...) par l'hôte au cas où ce dernier propose ses services sur une telle plateforme.

La transmission des données : Chaque État membre doit créer un « point d'entrée numérique unique » pour la réception et la transmission des données d'activité par unité, des plateformes vers les autorités publiques. De plus, chaque État désigne une autorité responsable pour superviser la mise en œuvre des obligations prévues par le règlement et un coordonnateur national qui agit comme point de contact pour les administrations en ce qui concerne toutes les questions relatives au point d'entrée numérique unique.

Rôle des plateformes : Les plateformes de location devront partager régulièrement des données d'activité avec les autorités publiques via le point d'entrée numérique, comme les dates de location et le nombre de séjours. Les grandes plateformes transmettront ces données mensuellement, tandis que les petites plateformes ou micro-plateformes le feront tous les trois mois.

Accès aux données : Les données d'activité par unité sont notamment transmises aux instituts de statistique nationaux, et le cas échéant, régionaux, sans révéler toutefois a priori l'adresse exacte de chaque bien. Seule la commune où se situe le bien serait transmise. Les instituts de recherche ne pourraient pas non plus disposer d'informations permettant de localiser ou identifier les unités ou les hôtes individuellement.

*

* *

Dans le cadre de cette recherche, nous n'avons pas pu développer d'outils avancés pour automatiser le processus de recensement de l'HNP marchand à partir des multiples sources utilisées, faute de ressources et de moyens adaptés à la tâche. Néanmoins, les méthodes identifiées ici constituent une base prometteuse pour des travaux futurs. Elles ouvrent des perspectives pour améliorer la rapidité, la précision et la fiabilité du recensement des HNP à l'échelle locale.

³⁸ https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401028

³⁹ Ne sont pas concernés : les hôtels et hébergements similaires (motels, appart-hôtels...), les auberges de jeunesse, ainsi que les logements situés dans des campings et des aires de caravanage.

⁴⁰ L'article 5 du règlement précise les informations à fournir dans le cadre de la procédure d'enregistrement : notamment l'adresse postale précise ou la référence cadastrale de l'« unité » d'hébergement, le nombre de places-lits disponibles, sa capacité maximale ; le nom, l'adresse et le numéro national d'identification de l'« hôte » ou l'équivalent si l'hôte est une personne morale.

II. L'HNP RÉSIDENTIEL : LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

1. INTRODUCTION : VERS UNE DÉFINITION OPÉRATIONNELLE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Avant d'élaborer une méthode de dénombrement des résidences secondaires, il est essentiel de préciser ce que recouvre ce terme. Dans le langage courant, la résidence secondaire désigne un logement occupé de manière intermittente ou occasionnelle par des personnes qui n'y sont pas domiciliées, généralement pour des motifs de loisirs ou de tourisme. Il peut s'agir d'une maison de campagne ou de week-end, d'un pied-à-terre en ville, d'un chalet en pleine nature... Ces résidences ne sont généralement pas louées mais tout au plus prêtées gracieusement à des proches (famille, amis).

Cette vision, quelque peu figée dans le passé, doit cependant être nuancée pour tenir compte des évolutions récentes dans les modes d'habiter et de travailler et de rentabiliser les biens immobiliers. Certaines résidences secondaires sont aujourd'hui utilisées pour le télétravail ou louées à des touristes de manière intermittente. Elles ne correspondent plus non plus nécessairement au gabarit et au style architectural des « habitations de vacances » typiques des années 1960 et 1970, plutôt situées en bordure de village ou dans des périmètres qui leur sont spécifiquement destinés (avant tout les zones de loisirs du plan de secteur). Tout type de bien immobilier peut désormais servir de résidence secondaire.

En examinant les textes de droit wallon en matière d'aménagement du territoire et de tourisme, on constate qu'ils ne fournissent aucune définition de la notion de « résidence secondaire » (voir encadré ci-dessous)⁴¹.

Existe-t-il une définition de « résidence secondaire » en droit applicable en Wallonie ?⁴²

Plusieurs textes traitent de la résidence secondaire à côté de ou par opposition à la résidence principale, sans en donner de définition. Certains d'entre eux font référence à l'article 3, alinéa 1er, 5° de la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques (voir par exemple la loi du 10 avril 1971 sur les accidents du travail et le Code wallon de l'action sociale et de la santé).

Cette loi sur le registre national dispose que : « Pour chaque personne inscrite ou mentionnée dans les registres visés à l'article 2, § 1er, 1°, 2° et 3°, les informations suivantes sont enregistrées et conservées par le Registre national : (...) 5° la résidence principale ».

Ainsi, pour les textes qui font référence à cette loi, la notion de résidence principale peut s'interpréter comme étant « le lieu de résidence enregistré au registre national », au contraire des résidences secondaires ou « occasionnelles » (mention faite à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2021 portant conditions sectorielles relatives aux parcs d'éoliennes d'une puissance totale supérieure ou égale à 0,5 MW).

La première occurrence d'une définition du concept de « résidence secondaire » va en effet dans ce sens avec la loi du 13 juillet 1987 relative aux redevances radio et télévision qui définit, en son article 1, une « 5° Résidence principale : le lieu où le détenteur est inscrit au registre de la population, ou, pour les bateliers, les forains et les nomades qui n'ont pas de résidence fixe, le bateau ou le véhicule où ils habitent effectivement » et une « 6° Résidence secondaire : toute résidence qui n'est pas la résidence principale ».

Avec la loi 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour, la résidence principale prend néanmoins un caractère moins administratif : « La résidence principale est soit le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage composé de plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, soit le lieu où vit habituellement une personne isolée » (article 3).

⁴¹ Et ce malgré que le Code wallon du tourisme inclut implicitement les résidents secondaires dans les définitions de « touriste » et d'« excursionniste » dans la mesure où ceux-ci se rendent, pour la détente ou les loisirs, dans un lieu de destination situé au-delà de la commune où ils résident habituellement ou des communes limitrophes.

⁴² Encadré rédigé par Valentine Defer, juriste.

Le critère factuel de « lieu de vie habituelle » est précisé par arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, dans un chapitre III intitulé « La détermination de la résidence principale », qui fixe les règles permettant de constater une résidence principale, « c'est-à-dire la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année » (article 16). Au-delà d'une information administrative ou d'un droit sur un lieu, c'est un faisceau d'indices qui peuvent amener à cette constatation :

- lieu que rejoint l'intéressé après ses occupations professionnelles ;
- lieu de fréquentation scolaire des enfants ;
- lieu de travail ;
- consommations énergétiques et frais de téléphone ;
- séjour habituel du conjoint ou des autres membres du ménage.

Sont tolérées les absences temporaires, qui ne peuvent dépasser un an, à condition que le résidant conserve un logement dans le lieu, soit inoccupé, soit qui continue d'être occupé par au moins un membre du ménage.

Sont également considérés comme temporairement absents, s'ils en font la déclaration, une longue liste d'individus dont le lieu de résidence est contraint par leur travail ou par l'État (prisonniers ; mineurs placés ; disparus ; koteurs ; personnel de soins, d'ONGs, de l'armée ou de l'Etat en mission à l'étranger ; ...)

Enfin, dernier texte de droit positif belge qui fait référence à la résidence principale, le Code de droit international privé qui définit la résidence habituelle d'une personne physique comme le lieu où cette personne « s'est établie à titre principal, même en l'absence de tout enregistrement et indépendamment d'une autorisation de séjourner ou de s'établir ; pour déterminer ce lieu, il est tenu compte, en particulier, de circonstances de nature personnelle ou professionnelle qui révèlent des liens durables avec ce lieu ou la volonté de nouer de tels liens ».

2. VERS UN RECENSEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Contrairement à ce qui se passe pour les logements inoccupés et les hébergements touristiques, il n'existe donc pas de définition juridique de la résidence secondaire au niveau régional. Cette absence nous amène à recourir à différentes approches pour aborder la question de leur dénombrement. Nous proposons ici deux perspectives distinctes :

- Une perspective basée sur le recours aux données administratives
- Une perspective basée sur l'observation de la situation de fait

2.1 METHODE DE RECENSEMENT ADMINISTRATIF

La méthode administrative vise à estimer le nombre de biens susceptibles d'être utilisés comme résidences secondaires en comparant les données cadastrales (nombre de logements inscrits au cadastre) avec celles du registre de population (nombre de ménages privés inscrits au registre de population)⁴³. On considère que le marché résidentiel est en équilibre (non tendu) lorsque le nombre de logements dépasse légèrement celui des ménages – cet écart de quelques pourcents⁴⁴ répond aux besoins de vacance pour la transformation, la revente ou la relocation des biens.

Toutefois, lorsque l'offre de logements excède de façon significative la demande, cela peut refléter soit une baisse marquée de la demande en logements, soit une surproduction de logements. Cet excédent peut également indiquer l'utilisation de certains logements à d'autres fins, telles que les cabinets médicaux, les bureaux, les résidences secondaires ou les locations touristiques de courte durée. Dans les communes à vocation touristique, ces usages alternatifs sont souvent associés à l'HNP.

⁴³ Différents modes de calcul sont possibles : L-M (différence), L/M (rapport) ou (L-M)/L (taux) parmi lesquels le rapport « nombre de logements par 100 ménages » (L/M) est le plus commun pour évaluer le déséquilibre sur le marché du logement.

⁴⁴ Une suroffre de logements de l'ordre de 3% est considérée nécessaire pour les mouvements sur le marché immobilier (Weekers 2015).

Bien que cette méthode soit utile pour identifier des zones sous pression de l'HNP, elle présente plusieurs limites :

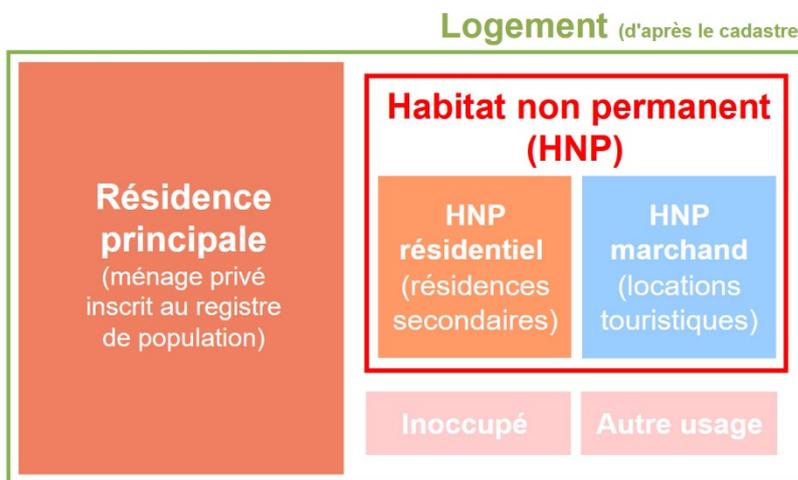
Définition des logements. Le cadastre considère comme « logement » un certain nombre d'unités d'habitation et de chambres situées dans des hôtels et des maisons de repos⁴⁵, des logements de service dans des écoles et des entreprises, ainsi que des « unités de séjour » dans des villages de vacances. Cela peut conduire à un fort déséquilibre entre le nombre de logements et le nombre de ménages dans certaines zones touristiques uniquement en raison de la présence d'infrastructures touristiques avec des unités déclarées comme « logements » mais non destinées à être occupées par un ménage privé comme résidence principale. Il est donc préférable, dans les calculs, d'exclure ou, lorsque cela est possible, de différencier les logements situés dans certains périmètres spécifiques (comme les villages de vacances) ou dans certains types de bâtiments (par exemple, maisons de repos, hôtels).



Figure 7. L'exemple du village de vacances « Sunclass » à Durbuy, qui compte environ 240 « logements » (habitations de vacances) dont aucun n'est occupé par un ménage domicilié.

Absence de différenciation. La méthode ne fournit aucune information sur l'emplacement précis des biens, et elle ne permet pas de distinguer, parmi les logements non utilisés comme résidences principales, les différents types d'occupation (résidences secondaires, locations touristiques, logements vacants, etc.). Ces catégories restent donc indistinctes⁴⁶, à moins que des données soient disponibles sur l'un ou l'autre type d'usage (logements inoccupés, hébergements touristiques, kots)⁴⁷. En France et en Suisse, par exemple, la définition de « résidences secondaires » inclut d'ailleurs les locations touristiques et certaines formes d'occupation. Pour éviter toute confusion, nous préférons utiliser dans ce cas le terme « logements ne servant pas de résidence principale ».

Figure 8. Distinction des différents types d'usage des biens considérés comme logement au cadastre



⁴⁵ Il est dès lors indispensable de pouvoir filtrer, au moment de l'extraction des données du cadastre, les natures cadastrales pertinentes.

⁴⁶ Précisons que cela n'est pas inhabituel dans les statistiques officielles. En Suisse et en France, par exemple, le terme « résidence secondaire » désigne l'ensemble des logements qui ne sont pas des résidences principales ou assimilables à une résidence principale, qu'il s'agisse de véritables résidences secondaires, de locations touristiques, ou d'autres cas de figure encore. Même en Belgique, le terme de « seconde résidence privée » utilisé dans le recensement décennal jusqu'en 1981 comprenait à la fois les « secondes habitations » (tout logement privé autre que celui destiné à la résidence habituelle et dont les usagers peuvent disposer à tout moment) et les « résidences de vacances » (tout logement privé autre que celui destiné à la résidence principale ou à la seconde habitation. Il s'agit de logements loués ou à louer pour des séjours de vacances, par exemple à des touristes pour une brève période) (Manuel de l'agent recenseur, Recensement de la Population et des logements au 1 mars 1981, modèle D).

⁴⁷ L'estimation du nombre de résidences secondaires par commune faite en Flandre (Weekers 2015) s'appuie sur une telle approche par soustraction : elle consiste à retrancher du nombre total de logements recensés au cadastre les ménages domiciliés (selon le registre de population et le registre d'attente), ainsi que les kots d'étudiant.e.s, les locations touristiques et les logements inoccupés de longue durée. Bien que cette méthode soit pertinente, elle repose sur des données administratives dont certaines (notamment les biens inoccupés et les hébergements touristiques) sont collectées par les mêmes services communaux que les données sur les résidences secondaires.

Cette méthode présente toutefois aussi des avantages non négligeables. Les données sont accessibles pour différents découpages statistiques et administratifs (comme les secteurs statistiques, quartiers statistiques, communes et sections cadastrales) et le suivi dans le temps, par exemple à base annuelle, est possible. Bien que la méthode ne fournisse qu'un ordre de grandeur, elle permet de mettre en évidence rapidement des contrastes significatifs entre les communes, ou au sein même d'une commune entre différentes localités. Cela est particulièrement précieux en l'absence d'un registre détaillé des résidences secondaires.

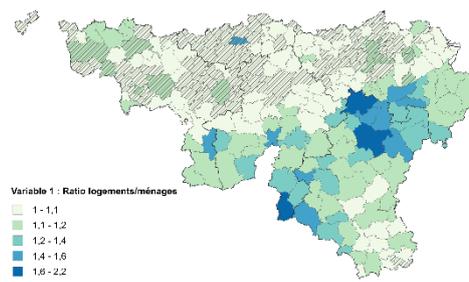


Figure 9. Nombre de logements par 100 ménages, par commune (2022).

2.2 LA METHODE DE RECENSEMENT BASEE SUR L'OBSERVATION DE LA SITUATION DE FAIT

La seconde méthode repose sur un recensement basé sur l'observation de la situation de fait, visant à identifier les biens effectivement utilisés comme résidences secondaires. Cela implique une définition claire de l'objet recensé et des critères précis pour le repérage sur le terrain. Le cadre habituel dans lequel cela se fait est le règlement-taxe sur les résidences secondaires, un champ de la fiscalité communale où les communes jouissent d'une large autonomie : elles peuvent choisir d'imposer ou non une taxe, en fixer le taux (dans la limite d'un plafond recommandé par la Région) et définir ce qu'elles entendent par « résidence secondaire », souvent en s'inspirant du modèle proposé par le SPW⁴⁸.

La quasi-totalité des communes rurales wallonnes disposent d'un tel règlement-taxe⁴⁹. Bien que la définition de « résidence secondaire » varie selon les communes, certains critères sont constants : il s'agit de logements (non nécessairement repris comme tels au cadastre) servant d'habitation à des personnes non inscrites au registre de population. Toutefois, des écarts existent. Par exemple, les caravanes résidentielles ne sont pas toujours considérées comme résidences secondaires ou bénéficient de tarifs spécifiques. Certaines communes ajustent le montant de la taxe selon la localisation du bien (dans ou en dehors d'un camping, d'un PRWE...), tandis que d'autres exonèrent les kots d'étudiant.e.s ou appliquent un taux réduit.

Article 4

Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- 640 € par an et par seconde résidence
- 175€ par an par seconde résidence établie dans un camping agréé
- 88 € par an et par seconde résidence établie dans des logements pour étudiants (kot).

Figure 10. Extrait du règlement-taxe sur les résidences secondaires de la commune de Houffalize (Exercices 2020-2025)

Exemple de la commune de Durbuy (règlement-taxe 2023-2025) : Il faut entendre par « résidence secondaire » tout logement (meublé ou non), occupé même de façon occasionnelle ou intermittente, dont la ou les personne(s) pouvant l'occuper à la date du 1^{er} janvier de l'exercice, que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire ou usager à titre gratuit, n'est ou ne sont pas inscrite(s) pour ce logement au registre de la population ou au registre des étrangers à cette même date du 1^{er} janvier de l'exercice ».

Il est précisé plus loin dans le règlement-taxe que les logements pour étudiants et hébergements touristiques ne sont pas visés par cette taxe. Il est précisé également ce qu'il faut entendre par logement. Il s'agit de « tout bien immeuble affecté de facto à l'habitation, qu'il soit ou non identifié à la documentation patrimoniale (plan cadastral et base de données des informations patrimoniales) et quel que soit le type d'immeuble, notamment un bâtiment, une construction, un appartement, un bungalow, une maison de campagne, une maison ou maisonnette de weekend ou de plaisance, un pied-à-terre, un chalet, une caravane de type résidentiel... ».

⁴⁸ <https://interieur.wallonie.be/node/213>

⁴⁹ <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/general/pres-de-90-des-communes-taxent-les-residences-secondaires/10534928.html>

Le modèle de définition en Flandre : En Flandre, la circulaire KW ABB 2019/2 relative à la fiscalité communale, approuvée par le gouvernement flamand le 15 février 2019, propose une définition comparable de la résidence secondaire. Il s'agit de « tout logement privé qui n'est pas la résidence principale du propriétaire ou du locataire, mais qui peut être habité par lui à tout moment. Les résidences secondaires comprennent les maisons de campagne, bungalows, appartements, maisons de week-end, pavillons et tous autres logements fixes, y compris les caravanes assimilées aux chalets, qu'elles soient ou non inscrites au cadastre. Les locaux exclusivement destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, les garages, tentes, caravanes mobiles et remorques d'habitation ne sont pas considérés comme résidences secondaires. Une taxe sur le camping peut toutefois s'appliquer aux tentes, caravanes mobiles et remorques d'habitation ».

Malgré quelques variations dans l'interprétation de l'objet⁵⁰, il est indéniable que ces données fiscales communales constituent la seule source authentique, fiable et détaillée pour dénombrer les résidences secondaires⁵¹. Si la production de cette donnée a comme finalité première de servir à la perception des taxes, elle permet en effet de connaître et suivre dans le temps le nombre et la proportion de biens utilisés en tant que résidence secondaire à l'échelle de la commune et de ses différentes localités.

2.2.1 L'identification des résidences secondaires

Il est difficile de décrire avec précision les démarches employées par les communes pour établir un registre des résidences secondaires, car celles-ci varient considérablement et ne suivent pas un schéma linéaire. Il convient de noter que ces inventaires ne se limitent pas toujours aux résidences secondaires : ils englobent parfois les locations touristiques et les logements inoccupés, reflétant des approches pragmatiques adaptées aux ressources et priorités locales.

En général, le processus d'identification des biens taxables implique plusieurs services communaux, en particulier le service des taxes, le service d'urbanisme, le service de la population et, dans les communes où le réseau est géré localement, le service de distribution d'eau. Certaines communes se basent essentiellement sur les déclarations spontanées des propriétaires, mais dans la majorité des cas, l'identification repose sur une démarche structurée en plusieurs étapes :

- 1. Identification initiale des logements suspectés :** Les communes commencent par repérer les logements susceptibles d'être des résidences secondaires en se basant sur un faisceau d'indices : absence de domiciliation, consommations d'eau et d'énergie relativement faibles ou irrégulières, absence d'activité professionnelle ou économique associée au bien, déclaration explicite ou implicite, par exemple lors d'une demande de permis ou d'une déclaration de travaux.
- 2. Vérification sur le terrain :** Les biens identifiés font l'objet d'une vérification par un agent-constatateur. Celui-ci examine l'état général du bâtiment et relève des indices visuels extérieurs permettant de confirmer ou d'exclure un usage en tant que résidence secondaire, logement inoccupé ou location touristique.
- 3. Envoi d'un formulaire de déclaration :** Un questionnaire est adressé au propriétaire pour préciser l'usage réel du logement. Cette étape permet également de recueillir des informations complémentaires sur le bien et son propriétaire.
- 4. Application de la taxe appropriée :** En fonction des conclusions, la commune applique la taxe correspondant au statut du bien : résidence secondaire, logement inoccupé, ou taxe sur les séjours.



Province de Namur - Arrondissement de Philippeville
Administration Communale de Viroinval

FORMULAIRE DE DECLARATION DE LA TAXE SUR LA SECONDE RESIDENCE

A RETOURNER A L'ADMINISTRATION COMMUNALE, SERVICE FINANCES AU PLUS TARD LE 1^{ER} JOUR DE L'OCCUPATION DE LA SECONDE RESIDENCE

Nom et Prénom : _____

Adresse : _____

Registre national : _____

Téléphone : _____

Mail : _____

Declare disposer depuis le d'une seconde résidence conformément à la définition figurant dans le règlement communal.

Ma déclaration est valable jusqu'à révocation écrite par recommandé adressée à l'Administration Communale de Viroinval, Service des Finances, Parc Communal 1 à 5670 Nismes.

SITUATION DE LA SECONDE RESIDENCE

Village de : 5670 Rue et num^o : _____

Maison Chalet Caravane résidentielle Caravane tractable Bungalow

Propriétaire du bien

Occupant de la seconde résidence. Dans ce cas veuillez nous préciser le nom et l'adresse du propriétaire :

Nom et Prénom : _____

Adresse : _____

Date de naissance de l'époux : _____ De l'épouse : _____

Fait le : _____

A : _____

Signature : _____

Suivre de la mention "lu et approuvé"

⁵⁰ Voir également le rapport scientifique de recherche CPDT 2024 et son annexe 1 « Encadrer l'usage touristique de l'habitat ».

⁵¹ Une méthode alternative consisterait à recenser les logements classés en « habitations de vacances » (HV) au cadastre (voir : <https://cpdt.wallonie.be/publications/fiches-touristiques-recueil-volume-2/>). Bien qu'il existe en toute logique une forte similarité dans la répartition géographique entre les résidences secondaires (R2) et les HV à l'échelle wallonne, ce recensement ne fournit qu'une estimation approximative de l'ampleur du phénomène et non un décompte exact des R2.



FORMULAIRE DE DECLARATION Séjour et/ou secondes résidences

A renvoyer complété et signé dans les 15 jours de la présente sous peine de taxation d'office au Service des Taxes – A.C. de Houffalize, Rue de Schaerbeek 1 à 6660 Houffalize

NISS, nom, prénom et adresse du propriétaire:

N° de téléphone et adresse e-mail :

Adresse du bien concerné :

Siège social de la société et numéro de TVA pour l'envoi des taxes communales :

Déclare : merci de cocher la ou les cases adéquates

Mettre ce bien en location touristique

Ce bien peut accueillir personnes au maximum (**bébés et enfants compris**)

Date de la première location :

Tout hébergement touristique doit être couvert par une attestation de sécurité incendie délivrée par la commune !

Utiliser ce bien comme seconde résidence depuis le

- ➔ **Je m'engage à vous signaler toutes modifications qui pourraient intervenir en ce qui concerne les données de cette présente déclaration**
- ➔ **J'affirme que cette déclaration reste valable jusqu'à révocation écrite de ma part**

Certifié sincère et véritable, le
Signature du déclarant :

Agent traitant :

BASTIN Catherine : 061 28 00 46 - catherine.bastin@houffalize.be

Figure 11. Exemples des formulaires de déclaration des communes de Houffalize et Durbuy

SR24/.....

**FORMULAIRE DE DÉCLARATION RELATIF A L'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE BATI
EXERCICE D'IMPOSITION 2024**

1. IMMEUBLE CONCERNÉ

Rue : N° : Bte :
Code postal : Localité :

2. DÉCLARANT

Nom : Prénom : Date de naissance :
Rue : N° : Bte :
Code postal : Localité : Pays :
Tél : Email :

Agiassent :

en son nom personnel

pour le compte d'un tiers :

Nom : Prénom : Date de naissance :
Rue : N° : Bte : Code postal : Localité :
Pays : Tél : Email :

pour le compte d'une société (personne morale) :

Numéro d'entreprise : BE.....
Dénomination : N° : Forme juridique :
Rue : N° : Bte : Code postal : Localité :

En qualité de :

Propriétaire Locataire
 Usufruitier / Nu-proprétaire (biffer la mention inutile) Autre :

3. OCCUPATION (cocher et compléter le ou les modes d'occupation dans le listing ci-dessous)

Résidence principale depuis le (date), avec inscription de domicile au nom :
 Du déclarant
 D'un tiers - Nom : Prénom : Date de naissance :

Seconde résidence depuis le (date), occupée par :
 Le déclarant
 Un tiers - Nom : Prénom : Date de naissance :
Rue : N° : Bte :
Code postal : Localité : Pays :
Tél : Email :

Hébergement touristique¹ (gîte) depuis le (date), exploité par :
 Le déclarant
 Un tiers - Nom : Prénom : Date de naissance :
Rue : N° : Bte :
Code postal : Localité : Pays :
Tél : Email :
équipé de (nombre) couchage(s) d'une personne².

Activité professionnelle depuis le (date), exploitée par :
 Le déclarant
 Un tiers - Nom : Prénom : Date de naissance :
Rue : N° : Bte :
Code postal : Localité : Pays :
Tél : Email :

Service des Finances 1/2

Inoccupé depuis le (date), en raison de :

Si l'occupation est rendue impossible par la réalisation de travaux exécutés dans le cadre d'un permis d'urbanisme :
Références : Date d'octroi : Objet :

Vendu depuis le (date), à :
Nom : Prénom : Date de naissance :
Rue : N° : Bte :
Code postal : Localité : Pays :
Tél : Email :

Autre (préciser le type d'occupation, la date de début et l'identité de l'occupant) :

4. SIGNATURE

Fait à le

Signature :

LE PRÉSENT FORMULAIRE DOIT ÊTRE RETOURNÉ A L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DURBUY (par courrier ou email)
DANS LES 15 JOURS CALENDRIER DE SON ENVOI.

¹ Règlement communal « taxe sur les secondes résidences » du 6 novembre 2023 :

- Article 1 : « Par seconde résidence il faut entendre tout logement (meublé ou non), occupé même de façon occasionnelle ou intermittente, dont la ou les personne(s) pouvant l'occuper à la date du 1er janvier de l'exercice, que ce soit en qualité de propriétaire, locataire ou usager à titre gratuit, n'est ou ne sont pas inscrites pour ce logement au registre de la population ou au registre des étrangers à cette même date du 1er janvier de l'exercice. Est considéré comme logement tout bien immeuble affecté de facto à l'habitation, qu'il soit ou non identifié à la documentation patrimoniale (plan cadastral et base de données des informations patrimoniales) et quel que soit le type d'immeuble, notamment un bâtiment, une construction, un appartement, un bungalow, une maison de campagne, une maison ou maisonnette de weekend ou de plaisance, un pied-à-terre, un chalet, une caravane de type résidentiel, telle que définie à l'article 1er de l'arrêté de l'exécutif de la Communauté française relatif au caravanage du 04/09/1991, et toute autre installation fixe telle que définie à l'article D.IV.4. du CoDT. Pour l'application de la présente taxe, sont assimilés aux secondes résidences les logements occupés dans le cadre de l'exercice d'une activité commerciale ou professionnelle, à l'exception des fonctionnaires et agents des Communautés européennes ainsi que des membres de leur famille qui résident à titre principal dans la Commune et qui sont dispensés, en raison de leur statut particulier, de l'inscription dans les registres de population. Ne sont pas considérés comme logement :
 - o Les locaux affectés exclusivement à l'exercice d'une activité commerciale ou professionnelle ;
 - o Les tentes, les caravanes routières telles que définies à l'article 1er de l'arrêté de la Communauté française relatif au caravanage du 04/09/1991, les motot-homes et les remorques d'habitation. »
- Article 3 : « Le taux annuel de la taxe est fixé comme suit :
 - o 720€ pour les secondes résidences ;
 - o 520€ pour les secondes résidences situées dans un parc résidentiel de weekend tel que défini à l'article D.IV.45. al 2 du CoDT ;
 - o 250€ pour les secondes résidences établies dans un camping agréé. »

² Règlement communal « taxe de séjour » du 6 novembre 2023 :

- Article 1 : « Est visé le séjour des personnes non inscrites dans le registre de population, le registre des étrangers ou le registre d'attente de la commune pour le logement ou elles séjournent. Sont notamment présumés être donnés en location, les logements faisant l'objet de publicité à titre d'hébergement touristique, d'une déclaration d'exploitation d'hébergement touristique auprès CST et d'une attestation de sécurité tel que requise par le Code Wallon du Tourisme (CWT). »
- Article 4 : « La taxe de séjour est annuelle, forfaitaire et non fractionnable. Les montants de ces forfaits sont fixés comme suit :
 - o 90€ par couchage d'une personne ;
 - o Pour les couchages de deux personnes et plus, le taux est multiplié par le nombre de personnes correspondant à la capacité du couchage concerné. Pour l'application du présent règlement, la capacité d'un couchage est déterminée par tranche de largeur inférieure à 70 cm. »

Les règlements-taxe sont consultables sur le site internet de la Ville : <https://www.durbuy.be/taxes-et-redevances-reglements/>

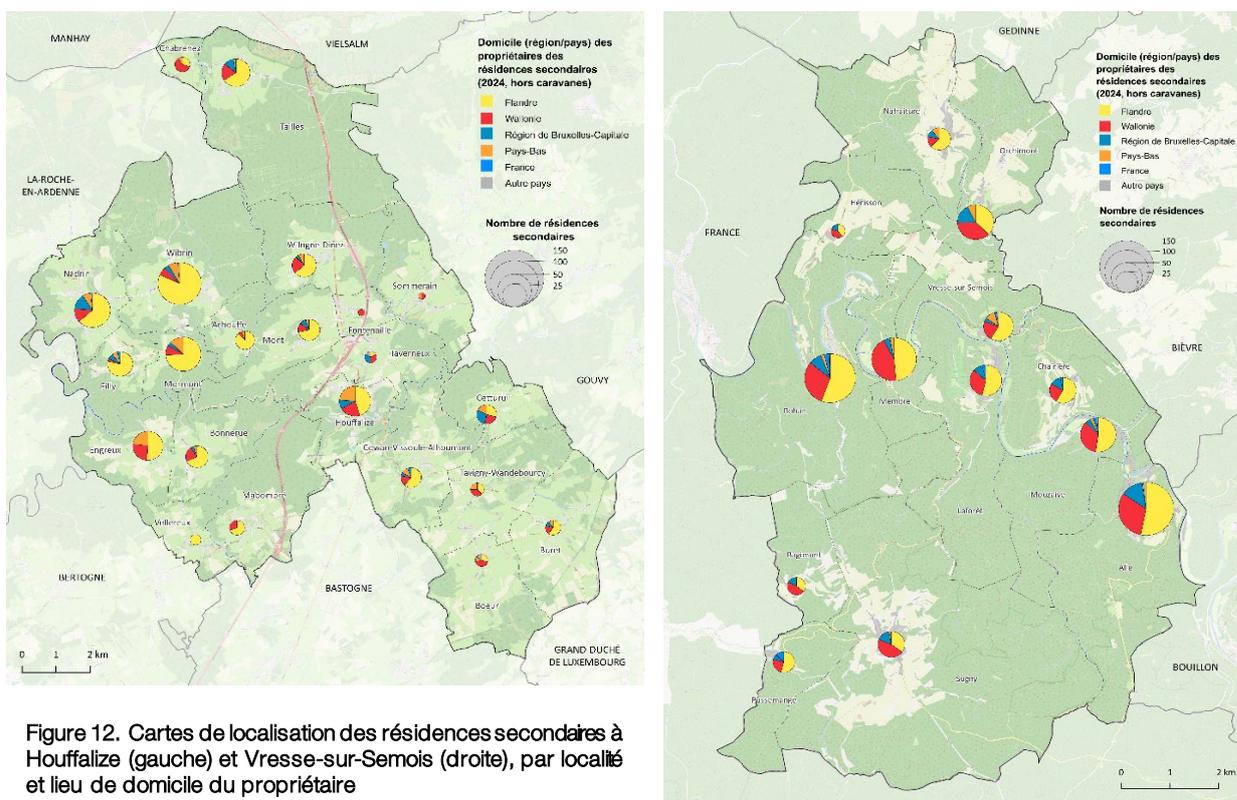
2.2.2 Avantages et limites de la méthode

Cette méthode présente plusieurs avantages indéniables : elle fournit une cartographie précise des biens concernés, incluant leur localisation exacte et les coordonnées des propriétaires. Grâce à un screening annuel, les communes peuvent suivre l'évolution sur le long terme. Le recensement constitue un outil important pour la commune, en lui donnant une meilleure connaissance de l'utilisation du parc immobilier résidentiel local et une base utile pour la planification fiscale.

Cependant, la régularité et l'exhaustivité de ce relevé dépendent directement des ressources disponibles et des pratiques de coordination interservices au sein des administrations communales. La collecte, la vérification des données et le suivi administratif (gestion des déclarations, envoi et réception des documents, sanctions en cas de non-réponse, suivi régulier et proactif pour détecter les changements d'usage des biens) nécessitent des moyens significatifs, ce qui peut constituer un obstacle, notamment dans les petites communes rurales.

3. LES TAXES COMMUNALES : UN OUTIL EFFICACE POUR CARTOGRAPHIER LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Dans le cadre de la recherche CPDT sur l'HNP, nous avons reçu des données (anonymisées) issues du registre des résidences secondaires des communes de Houffalize et de Vresse-sur-Semois. Ces données constituent une source précieuse pour quantifier le phénomène à l'échelle de la commune, tout en permettant de visualiser les différences à l'échelle infra-communale. Nous avons choisi de travailler à l'échelle des localités⁵². Les cartes ci-après illustrent le nombre de résidences secondaires (hors caravanes) par localité, en distinguant les parts respectives des résidences détenues par des personnes selon leur région ou pays de domicile principal.



⁵² La localité désigne un ensemble bâti continu, qu'il s'agisse d'une ville, d'un bourg, d'un village ou d'un hameau, indépendamment de sa taille, de sa morphologie ou de sa configuration. Le choix de ce terme générique est délibéré, afin d'éviter de se référer à un découpage administratif, statistique ou cadastral spécifique, tel qu'un quartier statistique (pouvant regrouper plusieurs localités), une section cadastrale ou une « ancienne commune » (découpage communal antérieur à 1977). L'expérience de terrain a en effet montré que la situation varie essentiellement d'une localité à l'autre.

Un examen rapide des cartes montre que les résidences secondaires se concentrent nettement dans la partie ouest de Houffalize, tournée vers La Roche-en-Ardenne et la vallée de l'Ourthe, ainsi que dans les localités situées le long de la Semois à Vresse-sur-Semois. À Vresse, les propriétaires domiciliés en Wallonie représentent une proportion nettement plus élevée, tandis qu'à Houffalize, la majorité des propriétaires sont des personnes originaires de Flandre et des Pays-Bas. Cette répartition reflète en grande partie la proximité géographique de ces régions. Il en est de même pour la présence de résidents français parmi les détenteurs de résidences secondaires à Vresse-sur-Semois.

4. POINT DE COMPARAISON : LES LOGEMENTS CLASSÉS EN « HABITATIONS DE VACANCES » AU CADASTRE

Une approche alternative pour estimer le nombre de résidences secondaires consiste à exploiter les données cadastrales, qui distinguent parmi les natures cadastrales des parcelles la catégorie « habitation de vacances ». Celle-ci regroupe les habitations ou pavillons de week-end ainsi que les maisons et pavillons de camping, historiquement associés aux résidences secondaires, particulièrement jusque dans les années 1960-1970. En l'absence d'autres données, comme un registre des résidences secondaires taxées, cette méthode permet d'évaluer l'ampleur du phénomène et les disparités entre communes. Toutefois, la fiabilité des ordres de grandeur ainsi obtenus reste à vérifier.

Nous avons mené un exercice en cartographiant l'ensemble des « habitations de vacances » enregistrées au cadastre, après exclusion des biens situés dans des villages de vacances, campings, centres d'hébergement pour réfugiés (Fedasil) et ceux occupés par des ménages domiciliés. La comparaison avec les cartes des résidences secondaires taxées dans les communes de Vresse-sur-Semois et Houffalize montre que de nombreuses « habitations de vacances » cadastrales ne correspondent plus à des résidences secondaires, tandis qu'une part significative de ces dernières relève d'autres catégories cadastrales. Ainsi, en 2023, seulement 15 % (Houffalize) et 18 % (Vresse-sur-Semois) des résidences secondaires sont classées en « habitation de vacances », la majorité étant enregistrées comme « maisons ».

La comparaison des chiffres corrobore ces observations : à Vresse-sur-Semois, 773 maisons sont taxées comme résidences secondaires contre seulement 550 habitations de vacances répondant aux critères mentionnés. À Houffalize, les chiffres sont respectivement de 543 et 110.

Enfin, l'analyse de la répartition des « habitations de vacances » par période de construction révèle une part importante de biens anciens (avant 1949) à Vresse-sur-Semois, tandis que Houffalize présente une répartition plus équilibrée entre les périodes⁵³ :

	Avant 1949	1950 à 1979	1980 à 1999	Après 1999	Date inconnue*
Houffalize	33,5%	15,5%	22%	25%	4%
Vresse-sur-Semois	38%	38%	6%	5%	13%

*Date non renseignée ou non déterminée en raison d'une localisation imprécise du bien

En conclusion, bien que les données cadastrales soient utiles pour donner un aperçu global des disparités entre communes, elles ne constituent pas une source fiable pour quantifier ou cartographier précisément les résidences secondaires actuelles. Une mise à jour des natures cadastrales ou une meilleure intégration avec les registres fiscaux pourrait améliorer cette estimation.

⁵³ Il s'agit de la date la plus ancienne renseignée au cadastre et non pas de la date de la dernière modification physique du bâtiment.

5. PERSPECTIVES POUR LE RECENSEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Mise en commun des données communales

Afin d'appréhender et visualiser l'ampleur et la répartition géographique du phénomène au niveau régional, il serait utile de compiler les données communales, idéalement en distinguant les différents types de logements taxés (maisons et appartements, caravanes résidentielles, kots...). Une telle analyse pourrait également préciser, pour chaque commune, le traitement fiscal des biens utilisés à la fois comme résidence secondaire et comme location touristique, en précisant si une double taxation est appliquée ou si une des taxes prévaut sur l'autre.

Besoin d'harmonisation des méthodes

Un audit mené en Flandre en 2016 sur les taxes communales⁵⁴ offre une perspective sur la situation dans d'autres régions, avec des conclusions similaires : absence de définition claire et structurée des résidences secondaires, ainsi que des critères et procédures d'identification mal définis (quels critères, quelles étapes et quelle fréquence). Les informations cadastrales et celles de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) sont souvent obsolètes ou incorrectes, et il existe une faible interopérabilité entre les bases de données administratives (registre de population, cadastre, BCE, permis d'urbanisme, BeStAddress...).

Autre point intéressant : cet audit met en évidence l'intérêt de coupler les processus de vérification des résidences secondaires et des logements vacants⁵⁵. En effet, lors des vérifications relatives à la vacance, des résidences secondaires sont souvent identifiées, et inversement. Ce qui diffère, cependant, est la nature et la finalité des deux taxes : la taxe sur la vacance sanctionne l'absence d'usage d'un bien, tandis que la taxe sur les résidences secondaires taxe un usage spécifique du bien. Il va de soi que les locations touristiques pourraient être considérées comme un autre usage possible lors de ces vérifications.

III. QUELQUES RÉFÉRENCES

BACHIMON P. (2007), Les résidences secondaires et le tourisme, POUR. La revue du Groupe Ruralités, Education et Politiques, 3, 195, pp. 93-101.

FLAS M. & TELLER J. (2024), Logements vacants : Comment quantifier ce phénomène ? Les Échos du Logement (130), SPW TLPE, Wallonie, pp. 34-39.

LION G. (2024), Vivre au camping. Un mal-logement des classes populaires, « Liber » Seuil, 316 p.

MAUPERTUIS M.-A., TAFANI C. & POGGIOLI A. (2017), Les résidents secondaires en Corse : différentes façons de s'ancrer au territoire. L'exemple de la commune de Lumiu, Téoros. Revue de recherche en tourisme, 36 (2), pp. 1-17.

URBAIN J.-D. (2002), Paradis verts. Désirs de campagne et passions résidentielles, Payot, 387p.

WEEKERS K. (2015), Het aantal tweede verblijven in Vlaanderen in 2014, SVR – Methoden en technieken (1), Studiedienst Vlaamse Regering, 31 p.

⁵⁴ <https://www.auditvlaanderen.be/globaal-rapport-thema-audit-gemeentelijke-belastingen-en-retributies>

⁵⁵ Voir aussi : https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1662038708/Handleiding_Tweede-verblijven_spread_aygkfk.pdf