



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

**ESPACES RURAUX, DES USAGES EN EVOLUTION. LE  
RECYCLAGE DU BATI EXISTANT EN LIEUX D'HABITAT  
NON PERMANENT**

**RAPPORT SCIENTIFIQUE**



**RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2024**

### **Responsable académique**

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY

### **Coordinateur scientifique**

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

### **Equipe de recherche**

Pour l'IGEAT-ULB :

Valérie CAWOY

Catherine CIBEIRA LACHMANN

Valentine DEFER

Christian DESSOUROUX

Michèle HAINE

Lucas ONAN

Simon VERELST



## TABLE DES MATIERES

<b>I. VOLET 1. DIAGNOSTIC A L'ECHELLE COMMUNALE – VOLET QUANTITATIF</b> .....	<b>9</b>
<b>1. METHODOLOGIE</b> .....	<b>10</b>
1.1    LES FICHES COMMUNALES.....	10
1.2    LE RECENSEMENT DE L'HNP.....	14
<b>2. RESULTATS</b> .....	<b>17</b>
2.1    RECENSEMENT ET CARACTERISATION DE L'HNP A L'ECHELLE DES SIX COMMUNES.....	17
2.1.1    LES LOCATIONS TOURISTIQUES (HNP MARCHAND).....	17
2.1.2    LES RESIDENCES SECONDAIRES (HNP RESIDENTIEL).....	26
2.2    FICHES COMMUNALES.....	30
<b>II. VOLET 2. DIAGNOSTIC A L'ECHELLE COMMUNALE – VOLET QUALITATIF</b> .....	<b>36</b>
<b>1. METHODOLOGIE</b> .....	<b>36</b>
1.1    SEJOURS DE TERRAIN .....	36
1.1.1    TERRAIN EXPLORATOIRE : WAIMES.....	36
1.1.2    POURSUITE DES TERRAINS .....	38
1.2    ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS .....	40
<b>2. RESULTATS</b> .....	<b>41</b>
2.1    NUISANCES.....	41
2.2    LOGEMENT ET IMMOBILIER.....	45
2.2.1    EFFET COVID ET TENDANCES CONJONCTURELLES .....	45
2.2.2    FAIRE FACE AUX GÎTES .....	47
2.2.3    LES SECONDS RÉSIDENTS, PASSAGERS CLANDESTINS.....	49
2.2.4    CRAINTE DE L'ENVAHISSEUR ET FIGURE DU « FLAMAND ».....	53
2.3    FINANCES COMMUNALES .....	55
2.4    LA LOCATION DE COURTE DUREE : UN METIER ? .....	59
<b>III. VOLETS 1 ET 2 - LES SITUATIONS DES LOCALITÉS – UNE TYPOLOGIE</b> .....	<b>63</b>
<b>1. METHODOLOGIE D'ELABORATION DES SITUATIONS</b> .....	<b>63</b>
<b>2. RESULTATS DE L'ANALYSE</b> .....	<b>67</b>
2.1    LA TYPOLOGIE DES SITUATIONS .....	67
2.2    UNE GRILLE DE DÉTERMINATION DES SITUATIONS À DESTINATION DES COMMUNES .....	70

<b>IV. VOLETS 3 ET 4 - OUTILS D'ENCADREMENT ET RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>71</b>
<b>1. OUTILS D'ENCADREMENT ANALYSES DANS LE VOLET 3</b> .....	<b>71</b>
1.1    METHODOLOGIE .....	71
1.2    RESULTATS .....	73
<b>2. EVALUATION DU DISPOSITIF D'AUTORISATION - PERMIS D'URBANISME POUR CREER UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE (PAR CHANGEMENT D'AFFECTATION)</b> .....	<b>74</b>
2.1    METHODOLOGIE .....	74
2.2    RESULTATS .....	74
<b>3. GROUPE DE TRAVAIL SUR DES RECOMMANDATIONS PROPOSEES</b> .....	<b>76</b>
3.1    METHODOLOGIE .....	76
3.2    RESULTATS .....	77
<b>4. EN ROUTE VERS LES RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>79</b>
4.1    METHODOLOGIE .....	79
4.2    RESULTATS .....	80
<b>V. ANNEXES</b> .....	<b>81</b>
<b>1. ANNEXE 1 : GUIDE “ ENCADRER L’USAGE TOURISTIQUE DE L’HABITAT”</b> .....	<b>81</b>
<b>2. ANNEXE 2 : INDICATEURS CLES POUR CARACTERISER LES COMMUNES WALLONNES SOUS L’ANGLE DE LEURS CARACTERISTIQUES TOURISTIQUES ET DE L’USAGE TOURISTIQUE DU BATI RESIDENTIEL</b> .....	<b>81</b>
<b>3. ANNEXE 3 : OUTILS D'ENCADREMENT</b> .....	<b>81</b>
<b>4. ANNEXE 4 : EVALUATION DU DISPOSITIF D'AUTORISATION - PERMIS D'URBANISME POUR CREER UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE (PAR CHANGEMENT D'AFFECTATION)</b> .....	<b>81</b>

## INTRODUCTION

La recherche menée en 2023, qui avait abouti à la publication de la note de recherche 90 de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) intitulée « *L'usage touristique du bâti résidentiel dans les espaces ruraux : source de pressions et de conflits ?* », apportait un certain nombre de résultats mais également de pistes d'approfondissement. La publication a été l'occasion de dresser un état des lieux décrivant les tendances principales qu'a connu le secteur de ce qu'il a été convenu d'appeler l'habitat non permanent (HNP). Elle a également permis de problématiser, via la presse, les tendances chiffrées afin de mettre en lumière les changements et tensions émergeant des mutations du secteur de l'hébergement touristique, marchand ou non. Un détour par des statistiques démographiques et socio-économiques avait complété ce portrait général des changements que la ruralité wallonne connaissait dans son ensemble, mais également sous-région par sous-région. Les résultats de la première année de recherche indiquaient que des changements étaient à l'œuvre, les endroits dans lesquels ils étaient les plus prégnants, et les types de conséquences qu'ils avaient. Ils peinaient toutefois à donner une idée de l'ampleur exacte des phénomènes étudiés, de leurs facteurs causaux, et, par voie de conséquence, des solutions qui pouvaient leur être apportées. L'ambition de la recherche 2024 était donc la suivante :

- établir une méthodologie permettant d'obtenir les chiffres précis, pour une localité donnée, du stock d'habitat non permanent ;
- dresser le portrait statistique précis des lieux abritant l'HNP ;
- comprendre plus finement les canaux de production de l'HNP, ses mécanismes de déploiement, les problèmes qu'il crée et qu'il rencontre ;
- proposer des solutions à ces problèmes.

Pour répondre à ces objectifs, un plan comprenant 5 volets a été arrêté. Ces volets sont les suivants :

- Volet 1. Diagnostic à l'échelle communale – volet quantitatif, comprenant le recensement exhaustif dans plusieurs communes ainsi que la compilation de différents indicateurs statistiques.
- Volet 2. Diagnostic à l'échelle communale – volet qualitatif à proprement parler, résultat d'entretiens semi-directifs, d'observations et séjours de terrain.
- Volet 3. Outils d'encadrement – comprenant un benchmarking restreint, une analyse de la législation existante, une évaluation des outils en vigueur et une enquête par questionnaire.
- Volet 4. Recommandations – s'appuyant sur les résultats des trois premiers volets et d'un groupe de travail.
- Volet 5. Communication des résultats – via un guide, diverses conférences, interviews et articles de presse.

Les trois premiers volets constituent les étapes de collecte de données, de matériaux, puis d'analyse à proprement parler. Le volet 4 conclut les trois premiers, dans une optique opérationnelle : élaborer des solutions prenant en compte les chiffres, la problématique sur le terrain, et les outils d'encadrement existants. Le volet 5 vise à rendre transmissibles les résultats et enseignements de la recherche.

Ce rapport scientifique est l'occasion de développer les deux premiers volets, leur méthodologie, les problèmes rencontrés, les résultats collectés. Ce rapport comprend aussi la méthodologie de sélection des outils analysés ainsi que celle de l'enquête réalisée dans le cadre du volet 3. La partie résultats du volet 3 fait quant à elle l'objet de deux annexes techniques à ce rapport. Les recommandations ne sont pas détaillées au sein de ce rapport scientifique, elles ont directement été intégrées au guide, produit final de cette recherche, intitulé « *Encadrer l'usage touristique de l'habitat* ». Seul le groupe de travail

organisé dans le cadre du Volet 4 est détaillé au sein de ce rapport scientifique ainsi que la méthodologie qui a conduit aux recommandations.

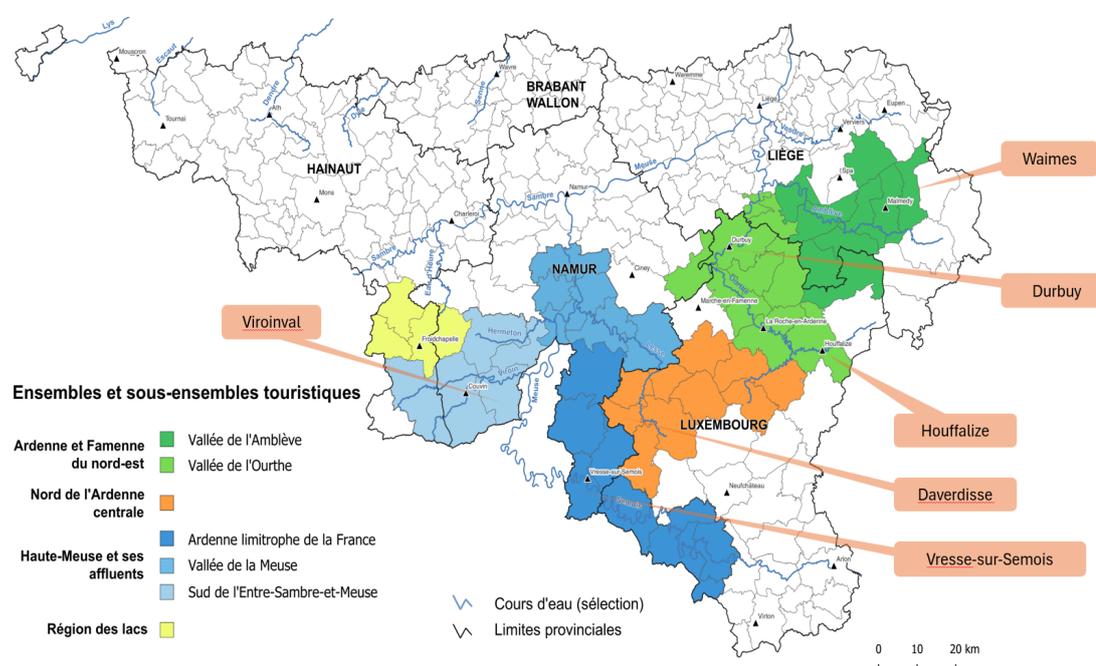
Le tableau ci-dessous explicite l'articulation entre les différents travaux, les documents pertinents pour les volets de la recherche et les principales étapes du travail réalisé.

**Tableau 1. Travaux réalisés et leurs livrables.**

	Rapport scientifique	Annexes au rapport scientifique	Intégration dans le guide (Volet 5) Annexe 1
<b>2023</b>			
Note de recherche CPDT n°90			<u>Partie 1</u> : De quoi parle-t-on ? Quelle est l'ampleur du phénomène en Wallonie ?
<b>2024</b>			
<b>Volet 1.</b> Diagnostic à l'échelle communale – volet quantitatif	Méthodes et résultats	<u>Annexe 2</u> : Tableau des indicateurs (également disponible en format numérique sur demande)	<u>Partie 1</u> : Quelle est l'ampleur du phénomène en Wallonie ? <u>Partie 2</u> : Comment encadrer ?
<b>Volet 2.</b> Diagnostic à l'échelle communale – volet qualitatif Observations in situ et entretiens	Méthodologie Synthèse des entretiens		<u>Partie 1</u> : Pourquoi encadrer ?
<b>Croisement volet 1 et volet 2</b> Situation des localités	Méthodologie Résumé des situations		<u>Partie 1</u> : A quelle échelle encadrer ? <u>Partie 2</u> : Comment encadrer ? (Identification des situations)
<b>Volet 3.</b> Outils d'encadrement	Méthodologie et outils analysés Méthode et résumé des résultats de l'enquête sur le permis hébergement touristique	<u>Annexe 3</u> : Détail des outils d'encadrement analysés <u>Annexe 3</u> : Résultats complets de l'enquête pour l'outil « permis hébergement touristique »	<u>Partie 2</u> : Utilité de l'outil et bonnes pratiques
<b>Volet 4.</b> Recommandations	Méthodes, déroulement du groupe de travail et synthèse des résultats	<u>Annexe 2</u> : Détail des outils d'encadrement analysés	<u>Partie 2</u> : Pour aller plus loin <u>Partie 3</u> : Recommandations

## I. VOLET 1. DIAGNOSTIC A L'ECHELLE COMMUNALE – VOLET QUANTITATIF

La recherche menée en 2023 a permis de dresser un état des lieux, à l'échelle régionale, de l'intensité d'usage touristique des biens résidentiels dans les communes rurales. Une première estimation du nombre et des capacités d'hébergement des biens de type HNP à l'échelle communale a été effectuée à cette occasion. Celle-ci a permis de mettre en évidence le manque de données structurées et centralisées sur l'HNP dans les statistiques officielles et les difficultés à identifier et chiffrer avec précision le phénomène. Le premier volet de la recherche menée en 2024 a dès lors été l'occasion d'établir un recensement aussi exhaustif que possible de l'offre en biens de type HNP en combinant toutes les sources disponibles : CGT, Statbel, AirDNA, sites de réservation en ligne, petites annonces, Google Streetview... Cet exercice exploratoire, tant en termes méthodologiques que statistiques, a été mené dans six communes aux profils touristiques, démographiques et socio-économiques différents : Daverdisse, Durbuy, Houffalize, Viroinval, Vresse-sur-Semois et Waimes.



**Figure 1. Communes sélectionnées pour la réalisation du recensement des biens de type HNP**

L'objectif principal du recensement n'était pas seulement de fournir une donnée globale estimative de l'offre en HNP par commune, mais de constituer un inventaire détaillé et géolocalisé des biens utilisés comme résidences secondaires ou locations touristiques. Ce travail minutieux permet de réaliser des analyses spatiales approfondies, telles que l'identification des zones de concentration de l'offre ou l'évaluation de la part du parc immobilier résidentiel occupée par des HNP. Cet inventaire précis a également servi de base au travail de terrain mené dans le cadre du volet 2.

Parallèlement, afin de mieux caractériser les communes étudiées sur les plans démographique, socio-économique et touristique, une série d'indicateurs statistiques ont été collectés et organisés. Ces données sont présentées sous forme de fiches signalétiques pour chaque commune, facilitant ainsi les comparaisons entre elles.

Enfin, notons que de nombreuses données issues du « Centre de ressources » et de l'expertise « Politique foncière » ont été mobilisées pour alimenter ce premier volet.

## 1. MÉTHODOLOGIE

### 1.1 LES FICHES COMMUNALES

Les fiches communales ont pour objectif de décrire et de caractériser, de manière chiffrée, les communes étudiées en s'appuyant sur un ensemble d'indicateurs statistiques pertinents. Ces indicateurs fournissent des informations clés notamment sur le profil touristique de la commune, la composition socio-démographique de sa population et ses dynamiques immobilières. Ils permettent ainsi de mieux comprendre le contexte local dans lequel l'HNP se manifeste et évolue.

Les indicateurs sélectionnés, détaillés dans le tableau ci-dessous, sont disponibles pour l'ensemble des communes wallonnes (exception faite des indicateurs marqués d'un astérisque\*). Ils s'appuient sur les données les plus récentes disponibles au moment de leur compilation, ainsi qu'une date de référence, généralement située 10 ans auparavant, afin d'évaluer les évolutions dans le temps. Par ailleurs, des moyennes à l'échelle de la Wallonie et pour différentes typologies de communes (rurales, semi-rurales et non rurales) sont fournies pour mettre en perspective les spécificités des communes étudiées.

**Tableau 2. Liste des indicateurs pour caractériser les communes en matière de tourisme et d'usage touristique des biens résidentiels.**

Titre de l'indicateur	Utilité	Unités	Précisions sur l'indicateur	Source
<b>Population</b>	Info générale	Habitants		IWEPS (Statbel)
<b>Superficie</b>	Info générale	km <sup>2</sup>		IWEPS (Statbel)
<b>Densité de population</b>	Info générale	Hab./km <sup>2</sup>		IWEPS (Statbel)
<b>Taux de croissance annuel moyen</b>	Info générale	%		IWEPS (Statbel)
<b>Profil démographique et socio-économique de la population</b>				
<b>Taille moyenne d'un ménage privé</b>	Cet indicateur permet de situer chaque commune par rapport à la moyenne régionale et d'identifier en particulier celles où la part de petits ménages (isolés, couples sans enfants, personnes âgées vivant seules) est plus élevée.	Nombre moyen de personnes par ménage	L'indicateur est calculé en rapportant le nombre de personnes vivant dans un ménage privé au nombre total de ménages privés.	IWEPS (Statbel)
<b>Proportion de ménages privés avec enfants</b>	Cet indicateur permet d'évaluer si la commune exerce une attractivité particulière sur les (jeunes) ménages avec enfants.	%	L'indicateur rapporte le nombre de ménages composés d'au moins un adulte et un enfant (couples avec enfant(s), famille monoparentale) au nombre total de ménages privés.	IWEPS (Statbel)
<b>Revenu médian par déclaration</b>	Le revenu médian par déclaration – c'est-à-dire le revenu qui est au milieu de l'ensemble des déclarations de la commune – est un indicateur du niveau de richesse de la population habitant la commune.	€	<a href="https://www.iweps.be/indicateur-statistique/revenu-imposable-net-declaration/">https://www.iweps.be/indicateur-statistique/revenu-imposable-net-declaration/</a>	IWEPS (SPF Finances)

<b>Indice de vieillissement</b>	L'indicateur exprime le degré de vieillissement de la population résidente. Un indice supérieur à 100 indique que les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes. Contrairement aux indicateurs simples comme l'âge moyen ou la part des jeunes ou des personnes âgées dans la population totale, cet indice de vieillissement fournit une indication plus synthétique de la structure par âge de la population.	Sans unités	L'indice de vieillissement est le rapport entre la population des personnes âgées de 65 ans et plus et la population des personnes âgées de moins de 20 ans.	IWEPS (Registre de population - Statbel)
<b>Part de bénéficiaires d'un (E)RIS parmi les 18-64 ans</b>	La proportion de bénéficiaires d'un revenu d'intégration (RIS) ou d'une aide financière équivalente (ERIS, accessible aux personnes qui n'ont pas droit au RIS) permet de mesurer l'ampleur de l'aide sociale chez les 18-64 ans. Il ne s'agit pas d'une mesure directe de la pauvreté mais plutôt d'une mesure du traitement assistanciel de la pauvreté chez les 18-64 ans	%	<a href="https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/part-de-revenus-dintegration-chez-18-64-ans/">https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/part-de-revenus-dintegration-chez-18-64-ans/</a>	IWEPS (SPP-IP - Statbel)
<b>Ratio d'emploi intérieur</b>	Un ratio élevé indique que la commune dispose d'un nombre élevé de postes de travail comparé à sa population résidente en âge de travailler. Cela peut témoigner d'une vitalité économique et d'une concentration d'activités. Un ratio bas peut être révélateur d'une dépendance économique ou un déficit d'activité locale.	Postes de travail / 100 habitants	L'indicateur rapporte l'emploi intérieur (emploi au lieu de travail) à la population résidente en âge de travailler (15-64 ans) - <a href="https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/ratio-demploi-interieur/">https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/ratio-demploi-interieur/</a>	IWEPS (Comptes de l'emploi wallon - ONSS - ORPSS - INASTI - ONEM)
<b>Logement et immobilier</b>				
<b>Proportion de bâtiments avec un seul logement</b>	Cet indicateur permet d'identifier les zones où prédominent les habitations unifamiliales, tout en évaluant leur potentiel d'usage touristique, notamment en tant que locations de courte durée et résidences secondaires, un phénomène fréquent pour ce type de logements.	%	% de logements classiques (occupés ou non) dans un bâtiment résidentiel avec un seul logement dans le total de logements classiques dans un bâtiment résidentiel. Voir : <a href="https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/type-de-logement">https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/type-de-logement</a>	Statbel - Censuses 2011 - Censuses 2021
<b>Proportion de logements occupés par leur propriétaire</b>	Des proportions élevées peuvent refléter un fort attachement des habitants à leur lieu de résidence et une certaine stabilité résidentielle, alors qu'un faible pourcentage indique une présence plus importante de logements locatifs, ce qui peut traduire un manque d'accès à la propriété pour les habitants locaux.	%	L'indicateur met en évidence la part des logements occupés par leur propriétaire dans l'ensemble des logements classiques occupés. Voir : <a href="https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/regime-de-propreite">https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/regime-de-propreite</a>	Statbel - Censuses 2011 - Censuses 2021
<b>Nombre de logements publics SLSP et loués via une Agence immobilière sociale</b>		Nombre	L'indicateur fournit le volume de logements sociaux et assimilés au logement social.	IWEPS (SWL, Fonds du Logement de Wallonie)

<b>Proportion de ménages résidant dans un logement géré par une Société de Logement de Service Public (SLSP)</b>	Ces indicateurs permettent d'évaluer la disponibilité de logements sociaux dans la commune, reflétant l'importance des alternatives de logement pour les ménages à faibles revenus et en difficulté financière.	%	L'indicateur rapporte le nombre de logements publics possédés et loués par une des sociétés de logement de service public (SLSP) au nombre de ménages privés de l'entité. Voir: <a href="https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&amp;indicateur_id=244200">https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&amp;indicateur_id=244200</a>	IWEPS (Registre national - SWL)
<b>Transactions immobilières par 1000 logements</b>	Cet indicateur est révélateur du dynamisme du marché immobilier local. Un taux de transactions élevé indique une forte activité immobilière, qui peut refléter un attrait pour la zone concernée, soit en raison de son cadre de vie, de son accessibilité, ou de son dynamisme économique.	Ventes / 1000 habitants	L'indicateur est calculé en divisant le nombre moyen de transactions de droits réels sur des biens immobiliers sur trois ans par le nombre de logements (exprimé en ‰) <a href="https://finances.belgium.be/fr/experts-partenaires/donnees-ouvertes-patrimoine/jeux-donnees/statistiques">https://finances.belgium.be/fr/experts-partenaires/donnees-ouvertes-patrimoine/jeux-donnees/statistiques</a>	SPF Finances - Statbel
<b>Proportion de logements nouvellement construits</b>	Cet indicateur est révélateur de la dynamique immobilière et plus particulièrement de la demande en nouveaux logements.	%	Proportion de logements nouvellement construits par rapport au stock de logements existants.	Statbel - Permis de bâtir
<b>Prix immobilier médian (maison) (Fednot)</b>	Ces données issues de sources différentes permettent d'évaluer le prix d'une maison.	€	Seules les maisons ont été prises en compte, faute d'un nombre suffisant de ventes d'appartements pour établir un prix précis.	Fédération du Notariat (Fednot) - Baromètre immobilier
<b>Prix immobilier moyen au m<sup>2</sup> (maison) (Immoweb)</b>		€/m <sup>2</sup>	<a href="https://price.immoweb.be/fr/region-wallonne-4">https://price.immoweb.be/fr/region-wallonne-4</a>	Immoweb
<b>Prix immobilier médian (maison) (Walstat)</b>		€	<a href="https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&amp;theme_id=6&amp;indicateur_id=234002">https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&amp;theme_id=6&amp;indicateur_id=234002</a>	IWEPS (Statbel)
<b>Tourisme</b>				
<b>Capacités d'hébergement (hors HNP):</b> - Hôtellerie classique et chambres d'hôtes	Données permettant d'avoir une appréciation de l'importance des capacités d'hébergement touristique hors HNP.	Lits	Nombre de places-lits dans les établissements hôteliers et chambres/maisons d'hôte recensés par le CGT sur base des déclarations d'exploitation.	Données CGT reçues par la CPDT
- CTS et VV		Lits	Nombre de places-lits dans les villages de vacances et les centres de tourisme social recensés par le CGT.	Données CGT reçues par la CPDT
- Camping/Caravaning		Places	La capacité d'accueil est calculée en considérant une moyenne de trois occupants par emplacement (de passage, saisonnier ou résidentiel).	Données CGT reçues par la CPDT

<b>Proportion d'emplois salariés dans le commerce, l'Horeca et les transports au lieu de travail</b>	Cette proportion constitue un indice de l'importance des activités liées au tourisme dans l'économie locale. Des valeurs élevées expriment un emploi local axé sur, voire dépendant du tourisme.	%	Les données disponibles ne permettent pas de sortir les activités liées au commerce de gros et aux transports, moins révélatrices d'une activité touristique. Voir: <a href="https://www.iweps.be/indicateur-statistique/postes-de-travail-salarie-sec-teur-dactivite/">https://www.iweps.be/indicateur-statistique/postes-de-travail-salarie-sec-teur-dactivite/</a>	IWEPS (ONSS)
<b>Intensité touristique</b>	Cet indicateur permet d'évaluer le niveau d'intensité global des pressions exercées par la présence des touristes sur l'environnement et le territoire local.	Nb nuitées/1000 habitants	L'intensité touristique mesure le rapport entre le nombre de nuitées enregistrées sur une année et l'effectif de la population domiciliée, exprimée par 1.000 habitants.	Statbel
<b>Usage touristique des biens résidentiels</b>				
<b>Nombre de biens de type HNP marchand*</b>	Quantification du phénomène d'HNP marchand.	Nombre	Recensement CPDT sur base des données AirDNA, CGT et d'autres moteurs de recherche (Booking, Gites.fr, Hometogo, Belvilla...).	CGT, AirDNA, Booking, Hometogo...
<b>Capacité des biens de type HNP marchand*</b>	Quantification du phénomène d'HNP marchand.	Lits	Recensement CPDT sur base des données AirDNA, CGT et d'autres moteurs de recherche (Booking, Gites.fr, Hometogo, Belvilla...).	CGT, AirDNA, Booking, Hometogo...
<b>Nombre de résidences secondaires*</b>	Quantification du phénomène d'HNP résidentiel.	Nombre	Sont exclues les résidences secondaires situées dans des villages de vacances et des campings, ainsi que celles logées dans des caravanes résidentielles	Communes (Service des taxes)
- selon les services des taxes communaux		Nombre	Données fournies au CGT lors d'une enquête menée en 2019 ; aucune distinction n'est faite entre les objets soumis à la taxe (maison, caravane...)	CGT (données fournies par les communes)
- selon cadastre croisé au registre (CPDT)		Nombre	Cette estimation du nombre de résidences secondaires via le croisement des données cadastrales (« habitations de vacances ») et du registre de population (méthode CPDT) fournit une référence pour les communes sans registre dédié.	IWEPS (cadastre, registre de population)

<p><b>Nombre de logements par 100 ménages</b></p>	<p>Un marché résidentiel est équilibré lorsque le nombre de logements dépasse légèrement celui des ménages, pour couvrir les besoins de vacance liés à la transformation, revente ou relocation. Un excédent significatif peut cependant indiquer une baisse de la demande, une surproduction ou des usages alternatifs (bureaux, résidences secondaires, locations touristiques). Dans les communes touristiques, ces usages sont souvent liés à l'HNP.</p>	<p>Logements / 100 ménages</p>	<p>L'indicateur est calculé en divisant le nombre de logements inscrits au cadastre par le nombre de ménages privés inscrits au registre de population.</p>	<p>IWEPS (Statbel)</p>
<p>Capacité d'hébergement HNP par 100 habitants*</p>	<p>Ce ratio exprime le rapport entre la capacité d'hébergement en HNP et la population résidente à l'année. Il mesure l'intensité théorique d'usage des infrastructures et des ressources locales telles que l'eau, les transports et les équipements collectifs pendant les périodes d'afflux touristique, par rapport aux besoins résidentiels exclusivement.</p>	<p>Places-lits HNP / 100 habitants</p>	<p>Ratio entre le nombre de lits touristiques HNP (ensemble des capacités d'hébergement des biens HNP) et le nombre d'habitants inscrits au registre de population.</p>	<p>Données HNP (CPDT) - IWEPS (Statbel)</p>

## 1.2 LE RECENSEMENT DE L'HNP

Cette étude vise à recenser deux types d'HNP en Wallonie : l'HNP marchand, constitué par les locations touristiques, et l'HNP résidentiel, regroupant les résidences secondaires. Ces deux catégories, distinctes dans leur usage, nécessitent également des méthodologies<sup>1</sup> adaptées pour les identifier, l'objectif étant de constituer une base de données consolidée, à la fois précise et exploitable de l'ensemble de l'HNP.

Le recensement de **l'HNP marchand** s'appuie sur plusieurs étapes clés. En premier lieu, les données officielles du Commissariat général au Tourisme (CGT) ont été utilisées pour en extraire la liste des gîtes et meublés reconnus ou en cours de reconnaissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Bien que cette base ne couvre pas l'ensemble des locations touristiques disponibles, elle offre un premier socle d'informations. Les biens dont la reconnaissance était expirée ou qui n'étaient pas conforme aux critères d'HNP (biens situés dans des villages de vacances ou des campings) ont été écartés, tandis que des comparaisons avec les données de janvier 2020 ont permis d'inclure les hébergements encore actifs, mais dont la demande de reconnaissance officielle n'avait pas été renouvelée.

Une deuxième source essentielle de données provient d'AirDNA, une entreprise privée qui collecte des informations issues des plateformes de réservation en ligne, notamment Airbnb et Vrbo. Ces données permettent de capter une part importante de l'offre non labellisée par le CGT. Ces données ont été filtrées selon certains critères : seuls les « logements entiers », situés hors des campings et villages de vacances, et actifs sur la période allant d'octobre 2022 à septembre 2023 ont été retenus. Pour compléter le listing et repérer d'éventuelles lacunes, des recherches complémentaires ont été menées sur d'autres plateformes de réservation comme Booking, Hometogo et Ardennes Étape.

<sup>1</sup> Une note méthodologique détaillée précise chacune des étapes du recensement. Veuillez vous référer à l'annexe au rapport exécutif 2024 du « Centre de ressources » et de l'expertise « Politique foncière » de la CPDT.

Étant donné que certaines locations touristiques peuvent faire l'objet de plusieurs annonces, que ce soit sur une même plateforme ou sur des plateformes différentes, il était crucial de détecter et fusionner ces doublons afin de constituer un listing unique. Pour ce faire, chaque bien a été localisé et positionné sur une carte. Les gîtes et meublés identifiés dans la base du CGT ont été géolocalisés directement à partir de leur adresse postale. En revanche, pour les locations issues des plateformes de réservation, dont les coordonnées n'étaient qu'approximatives, la localisation a principalement reposé sur les descriptions des annonces et, surtout, sur l'analyse minutieuse des photos publiées. Ces images ont été confrontées aux orthophotoplans du SPW ainsi qu'à Google Street View, permettant ainsi de localiser précisément l'ensemble des hébergements dans les six communes étudiées.

Une fois cette étape de géolocalisation achevée, les annonces multiples correspondant à un même bien ont été fusionnées, et des informations harmonisées ont été encodées : le nom de l'hébergement, sa capacité d'accueil maximale, ainsi que les plateformes sur lesquelles il était répertorié. De plus, chaque bien a été associé à son numéro de parcelle cadastrale, son secteur et quartier statistique, et sa zone d'affectation dans le plan de secteur. Ceci permet d'utiliser directement les données pour des analyses spatiales, notamment la création de cartes agrégées selon les découpages territoriaux choisis.

En ce qui concerne l'**HNP résidentiel**, le recensement s'est appuyé sur les données fiscales communales. Deux des communes étudiées ont pu nous fournir un listing anonymisé des biens taxés comme résidences secondaires, offrant ainsi un aperçu direct de cette catégorie de l'HNP. Contrairement aux données sur les locations touristiques, qui peuvent être constituées à partir de sources « publiques » accessibles sur des plateformes en ligne, les données relatives aux résidences secondaires dépendent de l'existence d'un règlement-taxe spécifique et d'une démarche de recensement mise en œuvre à l'échelle communale. Sans ces dispositifs locaux, il n'aurait pas été possible, par nos propres moyens, d'identifier les résidences secondaires avec la même précision.

Dans l'ensemble, la méthodologie adoptée a permis d'établir, à titre exploratoire, une base consolidée de l'HNP marchand dans six communes rurales, et de l'HNP résidentiel dans deux de ces communes. Cependant, plusieurs défis subsistent. Le manque d'interopérabilité entre les bases de données utilisées constitue un obstacle majeur, tandis que les processus manuels de vérification et de géolocalisation mis en œuvre, bien que précis, sont difficilement généralisables à une échelle régionale et reproductibles de façon récurrente. À terme, une centralisation des données dans une base commune, alimentée par des déclarations obligatoires, les données de fiscalité communale (taxe de séjour, taxe sur les résidences secondaires) et des accords avec les plateformes numériques, apparaît comme une solution prometteuse. L'opérationnalisation future du règlement européen 2024/1028 offre en tout cas une opportunité majeure pour instaurer l'enregistrement systématique des hébergements touristiques et la transmission de données harmonisées sur son usage.

**Le recensement a des usages multiples.** Tout d'abord, il fournit une cartographie précise et détaillée de l'offre d'HNP (en nombre de biens et en capacités d'hébergement), constituant une base d'information essentielle pour le travail de terrain prévu dans le cadre du volet 2. Par ailleurs, la possibilité de différencier les usages des logements (résidence principale, résidence secondaire, location touristique, autre usage/inoccupation) à l'échelle des localités a permis de révéler des situations très contrastées entre celles-ci et d'émettre plusieurs hypothèses sur les possibles raisons de ces disparités. Les observations de terrain et les entretiens menés dans le cadre du volet 2 (voir ci-dessous) ont confirmé l'intérêt de travailler à cette échelle fine et ont enrichi ces hypothèses, conduisant à l'élaboration

d'une typologie des situations des localités, présentée en détail dans le « Guide : Encadrer l'usage touristique de l'habitat » (voir annexe 1).

La **localité** désigne ici 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.

Par ailleurs, la localisation précise des biens de type HNP ouvre la voie à des analyses croisées permettant, par exemple, de déterminer :

- La proportion de locations touristiques occupant des logements construits après 2010 ;
- La proportion de résidences secondaires situées dans des zones de loisirs définies par le plan de secteur ;
- La proportion de zones d'habitat à caractère rural, selon le plan de secteur, situées à moins de 200 mètres d'une location touristique ;
- La proportion de logements utilisés comme HNP dans les centralités identifiées par le SDT.

## 2. RÉSULTATS

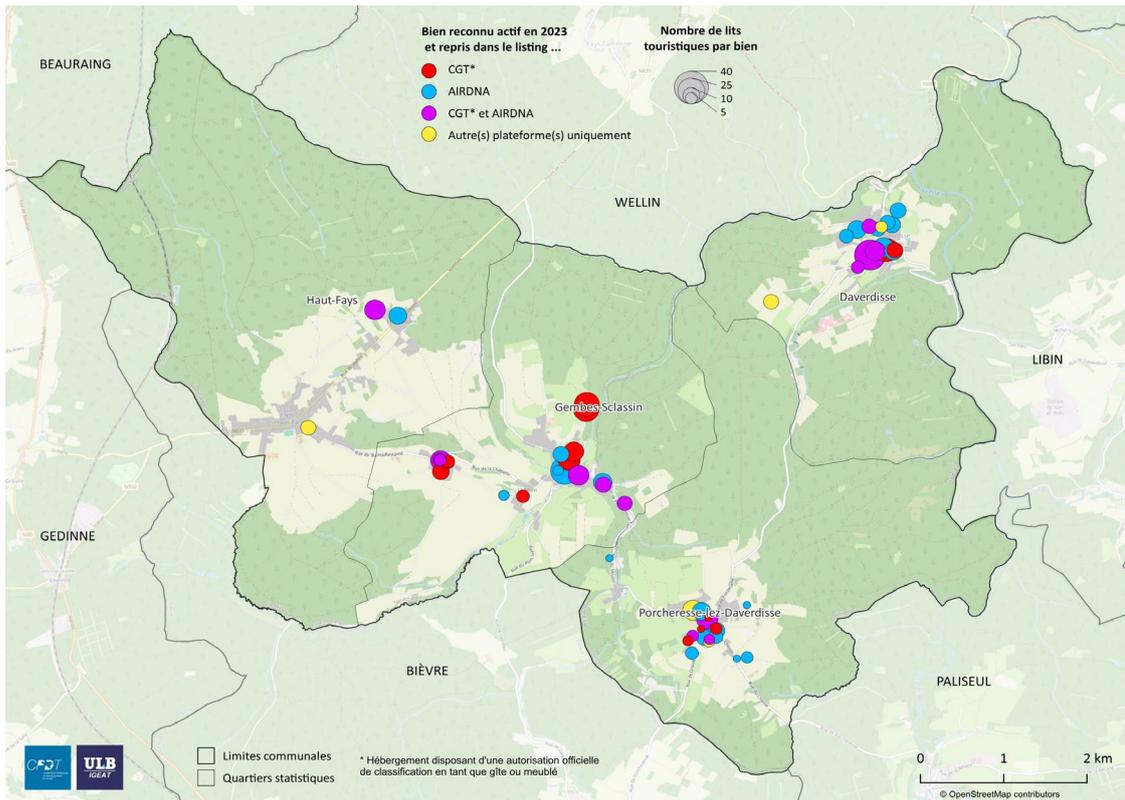
### 2.1 RECENSEMENT ET CARACTERISATION DE L'HNP A L'ECHELLE DES SIX COMMUNES

Les résultats du recensement sont présentés sous la forme d'un mini-atlas, proposant une cartographie détaillée des données collectées, offrant ainsi un premier aperçu visuel de la répartition des différents types d'HNP dans les communes étudiées.

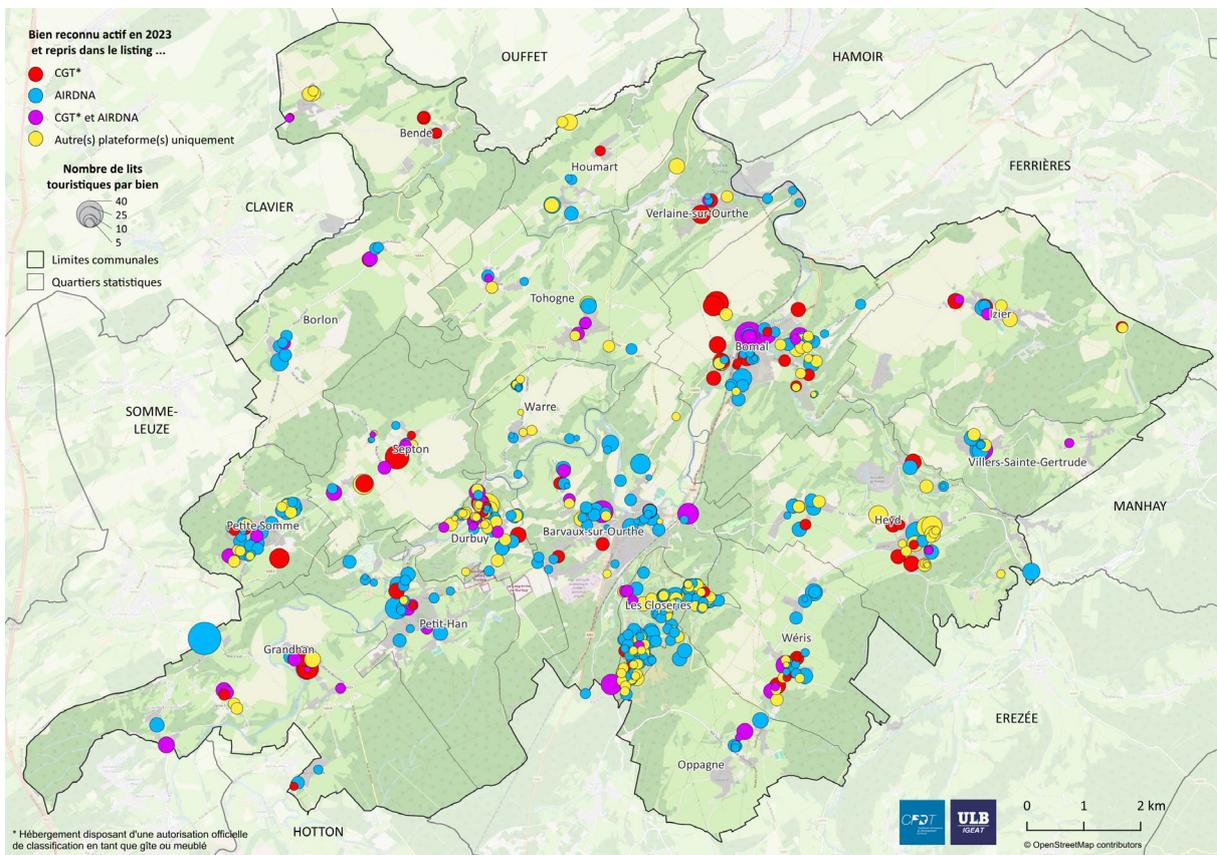
#### 2.1.1 Les locations touristiques (HNP marchand)

○ *Quelques précisions préalables :*

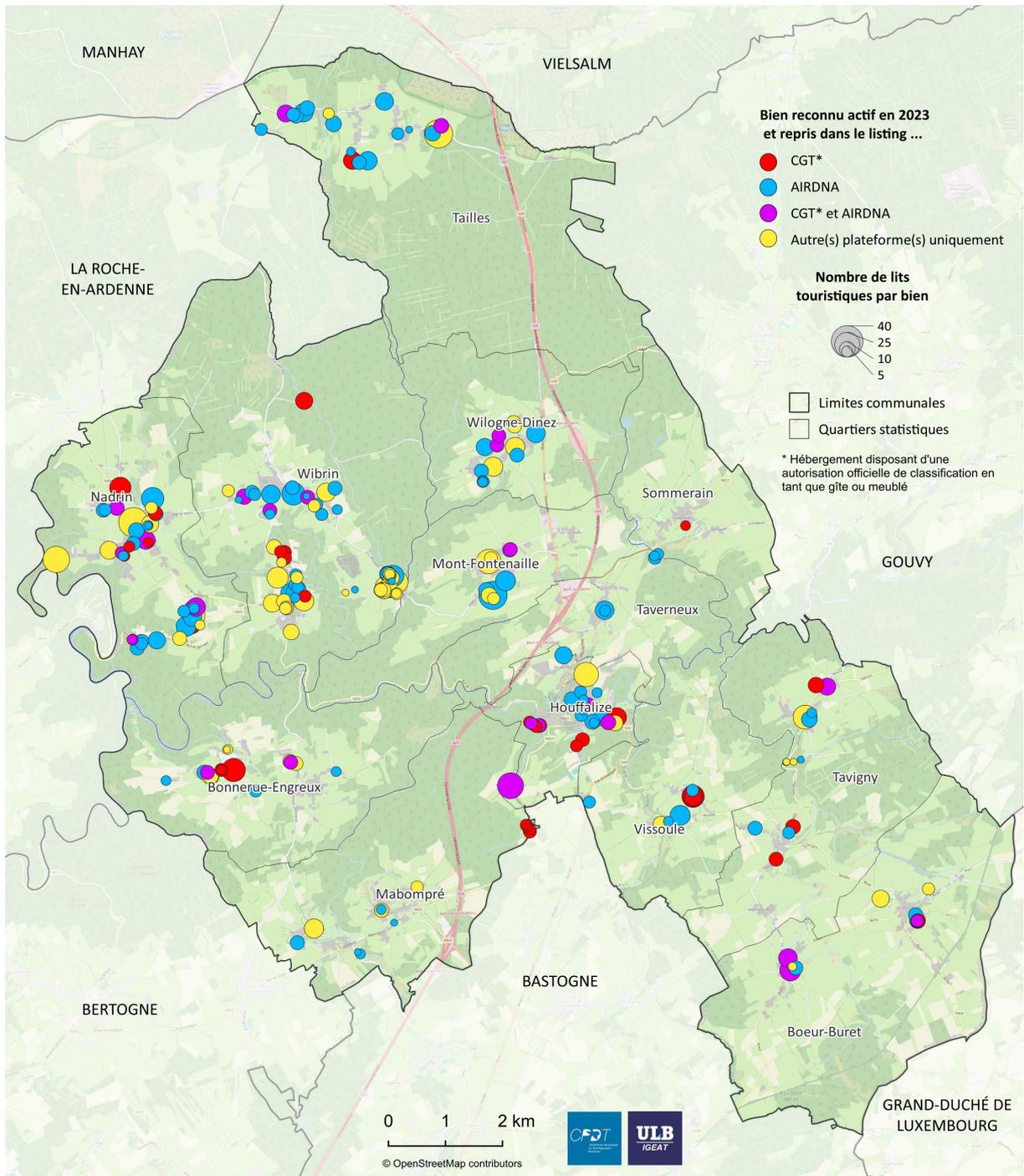
- Nous avons cartographié tous les hébergements touristiques de type HNP marchand, hormis ceux situés dans un village de vacances ou un camping touristique, ceux-ci étant considérés comme étant exclusivement destinés à un usage touristique ou de loisirs et n'entrant pas en concurrence avec le marché résidentiel classique.
- Le listing a été constitué à partir de multiples sources (CGT, AirDNA, Hometogo, Gites.fr, Booking et des sites de réservation privés) et reprend uniquement les biens témoignant d'une activité d'hébergement (occupations attestées, réservation possible) au cours de la période allant d'octobre 2022 à septembre 2023. Il ne s'agit donc pas d'une photographie à une date précise mais de l'offre globalement présente au cours de ces douze mois.
- Aucune différenciation n'a été faite entre les hébergements très fréquentés et les hébergements avec de faibles taux d'occupation, faute de données disponibles ou suffisamment solides pour s'exprimer à ce sujet. Il n'est pas exclu que certaines des locations touristiques ne soient disponibles qu'occasionnellement et servent le reste du temps de résidence principale. L'examen des photos publiées dans les annonces en ligne laisse toutefois entendre que c'est une pratique assez marginale dans les communes étudiées. La très grande majorité des biens listés ont des attributs propres à un bien aménagé, équipé et décoré spécifiquement pour servir à un séjour de vacances et de loisirs. Un usage hybride résidence secondaire/location touristique n'est toutefois pas à exclure, mais non détectable *de visu*.
- La carte différencie les biens servant de location touristique selon leur présence dans une ou plusieurs des sources utilisées. Nous distinguons :
  - Les locations touristiques reconnues comme gîte ou meublé par le CGT (qu'elles soient ou non présentes également sur une plateforme de location autre que Airbnb ou Vrbo)
  - Les locations touristiques reprises dans la base de données AirDNA (Airbnb/Vrbo), qu'elles soient ou non présentes également sur une plateforme de location autre que Airbnb ou Vrbo
  - Les locations touristiques reconnues comme gîte ou meublé par le CGT et renseignées dans la base de données AirDNA
  - Les locations touristiques mais non renseignées par le CGT ou AirDNA. Celles-ci ont été identifiées sur d'autres plateformes comme Booking, Hometogo, Ardennes Étape...



**Figure 2. Capacité d’hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Daverdisse en 2023 (arr. Neufchâteau, prov. Luxembourg).**



**Figure 3. Capacité d’hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Durbuy en 2023 (arr. Marche-en-Famenne, prov. Luxembourg).**



**Figure 4. Capacité d'hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Houffalize en 2023 (arr. Bastogne, prov. Luxembourg).**

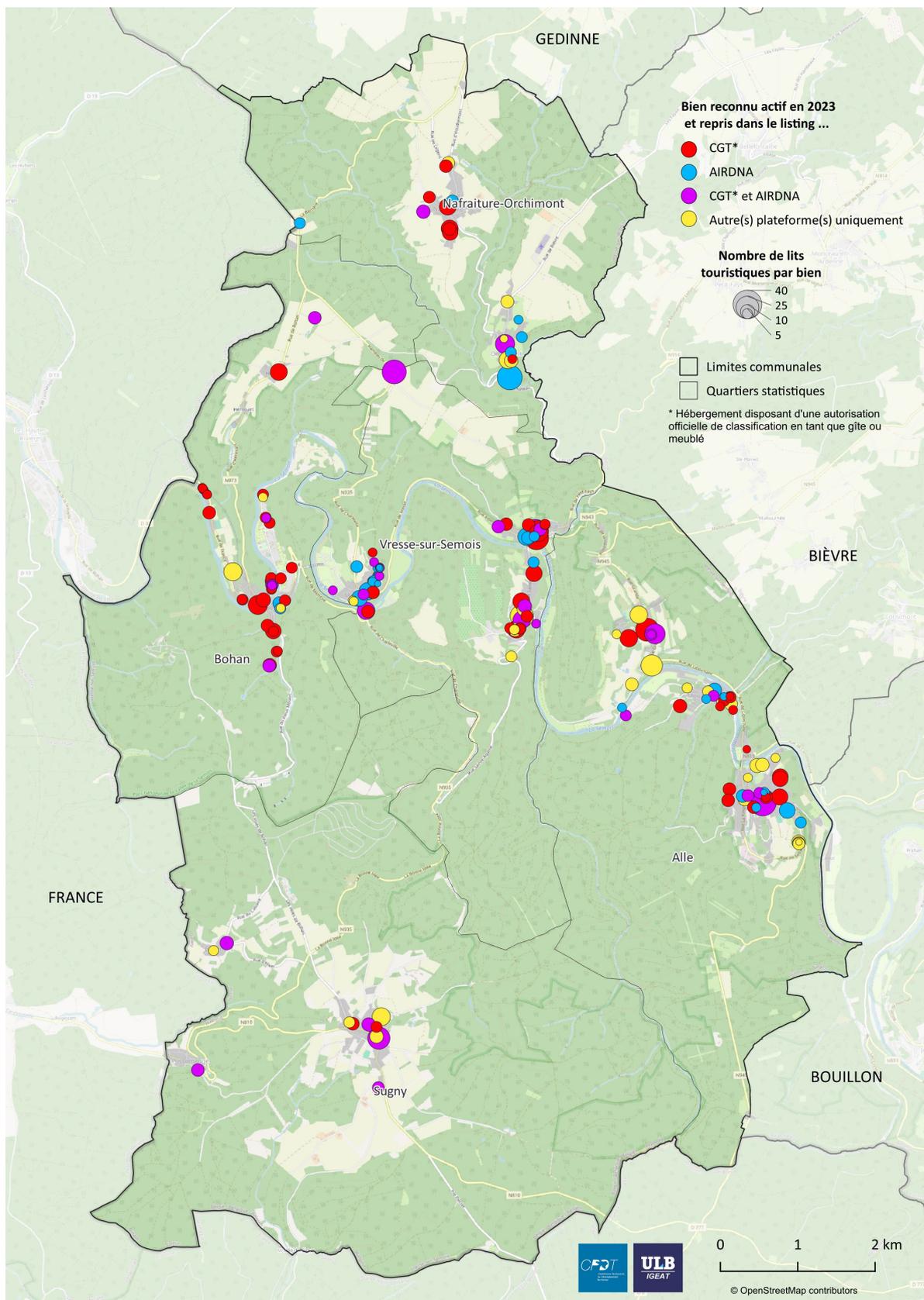
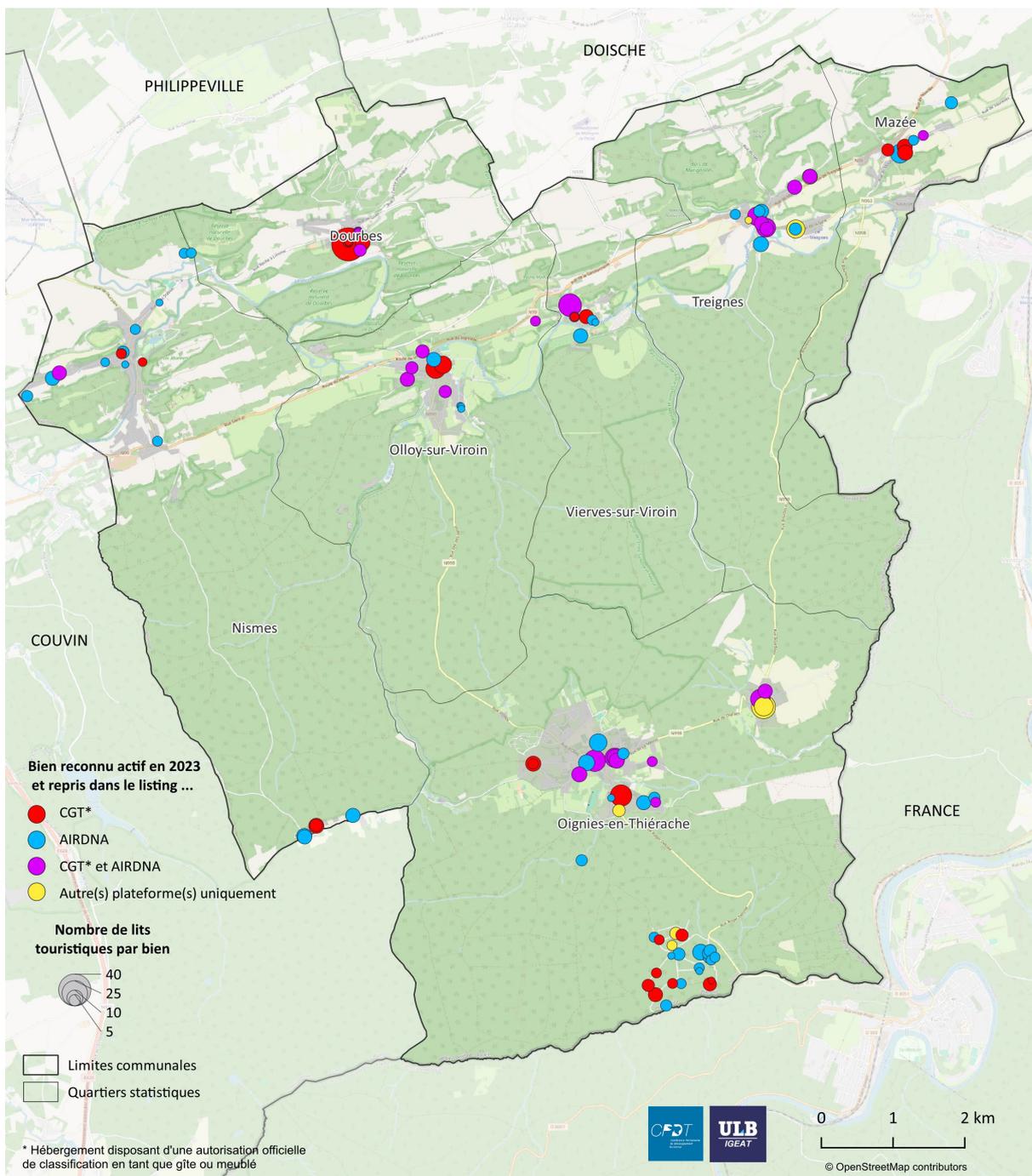
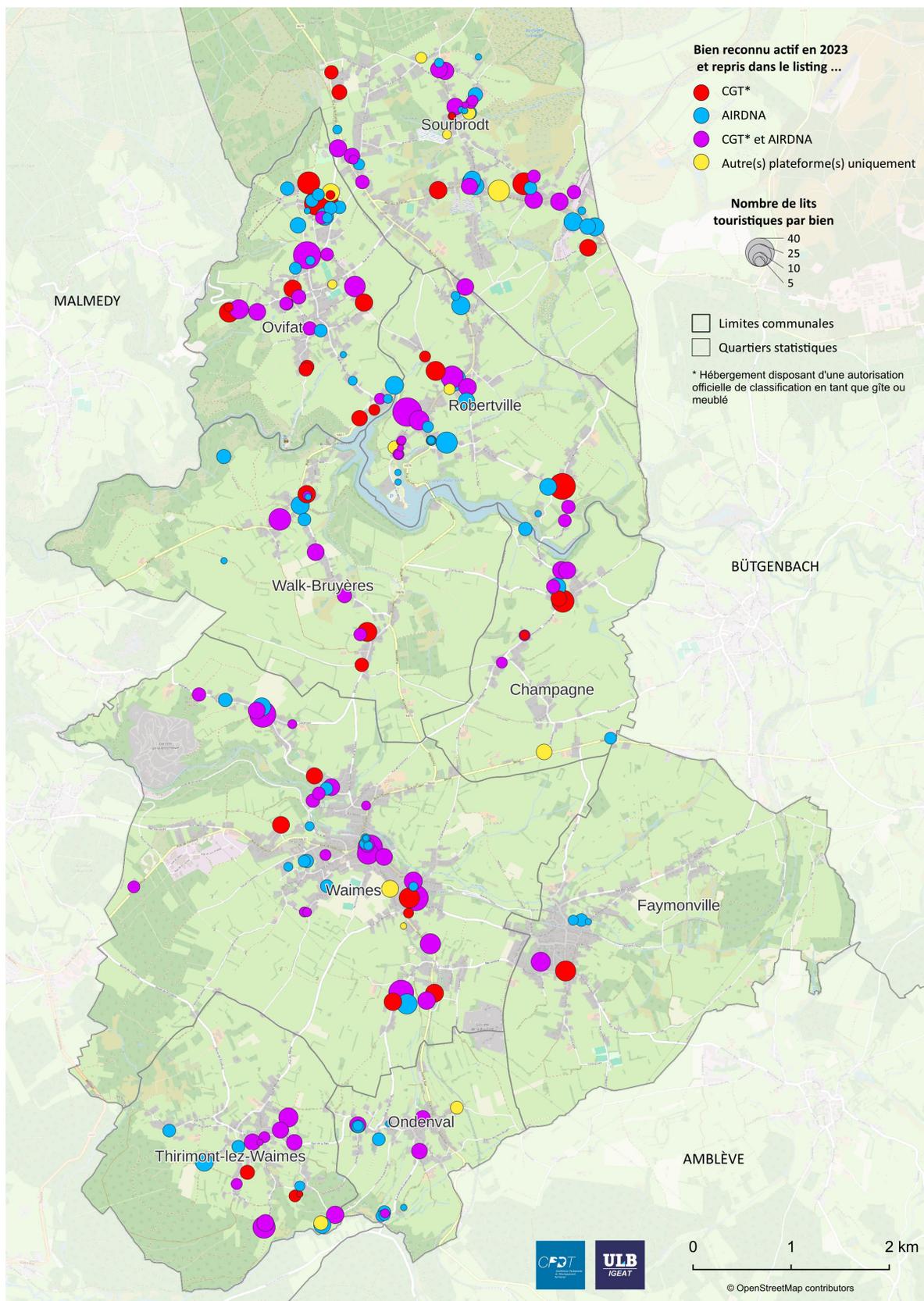


Figure 5. Capacité d'hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Vresse-sur-Semois en 2023 (arr. Dinant, prov. Namur).



**Figure 6. Capacité d'hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Viroinval en 2023 (arr. Philippeville, prov. Namur).**



**Figure 7. Capacité d'hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Waimes en 2023 (arr. Verviers, prov. Liège).**

○ *Analyse succincte des cartes*

### Points communs

De manière générale, la localisation des locations touristiques est étroitement liée à la configuration et à l'étendue des zones résidentielles bâties existantes. Cette répartition tend à être d'autant plus dispersée que le tissu bâti est lâche et éparpillé, comme à Waimes et Durbuy, où l'ensemble du territoire communal accueille des locations. À l'inverse, à Viroinval et Daverdisse, les zones bâties et les locations sont davantage concentrées.

Bien qu'un grand nombre d'hébergements se trouvent dans des zones excentrées par rapport aux centres villageois ou urbains, peu sont complètement isolés. Dans ces cas particuliers, il s'agit souvent d'anciennes bâtisses reconverties (moulins, tanneries, châteaux), de chalets forestiers autrefois utilisés comme résidences secondaires, ou de logements insolites (caravanes, *tiny houses*, yourtes).

Bien que des locations touristiques soient présentes dans toutes les localités, elles se concentrent davantage à proximité des attractions ou pôles touristiques (comme la ville de Durbuy) ou dans des cadres paysagers prisés. Ces derniers incluent les fonds de vallée (Ourthe, Semois, Viroin), les plateaux bien exposés et les abords des Hautes Fagnes.

Par exemple, dans la commune de Houffalize, les localités situées sur les plateaux à l'ouest, orientées vers la vallée de l'Ourthe et la commune de La Roche-en-Ardenne, comptent bien plus de locations touristiques que celles situées au sud et surtout à l'est. Cette dernière partie, davantage orientée vers le pôle d'emploi du Grand-Duché, voit par ailleurs une concurrence accrue entre la demande en logements servant de résidences principales et les locations touristiques.

Un autre facteur limite la présence de locations touristiques : l'éloignement par rapport aux pôles d'attraction touristiques, aux grands axes routiers ou aux lignes de transport en commun. C'est particulièrement le cas du sud-est de la commune de Vresse-sur-Semois.

### Différences

La composition de l'offre en locations touristiques du point de vue des bases de données sur lesquelles les biens sont recensés varie sensiblement selon les communes. À Waimes et Vresse-sur-Semois, par exemple, la proportion de locations touristiques reconnues par le CGT est particulièrement élevée (56% et 58 % ; voir tableau ci-dessous), au contraire de Durbuy et Houffalize où elle est particulièrement faible. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces disparités : la manière dont les communes encouragent les propriétaires à obtenir une reconnaissance officielle (incitants fiscaux, campagne de sensibilisation), les proportions de propriétaires locaux vs non-locaux parmi les hébergeurs, le profil touristique de la commune (dans une commune comme Durbuy, où le tourisme est déjà fortement développé, les hébergeurs pourraient privilégier les plateformes internationales plutôt que la reconnaissance locale), le souhait des hébergeurs de se distinguer par une offre officiellement labellisée.

**Tableau 3. Proportion des locations touristiques selon la base de données utilisée, par commune en 2023**

	AIRDNA	CGT	CGT & AIRDNA	AUTRE
<b>Daverdisse</b>	40%	26%	26%	9%
<b>Durbuy</b>	48%	12%	10%	30%
<b>Houffalize</b>	46%	15%	11%	28%
<b>Viroinval</b>	43%	25%	25%	7%
<b>Vresse</b>	21%	39%	19%	21%
<b>Waimes</b>	38%	19%	37%	6%

○ Une comparaison par commune et quartier statistique

**Tableau 4. L'offre en locations touristiques par commune et quartier statistique (méthodologie CPDT, données 2023) / \*hors VV et Campings**

Commune / Quartier statistique	Nombre de locations touristiques	Capacité d'hébergement totale	Capacité d'hébergement moyenne par bien	Proportion des logements cadastrés occupés par une location touristique*	Proportion des locations touristiques situées en ZH(CR) au plan de secteur
<b>Daverdisse</b>	<b>58</b>	<b>552</b>	<b>9,5</b>	<b>6,2%</b>	<b>86%</b>
Daverdisse	16	183	11,4	10,1%	94%
Gembes-Sclassin	20	224	11,2	8,6%	85%
Haut-Fays	3	34	11,3	0,8%	100%
Porcheresse-lez-Daverdisse	19	111	5,8	10,3%	79%
<b>Durbuy</b>	<b>562</b>	<b>4881</b>	<b>8,7</b>	<b>7,0%</b>	<b>62%</b>
Barvaux-sur-Ourthe	49	408	8,3	3,0%	73%
Bende	9	67	7,4	8,2%	67%
Bomal	64	656	10,3	6,9%	70%
Borlon	10	97	9,7	6,8%	100%
Durbuy	62	472	7,6	15,7%	85%
Grandhan	21	301	14,3	5,6%	95%
Heyd	40	396	9,9	7,6%	98%
Houmart	8	76	9,5	5,8%	63%
Izier	10	98	9,8	2,4%	80%
Les Closeries	120	956	8,0	18,4%	0%
Oppagne	14	120	8,6	6,2%	50%
Petite Somme	35	306	8,7	13,2%	100%
Petit-Han	24	197	8,2	3,0%	75%
Septon	16	149	9,3	10,5%	81%
Tohogne	12	101	8,4	4,4%	75%
Verlaine-sur-Ourthe	11	87	7,9	5,1%	64%
Villers-Sainte-Gertrude	9	108	12,0	4,9%	78%
Warre	21	83	4,0	5,6%	19%
Wéris	27	203	7,5	10,6%	100%
<b>Houffalize</b>	<b>248</b>	<b>2205</b>	<b>8,9</b>	<b>7,2%</b>	<b>83%</b>
Boeur-Buret	13	115	8,8	5,9%	100%
Bonnerue-Engreux	16	116	7,3	7,3%	94%
Houffalize	25	198	7,9	3,5%	52%
Mabompré	15	107	7,1	6,8%	40%
Mont-Fontenaille	9	121	13,4	5,8%	100%
Nadrin	43	427	9,9	11,1%	88%
Sommerain	1	4	4,0	0,9%	100%
Tailles	18	182	10,1	8,6%	94%
Taverneux	5	35	7,0	3,8%	60%
Tavigny	14	100	7,1	7,8%	64%

Commune / Quartier statistique	Nombre de locations touristiques	Capacité d'hébergement totale	Capacité d'hébergement moyenne par bien	Proportion des logements cadastrés occupés par une location touristique*	Proportion des locations touristiques situées en ZH(CR) au plan de secteur
Vissole	8	90	11,3	5,8%	88%
Wibrin	68	592	8,7	12,3%	91%
Wilogne-Dinez	13	118	9,1	6,8%	100%
<b>Viroinval</b>	<b>112</b>	<b>790</b>	<b>7,1</b>	<b>2,9%</b>	<b>71%</b>
Dourbes	9	75	8,3	4,2%	89%
Mazée	7	52	7,4	2,1%	100%
Nismes	19	101	5,3	1,7%	89%
Oignies-en-Thiérache	45	326	7,2	4,9%	44%
Olloy-sur-Viroin	11	72	6,5	2,0%	73%
Treignes	14	115	8,2	3,4%	100%
Vierves-sur-Viroin	7	49	7,0	2,1%	71%
<b>Vresse-sur-Semois</b>	<b>188</b>	<b>1545</b>	<b>8,2</b>	<b>7,4%</b>	<b>80%</b>
Alle	55	454	8,3	6,9%	93%
Bohan	42	282	6,7	8,7%	79%
Nafraiture-Orchimont	20	196	9,8	7,0%	85%
Sugny	11	107	9,7	2,8%	91%
Vresse-sur-Semois	60	506	8,4	10,2%	65%
<b>Waimes</b>	<b>223</b>	<b>2345</b>	<b>10,5</b>	<b>6,0%</b>	<b>80%</b>
Champagne	12	134	11,2	7,3%	75%
Faymonville	5	53	10,6	1,1%	100%
Ondenval	13	93	7,2	6,3%	62%
Ovifat	41	457	11,1	9,4%	78%
Robertville	30	339	11,3	7,6%	83%
Sourbrodt	44	415	9,4	7,1%	91%
Thirimont-lez-Waimes	19	202	10,6	8,2%	58%
Waimes	46	513	11,2	4,5%	80%
Walk-Bruyères	13	139	10,7	6,3%	85%

Les données révèlent des dynamiques variées entre les communes et leurs sous-unités en termes d'utilisation des logements pour des locations touristiques. Dans l'ensemble, la proportion de logements utilisés à des fins touristiques marchandes varie fortement, allant de seulement 0,9 % à Sommerain (Houffalize) à plus de 18 % aux Closeries (Durbuy), un ensemble de trois PRWE dans une zone de loisirs du plan de secteur. Cette diversité reflète des situations locales contrastées, avec des zones à usage très touristique des logements et d'autres où cette activité est marginale. La capacité moyenne par bien oscille également entre 4 et 14,3 places, avec une tendance à des hébergements plus grands dans les sous-unités rurales, comme Grandhan à Durbuy ou Mont-Fontenaille à Houffalize, où l'on trouve souvent des gîtes adaptés aux groupes.

L'analyse montre aussi une prédominance des logements touristiques dans les zones d'habitat ou à caractère rural (ZH(CR)), en particulier dans des communes comme Daverdisse (86 %) et Houffalize (83 %). Cependant, certaines sous-unités se distinguent nettement, comme Les Closeries et Warre à Durbuy, ainsi que Oignies-en-Thiérache à Viroinval, où une part importante de logements se situent en zone de loisirs du plan de secteur (hors villages de vacances et campings).

Chaque commune présente des particularités. Daverdisse, par exemple, affiche une homogénéité marquée avec une forte proportion de logements en ZH(CR). À Durbuy, qui compte la plus grande offre touristique avec 562 logements et près de 5 000 lits-places, les contrastes sont frappants entre un centre urbain avec des capacités par bien modérées et des zones rurales comme Heyd et Grandhan, où les capacités d'hébergement par bien sont parmi les plus élevées. Houffalize, quant à elle, illustre bien la dualité entre des sous-unités touristiques, comme Nadrin et Wibrin, et d'autres quasi exemptes d'activité touristique, comme Sommerain.

Dans des communes comme Viroinval, où l'usage touristique marchand des logements reste modeste, les proportions de logements dédiés à ce secteur sont faibles, exception faite du sud de la commune où se situe un cluster de locations touristiques en zone de loisirs (Domaine des Nobertins). À l'inverse, Vresse-sur-Semois, plus touristique, présente des pôles marquants comme Bohan et Alle, où les capacités et la densité en ZH(CR) sont élevées, mais également quelques localités comme Sugny où les locations touristiques sont rares. Enfin, Waimes se distingue par la capacité moyenne d'hébergement la plus élevée et des sous-unités comme Ovifat et Robertville (à proximité du plateau des Tailles et du lac de Robertville), qui concentrent une part significative des logements en usage touristique.

Ces résultats mettent en lumière des différences non négligeables entre les communes, mais surtout à l'intérieur de celles-ci, où les sous-unités (et leurs localités) se démarquent par leurs dynamiques propres, souvent liées à des facteurs locaux tels que l'attractivité touristique (proximité d'un pôle urbain, lieux favorables aux activités de plein air, paysages remarquables, patrimoine culturel ou architectural...), la proximité aux grands axes de communication, la concurrence exercée par la demande en logements servant de résidence principale...

### 2.1.2 Les résidences secondaires (HNP résidentiel)

#### ○ *Quelques précisions préalables*

1. Le recensement des résidences secondaires repose sur des données individuelles anonymisées, transmises par les administrations communales (registre des biens soumis à la taxe sur les résidences secondaires) dans le respect des dispositions du RGPD. Deux communes ont pu nous transmettre ces données, ce qui a permis de cartographier ces territoires dans le cadre de cette étude.
2. Contrairement aux locations touristiques, dont les adresses postales sont identifiables à partir des informations et photos accessibles publiquement dans les annonces en ligne, les localisations précises des résidences secondaires ne peuvent être reproduites ici pour des raisons liées au RGPD. Les données sont donc représentées sous forme agrégée par localité, la superficie des cercles sur les cartes étant proportionnelle au nombre de résidences secondaires.
3. La commune de résidence habituelle des propriétaires étant connue, nous avons indiqué également les parts respectives des résidences secondaires en fonction de la région ou du pays de résidence habituelle de son/sa propriétaire.
4. Certaines communes distinguent deux types de biens susceptibles d'être taxés en tant que résidences secondaires : les maisons/appartements et les caravanes résidentielles. Nous avons choisi d'exclure ces dernières, car, dans la commune de Vresse-sur-Semois où cette distinction est appliquée, il s'agit de biens spécifiquement destinés aux loisirs, situés dans des zones de type « camping » le long de la Semois. Une domiciliation ou une résidence à l'année dans de tels biens est exclue par la commune.

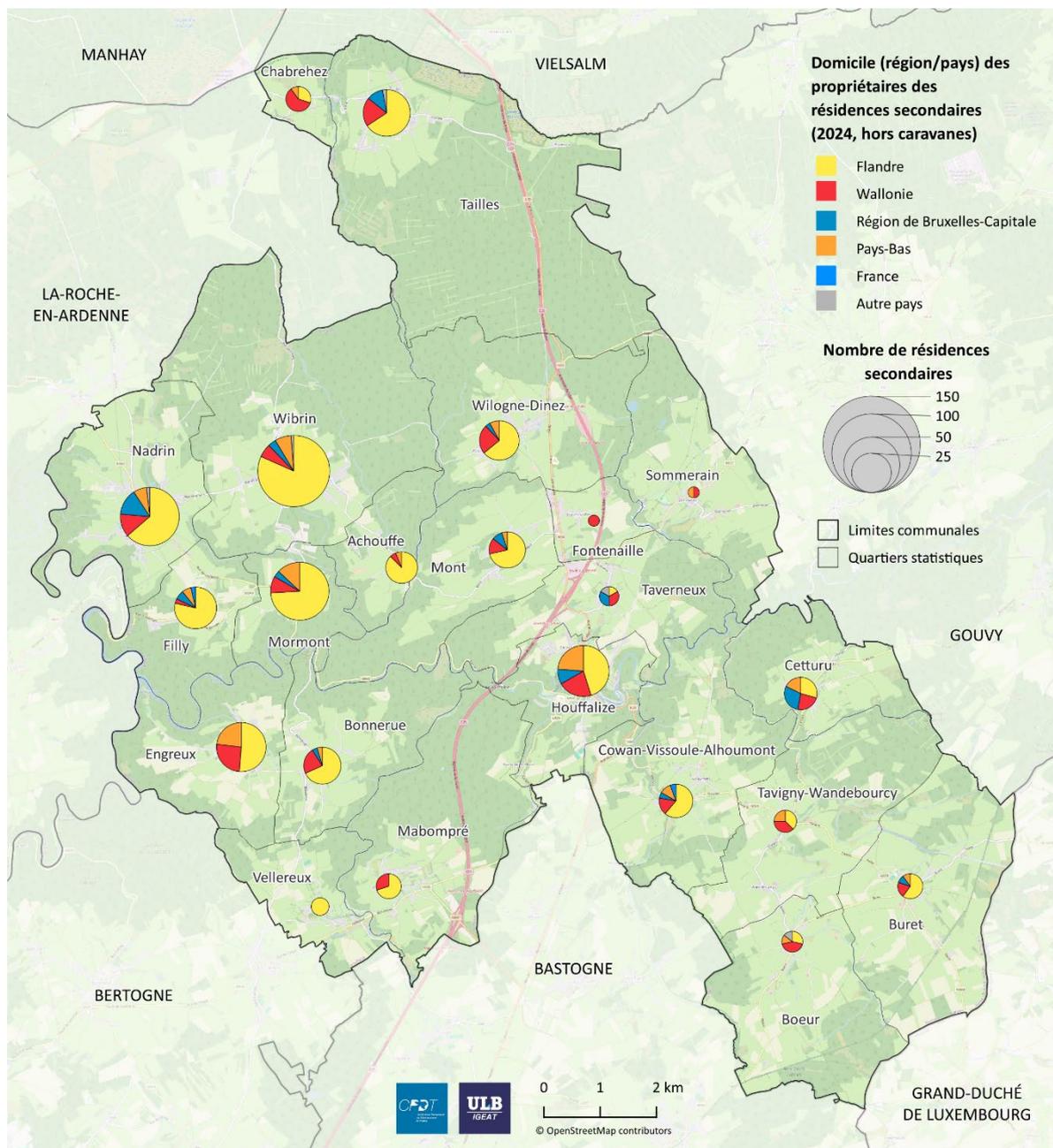


Figure 8. Nombre de résidences secondaires par localité dans la commune de Houffalze, 2024 (arr. Bastogne, prov. Luxembourg).

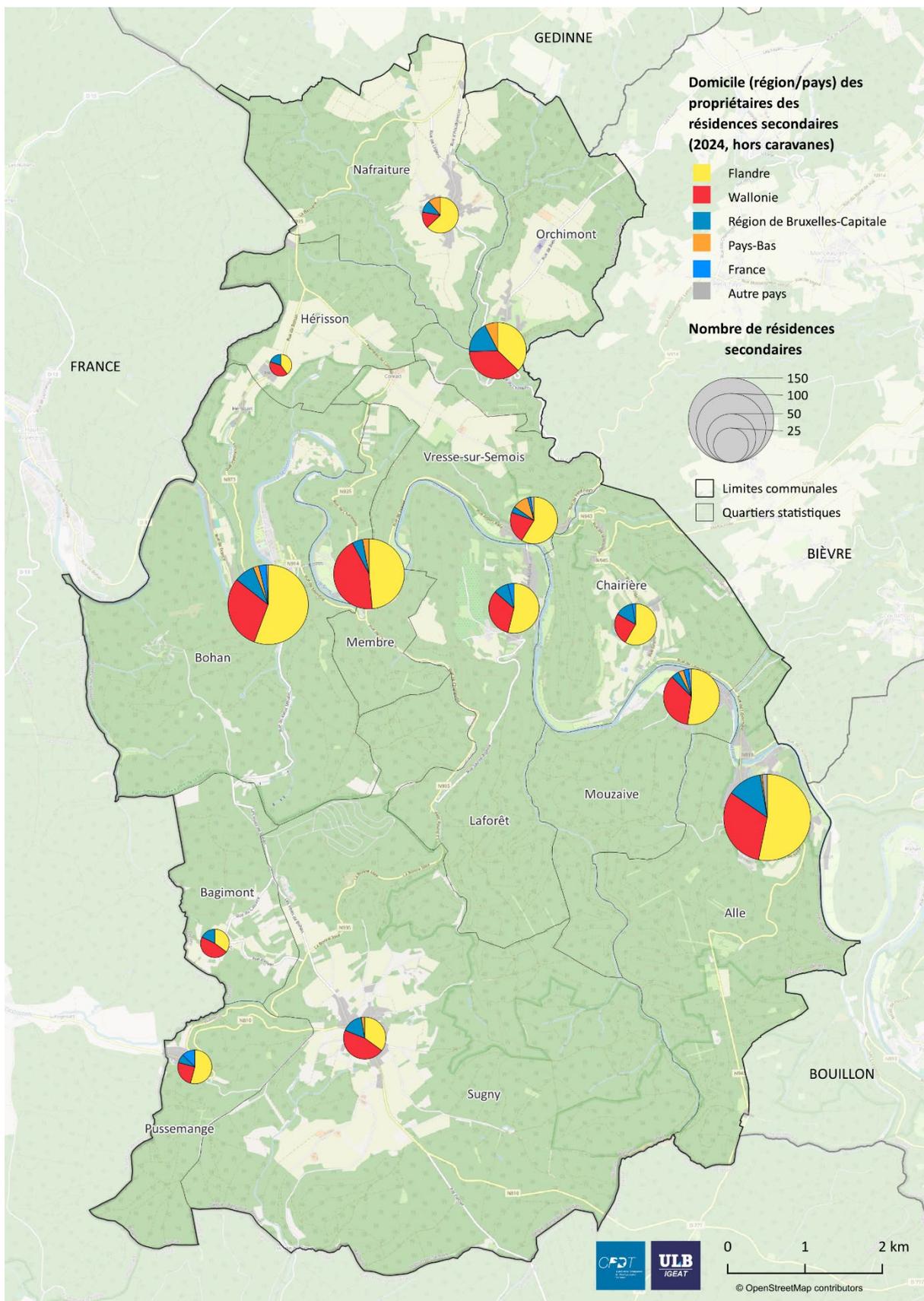


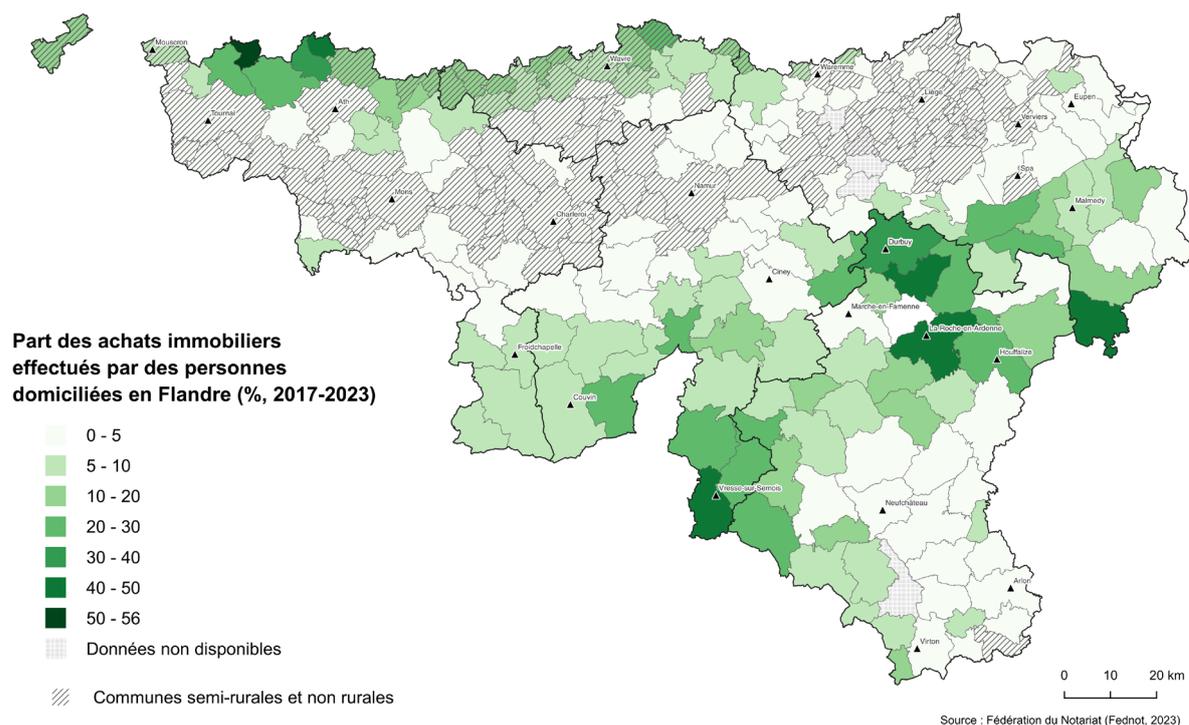
Figure 9. Nombre de résidences secondaires par localité dans la commune de Vresse-sur-Semois, 2023 (arr. Dinant, prov. Namur).

○ *Analyse succincte des cartes*

Un examen des cartes met en évidence une concentration notable des résidences secondaires dans deux zones spécifiques. La première se situe dans la partie ouest de la commune de Houffalize, orientée vers La Roche-en-Ardenne et la vallée de l'Ourthe, tandis que la seconde se concentre autour des localités bordant la Semois, à Vresse-sur-Semois. Ces deux régions, fortement attractives sur le plan touristique, constituent des pôles privilégiés pour l'acquisition de résidences secondaires.

À Vresse-sur-Semois, une analyse des origines des propriétaires révèle des parts importantes et parfois majoritaires de résidents domiciliés en Wallonie, soulignant un attrait local ou régional pour cette destination. En revanche, dans quasiment toutes les autres localités de Vresse-sur-Semois et Houffalize, les propriétaires de résidences secondaires sont majoritairement issus de Flandre et des Pays-Bas. Cette tendance s'explique par la plus grande proximité géographique de ces régions avec Houffalize, facilitant les déplacements pour les loisirs.

De manière plus discrète, une présence de propriétaires français est également observée à Vresse-sur-Semois, reflétant une dynamique transfrontalière d'acquisition. En revanche, la prédominance des propriétaires flamands et néerlandais est un phénomène récurrent dans l'ensemble des régions touristiques situées au sud du Sillon Sambre-et-Meuse. Ce comportement s'inscrit dans une double logique : d'une part, celle de l'investissement immobilier dans des régions perçues comme prometteuses, et d'autre part, celle de l'achat pour des usages touristiques ou de loisirs.



**Figure 10. Part des achats immobiliers (y compris de résidences secondaires) effectués par des personnes domiciliées en Flandre (en %, moyenne 2017-2023)**

Ces acquisitions sont souvent facilitées par des prix immobiliers relativement accessibles en Wallonie par rapport à ceux pratiqués en Flandre ou aux Pays-Bas, conjugués à un pouvoir d'achat plus élevé des acquéreurs. Ce phénomène est également amplifié par l'attractivité touristique de ces régions, qui offre un cadre naturel propice à l'activité récréative et aux loisirs (voir également la partie « analyse qualitative »).

## 2.2 FICHES COMMUNALES

Les indicateurs sélectionnés pour caractériser les communes concernées par le recensement des biens de type HNP et celles visées par l'étude de terrain (voir partie « analyse qualitative ») ont été rassemblés et organisés dans une base de données structurée (voir annexe 2 ; disponible en format numérique sur demande). Cette base intègre les valeurs les plus récentes disponibles au moment de la compilation (généralement 2023), ainsi que, lorsque cela était possible, des données comparatives datant d'environ dix ans. Pour certains indicateurs spécifiques liés au recensement HNP, les données ne sont disponibles que pour un nombre limité de communes, tandis que les autres indicateurs couvrent l'ensemble des communes wallonnes. Dans un souci de contextualisation, des moyennes ont été calculées pour l'ensemble du territoire wallon, ainsi que pour les communes rurales, semi-rurales et non rurales, selon la classification SPW ARNE 2021.

Dans un premier temps, il était envisagé de créer des fiches communales, regroupant une série d'indicateurs et d'éléments descriptifs pour chacune des six communes étudiées. Cependant, au fil des visites de terrain, il est apparu que les dynamiques se jouent principalement à l'échelle des localités, et non uniquement à celle de la commune. Par conséquent, si les indicateurs statistiques communaux ont été essentiels pour identifier les différences majeures entre les territoires, l'analyse en vue de la formulation des enjeux en lien avec l'HNP s'est finalement focalisée sur les situations spécifiques des villages (voir partie « Situations des localités -Une typologie » ci-dessous et l'annexe 1 « Guide : Encadrer l'usage touristique de l'habitat »).

A titre d'illustration, une fiche signalétique type a été conçue pour illustrer les indicateurs statistiques relatifs à une commune, organisés par thématiques. Chaque indicateur est accompagné d'un symbole représentant son évolution sur dix ans : une variation modérée est symbolisée par =, tandis qu'une augmentation ou une diminution est représentée par ↑ ou ↓ (ou ↑↑ / ↓↓ pour des variations plus significatives). Cette présentation facilite une lecture rapide et synthétique des tendances observées.

Pour mieux mettre en lumière les principales différences entre les communes étudiées, un tableau synoptique a été élaboré, regroupant les valeurs des différents indicateurs pour les six communes sélectionnées (voir page suivante).

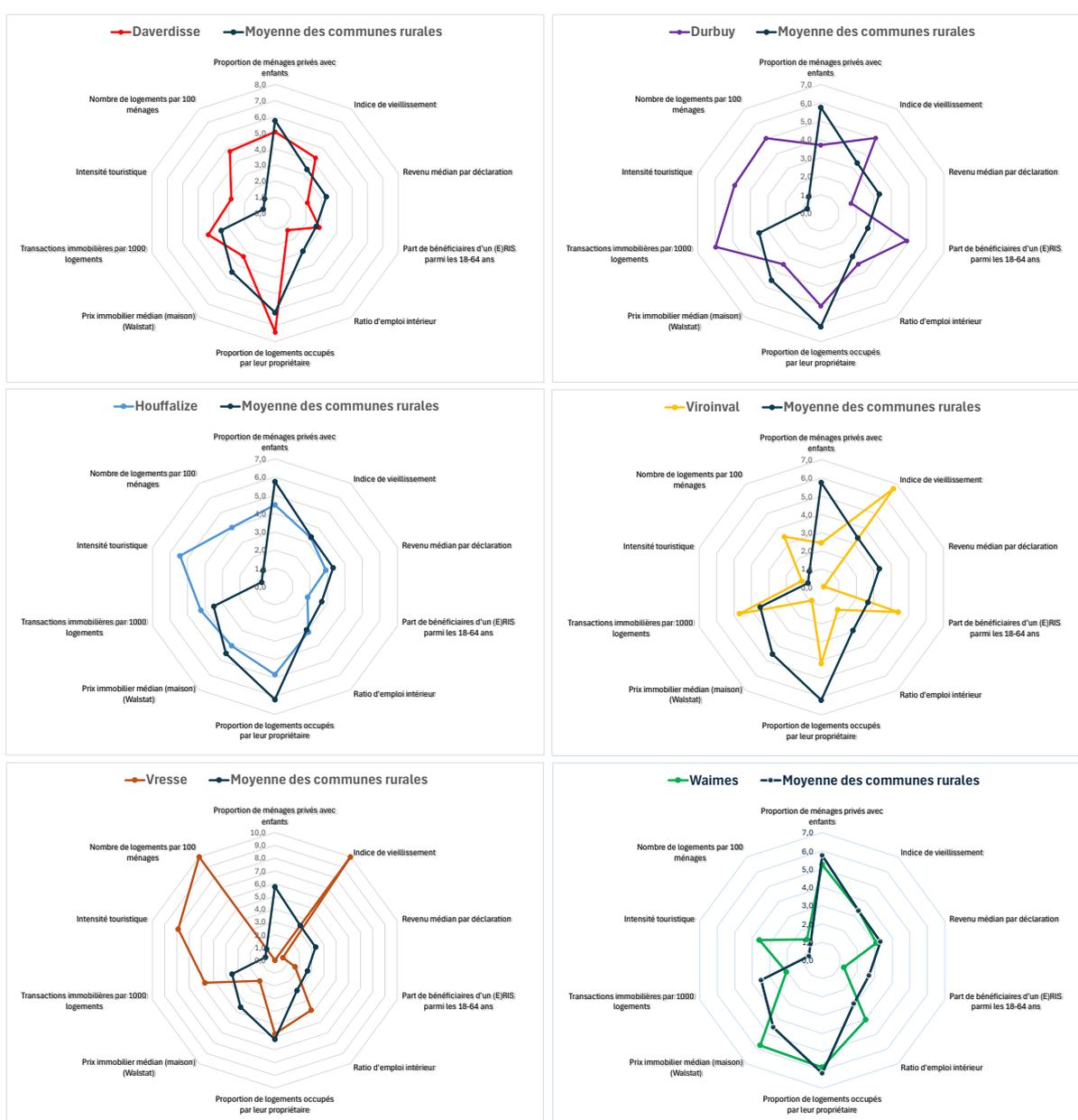
**Tableau 5. Sélection d'indicateurs pour caractériser les communes étudiées sous l'angle de leurs caractéristiques touristiques et de l'usage touristique du bâti résidentiel.**

	Unités	Année	Daverdisse	Durbuy	Houffalize	Viroinval	Vresse	Waimes	Communes rurales (moyenne)	Wallonie (moyenne)
Population	habitants	2023	1415	11507	5292	5640	2505	7542	-	-
Superficie	km <sup>2</sup>	2023	56,87	157,1	167,4	121,2	101,4	97,6	-	-
Densité de population	hab./km <sup>2</sup>	2023	24,9	72,4	31,2	46	23,7	76,9	90,2	217,8
Taux de croissance annuel moyen	%	2010-2023	0,2	0,4	0,5	-0,2	-0,8	0,5	0,6	0,4
<b>Situation socio-démographique</b>										
Taille moyenne d'un ménage privé	nombre moyen de personnes par ménage	2023	2,34	2,15	2,23	1,97	1,91	2,3	2,29	2,24
Proportion de ménages privés avec enfants	%	2023	37,9	34,4	36,4	31,1	24,8	38,4	39,7	38,7
Indice de vieillissement	sans unités	2023	97	108	84,1	130,7	176,1	84,8	84,8	88,2
Revenu médian par déclaration	€	2021	25.225	24.534	26.710	21.652	22.579	27.040	27.480	25.193
Part de bénéficiaires d'un (E)RIS parmi les 18-64 ans	%	2022	1,88	2,93	1,36	2,68	1,25	1,03	1,78	3,59
Ratio d'emploi intérieur	postes de travail / habitant	2022	31,1	53,9	50,1	33,4	68,6	60,1	48,36	61,2
<b>Logement et immobilier</b>										
Proportion de bâtiments avec un seul logement	%	2021	90,8	81,3	79,4	88,5	84	77,6	-	74
Proportion de logements occupés par leur propriétaire	%	2021	75,6	67,9	67,1	65	70,2	70,5	71,6	63,8
Nombre de logements publics SLSP et loués via une Agence immobilière sociale (AIS)	nombre	2022	4	87	9	44	27	18	-	-
Proportion de ménages résidant dans un logement géré par une Société de Logement de Service Public (SLSP)	%	2022	0,67	0,84	0,13	0,6	0,64	0,22	1,96	5,93
Transactions immobilières par 1000 logements	ventes / 1000 habitants	Moyenne 2021-2023	23,9	30,1	23,5	25,2	29,1	15,2	20,7	21,9
Proportion de logements nouvellement construits	%	Moyenne 2021-2023	1,12	1,39	1,35	0,41	0,24	0,59	0,97	0,64
Prix immobilier médian (maison) (Walstat)	€	2018-2020	152.500	155.333	170.000	89.500	118.000	214.833	183.325	-
Prix immobilier médian (maison) (Fednot)	€	2023	277.500	203.000	217.500	121.000	155.000	275.250	183.000	241.000
Prix immobilier moyen au m <sup>2</sup> (maison) (Immoweb)	€/m <sup>2</sup>	2024	1.568	1.596	1.651	1.159	1.380	1.657	-	1.610
<b>Tourisme</b>										
<b>Capacités d'hébergement (hors HNP):</b>										
- Hôtellerie classique et chambres d'hôtes	lits	2023	53	1085	308	48	543	375	-	-
- CTS et VV	lits	2023	52	2545	704	202	186	109	-	-
- Camping/Caravaning	places	2020	0	3006	1437	1416	2463	1650	-	-
Proportion d'emplois salariés dans le commerce, l'Horeca et les transports au lieu de travail	%	Juin 2022	9,5	34,9	24,4	10,8	23,8	27,7	-	20,2
Intensité touristique	nombre de nuitées par 1000 habitants	2022	22.642	38.976	43.246	8.872	62.825	28.621	6.082	2.534
<b>Usage touristique des biens résidentiels</b>										
Nombre de biens de type HNP marchand	nombre	2023	58	562	248	112	188	223	-	-
Capacité des biens de type HNP marchand	places-lits	2023	552	4881	2205	790	1545	2345	-	-
Nombre de résidences secondaires	nombre	2023/2024	-	-	514	-	773	-	-	-
- taxes communales (données brutes)	nombre	2019	217	1795	459	740	1102	218	-	-
- estimation cadastre x registre (calculs CPDT)	nombre	2023	49	1095	112	451	552	203	-	-
Nombre de logements par 100 ménages	logements / 100 ménages	2023	152,6	155,7	144,3	138,1	210,1	116,1	112,5	109,8
Capacité d'hébergement HNP par 100 habitants	places-lits HNP / 100 habitants	2023	-	-	80,5	-	185,1	-	-	-

En complément, des diagrammes polaires ont été conçus pour offrir une interprétation visuelle et rapide des données. Ces diagrammes présentent dix indicateurs clés, normalisés sur une échelle de 0 à 10, où 0 correspond au minimum observé parmi les communes rurales wallonnes et 10 au maximum. Les valeurs des indicateurs sont reliées, formant une figure caractéristique qui peut être comparée à la moyenne des communes rurales wallonnes, représentée par une ligne noire.

Les communes de Waimes, Houffalize, Durbuy, Daverdisse, Vresse-sur-Semois et Viroinval reflètent la diversité des réalités rurales en Wallonie. Si elles partagent un cadre naturel attractif, leurs profils démographiques, économiques, immobiliers et touristiques présentent des différences significatives qui dessinent des trajectoires distinctes.

**Figure 11. Diagrammes polaires offrant une visualisation synthétique et comparative d'une sélection d'indicateurs, pour analyser les différences entre communes et les écarts à la moyenne des communes rurales wallonnes.**



**Sur le plan démographique**, les communes de Waimes et Daverdisse affichent une proportion relativement élevée de ménages avec enfants. Cela témoigne d'une attractivité pour les familles, ce qui peut être lié à un cadre de vie favorable ou à une économie locale relativement stable. À l'opposé, des communes comme Vresse-sur-Semois et Viroinval révèlent un poids beaucoup plus faible de cette catégorie de ménages, marqué par un vieillissement accentué. L'indice de vieillissement illustre bien cette dynamique : il culmine à Vresse, tandis que Waimes et Houffalize restent proches de la moyenne régionale. Ces contrastes traduisent des réalités complexes, où certaines communes parviennent à maintenir une attractivité intergénérationnelle tandis que d'autres se trouvent confrontées à une population vieillissante.

Les **différences économiques** renforcent ces écarts. Waimes, par exemple, bénéficie d'un revenu médian élevé, proche de la moyenne régionale, ce qui contraste nettement avec des communes comme Vresse et surtout Viroinval, où les niveaux de revenus témoignent d'une fragilité économique plus marquée. Ces disparités se reflètent également dans la part de la population dépendante d'un revenu d'intégration sociale (E/RIS). Tandis que Waimes compte une part relativement faible, Viroinval, mais également Durbuy connaissent des niveaux de précarité plus élevés. L'emploi local joue aussi un certain rôle dans ces disparités : alors que Vresse tire son épingle du jeu avec un ratio d'emploi intérieur relativement élevé, signe d'une certaine autonomie économique, Daverdisse et Viroinval peinent à offrir des opportunités locales suffisantes, signalant une plus grande dépendance à des pôles d'emploi extérieurs.

Le **marché immobilier**, lui aussi, reflète les dynamiques variées de ces territoires. Waimes se distingue avec un prix médian élevé, indicateur d'une forte demande, probablement portée par une combinaison d'attractivité touristique et résidentielle. À l'inverse, les communes de Viroinval et Vresse proposent des biens nettement plus abordables, attirant potentiellement davantage des acquéreurs à la recherche de résidences secondaires. La proportion de logements occupés par leurs propriétaires souligne des tendances similaires : Daverdisse et Waimes affichent des taux assez élevés, révélant une dominante résidentielle stable, tandis que Viroinval est davantage marquée par des logements destinés à la location. La dynamique des transactions immobilières est également révélatrice. Durbuy et Vresse enregistrent une activité intense, alimentée par le tourisme et la demande en résidences secondaires.

Le **tourisme**, justement, constitue un levier structurant pour plusieurs de ces communes, bien qu'avec des impacts variés. Vresse-sur-Semois et Houffalize se distinguent par une forte intensité touristique, liée à leur attractivité et l'importante offre en toutes sortes d'hébergements touristiques. À l'opposé, Viroinval reste plus en retrait, ce qui traduit aussi ses limites en termes d'accueil. L'effet du tourisme sur l'immobilier est également visible à travers le nombre de logements par 100 ménages : toutes les communes étudiées dépassent largement la moyenne régionale, avec des extrêmes comme Vresse et Durbuy, soulignant l'importance des résidences secondaires et locations touristiques.

Ces communes rurales, bien que géographiquement proches, présentent des réalités très contrastées. Waimes, Houffalize et, dans une moindre mesure, Daverdisse apparaissent comme relativement « moyennes », combinant un certain équilibre en termes de profils de ménages, une économie relativement stable et un tourisme important mais maîtrisé. À l'inverse, Durbuy et Vresse illustrent comment l'intensité touristique peut transformer profondément les dynamiques locales, tout en exacerbant les tensions sur le logement. Viroinval, plus rural et isolé, doit relever des défis structurels liés à l'emploi, au vieillissement de la population et à une économie moins diversifiée.

Ces profils variés, observés à l'échelle communale, offrent un premier éclairage sur la complexité des réalités rurales en Wallonie et les défis qu'elles engendrent. Toutefois, c'est grâce au travail de terrain, aux observations directes et aux entretiens réalisés avec les acteurs locaux que ces profils seront affinés pour trois communes spécifiques (voir partie « analyse qualitative »).

# FICHE D'IDENTITÉ - COMMUNE DE VRESSE-SUR-SEMOIS

## Zone d'étude

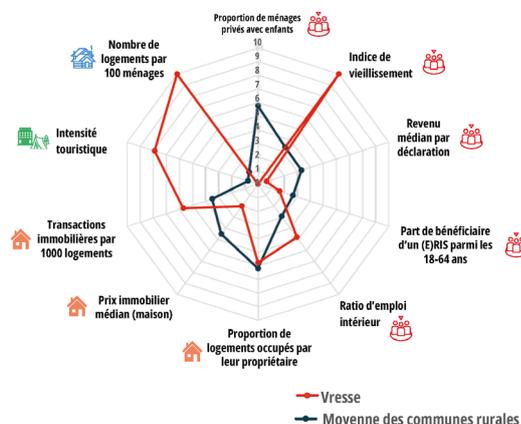
Arrondissement de Dinant  
Province de Namur  
Ensemble touristique HNP : Haute Meuse et ses affluents

## La population

Population : 2 595 habitants ↓  
Superficie : 101,4 km²  
Densité de population : 23,7 habitants/km²

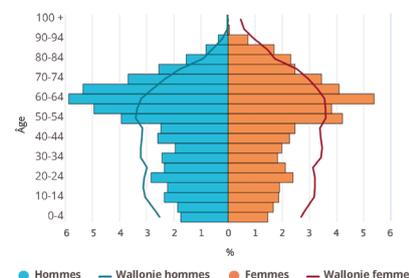


## Diagramme en étoile d'indicateurs clés : Vresse-sur-Semois et moyenne wallonne



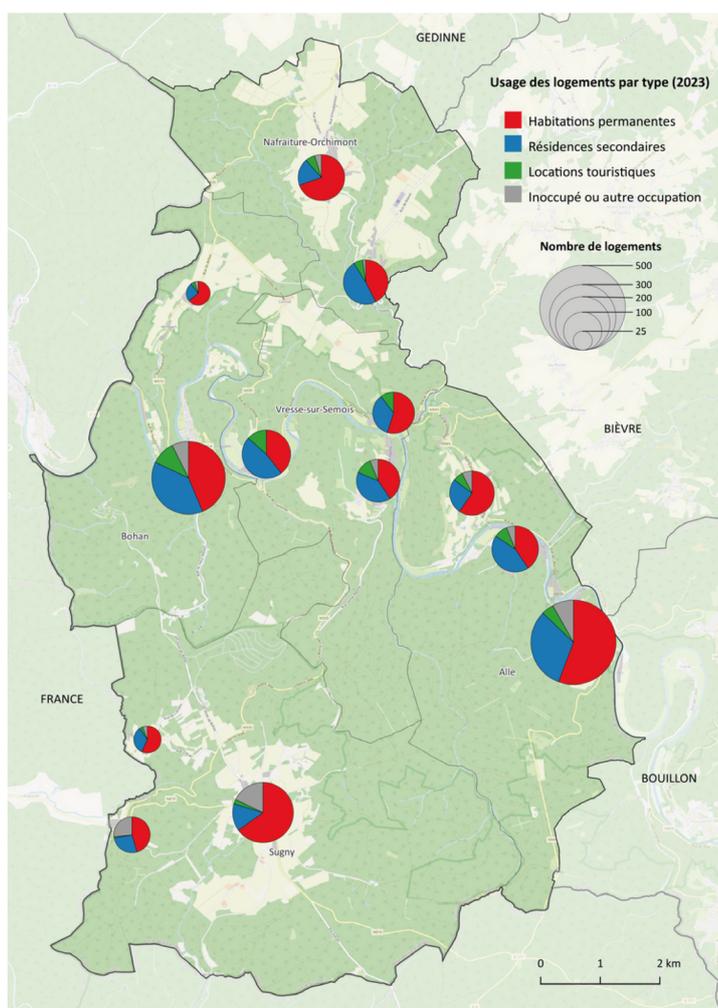
## Situation socio-démographique

Taille moyenne d'un ménage privé : 1,91 personnes/ménage ↓  
Proportion de ménages privés avec enfants : 24,8 % du total des ménages privés ↓↓  
Indice de vieillissement : 176,1 ↑↑



Revenu médian par déclaration : 22 579 € ↑↑  
Part de bénéficiaires d'un (E)RIS parmi les 18-64 ans : 1,25 % =  
Ratio d'emploi intérieur : 68,6 postes de travail/habitant ↑↑

## Usage des logements par type en 2023



## Logement et immobilier

Proportion de bâtiments avec un seul logement : 84% (82,6% pour les logements occupés) ↓  
Proportion de logements occupés par leur propriétaire : 70,2% ↑  
Nombre de logements publics SLSP et loués via une Agence immobilière sociale (AIS) : 27 logements  
Proportion de ménages résidant dans un logement géré par une Société de Logement de Service Public (SLSP) : 0,64% =  
Transactions immobilières par 1 000 logements : 29,1 ventes/1000 habitants ↑↑  
Proportion de logements nouvellement construits : 0,24% ↑  
Prix immobilier médian (maison) (Fednot) : 155 000 € ↑  
Prix immobilier moyen au m² (maison) (Immoweb) : 1 380 €/m²  
Prix immobilier médian (maison) (Walstat) : 118 000 €



## Tourisme

Capacités d'hébergement (hors HNP)  
• Hôtellerie classique et chambres d'hôtes : 543 lits =  
• CTS et VV : 186 lits =  
• Camping/Caravaning : /  
Proportion d'emplois salariés dans le commerce, l'Horeca et les transports au lieu de travail : 23,8% ↑  
Intensité touristique : 62 825 nuitées/1000 habitants ↑↑



## Usage touristique des biens résidentiels

Nombre de biens de type HNP marchand : 188 biens  
Capacité des biens de type HNP marchand : 1 545 lits  
Nombre de résidences secondaires : 773 résidences secondaires  
• Selon les taxes communales (2019) : 1 102 résidences secondaires  
• Selon cadastre croisé au registre (Iweps) : 552 résidences secondaires  
Nombre de logements par 100 ménages : 210,1 logements/100 ménages ↑↑  
Capacités d'hébergement HNP par 100 habitants : 185,1 places-lits HNP/100 habitants ↓

Sources : IWEPS, Statbel, CGT, AirDNA, FedNot, Immoweb, Commune de Vresse-sur-Semois



Figure 12. Exemple de fiche d'identité - La commune de Vresse-sur-Semois (arr. Dinant, prov. Namur).

## FICHE D'IDENTITÉ - COMMUNE DE HOUFFALIZE

### Zone d'étude

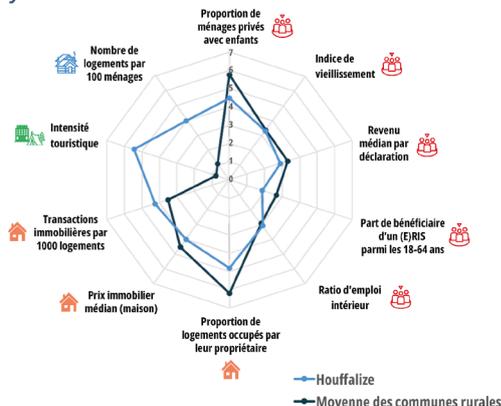
Arrondissement de Bastogne  
Province de Luxembourg  
Ensemble touristique HNP : Ardenne et Famenne du nord-est

### La population

Population : 5 292 habitants ↑  
Superficie : 167,4 km<sup>2</sup>  
Densité de population : 31,2 habitants/km<sup>2</sup>



### Diagramme en étoile d'indicateurs clés : Houffalize et moyenne wallonne



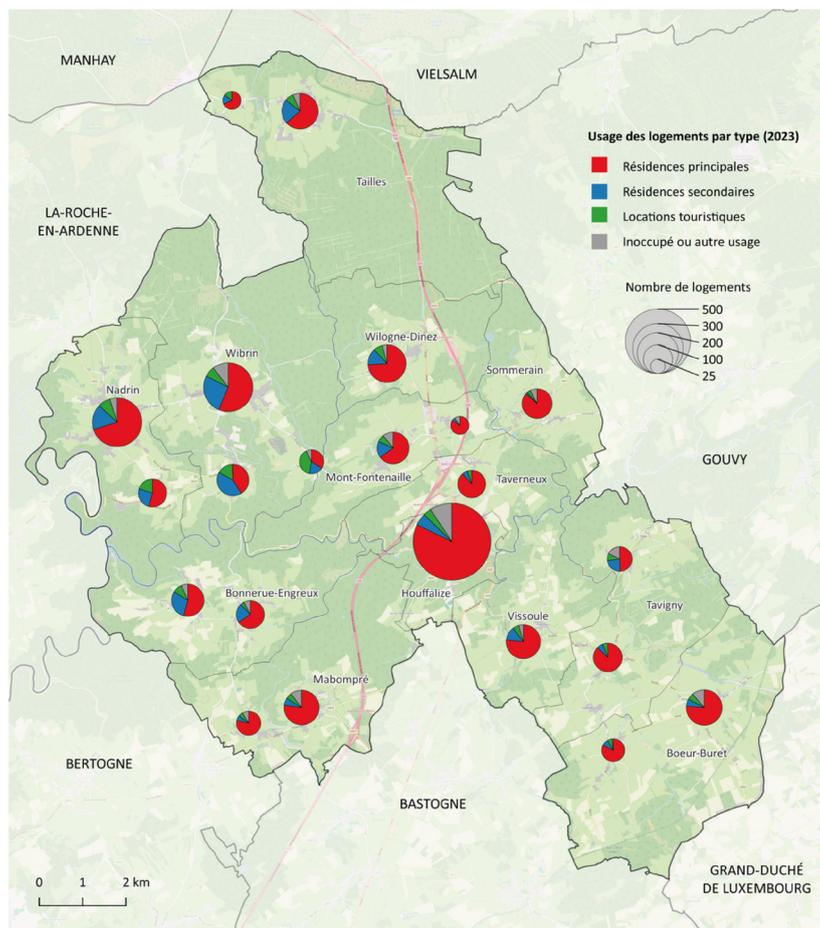
### Situation socio-démographique

Taille moyenne d'un ménage privé : 2,23 personnes/ménage ↓  
Proportion de ménages privés avec enfants : 36,4 % du total des ménages privés ↓  
Indice de vieillissement : 84,1 ↑



Revenu médian par déclaration : 26 710 € ↑  
Part de bénéficiaires d'un (E)RIS parmi les 18-64 ans : 1,36 % ↑  
Ratio d'emploi intérieur : 50,1 postes de travail/100 habitants =

### Usage des logements par type en 2023



### Logement et immobilier

Proportion de bâtiments avec un seul logement : 79,4% (80,2% pour les logements occupés) ↓  
Proportion de logements occupés par leur propriétaire : 67,1% ↓  
Nombre de logements publics SLSP et loués via une Agence immobilière sociale (AIS) : 9 logements  
Proportion de ménages résidant dans un logement géré par une Société de Logement de Service Public (SLSP) : 0,13% ↑  
Transactions immobilières par 1 000 logements : 23,5 ventes/1000 habitants ↑  
Proportion de logements nouvellement construits : 1,35%  
Prix immobilier médian (maison) (Fednot) : 217 500 € ↑  
Prix immobilier moyen au m<sup>2</sup> (maison) (Immoweb) : 1 651 €/m<sup>2</sup>  
Prix immobilier médian (maison) (Walstat) : 170 000 €



### Tourisme

**Capacités d'hébergement (hors HNP)**

- Hôtellerie classique et chambres d'hôtes : 308 lits ↑
- CTS et VV : 704 lits ↓
- Camping/Caravaning : 1437 places (2019)

**Proportion d'emplois salariés dans le commerce, l'Horeca et les transports au lieu de travail : 24,4% =**  
Intensité touristique : 43 246 nuitées/1000 habitants ↑



### Usage touristique des biens résidentiels

Nombre de biens de type HNP marchand : 248 biens  
Capacité des biens de type HNP marchand : 2 205 lits  
Nombre de résidences secondaires : 514 résidences secondaires  
• Selon les taxes communales (2019) : 459 résidences secondaires  
• Selon cadastre croisé au registre (2023) : 112 résidences secondaires  
Nombre de logements par 100 ménages : 144,3 logements/100 ménages =  
Capacité d'hébergement HNP par 100 habitants : 80,5 places-lits HNP/100 habitants ↓

Sources : IWEPS, Statbel, CGT, AirDNA, FedNot, Immoweb, Commune de Houffalize



Figure 13. Exemple de fiche d'identité - La commune de Houffalize (arr. Bastogne, prov. Luxembourg).

## II. VOLET 2. DIAGNOSTIC A L'ECHELLE COMMUNALE – VOLET QUALITATIF

### 1. MÉTHODOLOGIE

Le volet qualitatif a consisté en un **travail d'investigation sur place, comprenant une étude de terrain et d'observations *in situ*** couplée à des **rencontres avec des acteurs locaux** gravitant autour de la location de biens de type HNP (propriétaires, gestionnaires, intermédiaires), de l'économie touristique (commerçants), de l'immobilier touristique (notaires, agences immobilières) ainsi que les administrations et services publics locaux (commune, services propreté, intercommunale des eaux, maison de tourisme ...).

L'objectif de ce dispositif a été de récolter des éléments de compréhension plus approfondis des dynamiques en cours (y compris subjectifs). Ceci inclut aussi la possibilité d'engager des conversations spontanées lors des visites de terrain et d'établir des contacts avec les personnes sur place, tels que les habitants, les touristes et les hébergeurs.

Cette approche a permis de confronter les données quantitatives à la réalité du terrain et de poursuivre l'identification, la caractérisation et l'évaluation de l'impact exercé par la présence et le développement de l'HNP sur la vie locale. Elle a constitué également un outil de vérification de nos hypothèses de recherche.

#### 1.1 SEJOURS DE TERRAIN

L'objectif de mieux comprendre comment l'HNP se déploie, dans quelle logique, qui en sont les acteurs, et quels impacts concrets il a sur ses terrains de déploiement, s'avère épineux à approcher méthodologiquement. Dans une démarche empirique et à tendance inductive, le dispositif méthodologique comprenait des séjours sur le terrain afin d'y observer nos objets de recherche et discuter avec leurs acteurs, ainsi que des entretiens avec des acteurs plus généralistes.

##### 1.1.1 Terrain exploratoire : Waimes

La première étape du dispositif était l'organisation d'un premier séjour de terrain afin d'y tester et consolider notre dispositif, en plus d'y récolter des premiers matériaux qualitatifs.

La première question qui s'est posée était celle du choix des communes où tenir les séjours de terrain, ainsi que leur nombre, prenant en compte le temps alloué à la recherche. Il s'agissait de s'appuyer sur les résultats de l'année 2023, afin d'aller dans des communes où le phénomène HNP est important, sans pour autant se rendre dans des destinations où la situation est tellement particulière qu'elle ne permettrait aucune généralisation aux autres communes wallonnes. Il fallait également choisir des territoires distincts et relativement éloignés les uns des autres, notamment au regard des typologies de régions et sous-régions mises en lumière dans la note de recherche 90 de la CPDT. Enfin, dans l'optique de formuler des recommandations, il était nécessaire de sélectionner des localités où l'HNP avait fait l'objet d'un encadrement spécifique.

Le premier terrain a ainsi été mené à Waimes les 8, 9 et 10 avril 2024. Waimes affichait en effet le cinquième score d'intensité de l'HNP en Région wallonne, selon l'indicateur élaboré en 2023. De plus, la commune avait fait parler d'elle en adoptant différents règlements et ligne de conduite qui avaient provoqué des réactions du secteur<sup>2</sup>.

La préparation du terrain comprend deux dimensions principales : une collecte de données quantitatives sur la commune (recensement exhaustif et cartographie des biens HNP, récolte de données socio-démographiques) et une collecte de données plutôt qualitatives (entretiens préparatoires, lectures d'articles de presse, recherche documentaire, analyse de l'encadrement de l'HNP à l'œuvre dans la commune). Ainsi, avant de se rendre sur place, nous avons mené des discussions, à distance, avec un conseiller communal de l'opposition, deux propriétaires de gîtes dans la commune, un agent immobilier basé à Waimes, et un employé de la cellule logement de la commune. Nous avons avec nous des cartes de chaque village reprenant les gîtes et meublés ainsi que leur capacité, et les localisations des habitations de vacances reprises au cadastre. Les entretiens préparatoires ainsi que les données récoltées nous ont permis, à notre arrivée dans la commune, d'avoir déjà des hypothèses sur les problématiques en cours et les lieux les plus touchés.

Certaines pistes et objectifs des terrains ont été abandonnés en cours de route, à la suite de retours critiques sur leurs résultats et leur pertinence au regard des objectifs de recherche. Les vérifications sur le terrain ont pu illustrer l'efficacité de la méthodologie de recensement des hébergements marchands, tandis que le cadastre s'est avéré être une source peu efficace pour comptabiliser les secondes résidences.

Le séjour de terrain s'est en revanche révélé particulièrement utile pour identifier la configuration des villages accueillant ou non des biens HNP, et la perception de la thématique par leurs habitants. Le fait de séjourner dans des hébergements touristiques permettait également de se rendre compte plus concrètement du fonctionnement des hébergements (contacts ou non avec le propriétaire, tarifs, services offerts, entretien et nettoyage...) et d'assumer différentes casquettes selon les interlocuteurs : nous nous présentions parfois comme chercheurs, parfois comme touristes, parfois plus vaguement.

Le premier terrain dans la commune de Waimes a donc permis de baliser les différents matériaux à collecter durant ces visites :

- Observation des biens HNP *in situ* pour vérifier l'efficacité de la collecte, les signes extérieurs (boîte à clé, volets ouverts ou fermés, présence de personnel de nettoyage en début de semaine, plaque d'immatriculation étrangère le weekend, entretien du jardin, présence de plantes aux fenêtres...) via des photos, des notes et des annotations sur des cartes.
- Observations des infrastructures, de leur état, leur qualité, dans les localités plutôt touristiques ou plutôt résidentielles via des photos et des notes.
- Entretien sur place avec le personnel communal en charge du cadastre de l'habitat (venant du service urbanisme et/ou taxe selon les communes) afin de savoir de quelles données ils disposent, comment elles sont récoltées, et les éventuelles difficultés rencontrées.
- Entretien avec différents acteurs de la commune (propriétaire de gîte, échevin, policier, notaire, agent immobilier...)

---

<sup>2</sup> « Waimes : une taxe sur les grands gîtes qui dérange ». 2021. 10 mars 2021. <http://www.vedia.be/info/tourisme/waimes-une-taxe-sur-les-grands-gites-qui-derange/104693>.

- Discussions spontanées avec des gens rencontrés sur le terrain (commerçants, acteurs de l'Horeca, touristes, habitants...).

Mis ensemble, et combinés aux données quantitatives ainsi qu'aux entretiens préparatoires, ces éléments nous paraissaient à même de nous permettre de comprendre la place que prenait l'habitat non permanent, ses filières de développement, les conséquences de sa présence et les réponses des différents acteurs communaux.

### 1.1.2 Poursuite des terrains

Poursuivant la collecte de matériaux et ayant une méthodologie plus établie, nous avons décidé de réaliser des séjours de terrain dans deux communes supplémentaires. Puisque nous étions dans une démarche qualitative, la représentativité au sens statistique du terme n'était pas un objectif pertinent (même si nous avons été sur 8 terrains différents, cela aurait été toujours trop peu que pour généraliser aux 262 communes wallonnes). Un séjour de deux à trois jours nous permettait de rencontrer suffisamment d'acteurs et de nous rendre dans suffisamment de villages que pour répondre à nos questions.

En second lieu, nous nous sommes rendus à Vresse-sur-Semois, commune historiquement touristique, et présentant un nombre important de différences avec Waimès : éloignement aux pôles d'emploi, part importante de secondes résidences, revenus et niveaux de vie plus faibles, vieillissement et décroissance de la population. L'éloignement géographique des deux terrains constituait également un argument en faveur de Vresse-sur-Semois, en plus du fait que, malgré le score particulièrement élevé de l'indicateur synthétique pour la commune, la régulation du phénomène par la commune était timide. Ce séjour de terrain s'est déroulé du 14 au 16 mai 2024.

En troisième lieu, nous avons décidé de nous rendre à Houffalize. Ce choix était motivé par la localisation de la commune dans la vallée de l'Ourthe, difficilement contournable lorsqu'il s'agit de tourisme en Wallonie, en plus du fait que le collège communal s'y était récemment doté d'une ligne de conduite relative aux hébergements touristiques. Plus succinct, parce qu'une partie des questions qui motivaient les précédents séjours avaient déjà eue leur réponse, ce terrain a fait office de première phase confirmatoire de certaines hypothèses, en plus de la découverte d'un troisième territoire, dont les similitudes avec les deux premiers sont apparues plus clairement. Nous nous y sommes rendus les 24 et 25 juin.

Plus avancés dans la recherche, il nous est apparu, en faisant la synthèse des deux premiers séjours, que, plus significatives encore que les différences entre communes, c'étaient les différences entre villages qui étaient les plus déterminantes dans le développement de l'HNP. L'hypothèse que chaque village, selon sa taille, son histoire, sa localisation, connaissait une configuration du bâti résidentiel touristique spécifique à son contexte, a été la question principale que les séjours cherchaient à explorer. C'est à partir de ce prisme que nous avons abordé Houffalize, rendant les observations plus ciblées et les parcours plus dirigés.

A cette étape de la recherche, une typologie de 10 situations de localité a commencé à se construire. Afin de vérifier les hypothèses des différentes situations villageoises en cours d'élaboration, nous avons choisi, pour clôturer le premier semestre, de retourner dans des villages que nous connaissions déjà. Les 2 et 3 juillet, nous sommes donc retournés à Vresse-sur-Semois, afin de tester nos premières hypothèses concernant les situations des différentes localités et de consolider nos matériaux.

Au total, nous avons conduit 32 entretiens dans le cadre des séjours de terrain. Une partie d'entre eux n'a pas été enregistrée puis retranscrite, mais a pris la forme d'un journal de terrain reprenant l'identité des personnes interrogées, le lieu, la date, l'heure, ainsi que la teneur de la discussion et ses éléments clés. Certaines personnes ont en effet explicitement refusé que nous les enregistrions (comme les policiers par exemple). Pour d'autres, la durée et/ou la spontanéité de la discussion ne se prêtait pas au déploiement du dispositif d'enregistrement. Enfin, pour d'autres, il s'agissait d'un choix plus « stratégique » : ne pas enregistrer permettait de recueillir un discours moins policé sur des sujets parfois sensibles, avec des élus notamment.

Type d'acteur	Waimes		Vresse-sur-Semois		Houffalize	
	Préparatoire	Sur place	Préparatoire	Sur place	Préparatoire	Sur place
<b>Employé communal</b>	1	1		2		1
<b>CATU</b>		1			1	1
<b>Echevin</b>		1				
<b>Directeur général</b>				1		
<b>Conseiller communal</b>	1	1				
<b>Policier</b>		1		2		
<b>Agent immobilier</b>	1		1	1		1
<b>Notaire</b>				1		
<b>Propriétaire de gîte</b>	2	2		1		
<b>Commerçant</b>		3		1		
<b>Autre</b>		1	1			1
<b>Total</b>	5	11	2	9	1	4

## 1.2 ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS

Lors des réflexions ayant précédé la mise en œuvre du dispositif de recherche en 2024, il a été convenu, sur base des résultats de l'année 2023, d'investiguer quatre problématiques, liées à l'HNP, en particulier :

- les nuisances (sonores) ;
- le logement et l'immobilier ;
- le commerce et les services ;
- les finances communales.

Il nous apparaissait que le développement de l'HNP impactait ces quatre dimensions plus que les autres. Dans la presse particulièrement, c'était, la plupart du temps, sous un de ces quatre angles que l'HNP était évoqué. Dans la perspective de la formulation de recommandations, orienter nos recherches vers ces problématiques nous semblait à même d'aboutir à la formulation de problèmes précis et donc à chercher des solutions concrètes. Au fur et à mesure de l'avancée de la recherche, et nous y reviendrons, la thématique commerce et services a été abandonnée.

Pour mieux comprendre et circonscrire ces problématiques, les séjours de terrain et les entretiens qu'ils comprenaient constituaient une dimension importante de la compréhension de ce qui pouvait poser problème dans l'HNP. En parallèle, bien qu'il y ait des déploiements très concrets et à des échelles très locales de ces thématiques, une partie de ce qui s'y joue s'articule à des échelles territoriales plus larges. Ainsi, il a été décidé de compléter le dispositif de collecte de données qualitatives d'entretiens semi-directifs avec des acteurs d'échelle régionale ou pluricommunale. La sélection de ces acteurs s'est faite sur base des quatre (puis, rapidement, trois) problématiques en plus de la volonté de recueillir des points de vue émanant du secteur privé, public et associatif.

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Date</i>	<i>Lieu</i>
<b>Muriel Dagrain</b>	Chargée de mission Logement Groupe d'action locale (GAL) Pays des Tiges et Chavées et GAL Pays des Condruses	03/06/2024 10h	Visioconférence
<b>Marc Bourgeois</b>	Président du centre de recherche interdisciplinaire en fiscalité et finances publiques (ULiège)	05/05/2024 10h	Université de Liège
<b>Khevyn Torres</b>	Porte-parole de la Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie	05/06/2024 14h	Visioconférence
<b>Arnaud Bilande</b>	Coordinateur du Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat	05/06/2024 14h	Visioconférence
<b>Vincent Wattiez</b>	Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL)	05/06/2024 10h	Centre culturel du Brabant Wallon
<b>Julien Flagothier</b>	Conseiller en Finances publiques et en Développement local (UVCW)	13/06/2024 10h	Visioconférence
<b>Philippe Knapen</b>	Coordinateur de la cellule fiscalité locale (SPW) et échevin des finances à Bassenge	20/06/2024 10h	Visioconférence

## 2. RÉSULTATS

Les résultats des analyses qualitatives s'expriment le plus simplement en suivant le canevas des interrogations qui en ont guidé la collecte. Comme évoqué dans la section consacrée à la méthodologie, la question de l'impact de l'HNP sur l'offre commerciale des communes rurales wallonnes a été abandonnée. Plusieurs raisons ont motivé cet abandon : d'abord, c'est une dimension qui est très peu ressortie dans les séjours de terrains et les premiers entretiens, semblant finalement assez peu poser « problème ». L'offre commerciale d'un territoire semble effectivement en partie dépendre de l'intensité et de la nature du tourisme qui s'y déploie, mais cela n'a pas semblé être au cœur des préoccupations ni des habitants, ni des autorités, ni du reste du secteur de l'HNP. Par ailleurs, investiguer en profondeur cette dimension (densité et évolution du tissu commercial, causes et conséquences de ces évolutions, évaluation des besoins...) est un travail d'ampleur, que nous n'avons pas les moyens de faire. Enfin, la formulation de recommandations par rapport à cette problématique, sur base d'éléments relativement superficiels, ne nous paraissait pas être un objectif utile et souhaitable à poursuivre dans le cadre de cette recherche. Aussi nous sommes-nous concentrés sur les trois problématiques suivantes : nuisances, logement et immobilier, et finances communales. Un dernier point s'intéresse aux évolutions récentes du « métier » d'hébergeur pour courtes durées.

Une synthèse des résultats de ce volet de l'étude est intégrée à l'annexe 1 (Guide : 1.3 Pourquoi encadrer l'évolution de l'usage touristique de l'habitat).

### 2.1 NUISANCES

En tant qu'externalité facilement perceptible du développement d'hébergements touristiques, et donnant lieu à des conflits interpersonnels fréquents, les nuisances sonores sont une dimension importante du discours sur le développement de l'HNP. Il s'agit d'un motif de conflit récurrent dans la littérature<sup>3</sup>, très présent dans la consultation des communes réalisée dans la recherche de 2023, et encore plus dans la presse. En 2023, 278 articles de presse belge francophone traitant de conflits ou tensions liés au tourisme ont été recensés, entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2023, dans le cadre de la recherche sur l'HNP menée en 2023. Les nuisances étaient le premier motif de conflit, apparaissant dans plus d'un quart des articles. Cette thématique a donc assez naturellement pris une place de choix dans les dimensions investiguées en 2024.

La première question qui se posait concernant les nuisances sonores était celle des conditions qui favorisent leur survenue. Les deux premières causes qui nous sont apparues comme étant les plus évidentes ont trait aux caractéristiques de l'hébergement en lui-même : sa capacité et son emplacement.

---

<sup>3</sup> Muschter, Sabine, Rodney W. Caldicott, Tania von der Heide, et Deborah Che. 2022. « Third-party impacts of short-term rental accommodation: a community survey to inform government responses ». *Journal of Sustainable Tourism* 30 (5): 1102-21. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1860067> ; Gurrán, Nicole, et Peter Phibbs. 2017. « When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? » *Journal of the American Planning Association* 83 (1): 80-92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011> ; Nyns, Symi. 2023. « Le développement des hébergements touristiques informels en Wallonie et leurs impacts: une approche par les données de la téléphonie mobile ». <https://orbi.uliege.be/handle/2268/303232>.

*« Il y a des endroits qui ne conviennent pas à des gîtes. Ici, moi, j'ai un bâtiment qui fait 500 mètres carrés. Je me suis dit à un moment, je peux faire un gîte en ville, mais rural. Mais après, je me suis dit, je peux pas faire un gîte de 20 personnes en plein milieu de Gedinne. Alors oui, c'est méga rentable, parce que oui, il n'y en a pas beaucoup d'une si grande capacité. Mais d'un autre côté, je vais avoir des gens qui vont faire du boucan, et tous les voisins vont me détester. Enfin, ce n'est pas possible. » (Agente immobilière, 8 mai 2024).*

*« Si je veux faire un gros gîte de 13 personnes, je ne peux pas parce que c'est du bruit, c'est des nuisances, et je sais qu'il n'y a aucun gîte de groupe qui n'a pas eu de nuisances. Donc, moi je ne peux pas. On est dans un village, il y a déjà beaucoup trop de gîtes de groupe ici dans le village. Il y en a un, deux, trois, quatre ». (Propriétaire de gîtes, 15 mai 2024).*

De manière assez logique, même si émanant du point de vue de personnes ayant choisi de ne pas ouvrir de tels hébergements, ce sont les gîtes de grande capacité à proximité d'autres habitations qui sont susceptibles de poser des problèmes. De plus, comme nous l'a confirmé un agent de police lors d'un entretien, les aménagements de l'hébergement jouent également un rôle, particulièrement les piscines. Cela dit, la relation de cause à effet entre un hébergement de grande capacité et l'émergence de conflits n'est pas si immédiate, et d'autres dimensions jouent un rôle.

D'abord, le type d'usage de l'hébergement. Ce seraient d'abord et avant tout les hébergements marchands qui seraient la cause de nuisances. Lorsqu'il s'agit de résidences secondaires, les occupants sont plus familiers des lieux, connaissent les voisins, ont à cœur de préserver de bonnes relations avec le voisinage et séjournent avec des velléités moins festives que des touristes de passage. Les exceptions existent bien sûr, il arrive que des secondes résidences soient la source de nuisances, notamment, selon la police de Vresse-sur-Semois, lorsque ce sont les enfants des propriétaires qui l'occupent.

Ensuite, un autre facteur qui apparaît comme jouant un rôle central dans la production de nuisances sonores, c'est la proximité du propriétaire à l'hébergement.

*« A l'époque, les problèmes majeurs n'étaient non pas des hébergements qui étaient détenus par des personnes résidant en Wallonie, mais des hébergements, majoritairement, qui étaient détenus par des personnes qui habitaient aux Pays-Bas ou en Flandre, qui ne sont absolument pas sur le terrain et qui ne se rendent parfois absolument pas compte de la situation, en fait. Parce qu'ils sont bien loin du bien, finalement ». (Employé communal en charge des hébergements touristiques, 25 mars 2024).*

*« Le bruit ou la nuisance est, pour moi, directement lié et proportionnel à la distance qu'il y a entre le domicile du loueur et le gîte. Je vais le dire autrement. Donc, dans les gîtes dont le propriétaire habite à côté ou dont le gîte est une partie, il n'y a aucune nuisance. » (Guide nature, 7 mai 2024).*

La proximité du propriétaire à son hébergement entraîne une forme de discipline dans le chef des loueurs, soit parce que la remise des clés s'est faite en main propre et a été accompagnée de l'édition de règles, soit par crainte de voir arriver le propriétaire à l'improviste. Par ailleurs, le fait que le propriétaire soit proche permet aux voisins victimes de nuisances sonores de le contacter lui plutôt que la police, et de ne pas faire de ce type de situation un problème dont les autorités communales ont écho.

*« ULB : Par rapport à un gîte de 34 personnes, comment vous entretenez les relations avec le voisinage, comment c'est reçu par les gens qui habitent autour de ce gîte-là ?*

*Répondant : [...] Très très mal. Au départ, beaucoup de problèmes et étonnement, depuis dix ans, aucun problème. Au moins depuis dix ans. Allez, je dis aucun problème. Il se peut qu'un de mes voisins me téléphone en me disant : « tu ne veux pas aller calmer les gens à côté parce qu'il est 10h du soir et franchement, ils sont dans le jardin et ça hurle ». Les gens, effectivement, on ne peut pas toujours être fâché sur les vacanciers. Vous êtes en vacances, vous avez picolé, vous prenez un petit verre de vin rouge, le barbecue est bien chaud, tout le monde est réuni autour, on a sorti un petit haut-parleur, on a mis la musique, personne n'a vu qu'il était 10h30. Donc je vais jusque-là, je prends mon vélo pour m'assurer que le bruit est bien réel, j'arrive là-bas, je demande aux gens de se calmer ou de rentrer, de fermer les fenêtres et ça s'arrête à ça. » (Propriétaire de gîtes, 4 avril 2024).*

Les communes ne s'y trompent d'ailleurs pas puisque deux des trois dans lesquelles nous nous sommes rendus ont adopté un document qui enjoint les propriétaires de gîtes à renseigner aux autorités, ainsi qu'aux voisins, le nom d'une personne de contact, en cas de problème, particulièrement en cas de tapage. A Houffalize, la personne de contact (dans les faits, le plus souvent, le propriétaire) doit habiter à moins de quinze minutes en voiture de son hébergement. A Waimes, c'est plus radical : la distance maximale est de 200 mètres.

*« Maintenant, tout hébergement touristique sur la commune de Waimes, si le propriétaire ne demeure pas dans les 200 mètres de l'hébergement, il doit désigner une personne qui demeure dans les 200 mètres, qui doit être responsable local. Et qu'est-ce que ça veut dire ? C'est généralement elle qui accueille les locataires et qui leur donne les informations, mais c'est aussi elle qui doit être proactive en cas de problème. Donc, cette personne ne doit pas attendre qu'on vienne lui sonner ou que la police vienne parce qu'il y a eu des problèmes. C'est elle qui doit aller directement quand elle constate, vu qu'elle est dans les 200 mètres, elle est censée constater le problème comme n'importe quel autre voisin. Et donc, c'est à elle d'intervenir. Et donc, tout hébergement de la commune a soit le propriétaire dans les 200 mètres, soit un responsable qui est désigné. Et ça, le bourgmestre n'y déroge jamais parce que l'attestation de sécurité incendie qu'on donne suite à la visite des pompiers, dans l'attestation, on mentionne le nom du responsable. Et si on n'en a pas, le bourgmestre ne signe pas l'attestation. » (Employé communal en charge des hébergements touristiques, 25 mars 2024).*

Les mots de l'employé communal témoignent d'une certaine fermeté ; dans les faits, une discussion avec la police de la commune nous apprendra que l'application de la règle n'est pas si stricte. Selon cette-dernière, la règle de la personne de contact intervient pour les nouveaux gîtes (sans qu'elle ne fasse l'objet d'une vérification) et, pour les anciens, lorsqu'un problème survient. C'est au moment où les problèmes de nuisances se font ressentir que le collège communal sera amené à sévir et éventuellement exiger qu'une personne à moins de 200 mètres soit renseignée à l'administration. Il n'en demeure pas moins que la stratégie semble efficace puisque, aussi bien du côté de la police, de l'administration que des habitants que nous avons croisés, les problèmes de nuisances semblent y être devenus très rares.

Ce n'est bien sûr pas la seule existence d'un document émanant de la commune qui suffit à régler ou contenir le problème des nuisances sonores. Il est notable, dans cette stratégie, que la commune agit sur les propriétaires pour que leur incombe la responsabilité des nuisances que leurs clients font subir aux habitants. Plus encore qu'une charte ou une ligne de conduite, ce sont les remontrances de la police ou du bourgmestre qui semblent être les plus efficaces.

Les deux zones de police que nous avons interrogées, et qui regroupent parmi les communes les plus touristiques de Wallonie (Waimes, Malmedy, Stavelot, Trois-Ponts, Lierneux, Stoumont, Gedinne, Beauraing, Vresse-sur-Semois, Bièvre) nous ont expliqué dresser très peu de procès-verbaux pour tapage nocturne (entre zéro et trois par an pour la zone de police de Waimes, chiffre inconnu pour Vresse-sur-Semois). Les policiers se contentent en général d'un rappel à l'ordre, qui suffit. Lorsque des voisins les appellent régulièrement pour le même gîte, la police leur suggère de créer une pétition, à transmettre au bourgmestre, qui interrogera alors la police (la police ne pouvant alerter spontanément le bourgmestre). Il peut alors décider d'adopter un arrêté de fermeture temporaire de l'hébergement concerné, conformément à sa mission de maintien de la tranquillité publique. Cela étant dit, chacune des zones de police n'a pu nous donner respectivement qu'un seul exemple de fermeture temporaire au cours des dix dernières années (une à Bièvre, une à Waimes, les deux ayant duré moins de six mois, et à l'issue de laquelle les hébergements avaient rouvert). L'arrêté de fermeture semble être un instrument de dissuasion, mobilisé en dernier ressort, et finalement pas si souvent nécessaire.

Les nuisances sonores, si elles alimentent la presse locale, ne semblent donc pas être la préoccupation principale des autorités locales ou de la population. Un facteur qui peut expliquer leur présence importante dans la presse est que la presse est utilisée comme un instrument dans le conflit de voisinage, visant à obtenir gain de cause.

Par ailleurs, et même si cela paraît aller de soi, il peut être utile de le rappeler : une nuisance est relationnelle, et dépend donc autant de la personne qui en est la source que de la personne qui la reçoit comme telle. Comme nous l'a expliqué un conseiller communal de l'opposition, à Waimes, avec la règle de la personne de contact à 200 mètres, les hébergements touristiques appartiennent surtout à des locaux. S'agissant de villages ruraux où « tout le monde se connaît », et où le tourisme, activité économique importante de la commune, est souvent perçu comme nécessaire. Les conflits, lorsqu'il y en a, sont souvent réglés à l'amiable. Une mauvaise relation avec un voisin, de même qu'une attitude hostile à l'égard du tourisme, sera plus susceptible de faire considérer du bruit comme une nuisance.

*« On dit que les maisons de vacances font du bruit, j'aimerais bien avoir un sonomètre, comparer le bruit de ma maison de vacances avec le bruit que font mes voisins. Tous les vendredis, j'ai un voisin en face, il sort sa tondeuse, il tond pendant deux heures. Il sort son souffleur, il souffle pendant une demi-heure. Il a une brindille qui dépasse, il sort sa tronçonneuse. Enfin, ça n'arrête pas, et j'ai trois voisins très maniaques au niveau de l'entretien de la maison, de leur extérieur, je vous assure qu'au total, ils font bien plus de bruit et de nuisances sonores que mon gîte là au-dessus. Mais ça, ils ne s'en rendent pas compte, évidemment. Ils ont l'impression que c'est normal de faire du bruit avec une tondeuse. » (Propriétaire de gîtes, 4 avril 2024).*

Il ressort de ces éléments que les nuisances, bien que problème visible et existant, sont en réalité une dimension plutôt anecdotique du développement de l'habitat non permanent. Si la présence d'hébergements de grande capacité en cœur de village est susceptible de générer des nuisances pour les riverains, les communes ou les zones de police qui ont été confrontées au problème trouvent généralement la parade. Via l'engagement d'un dialogue entre les hébergeurs et les autorités communales, sur fond de rapport de force et de dissuasion, ou via l'adoption de règles dans la commune, mises en place également sur fond de rapport de force, le problème des nuisances sonores semble solvable à moindre coût.

## 2.2 LOGEMENT ET IMMOBILIER

La thématique du logement s'est invitée assez logiquement dans les discussions sur l'habitat non permanent. C'est finalement ce qui pose en premier lieu problème, comme l'appellation « habitat non permanent » le laisse entendre : son développement se réalise dans une concurrence avec un habitat qui est, lui, permanent. La thématique de l'immobilier se fond avec celle du logement dans la mesure où ce sont des dynamiques avant tout immobilières liées au développement d'hébergements touristiques qui jouent sur les aspects du logement qui ont trait avec l'objet de cette recherche.

### 2.2.1 Effet covid et tendances conjoncturelles

Du point de vue de nombreux acteurs interviewés tout comme de la presse, le covid a fait office d'accélérateur de la fréquentation touristique de la Wallonie et donc du développement des structures d'hébergement. Comme la recherche menée en 2023 l'a en partie montré, certains espaces wallons ont connu une hausse importante de leur fréquentation touristique. Ce développement a eu des impacts sur les marchés immobiliers, puisqu'une part importante des hébergements touristiques sont aujourd'hui des bâtiments pouvant servir à l'habitat, correspondant fonctionnellement à la définition d'un logement.

*“J'ai l'impression que le Covid a déclenché une espèce de retour aux sources, et de "on est quand même bien chez nous". Et du coup c'est vrai que les seconds résidents qui venaient de temps en temps en gîte, qui venaient quand même plus souvent en vacances, en avion, ce genre de choses, se sont dit "on va peut-être investir pour notre famille, comme ça on investit dans la pierre, on ne sait jamais ce qui peut arriver". [...] Evidemment, on a eu ce problème de demande supérieure à l'offre, qui dans le commerce est pareil partout, c'est-à-dire que ça fait augmenter les prix. Et moi j'ai noté une augmentation de plus ou moins 30%, en tout cas à ce moment-là.” (Agente immobilière, 8 mai 2024).*

*« La période Covid, ça a été un peu la folie, en ce sens. Il y a eu ce que j'ai appelé l'exode rural. Donc voilà, il y a eu énormément de personnes qui sont venues, et, mais bon, là, ça a changé la donne. » (Agent immobilier, 29 mars 2024).*

*« Depuis le covid les prix ont eu un boost, et quand je dis un boost, on parle pas de 5%, on parle d'un boost de 15-20%. » (Agent immobilier, 22 mai 2024).*

Malgré l'hétérogénéité des différents avis rencontrés, un constat se dégageait toutefois de toutes les conversations tenues sur nos trois terrains : la période du covid a donné lieu à des hausses de prix immobiliers importantes. Les confinements successifs et mesures de gestion de la pandémie ont effectivement signifié une hausse de nuitées touristiques de Belges en Belgique<sup>4</sup>. Le nombre de transactions immobilières a connu une hausse dans les communes connaissant un important développement de l'HNP. Pourtant, ces analyses, menées en 2023, montraient que la tendance ne datait pas de 2020 mais plutôt de 2015. Le développement du nombre de gîtes et de résidences secondaires a donc peut-être connu une augmentation durant le covid mais leur dynamique de croissance est vraisemblablement antérieure.

Un des problèmes principaux posé par ce développement est la difficulté croissante des locaux, et particulièrement des jeunes ménages, à accéder à la propriété.

<sup>4</sup> <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/les-belges-qui-sont-malgre-tout-partis-en-voyage-en-2020-ont-depense-263-de-moins>

*« Les prix ont augmenté, et les gens par ici, ils ne sont pas habitués à avoir des prix aussi hauts. Donc, c'est ça le problème, c'est que des gens qui veulent rester, des gens de mon âge qui veulent acheter et rester habiter ici, c'est compliqué parce que les maisons qu'ils ont vues il y a six ans ont pris 30 %, et c'est énorme. Normalement, l'immobilier, on prend 2-3 % par an, grand maximum, et les prix ont augmenté, les travaux ont augmenté, et les taux ont augmenté. Donc, c'est ça qui est compliqué pour eux. » (Agente immobilière, 8 mai 2024).*

*« Le collègue a l'air de trouver que c'est un problème sur la commune de Waimes. Oui, que, effectivement, l'offre est soit trop faible ou alors trop chère aussi pour les jeunes couples ou quoi qui voudraient se lancer. » (Employé communal en charge des hébergements touristiques, 25 mars 2024).*

Les éléments qui mènent à cette situation de hausse des prix, alimentée par des personnes provenant de l'extérieur des communes concernées, s'expliquent assez logiquement. En effet, la location d'hébergements touristiques marchands permet de tirer une rente plus importante qu'une location résidentielle à long terme pour un même bien. De plus, les locaux concurrencent difficilement les investisseurs extérieurs, dans la mesure où la Wallonie rurale est, en moyenne, moins riche que ses régions frontalières, et que ses prix immobiliers sont plus faibles.

*« Il y a certains clients qui n'émettent aucune objection à acheter une vieille ferme à 350 000 euros, alors qu'on va dire la valeur estimée était à 250 000, 270 000. Parce qu'ils n'ont pas la notion du marché chez nous, ils ont un peu en tête le marché de chez eux qui n'est pas du tout le même. Et ça, ça plombe un petit peu les prix de vente du marché immobilier local. Donc ça, il y a quand même un impact assez fort par rapport à ça. » (Agent immobilier, 29 mars 2024).*

*« Les jeunes qui ont envie de faire quelque chose, s'il n'y a pas papa, maman qui sont là pour aider ou ils ont encore une maison en réserve ou je ne sais pas quoi, ils sont presque obligés de quitter. Ils n'ont pas le salaire, ils n'ont pas l'emploi à proximité, ce n'est pas évident. Et voilà, qu'est-ce que les petits vieux font ? Ils appellent des Flamands comme nous en disant "Tiens, vous ne savez pas vendre ma petite villa pour un prix sympathique ?" Et on arrive à le vendre pour un prix sympathique. Et, en effet, la majorité, ce ne sont pas des gens qui s'installent ici. » (Agent immobilier, 22 mai 2024).*

*« L'immobilier est devenu très cher partout, donc... Mais c'est vrai que celui qui vend, il vendra toujours plus cher à quelqu'un qui veut faire un gîte qu'à quelqu'un qui veut y habiter. Et puis, les gens du Nord ont plus de moyens financiers que chez nous, donc c'est difficile de lutter contre ça. » (Employée communale, 25 juin 2024).*

Une certaine contradiction ou, à tout le moins, dualité se fait sentir parmi les personnes que nous avons rencontrées : les acteurs locaux dénoncent ou déplorent les difficultés que l'attrait touristique de leur région exerce sur le marché immobilier. Dans le même temps, eux-mêmes vivent du tourisme ou le considèrent comme important (particulièrement les agents immobiliers, nombreux dans nos entretiens). Ils appellent ainsi à une forme de juste milieu, de modération dans ce développement, jusqu'au représentant de la fédération des gîtes :

*« Plusieurs communes s'étaient positionnées pour limiter, effectivement, le développement d'hébergements touristiques sur leur territoire. Pour les citer, il y a notamment une des plus célèbres, c'est La Roche[-en-Ardenne], qui ne souhaite plus avoir d'hébergements de grande capacité, parce qu'ils considèrent, et à juste titre, qu'ils ont trop de nuisances et déjà trop d'offres. Donc, ils limitent véritablement, ils ne délivrent plus de permis pour des nouveaux grands gîtes. Il y a d'autres communes qui se positionnent de la même manière. Vous les citer toutes, là, personnellement, je ne saurais pas, mais voilà, je pense qu'il y a véritablement, effectivement, une prise de conscience pour certaines communes qui sont, effectivement, face à cette problématique d'accès au logement, qui, il y a encore quelques années, était peut-être moins visible ou dont on parlait moins, et qui devient un sujet de plus en plus important, ben, vu la crise de l'immobilier, le gonflement des prix voilà, sur n'importe quelle commune, que l'accès au logement devient de plus en plus compliqué pour les jeunes citoyens qui résident déjà dans une commune et souhaitent acheter un bon bien. Effectivement, les prix s'envolent et on est face à une problématique d'investisseurs qui font gonfler les prix et qui rendent l'accès à la majorité des gens assez compliqué. » (Khevy Torres, 05 mai 2024).*

Certains agents immobiliers considèrent ainsi que le problème des prix de l'immobilier est sérieux, mais qu'il n'est pas envisageable de se passer du tourisme : *« non pas qu'on n'aime pas le tourisme que du contraire, parce qu'on vit très bien grâce au tourisme également, il ne faut pas cracher dessus, mais il y a un juste milieu » (Entretien avec un agent immobilier, 29 mars 2024).*

### 2.2.2 Faire face aux gîtes

Les hébergements marchands de courte durée sont une issue rentable pour des capitaux, et la Wallonie en est devenu un terrain d'investissement privilégié, voire même refuge :

*« Je ne travaille pas dans l'immobilier, mais on a comme un boom en matière de vente, de transformation, de gîte. On est devenu une valeur-refuge, je pense. On a des gens qui ne venaient même pas visiter, ni rien du tout. Ils achetaient comme ça. » (Employée communale, 14 mai 2024).*

Le développement de ce type d'hébergements dans un village entraîne des conséquences spécifiques. Parmi celles-ci, on retrouve les nuisances sonores, comme évoqué plus haut, l'augmentation des prix, mais aussi le phénomène de village dortoir, qui désigne une saisonnalité forte dans l'animation des villages.

Pour les autorités, communales en particulier, la première étape dans l'encadrement et la gestion des hébergements touristiques, consiste à les dénombrer et les localiser. Les plateformes en ligne ont vraisemblablement accéléré la mise en location de biens pour une courte durée sans déclaration aux autorités. Il s'agit d'ailleurs d'une crainte du secteur :

*« [...] le développement des hébergements illégaux aussi, c'est aussi un sujet qui nous intéresse fortement, [...] la commune peut vous dire, voilà, sur notre territoire, il y a X hébergements pour lesquels on a remis une attestation de sécurité incendie, on peut vous dire, voilà, il y en a 100, mais il y a aussi tous ceux qui ne se déclarent pas, qui ne font aucune démarche au niveau de la commune, et qui passent sous les radars, et donc, en termes de représentativité, il est à l'heure actuelle très compliqué de pouvoir avoir un cadastre sérieux sur l'offre d'hébergement sur tout le territoire wallon. » (Khevy Torres, 05 mai 2024).*

La première étape pour gérer ce phénomène et gérer ses conséquences est donc d'en établir un cadastre. Certaines communes ont franchi ce cap et disposent d'une connaissance assez précise de l'offre sur leur territoire. C'est ainsi le cas des trois communes dans lesquelles nous nous sommes rendus. A Houffalize et Waimes, cette connaissance du terrain a conduit à un contrôle plus étroit des hébergements qui sont créés et à une réduction très nette du nombre de nouveaux hébergements.

*« Waimes, dont je connais bien aussi les membres du collège communal, le bourgmestre, etc., euh... La politique est assez stricte par rapport, maintenant, parce que quand on analyse un peu la situation sur place, il y a énormément de gîtes, énormément de maisons en seconde résidence. Donc, lorsque ce sont les congés scolaires, à la limite, il y a plus de touristes que d'habitants, donc on essaie un petit peu d'inverser la tendance. Et maintenant on a quasi des refus catégoriques pour tout ce qui est création de logement de vacances. » (Agent immobilier, 29 mars 2024).*

*« De manière générale, si le village est déjà avec plus d'offres de lits pour touristes que de lits pour habitations permanentes, ils [le collège communal] vont être très frileux à accepter un nouveau gîte dans ce village-là, évidemment. Puisqu'ils encouragent l'habitation permanente quand même en priorité, quoi, je veux dire. » (Employé communal en charge des hébergements touristiques, 25 mars 2024).*

*« En immobilier, pour le moment, il y a d'abord beaucoup d'acheteurs flamands qui viennent pour faire des bed and breakfast et des choses comme ça, et des gîtes. Avec les contraintes, c'est devenu beaucoup plus difficile pour eux ». (Agent immobilier, 24 juin 2024).*

Notamment grâce à la récente obligation de disposer d'un permis d'urbanisme pour ouvrir un hébergement touristique, la situation est plus facilement maîtrisée, particulièrement pour les communes qui disposent d'un cadastre. Il leur est possible de favoriser l'habitation plutôt que le tourisme dans certains villages ou dans toute la commune. Toutefois, cette réduction du nombre de nouveaux hébergements touristiques n'est pas sans conséquence : les gîtes existants prennent de la valeur puisqu'ils se raréfient, et cela contribue à augmenter le prix de l'immobilier, pour ce segment du marché en tout cas. Pour peu que les gîtes existants n'appartiennent pas à des locaux (ce qui est régulièrement le cas dans certaines communes, où des allochtones ont investi), la limitation du nombre d'autorisations octroyées peut être reçue comme une injustice de la part de ces derniers :

*« Ils [le collège communal] sont venus court-circuiter un peu les jeunes du coin, qu'ils soient jeunes ou pas jeunes, qui souhaiteraient faire des gîtes. Puisqu'on a établi une règle en disant "il y a beaucoup trop de gîtes", on a fermé le robinet, mais ça pénalise aussi les gens du coin qui voudraient se développer comme ça. » (Agent immobilier, 24 juin 2024).*

Une autre conséquence de cette limitation, qui n'est pas automatique mais qui s'est révélée dans plusieurs villages, est le développement des résidences secondaires. Les régions ayant connu un développement touristique, via des hébergements de courtes durées, gagnent en notoriété, et accueillent un nombre croissant de visiteurs. Il est fréquent d'entendre que des seconds résidents d'un village ou d'une commune s'y sont d'abord rendus pour un court séjour puis, séduits par l'attrait du lieu et ses faibles prix immobiliers, y aient par la suite acquis une résidence secondaire. Sans trop spéculer sur les causes, il est possible d'affirmer que la présence d'hébergements marchands et de résidences secondaires vont souvent de pair, même si ces types d'hébergement répondent à des logiques différentes, et que des répartitions très diverses existent entre les deux existents.

### 2.2.3 Les seconds résidents, passagers clandestins

Malgré les défauts de comptabilisation des hébergements touristiques, il existe des statistiques construites par les autorités régionales, et l'offre non-déclarée peut être en grande partie décelée via internet. La plupart des biens HNP marchands sont en effet présents sur des sites de location ; c'est d'ailleurs notamment comme ça que nous les avons recensés. Les résidences secondaires, en revanche, passent plus facilement inaperçues. La seule source qui les recense au niveau fédéral, le cadastre, n'est aujourd'hui que très peu fiable, comme les séjours de terrain et consultations des communes nous l'ont confirmé. Sans cadastre établi par les communes elles-mêmes, en vue d'une taxation, les résidences secondaires ne sont pas détectées. Pourtant, les résidences secondaires sont souvent plus nombreuses que les hébergements touristiques.

*« Ça a toujours été des ventes de secondes résidences. À 90%, on vend des secondes résidences. Oui, c'est ça. Et donc, fatalement, à des gens de l'extérieur. Avant de vendre à des gens du coin. » (Agent immobilier, 24 juin 2024).*

*« Il n'y a plus de classe moyenne, en fait. On a les gens qui sont fort aisés et qui habitent dans les hauteurs. C'est vraiment comme dans les films. Ils habitent dans les hauteurs et on a les gens qui sont en difficulté et qui vivent dans le bas, dans des habitations qui sont prêtes à s'effondrer. Donc, ça, c'est particulier. Et c'est vrai que, par contre, on a des seconds résidents qui viennent là et qui achètent des belles maisons en résidence secondaire. » (Agente immobilière, 8 mai 2024).*

Le nombre de résidences secondaires reste difficile à estimer, de même que son évolution. On peut néanmoins affirmer qu'elles sont nombreuses dans les localités touristiques, et impactent l'accès au logement sur place. Le problème soulevé par l'agente immobilière ici mérite d'être pris en compte : les seconds résidents ne s'implantent pas dans n'importe quel contexte. Ce n'est pas toujours le cas et cela ne suffit pas à évacuer le problème mais c'est une précision nécessaire, les biens achetés pour être des résidences secondaires présentent parfois des différences importantes avec les biens destinés à la résidence principale. Cette précision est vraie surtout pour les communes les plus pauvres et éloignées des pôles d'emploi, comme Vresse-sur-Semois, où la population locale diffère plus fortement de celle des seconds résidents.

*« Vous êtes vraiment au centre d'un village, dans une rue, une ruelle où il y a du passage et où on a des voisins en face à gauche, à droite derrière. Là, vous allez voir, on parle d'une autre catégorie de maison. Donc le prix sera plus bas et là, il y a plus de possibilités que des locaux qui vont l'acheter. Parce que les Flamands qui veulent, ou les Brusseleirs ou les Hollandais qui souhaitent une deuxième résidence vont rarement acheter ça au cœur d'un village. On veut un peu être à l'extrémité ou vraiment dans le calme. » (Agent immobilier, 22 mai 2024).*

Les biens plus chers, plus confortables, ou plus rustiques, attirent en effet davantage une clientèle extérieure. Comme nous l'a dit un agent de police de Vresse-sur-Semois, les seconds résidents « sont contents de devoir se chauffer au bois ». Cependant, malgré les différences, la concurrence entre les locaux et les seconds résidents est réelle et les effets sur le prix de l'immobilier le sont tout autant. Lorsqu'un bien pourrait convenir à la fois à des seconds résidents et à des locaux, les premiers sont prêts à payer plus cher. En conséquence, les locaux trouvent plus difficilement, et les prix dans l'ensemble du village ou de la commune sont poussés à la hausse. En miroir, sur les différents terrains, de nombreuses personnes nous évoquaient une situation où des « anciens » du village avaient revendu un bien moins cher à « des jeunes du coin ». Ces histoires, rares mais mémorables, semblaient susciter une certaine forme d'admiration ou de respect de la part des personnes qui nous les racontaient. Cependant, elles ne sont pas légion, et nous nous sommes rendu compte que nous avions parfois entendu plusieurs versions de la même histoire. En voici une que nous avons entendue de la part d'au moins trois personnes :

*« On était sur une maison dans un village, vraiment dans le virage du village. Et on a fait une estimation de 240 000 euros, une maison des années 50. La caisse est solide, mais il y a des travaux à faire. Donc, il y a des murs solides, il y a des voutes en béton, tout ça. C'est costaud, c'est sympa pour faire des transformations. Mais donc, voilà, au niveau aménagement, ce n'est pas tant. Et donc, on avait fait l'estimation de 240 000. Toute la famille était là. Ils nous ont dit : "Ah nous, on pensait plutôt à 200 000 euros". Ça ne m'étonne pas parce que vous êtes en train de réfléchir dans la réalité locale. Je vends à des locaux, un local, il va payer 200 000 euros. Et nous, on verra bien notre clientèle, etc. Et finalement, ils nous ont envoyé un petit message pour nous remercier de notre visite. Ils ont dit, on va confier ça à un agent local. C'est une façon élégante de dire, on ne va pas vous le donner, parce que vous allez vendre ça à des Flamands ou des Brusseleirs, des touristes qui ne vont pas habiter ici tout le temps. Il y a une bonne dynamique dans le village et on saurait tout faire pour que ça reste comme ça. Ils n'y habitent plus. Mon associé était un peu en colère, il a dit c'est raciste, je dis non. Non, ce n'est pas raciste. Il faut le comprendre. Moi, je le comprends. » (Agent immobilier, 22 mai 2024).*

Fort est à parier que si ces histoires marquent et sont répétées, c'est qu'elles sont des exceptions. Malgré l'attachement à la vitalité du village, à la volonté que des jeunes s'installent, les vendeurs s'adaptent au marché et cèdent au plus offrant. S'il a été possible pour la commune de Waimés de freiner fortement la création de nouveaux hébergements marchands, il n'en va pas de même pour les résidences secondaires. C'est ce que nous expliquait un agent immobilier de la commune : auparavant, il effectuait lui-même la demande d'attestation de sécurité incendie auprès de la commune afin de pouvoir vendre un bien comme gîte plutôt que comme une habitation. Avec la nouvelle politique de la commune, il n'effectue plus cette démarche et décourage même ses clients de l'entreprendre puisque la plupart des demandes se soldent par des refus. Il s'est, en compensation, réorienté vers la vente de résidences secondaires, qui ne rencontrent, elles, pas d'obstacle. Un échevin de la commune nous a raconté que le collège avait refusé un permis d'urbanisation car le projet comportait des biens destinés à la résidence secondaire. Le demandeur a introduit un recours auprès de la Région, qu'il a gagné.

La marge de manœuvre qu'il reste à la commune, c'est d'encourager la rénovation d'anciens bâtiments pour en faire de l'HNP, et d'encourager les propriétaires à faire de la location à l'année plutôt que de courte durée. Parmi les différentes autorités communales que nous avons rencontrées, aucune n'avait de solution pour endiguer la prolifération de résidences secondaires. En revanche, certains avantages en étaient pointés :

« Au niveau du patrimoine, c'est un bien parce qu'ils achètent, ils ont l'argent et ils investissent comme il faut dans la maison. Et ils les retapent souvent en n'ayant pas peur des frais. Ça, c'est une très bonne chose. » (Propriétaire de gîtes, 15 mai 2024).

« Quand ce sont des Néerlandophones ou Bruxellois ou des extérieurs qui achètent, il y a plus, ils ont un niveau socio-économique plus élevé, et donc, moi j'ai remarqué franchement en 5 ans, en 6 ans le village qui changeait au niveau rénovation. C'est-à-dire qu'il y a des grosses rénovations au niveau des gîtes. Des nouveaux toits... ou des secondes résidences. Des nouveaux toits, etc, etc. Et donc, d'un autre côté, ça améliore le bâti, mais pas le bâti résidentiel sensu stricto, le bâti de loisir. » (Guide nature, 7 mai 2024).

« Quand on a adopté la ligne de conduite, c'est qu'il y a des gens qui ont dit : « mais les anciennes grosses fermes dans les cœurs de villages, elles vont tomber à l'abandon. Qu'est-ce qu'on va faire avec ça ? Ce n'est pas rentable pour quelqu'un d'y faire de l'habitation. » À un moment donné, il a bien fallu trancher. » (Employée communale, 25 juin 2024).

Malgré les avantages en termes de conservation de patrimoine, il ressort que les résidences secondaires contribuent à compliquer l'accès à la propriété pour les locaux, primo-accédants particulièrement. Par ailleurs, le fait que la rente locative extraite d'un bien loué pour des courtes durées excède celle qui peut être tirée d'une location en résidence principale exerce une pression sur le marché locatif. Il en résulte une très faible disponibilité de biens en location, dans des environnements ruraux dominés par les propriétaires occupants, mais où le marché locatif est parfois la seule issue pour de jeunes ménages.

« Mais une fois, il y a quelques mois, je me suis amusé de faire une petite étude de ce qu'on demande comme loyer si on veut louer une maison ici dans le coin. Je suis tombé de ma chaise. C'est cher. En dessous de 800 euros par mois, vous ne trouvez pas grand-chose. [...] Le loyer coûte énormément cher ici. C'est incroyable. Donc, je n'ai pas l'explication. C'est parce que les gens n'ont pas l'habitude. Donc, l'offre est basse. C'est peut-être purement une loi économique. On vend la maison, mais on ne la loue pas. Donc, quand il y a une maison à louer, il y a des tonnes de candidats et donc, ça fait pomper le prix. C'est ça le phénomène. » (Agent immobilier, 22 mai 2024).

« Répondant : Il y a beaucoup de gens qui cherchent des locations à l'année quoi. Dès qu'on a quelque chose à louer euh, il y a énormément de demande.

ULB : Pour des secondes résidences alors ?

Répondant : Non, pour y vivre.

ULB: Ah oui, pour y vivre. Et les prix sont élevés?

Répondant : On commence. Avant, on était autour de 500, 600 euros, on est facilement à 800 euros maintenant. 750, 800 euros. [...] Et le nombre de chambres ne joue pas beaucoup quoi, c'est un peu une espèce de, comment, de prix euh, de prix de la location par ici quoi.

ULB : Et il y a beaucoup de biens qui sont à louer?

*Répondant : Non justement. Mais beaucoup de demande. [...] C'est là où on se retrouve dans le problème des gens qui ne savent pas acheter, et qui se retrouvent à essayer de louer, et qui n'ont pas parfois non plus les reins assez solides pour aller payer des 800 euros ici. Parce que, par rapport à la région, c'est cher quoi. »  
(Agent immobilier, 24 juin 2024).*

*« À louer, il n'y a pas grand-chose à louer. Ou alors ça va être des logements de piètre qualité, on va dire. Parce que ça, il y en a quand même. Mais pour les jeunes, trouver à se loger, le prix de l'immobilier est quand même, je veux dire, trop élevé pour des gens qui ont un salaire moyen, quoi. Un couple qui travaille à deux mais avec un salaire moyen, c'est compliqué. Alors que des personnes qui vont venir du Nord, eux, ils ont les moyens. » (Employée communale, 14 mai 2025).*

En plus de la faible disponibilité en logements sur le marché locatif, une nouvelle pratique se développe : la location d'une résidence secondaire. D'après plusieurs témoignages, la pratique se répand, regroupant des publics qui n'ont pas suffisamment de moyens pour acquérir une résidence secondaire, mais bien pour en louer une, là aussi au-dessus des prix du marché, tendant davantage le marché locatif.

Bien que les recours légaux pour endiguer l'arrivée de seconds résidents soient très limités, pour certains acteurs interviewés, cela ne semble cependant pas être une fatalité. Si l'attractivité touristique de la commune a été mise en valeur, s'il a été possible d'attirer des touristes et des visiteurs, il devrait aussi être possible de développer l'attractivité résidentielle et d'attirer des habitants.

*« Les bourgmestres qui tirent la sonnette d'alarme en disant, ouais, mais bon, on arrive à avoir des villages fantômes mais pendant la semaine, il n'y a plus rien qui bouge. Il y a juste les Flamands, les Bruxellais ou les Hollandais qui viennent une fois le week-end, de temps à autre, où ils louent à un touriste. Et sinon, moi, j'ai dit, et la réponse de votre part, c'est quoi ? Qu'est-ce que vous faites pour donc garder les jeunes chez vous ou attirer les jeunes ? S'il n'y a pas d'emploi et les prix restent hauts, que font les jeunes ? Eh ben ils partent. Ils vont à Namur, ils vont à Liège, ils vont à Libramont peut-être ici plus près, parce qu'il y a un peu plus de densité, c'est un peu moins isolé. » (Agent immobilier, 22 mai 2024).*

Il apparaît en effet comme logique que les vellétés de régulation ne soient pas les mêmes selon les contextes locaux. Dans certaines régions de la Wallonie, le tourisme peut être la stratégie de développement économique poursuivie par la commune. A d'autres endroits, il peut être nécessaire de favoriser d'autres fonctions, ou d'assurer leur compatibilité avec l'offre touristique existante. Enfin, et c'est sans doute la majorité des cas : au sein d'une commune, les différentes localités et villages qui la composent connaissent des contextes différents, accueillent des publics variés, et se prêtant ou non à l'HNP, marchand ou non marchand.

« Si on veut limiter le nombre de secondes résidences pour favoriser un petit peu l'habitat pour les jeunes locaux aussi, il faut tenir compte, pour moi, de la situation particulière de la commune. Les communes qui sont proches de Luxembourg, on sait bien qu'il y a une forte pression de l'habitat parce que les travailleurs frontaliers viennent s'installer dans ces communes-là pour aller travailler au Grand-Duché. [...] D'un autre côté, on a les communes vraiment touristiques où là il y a aussi un afflux de secondes résidences par des personnes étrangères à la commune et ça aussi ça pose le problème de l'inflation des prix des terrains ou des maisons et de nouveau ça rend l'accès à l'habitat beaucoup plus difficile pour les locaux. Donc on pourrait très bien envisager aussi une taxation là-bas en fonction de la situation de la commune et faire une taxation progressive en fonction de la situation. »  
(Philippe Knapen, 20 juin 2024).

#### 2.2.4 Crainte de l'envahisseur et figure du « Flamand »

Beaucoup de conversations, particulièrement les plus informelles avec des habitants, faisaient émerger la figure du « Flamand ». Parfois appelé plus pudiquement « Néerlandophone » ou « gens du Nord », il était un personnage récurrent des villages que nous avons visités.

« Répondante 1 : Il y avait plus de locaux avant, qui ont toujours leur gîte, et maintenant, tous les nouveaux qu'on a, c'est... Je ne vois pas de locaux qui auraient demandé un nouveau gîte. »

« Répondante 2 : Il y en a un petit peu, mais c'est vrai que... C'est difficile à dire, parce que c'est souvent des impressions, ou parce que quand on a une demande d'un Flamand, on se dit "ah bah, c'est encore un Flamand". » (Employées communales, 25 juin 2024).

Il ne s'agit cependant pas ici de dire que cette figure serait fantasmée, puisque, d'après plusieurs personnes interrogées, les données de transactions immobilières et les cadastres communaux des résidences secondaires, les Néerlandophones sont effectivement très présents.

« Au moment du Covid, c'était une maison sur deux qui partait à des Néerlandophones et Bruxellois. » (Agente immobilière, 8 mai 2024).

« C'étaient [les personnes qui achètent des résidences secondaires] essentiellement des Néerlandophones, soit Flamands, soit Hollandais. (Employé en aménagement du territoire et urbanisme, 24 juin 2024).

« Je pense que ce phénomène-là, on ne saura pas l'arrêter de toute façon. Bon, moi je n'ai rien contre eux, je m'entends très bien, j'ai des amis néerlandophones, ma mère est hollandaise aussi, donc, je ne peux rien dire [rire] Mais, je ne suis pas ni raciste ni quoi que ce soit, mais c'est un fait. C'est une réalité au niveau des Ardennes, je pense. Pas seulement ici, Bouillon a le même problème. Je crois qu'à Bouillon, il y a 40% des commerçants qui sont néerlandophones, je pense. » (Propriétaire de gîtes, 15 mai 2024).

« J'ai énormément de clients en seconde résidence. Majoritairement je dirais, Bruxellois, Anversois, Gantois, c'est vraiment les grosses régions, énormément d'Anversois qui investissent dans la région. » (Agent immobilier, 29 mars 2024).

En prenant en compte les différents discours tenus à leur égard, il semble que la dénonciation récurrente des « Flamands » ne repose pas tant sur des conflits concrets, par exemple liés à des nuisances. Elle ne repose pas uniquement non plus sur les effets économiques des investissements extérieurs sur les marchés immobiliers locaux, bien que cette dimension joue un rôle important. Le nœud de ce problème semble être la crainte de l’envahisseur que rien ne peut arrêter, tant ses ressources excèdent celles des résidents locaux.

*« Les prix ici dans la région sont très élevés et que les gens qui habitent en Flandre, ils ont un budget qui est parfois bien au-delà de ce que nous, on peut avoir ici dans la région. » (Employé communal en charge des hébergements touristiques, 25 mars 2024).*

*« Les locaux, ils râlent. Parce que le marché [immobilier], s’il a évolué aussi fort et aussi vite, c’est parce qu’on a une clientèle étrangère qui s’intéresse à notre marché, avec des moyens qui sont autres que les nôtres. » (Agent immobilier, 29 mars 2024).*

*« Les gens du Nord ont plus de moyens financiers que chez nous, donc c’est difficile de lutter contre ça ». (Employé communale, 25 juin 2024).*

Les seconds résidents et petits opérateurs touristiques qui s’implantent dans la ruralité wallonne se distinguent des habitants par leur pratique loisible de la mobilité et du choix opéré en faveur de telle ou telle localité rurale. L’acquisition immobilière est l’avatar du rapport inégalitaire instauré par *les Flamands* (terme valise qui désigne aussi bien les Néerlandais que les Bruxellois ou les Wallons, tant que ces derniers arrivent dans le village par choix et ont les moyens d’y acquérir un bien) et souvent la condition de sa réalisation mais elle n’en est pas l’unique dimension problématique pour les locaux. Les chiffres d’augmentation des prix immobiliers, du nombre de places en gîte ou de résidences secondaires constituent un argument sur lequel peut s’appuyer le discours de dénonciation de leur présence. Cependant, c’est avant tout une crainte de dépossession de l’environnement immédiat des locaux qui s’exprime dans ces dénonciations.

*« Répondant : A l’époque, il faut savoir que toutes les maisons à L. étaient occupées par des gens natifs du coin. Toutes. Maintenant, il n’y en a plus qu’une. Par exemple, je suis entouré par six Néerlandophones. Et je pense que si ça continue comme ça continue, je pense que d’ici, ... une vingtaine d’années, notre génération à nous sera partie. Il n’y aura plus de Francophones. Toutes les maisons seront encore moins occupées par des néerlandophones. C’est pas un mal en soi, enfin, si, au niveau de, comment, de euh...*

*ULB : de l’attachement ?*

*Répondant : de l’attachement, de, de, de, de l’origine du lieu aussi, enfin de, des habitants, de tout ce qui tourne autour de ça. C’est dommage parce que les Néerlandophones viennent avec, évidemment, leur façon de faire, leur façon de voir les choses. » (Propriétaire de gîtes, 15 mai 2024).*

Cet environnement au sein duquel ils évoluent pour une bonne part depuis longtemps, dans une pratique résidentielle qui va d'elle-même, se vit comme menacée par des populations venues de l'extérieur. Ces dernières s'implantent sur le territoire pour en tirer une rente, via la création d'hébergements touristiques dans des typologies résidentielles<sup>5</sup> ou simplement par loisir, pour venir y passer des périodes de temps libre. Ces pratiques facultatives viennent donc menacer les pratiques nécessaires de la population locale, ou, en tous cas, des pratiques nécessaires à sa pérennisation (développement d'activités économiques, acquisition de logements pour les jeunes ménages, extraction de la rente par des résidents locaux).

*« Il y a quand même de plus en plus des Hollandais ou même des Bruxellois qui créent des gîtes. Mais les locaux, c'est quand même très, très restreint, je trouve ».*  
(Employé en aménagement du territoire et urbanisme, 24 juin 2024).

Cette crainte de dépossession et de perception d'une position menacée, en tant que groupe, s'accroît par le dénuement de recours face à cette situation (« c'est difficile de lutter contre »). La liberté de mouvement du capital et des personnes est bien ancrée dans les représentations collectives si bien qu'il ne paraît pas, aux citoyens comme aux autorités politiques locales, possible d'endiguer ou de contrevenir à la situation. Les conséquences de la désertion économique des campagnes, de la désindustrialisation de la Wallonie, de l'augmentation des prix de l'immobilier se matérialisent dans l'endigement presque impossible de l'arrivée d'investisseurs, de touristes, d'acteurs divers en position dominante provenant des régions alentours plus dotées économiquement (Flandre, Pays-Bas, Bruxelles et, plus marginalement, grandes villes wallonnes). La crainte de dépossession n'est pas qu'immatérielle et symbolique, elle est la crainte d'une relégation « supplémentaire », qui ne permet même plus aux locaux d'habiter chez eux et les relègue à la location dans des petites centralités urbaines. C'est donc d'une gentrification, avec tout ce qu'elle contient de pratique différenciée de l'espace, de revendications en termes de services publics, de services commerciaux, d'environnement, de normes d'usages différentes entre ceux qui sont là et ceux qui arrivent qui se joue dans ces espaces.

## 2.3 FINANCES COMMUNALES

Si les impacts du développement de l'habitat non permanent s'articulent à différentes échelles, dont certaines assez peu tangibles comme l'identité territoriale, ils se perçoivent également à des niveaux très concrets, comme celui des finances communales. Impactées par l'augmentation de la fréquentation touristique ou la présence de seconds résidents, les finances communales sont une préoccupation importante dans la problématique de l'HNP. Mener une réflexion à partir de cette thématique peut aussi conduire à des pistes de solution.

La manière la plus fréquente dont cette thématique a été abordée était sous l'angle de la plus-value ou moins-value que représentait le tourisme pour les finances d'une commune. Selon les acteurs et leur position, ils estimaient comme plus ou moins positive l'influence de l'HNP sur les recettes communales. Pour un multipropriétaire de gîte, par exemple :

---

<sup>5</sup> La nuance a son importance puisque l'entrée dans ce marché ne nécessite aucune certification ou accès à la profession, contrairement à la gestion hôtelière par exemple

« Économiquement, sur une commune comme Waimes, le tourisme doit avoir un retentissement très positif. Donc, je ne comprends pas. Et lui, quand j'en parle avec Daniel Stoffels [le bourgmestre, ndr], il me dit non, non, non, non, je préfère de, d'avoir une petite famille dans une maison qu'un gîte. La petite famille va rapporter plus d'argent à la commune qu'un gîte. Peut-être en taxe directe, je ne connais pas, je n'ai jamais fait le calcul, mais en consommation indirecte, en restauration, commerce et autres euh... Il suffit de venir dimanche matin dans des petites surfaces ici autour de Waimes, c'est rempli, ça parle néerlandais, c'est des gens qui achètent du pain, de la bouffe. » (Propriétaire de gîtes, 4 avril 2024).

Nous avons rencontré plusieurs fois l'argumentaire ci-dessus, qui consiste à dire que si un hébergement touristique ou une résidence secondaire rapporte moins en revenus directs pour la commune que des habitants permanents, domiciliés (centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques, dotations), cette perte est néanmoins compensée par ce que le tourisme rapporte indirectement à la commune. C'est un raisonnement que nous avons présenté à un échevin des finances, qui ne s'est pas montré convaincu. Selon lui, les consommations des touristes et seconds résidents dans la commune n'atteignent pas le niveau des celles des habitants puisque les premiers ne sont présents qu'une partie de l'année, alors que les seconds consomment et dépensent toute l'année dans la commune.

La question des coûts se pose également, puisque les touristes et seconds résidents bénéficient des services (ramassage des déchets, police, entretien des espaces publics) et infrastructures (voiries, lieux de promenades, piscine) sans contribuer via l'impôt des personnes physiques. De plus, une très forte fréquentation touristique saisonnière peut avoir pour effet de réduire la durée de vie de certains aménagements. La forte variation selon les saisons dans la zone de police de Vresse-sur-Semois avait par exemple des effets concrets sur le travail de la police. En été, les interventions sont beaucoup plus fréquentes qu'en hiver puisque la population présente dans la commune double ou triple. Les effectifs de la police ne varient quant à eux pas au long de l'année, rendant plus compliqué la couverture de toute la zone de police en été. Il en va de même pour les déchets :

« L'une des problématiques aussi qu'on a par rapport aux gîtes en été, c'est la gestion des immondices. [...] Plus la population augmente, plus c'est compliqué dans les collectes, dans l'incivisme, pour nos ouvriers aussi, de pouvoir nettoyer. » (Employée communale, 15 mai 2024).

Il est donc compliqué d'évaluer concrètement les coûts occasionnés par l'HNP sur les finances communales. Le calcul de la différence sur le budget d'une commune entre un résident permanent, un résident secondaire et un touriste résidant en hébergement touristique est compliqué, et personne n'a jusqu'à présent trouvé le moyen de le faire.

« On pourrait arguer qu'une commune qui ne prélève pas un taux, enfin une taxe importante sur les secondes résidences, va faire venir davantage de personnes peut-être aisées qui vont consommer, qui vont participer à la vie de la commune. Enfin, oui, participer à la vie locale, ça va générer des recettes, et cetera. Et indirectement, ça va être bénéfique pour la commune. Mais comment évaluer ces retours ? C'est extrêmement compliqué, voire quasiment impossible parce que même s'il y a des effets retour, ils sont souvent noyés dans d'autres, d'autres tendances globales d'évolution du budget [...] une augmentation des résidents étrangers à la commune, mécaniquement, ça a un effet sur le marché immobilier et sur le prix des maisons du coup, les résidents locaux ont plus difficile à se loger, en particulier les, les, les publics les plus démunis et donc forcément ben qui est là pour essayer de trouver des solutions ? Ben c'est la commune, par l'intermédiaire du CPAS. » (Julien Flagothier, 13 juin 2024).

Les données à prendre en compte sont nombreuses, et diffèrent pour chaque commune : montant des centimes additionnels, montant des taxes sur les résidences secondaires, sur les hébergements touristiques, sur les immondices, dotations du fond des communes, etc. ; en plus de toutes les retombées indirectes, comme le CPAS, les demandes en logement social, le coût des infrastructures et services publics impactés par le tourisme, etc. Pourtant, à l'échelle des individus, certains semblent capables de faire le calcul et d'agir en fonction :

*« Vu l'augmentation des taxes, le phénomène qu'on a beaucoup, c'est qu'il y a un des deux [propriétaire de gîte] qui vient se domicilier ici. Dans un couple, on a une domiciliation. On sait très bien qu'ils n'y habitent pas, mais voilà. » (Employée communale, 25 juin 2024).*

L'un des problèmes que rencontrent les communes par rapport aux coûts de l'HNP, c'est que quand bien même feraient-elles le calcul de ce que coûte un habitant en moins et d'un hébergement/ résidence secondaire en plus, elles ne pourraient pas adopter une taxe qui permette de compenser la différence.

La constitution (article 170) garantit l'autonomie fiscale des communes, qui ne peut être tempérée que par une loi. La Région n'a donc légalement pas de droit de regard sur les impôts et charges prélevés par la commune et relevant de sa compétence. Dans les faits, ça ne se passe cependant pas comme ça :

*« La paix fiscale a été introduite par une circulaire, la circulaire a été cassée par le Conseil d'État, justement pour non-respect du principe de l'autonomie fiscale, mais ça n'a rien changé. La seule chose que ça a changé, c'est que maintenant dans la circulaire, au lieu de dire "taux au maximum ne pas dépasser", on dit "taux au maximum recommandé". Mais il est bien évident que quand on dépasse les taux, nous, au niveau de l'administration, on fait une note au ministre avec une proposition de non-approbation parce qu'il y a une violation de la paix fiscale. » (Philippe Knapen, 20 juin 2024).*

Dans le cadre de la paix fiscale, la Région adopte une circulaire budgétaire qui fixe les montants maximaux des taxes communales et tout règlement taxe qui excède un de ces plafonds se voit donc annulé par la Région, malgré l'illégalité de ce fonctionnement. Lorsqu'une commune conteste la décision d'annulation de la Région devant le Conseil d'État, elle gagne, puisque la décision de la Région est anticonstitutionnelle. La situation à ce sujet semble d'ailleurs évoluer, au détriment de la Région :

*« De plus en plus, la commune n'hésite pas à aller au Conseil d'État pour faire annuler l'arrêté du ministre, et alors une problématique particulière, c'est qu'après, ce qu'on ne voyait pas il y a 15 ans d'ici, elle n'hésite pas à introduire un recours en dommages et intérêts contre la Région Wallonne, en disant "voilà, vous m'avez refusé une taxe, le conseil d'État m'a donné gain de cause, et le fait de ne pas avoir pu lever cette taxe-là, j'ai perdu X euros". » (Philippe Knapen, 20 juin 2024).*

Au-delà du fonctionnement structurellement anticonstitutionnel de la tutelle fiscale de la Région sur les communes, ce sont les plafonds et leurs montants qui posent problème. Puisqu'il n'existe pas d'estimation du montant que représente la perte d'un résident, et que la justification des taxes de séjour et de résidence secondaire repose justement (du moins en partie) sur une compensation de cette perte, il semble important de savoir comment le montant plafond est fixé par la région.

*« ULB : Par rapport à la circulaire et un peu au montant des taxes, on se demandait comment ils étaient fixés, les plafonds. Particulièrement pour la question des taxes de séjour et des secondes résidences. »*

*Répondant : En fait, il n'y a pas de technique particulière. En fait, ça a été discuté au niveau de la paix fiscale déjà en 97 avec les opérateurs, etc. On a trouvé que c'était le montant euh... le bon montant. Et depuis, il n'y a eu que des indexations et des fois des arrondis. » (Philippe Knapen, 20 juin 2024).*

Le montant des taxes que prélèvent les communes repose donc sur des critères peu clairs, et il est donc difficile de statuer sur son caractère fondé et proportionnel ou non. Dès lors, pour les communes, il est possible de contourner la circulaire en dépassant les plafonds, de voir leur règlement taxe cassé par le Ministre, d'aller en recours (qu'elles gagneront) au Conseil d'Etat contre la décision du Ministre, et finalement de pouvoir lever la taxe d'un montant qu'elles auront choisi. Une autre solution, moins chronophage et conflictuelle, serait d'analyser ce qu'un second résident, par exemple, coûte à la commune, et d'exiger une taxe proportionnelle à ce coût.

*« On pourrait par exemple accepter, voilà, si les communes luxembourgeoises viennent avec des chiffres, etc., pour dire : "ben voilà, il y a eu une explosion de secondes résidences, mais ces secondes résidences-là, d'après les analyses qu'on en fait, c'est uniquement pour les travailleurs frontaliers et ce n'est pas pour les touristes, et ça ne rapporte pas à la commune, parce qu'ils ne consomment pas, etc., ils ne vivent pas là souvent, donc il n'y a aucun retour économique au niveau communal. Par contre, au niveau des frais, ça nous cause des frais, etc., pour, je ne sais pas, des immondices à enlever, ou des services qui sont ouverts, par exemple, l'accès à des parcs à conteneurs, ou des choses comme ça. Tout ça, la commune offre des services, mais il n'y a pas de retour financier", ben voilà, ça pourrait justifier le fait qu'on accepte des montants qui sont trois ou quatre fois le prix qui est recommandé. » (Philippe Knapen, 20 juin 2024).*

Une telle démarche pourrait faire évoluer la situation, et ouvrir la voie à ce que les plafonds diffèrent selon la situation de la commune. Pour une commune très touristique, le surcoût lié à la collecte des déchets des résidences secondaires nécessite peut-être d'employer des travailleurs supplémentaires, dont le salaire pourrait être payé grâce à la taxe. Pour une commune qui ne compte qu'une poignée de résidences secondaires, les coûts sont sans doute moindres et ne nécessitent pas de compensation trop importante. Cette différence de plafonds selon les communes, c'est par exemple ce qui est en vigueur en Flandre, à la suite notamment de discussions et de différends entre les communes du littoral et les autorités régionales.

Cela étant dit, il convient de rappeler que les prélèvements fiscaux émanant des communes ne peuvent avoir pour fonction première de dissuader. Pour qu'une taxe ou un impôt (les deux termes sont équivalents) communal soit justifié et légal, le premier motif de son existence doit être financier. Cela signifie qu'il ne doit pas dissuader un comportement, mais, dans le cas des taxes sur les hébergements touristiques ou les résidences secondaires, compenser les coûts que l'activité représente pour la commune, et servir à équilibrer son budget. C'est typiquement ce qui a motivé l'augmentation des taxes dans la commune d'Houffalize :

*« ULB : Et cette idée d'augmenter la taxe, c'est un peu dans une optique de dissuader ? Ou c'est simplement de compenser un peu un manque à gagner, peut-être, qu'il y a ? »*

*Répondante 1 : Euh... Moi, ça, je ne sais pas pourquoi on a augmenté.*

*Répondante 2 : Ici, on a augmenté en se disant qu'il fallait absolument des sous à la commune, qu'il y a un déficit et à un moment, il faut trouver l'argent. Et pour ne pas aller le chercher chez le Houffalois, dans la poche du Houffalois, on s'est dit que les secondes résidences ou les séjours, ben, les ¾ même des tenanciers des séjours, c'est pas des gens d'ici. Donc voilà. C'était une manière d'aller chercher l'argent ailleurs que dans la poche du citoyen Houffalois. » (Employées communales, 25 juin 2024).*

Cependant, le montant à partir duquel une taxe sur les résidences secondaires serait dissuasif n'est pas connu et serait sujet à interprétation.

*« ULB: J'avais l'impression qu'ils [le collège communal] avaient monté les taxes, notamment pour les secondes résidences en 2019, je me demandais si ça avait eu un impact sur vos activités, si ça avait posé problème ?*

*Répondant : Aucun problème. Je sais bien qu'à W., ils sont à 650, je pense, [...] si mes souvenirs sont bons, mais si on divise ça par 12, excusez-moi, mais les gens qui ont les moyens d'acheter une seconde résidence à 400, 500 000 euros, ils ne sont pas là à 1000 euros près, je pense. » (Agent immobilier, 29 mars 2024).*

## 2.4 LA LOCATION DE COURTE DUREE : UN METIER ?

Un élément qui contribue à rendre difficile le recensement systématique des hébergements touristiques dans des biens résidentiels, c'est que cette activité n'est souvent pas considérée comme une activité professionnelle. Comme mentionné plus tôt, mettre un bien en location, même si elle est de courte durée, ne nécessite pas de démarche particulière ou d'autorisation administrative, autre qu'une attestation de sécurité incendie et, depuis 2023, un permis d'urbanisme. Comme l'explique Marc Bourgeois, professeur de droit fiscal, la location d'immeuble peut être exonérée de taxe sur la valeur ajoutée et être considérée comme une simple gestion de patrimoine en « personne prudente et raisonnable » (auparavant « bon père de famille »).

*« La grande question qu'on se pose, c'est-à-dire est-ce qu'il y a des services à côté ou est-ce qu'il n'y en a pas ? Alors le fait qu'il n'y en ait pas, ça ne veut pas dire qu'automatiquement l'administration ne pourra pas requalifier en tant qu'activité professionnelle, parce qu'on peut avoir une activité professionnelle de pure location, de pure transmission de la jouissance. Mais s'il y a des services par ailleurs, c'est plus facile pour l'administration de requalifier en activité professionnelle que s'il n'y en a pas. S'il y a une simple activité de mise à disposition, ce que les propriétaires essayent de faire, c'est de montrer qu'ils ne font rien d'autre que de faire fructifier leur patrimoine. » (Marc Bourgeois, 5 juin 2024).*

Si la location d'un bien est reconnue par l'administration fiscale comme l'entretien d'un patrimoine, elle fera l'objet d'une imposition limitée, qui correspond au revenu cadastral majoré de 40%, auquel s'ajoute le cas échéant une taxe communale. Ce régime est avantageux pour les propriétaires puisque cela leur évite de payer la TVA et que ces revenus soient considérés comme provenant d'une activité professionnelle.

La question du profil des propriétaires d'hébergements n'était pas au cœur de nos interrogations lors du volet qualitatif de la recherche. Des éléments de réponse sont néanmoins ressortis de plusieurs discussions, nous permettant de dégager des tendances générales. Elles expliquent en partie pourquoi les revenus liés à la location de biens HNP sont considérés comme de la gestion de patrimoine plutôt que comme de l'activité professionnelle.

Pour illustrer le secteur duquel il est question, cette citation du porte-parole de la fédération des gîtes et chambres d'hôte de Wallonie constitue un bon éclairage :

*« La majorité, c'est vrai, qui nous contactent, ils se disent "Voilà, j'ai hérité de cette maison, de mes parents, de mes grands-parents, on ne sait pas quoi en faire, on ne voulait pas la vendre, on ne va pas l'habiter". Donc, ils pensent effectivement à cette formule, notamment de gîte, pour pouvoir conserver ce patrimoine dans la famille et avoir une certaine rente, pour pouvoir, pas spécialement, comme je le dis toujours, être riche, mais pour pouvoir conserver le patrimoine et payer les frais qui sont liés aux frais de propriété d'un bien que tout le monde connaît. Donc, c'est plutôt dans ce cadre-là, mais comme je dis, voilà, des investisseurs, il y en a, il y en aura toujours, mais c'est compliqué de vivre totalement de cette activité-là ». (Khevyn Torres, 5 mai 2024).*

L'image que la fédération souhaite donner du propriétaire de gîte est donc celle d'un individu soucieux de conserver du patrimoine architectural sans s'appauvrir, plutôt que celle d'un investisseur. L'activité n'est sans doute pas aussi désintéressée que cela, mais le portrait brossé semble correspondre à certaines caractéristiques des propriétaires de gîtes tels que nous les avons rencontrés :

*« Rien qu'hébergeur, ce n'est pas possible, je pense. A moins peut-être de fonctionner avec dix gîtes. [...] C'est toujours une activité qu'ils ont en plus d'être indépendants. Très souvent. Ça s'additionne à leur activité d'indépendant. » (Propriétaire de gîtes, 15 mai 2024).*

*« De manière générale, c'est quand même très hétéroclite. Il y a quand même très très peu de propriétaires qui possèdent plus qu'un gîte [...] il n'y a pas vraiment de gros interlocuteurs, dans le sens, je ne saurais pas dire qui est le propriétaire qui possède le plus de gîtes et combien, mais de manière générale, je pense qu'un gîte, c'est déjà la norme, deux gîtes, ça devient déjà plus rare ». (Employé communal en charge des hébergements touristiques, 25 mars 2024).*

Cette manière de proposer à la location un bien immobilier inutilisé, présentant des caractéristiques de terroir, semble s'inscrire dans l'historique de ce type d'hébergements touristiques. Il s'agit alors d'un revenu complémentaire, qui permet de conserver du patrimoine, l'entretenir, dégager une marge plus ou moins importante mais qui ne s'inscrit pas dans une démarche entrepreneuriale. Au regret, d'ailleurs, d'un loueur que nous avons rencontré :

*« Je suis membre fondateur d'un mouvement qui s'appelle "J'aime entreprendre", qui est en train de mourir de sa belle mort. Il y a trois ou quatre ans d'ici, on a organisé une réunion entre propriétaires de gîtes pour les informer et leur proposer de faire un groupement, d'échange de bonnes pratiques, enfin, de développement dynamique quoi. Ça n'a pas suivi. C'est pas des entrepreneurs. Je crois que la plupart des gens qui font, enfin, il y a quelques exceptions, mais la plupart des gens font ça comme, ce sera pour ma pension quoi. Il y a un retour qu'on peut calculer, qui n'est pas mauvais, la taxation n'est pas élevée, donc je fais ça. Mais développer ... Ils en font un, et puis ok, ils sont contents avec ça quoi. » (Propriétaire de gîtes, 8 avril 2024).*

Comme le dit le propriétaire de gîtes ci-avant, le retour n'est pas mauvais, chiffrable, et la taxation n'est pas élevée. Il s'agit donc, sur papier, d'un produit d'investissement qui a du sens, et qui ne semble pas particulièrement risqué puisqu'il s'agit d'immobilier. Ce n'est pourtant pas le profil de propriétaire qui est majoritaire dans les communes où nous avons effectué nos séjours de terrain. Cela dit, les propriétaires que nous avons rencontrés étaient des locaux, implantés dans leur village et propriétaires d'hébergements de terroir. Les plus grosses structures, les propriétaires flamands, néerlandais ou bruxellois que nous avons contactés n'ont pas donné de suite à nos sollicitations. L'échantillon de discours dont nous disposons présente donc un certain nombre de biais ; nous avons rencontré les propriétaires qui sont sur place et qui avaient le temps. Quelques éléments de témoignage nous laissent cependant croire qu'il existe d'autres types de propriétaires, même s'ils ne sont pas majoritaires, comme le porte-parole de la fédération des gîtes qui explique que des investisseurs « il y en a, il y en aura toujours », ou ce propriétaire :

*« Il y a des Flamands qui étaient aussi à la réunion [entre propriétaires de gîte] à l'époque, avant le Covid, qui, eux, avaient 5, 6 ou 7 gîtes. Mais c'est vrai que c'est une activité relativement rentable. Donc celui qui a de l'argent, qui investit, un Flamand qui a envie de vivre à l'année ici, c'est un bon moyen. Il a une activité commerciale, il a de quoi vivre et il va faire des gîtes. Donc il y en a, mais je crois que, de nouveau, ça vous l'aurez vite vu, la plupart des gîtes sont des locaux, les propriétaires de gîtes sont des locaux. » (Propriétaire de gîtes, 4 avril 2024).*

La prise en compte par l'administration fiscale de cette activité comme de l'entretien de patrimoine semble donc correspondre en grande partie à la réalité. Cependant, le secteur évolue, et de nouvelles pratiques se répandent. Si l'hébergement de terroir suppose à l'origine un accueil par le propriétaire lui-même, un « accueil chaleureux et personnalisé »<sup>6</sup> et un lien avec le territoire, les boîtes à clé et les services de conciergerie se déploient. Ces pratiques d'automatisation (il suffit d'envoyer le code de la boîte à clé) et de sous-traitance des tâches d'entretien vont dans le sens d'une automatisation et d'une intégration du secteur. L'heure n'est pas aux gros investisseurs, mais une tendance semble tout de même à l'œuvre :

*« Les accueils qui peuvent être effectués par des personnes extérieures, et c'est régulièrement le cas, ou même maintenant par des conciergeries, des systèmes de conciergerie aussi, qui se sont développés parce qu'effectivement, l'offre s'est développée, et qu'il y avait un besoin effectivement pour les propriétaires de ne plus devoir gérer eux-mêmes, que ce soient les réservations, que ce soient les accueils, etc. [...] Les propriétaires qui sont plus âgés, eux, restent assez forts sur des principes, je vais dire, sans être péjoratif, de l'époque, donc je pense que ce n'est pas eux qui ont spécialement recours à ces principes de conciergerie, parce que eux, souvent, ça leur tient à cœur de pouvoir faire eux-mêmes l'accueil ou autre. Je dirais que c'est plutôt les nouveaux profils de propriétaires plus jeunes. » (Khevy Torres, 5 mai 2024).*

<sup>6</sup> <https://gitesdewallonie.be/le-label-gites-de-wallonie/charte-de-qualite-des-gites-et-chambres-dhotels-de-wallonie/>

*« Je connais des gîtes aussi à Laforêt, des Néerlandophones [...] ils louent leur maison, leurs gîtes sur Internet. Et là, il y a quelqu'un pour nettoyer. Je connais même plusieurs gîtes où ce sont des personnes du coin qui font les nettoyages. Et je connais même plusieurs gîtes de néerlandophones qui sont indépendants. Et il y a aussi le gîte... Je ne sais pas comment c'est le nom. Le gîte de la Tabatière. Là, ils ont trois gîtes. La personne habite du côté de Coxyde, donc sur la côte. Ils ont encore des gîtes à la côte ». (Propriétaire de gîtes, 15 mai 2024).*

A mesure que les barrières à l'entrée dans la location touristique s'amenuisent, il est possible que les biens HNP marchands attirent d'autres types d'investisseurs, voire deviennent un produit financier comme c'est le cas pour certains segments de biens loués sur Airbnb et d'autres plateformes similaires<sup>7</sup>. Comme exposé ci-haut, le secteur n'en est pas là mais le fort développement de ce type d'offre ces dernières années, les difficultés de comptabilisation rencontrées par la Région ainsi que la faible efficacité de la régulation actuelle sont des facteurs qui appellent à surveiller la situation.

---

<sup>7</sup> A ce sujet, voir Törnberg, Petter. 2022. « How Sharing Is the "Sharing Economy"? Evidence from 97 Airbnb Markets ». PLOS ONE 17 (4) et Cocola-Gant, Agustin, et Ana Gago. 2021. « Airbnb, Buy-to-Let Investment and Tourism-Driven Displacement: A Case Study in Lisbon ». Environment and Planning A: Economy and Space 53 (7): 1671-88.

### III. VOILETS 1 ET 2 - LES SITUATIONS DES LOCALITÉS – UNE TYPOLOGIE

Les analyses statistiques et les recensements d’HNP, les rencontres avec les acteurs et les visites de terrain réalisées ont mis en évidence des variations importantes de l’usage du bâti en habitat non permanent. Plusieurs dynamiques sont à l’œuvre pour influencer l’usage du bâti résidentiel : type de bâti, positionnement par rapport aux vallées touristiques, infrastructures de transport... Des différences par localités ont pu être détectées. De ces différences d’usage du bâti nous avons déduit des situations « types » des localités. Celles-ci

- résultent d’une localisation préférentielle de l’HNP selon certaines caractéristiques géographiques;
- sont exposées à des impacts de l’HNP différents.

Ces situations observées sur le terrain sont décrites de manière à aider les communes à réguler l’HNP en fonction des contextes spécifiques qu’elles rencontrent et à moduler au mieux leur politique selon les variations des usages du bâti constatés.

**La typologie est réalisée à l’échelle de la localité.** Le terme localité est utilisé délibérément en raison de sa nature générique et neutre pour désigner les bourgs, villages et hameaux situés au sein des communes, quelle que soit leur taille, morphologie ou configuration spatiale. La délimitation d’une localité ne correspond pas à un découpage administratif, statistique ou cadastral spécifique (quartier ou secteur statistique, section cadastrale, ancienne commune, centralité/cœur de centralité ou d’espace excentré du SDT). La notion de localité permet toutefois de positionner l’analyse au niveau de ce qu’on pourrait appeler l’agglomération rurale, échelle qui correspond bien aux constats de terrain sur la localisation préférentielle de l’HNP. Elle a pour avantage de pouvoir être appréhendée dans des outils communaux tels que le SDC ou le GCU.

Cette partie s’attache à mettre en évidence la manière dont les volets 1 et 2 ont permis de concrétiser la définition des situations. Le volet 1 a notamment permis d’objectiver l’ampleur de phénomène d’usage du bâti en HNP, sa localisation précise (à l’échelle de la parcelle) et les disparités spatiales dans la pratique de mise en location (CGT, Airbnb, autres plateformes). Il a également mobilisé des indicateurs statistiques complémentaires utiles (nombre de ménages par logement, vieillissement, évolution du nombre de constructions par rapport à la population). Les rencontres avec les acteurs locaux, pour leur part, ont permis de saisir les dynamiques différenciées en cours au sein des localités des communes visitées (volet 2).

#### 1. METHODOLOGIE D’ÉLABORATION DES SITUATIONS

L’idée de **situations différenciés** pour les localités au sein d’une même commune a émergé lors de la deuxième visite de terrain (la première fois que nous avons été à Vresse-sur-Semois). Elle s’est étoffée grâce à des allers-retours entre les observations de terrain, les analyses statistiques et les discussions avec les acteurs locaux. Grâce aux recensements réalisés dans le volet 1, nous avons déjà un aperçu des disparités spatiales de l’HNP marchand au sein des espaces communaux considérés. La première visite de terrain à Waimes nous a ensuite permis de mettre en évidence de fortes différences entre localités : certaines zones présentaient une proportion importante de biens mis en location (à Robertville et Tailles par exemple), tandis que dans d’autres l’HNP était quasiment imperceptible (quelques gîtes reconnus au CGT à Faymonville, par exemple). A Sourbrodt, une « rue des Flamands » se distinguait, alors que les environs de la gare semblaient plus dégradés avec davantage de biens inoccupés.

A Vresse-sur-Semois, la différenciation entre localités s'est révélée encore plus marquée : un bâti moins dispersé, des villages plus compacts, une structure du territoire plus aisée à interpréter, avec la vallée encaissée de la Semois. L'importance de l'HNP était étroitement en lien avec des facteurs tels que la proximité des cours d'eau et l'enclavement de certains villages. Les discussions avec les acteurs locaux ont enrichi cette analyse, en apportant des éléments qualitatifs : dans tel ou tel village « il y a beaucoup de constructions pour des résidences secondaires », à tel endroit « ce sont surtout des gîtes », « vous devriez aller voir tel village ». Cependant, certaines localités restaient moins définies aux yeux des acteurs car pas ou peu en rapport avec leurs activités.

Un travail de synthèse des données issues des terrains a permis de mettre en évidence des spécificités locales. L'enjeu de mieux comprendre les dynamiques en cours au sein des villages et de ne pas s'attacher uniquement au niveau des communes est rapidement ressorti.

**Extrait des documents de travail réalisés après les deux premiers terrains concernant la géographie de l'HNP :**

Waimes :

« Différenciation selon la localisation du village (Faymonville pas du tout touristique) ; certaines zones sont « spécialisées » dans les résidences secondaires (NO de Sourbrodt) tandis qu'au sein du même village mais dans un tissu différent (bâti ancien) on retrouve davantage de gîtes ; globalement le nord de la commune, au bord des Hautes Fagnes, est plus touristique que le sud »

Vresse-sur-Semois :

« Différenciation selon la localisation du village (certains villages sont « spécialisés » dans la résidence secondaire et très peu de gîtes s'y retrouvent) ; beaucoup moins de gîtes et meublés dans le sud-ouest de la commune »

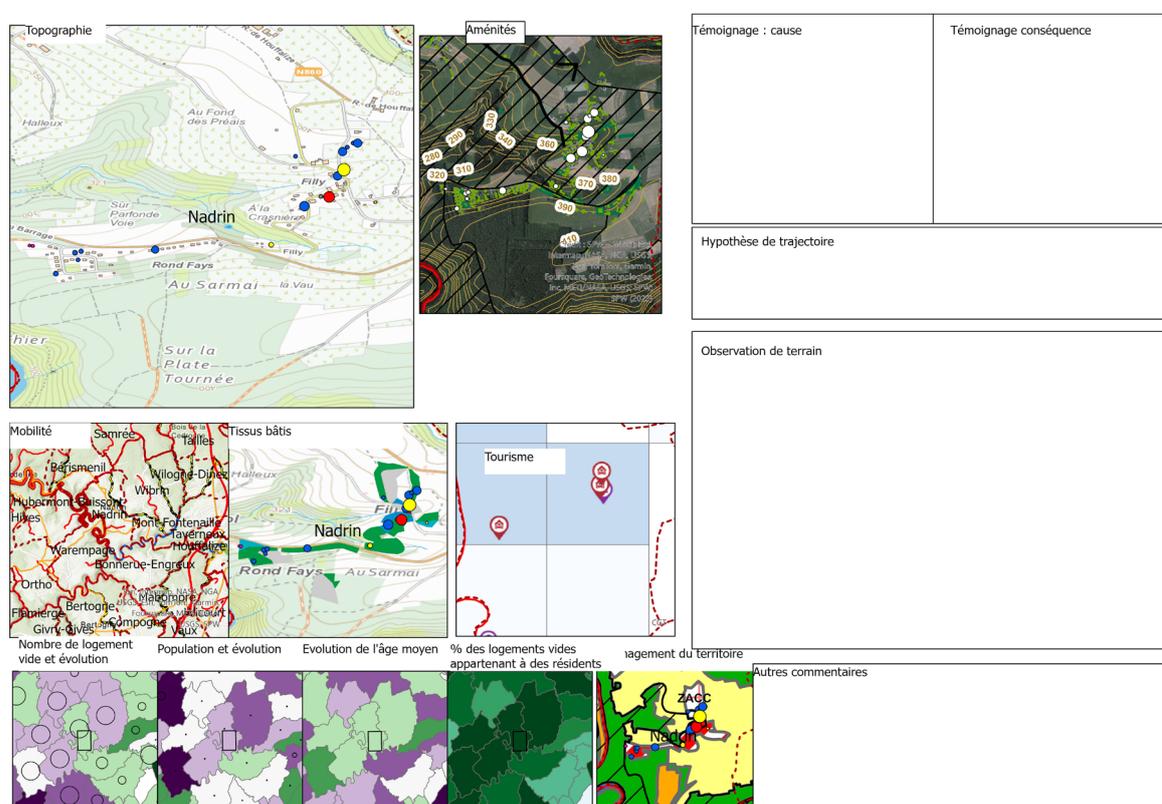
L'objectif initial était de pouvoir élaborer **des trajectoires des différents localités** en vue de rendre compte de différentes évolutions en cours en lien avec le développement de l'usage des biens en HNP. L'hypothèse de travail était qu'il existe des logiques d'auto-renforcement de certaines trajectoires : la présence de certains usages au sein d'une localité tend à s'intensifier, soit par répulsion d'autres usages, soit par attraction de la même activité.

Le choix de la commune d'Houffalize a été réalisé en vue de détecter des trajectoires de « retour vers un usage résidentiel », une hypothèse basée sur les indicateurs statistiques montrant un accroissement de la population ainsi qu'un rajeunissement dans la partie sud de la commune. Sur le terrain, nous avons pu identifier des localités davantage utilisées à des fins de résidence principale avec une certaine concurrence entre résidence principale et HNP (essentiellement résidentiel). Toutefois, l'absence d'informations disponibles sur l'évolutions des usages au sein des différents bâtiments n'a pas permis de valider l'hypothèse relative à l'existence de « trajectoire » même si quelques indices pointent effectivement dans ce sens. Nous avons donc **réorienté l'objectif de la typologie vers la définition de situations descriptives** d'un état à un moment donné.

Pour affiner cette approche, un retour sur le terrain à Vresse-sur-Semois a été réalisé pour consolider les **situations observées** et affiner les indices permettant de les distinguer. Pour les deux dernières visites de terrain, nous avons élaboré des documents de terrain en vue de tester certaines récurrences.

Ces documents reprenaient :

- Une cartographie des biens HNP marchand réalisées lors du volet 1
- Une carte topographique (IGN)
- Un ensemble d'indicateurs cartographiés à l'échelle des quartiers statistiques :
  1. Nombre de logements vides et évolution (Census 2011-2021) ;
  2. Population et évolution (Census 2011-2021) ;
  3. Evolution de l'âge moyen (Census 2011-2021) ;
  4. % de logements vides appartenant à des propriétaires domiciliés en dehors de la commune (IWEPS).
- Des indicateurs cartographiques :
  1. Aménités (ADESA, Natura 2000, GRU RGBSR, relief)
  2. Mobilité (Gare SNCB et réseau cyclable – WalOnMap)
  3. Tourisme (Offres touristiques -CGT et densité d'hébergement -CPDT)
  4. Tissus bâtis (CPDT)
  5. Plan de secteur (WalOnMap)



Les critères suivants ont été considérés pour élaborer les situations des différentes localités :

1. Affectation du bâti résidentiel : R1- R2- Logement touristique - Vide.
2. Origine (du bâti résidentiel) et âge.
3. Caractéristiques du village : morphologie, type et état du bâti, activités, taille
4. Standing du bâti (niveau des prix immobiliers)
5. Évolution démographique et structure par âge

6. Attractivité : aménités touristiques, paysages, attractions, infrastructures, tissu économique local
7. Accessibilité : proximité de pôles d'emploi, de voies de communication
8. Dynamiques immobilières : nombre de transactions, de logements acceptés, variations des prix
9. Rapport entre lits touristiques et lits résidentiels

A la sortie des visites de terrain un travail de rédaction des types de situations a été réalisé. La typologie a été testée sur une partie conséquente des localités visitées (l'ensemble de la commune de Vresse-sur-Semois, les localités les plus importantes d'Houffalize et quelques localités de Waimes). Elle a ensuite été ajustée afin d'être discriminante et utile aux communes.

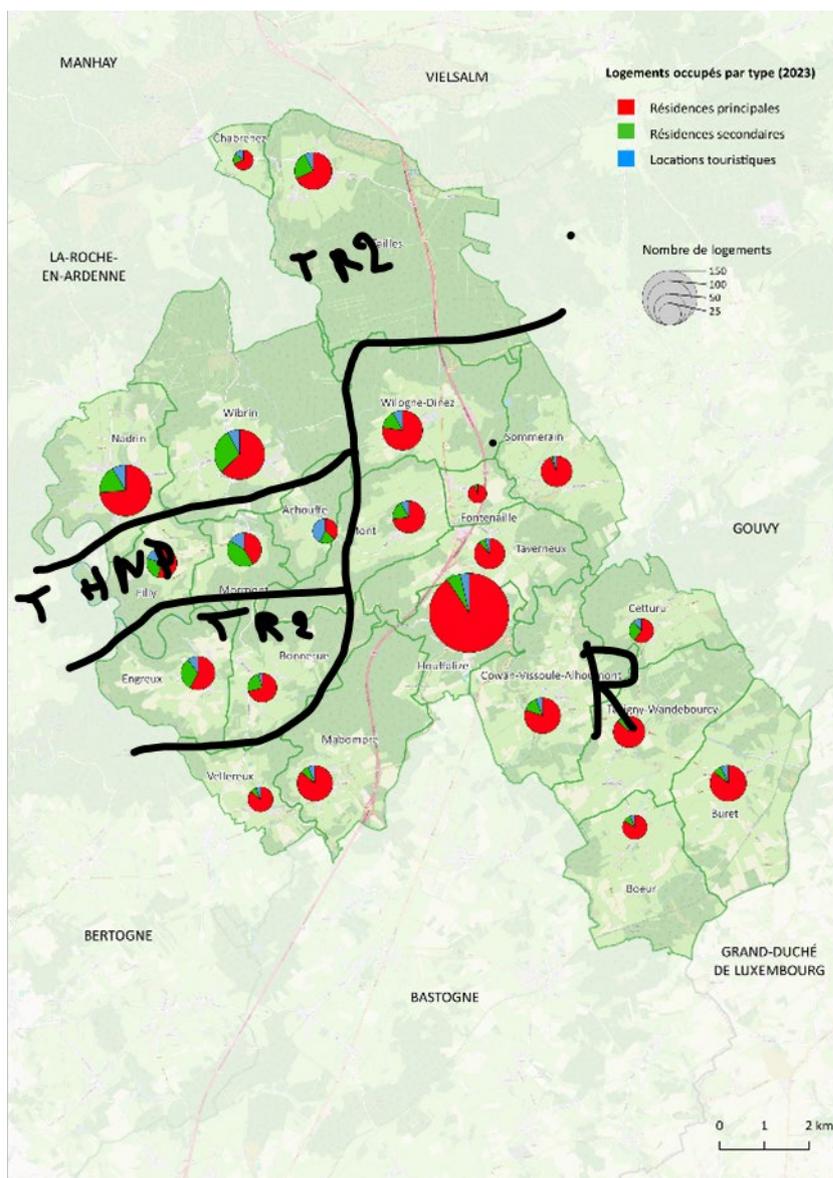


Figure 15. Exemple de document de travail réalisé pour déterminer les situations et mieux comprendre leur dimension spatiale.

## 2. RÉSULTATS DE L'ANALYSE

### 2.1 LA TYPOLOGIE DES SITUATIONS

La typologie développée repose sur trois niveaux d'analyse :

#### 1) Les dynamiques immobilières :

Les dynamiques immobilières caractérisent l'usage dominant du bâti dans la localité. Trois grandes dynamiques ont été identifiées :

- **Dynamique résidentielle** : le bâti est principalement occupé par des résidences principales. Ces localités présentent peu de résidences secondaires ou de locations touristiques, généralement en raison de l'absence d'attractivité touristique et/ou de la proximité de pôles d'emploi.
- **Dynamique touristique** : les logements sont en bonne partie utilisés à des fins d'HNP. On y observe une concurrence entre le marché immobilier résidentiel et touristique, avec des pressions sur l'accès au logement.
- **Dynamique de déprise** : ces localités, souvent isolées ou marquées par le déclin d'une activité historique, connaissent une forte vacance immobilière.

#### 2) Les situations :

Les situations décrivent des différences marquées au sein de ces dynamiques, potentiellement expliquées par des critères de taille et de localisation de la localité ainsi que des précisions sur l'usage du bâti résidentiel.

#### 3) Les sous-situations :

Les sous-situations (uniquement pour la dynamique touristique), qui pour un même usage du bâti, rendent compte de facteurs historiques ou d'ampleur de l'usage du bâti résidentiel en HNP et modulent ainsi son impact et les régulations potentielles.

**Figure 16 : La typologie des situations des localités selon l'usage du bâti résidentiel**



Ci-dessous un résumé des situations identifiées sur le terrain. Celles-ci sont plus largement décrites dans l'annexe 1 (guide : 1.4. A quelle échelle encadrer l'usage touristique de l'habitat ?).

### **1. Localités dont la dynamique immobilière est avant tout résidentielle**

Les logements sont principalement utilisés comme résidences principales, avec peu de résidences secondaires ou de locations touristiques en raison de l'absence d'attractivité touristique ou de la proximité de pôles d'emploi.

#### **1.1. Centralité économique, administrative et de services**

- Localités considérées comme des centralités selon le SDT, avec une faible proportion de biens HNP.
- Présence d'une gamme de services et d'activités économiques. Bien que certains biens puissent être orientés vers le tourisme, ils restent marginaux par rapport au total du bâti.
- Les services (restaurants, commerces, supermarchés...) attirent des touristes, soutenant l'activité commerciale et le maintien des services pour la population locale.

**Indices statistiques** : % HNP faible, Ratio d'emploi intérieur élevé

**Indices visuels** : HNP peu perceptible, excepté les hébergements reconnus au CGT

#### **1.2. Localité à dynamique résidentielle marquée**

- Faible proportion de biens HNP en raison d'une attractivité touristique limitée et d'une demande élevée en habitations permanentes.
- Proximité d'une centralité ou d'un pôle d'emploi, attirant de nouveaux habitants.
- Développement immobilier actif (nouveaux logements ou rénovations) avec une dynamique démographique positive (croissance et rajeunissement).
- Peu d'attractions ou services touristiques.

**Indices statistiques** : Taux de croissance de la population 2011-2021, Etat/Evolution de la structure par âge

**Indices visuels** : nouvelles constructions, lotissements récents, rénovations, présence de voitures devant les maisons

#### **1.3. Localité à faible dynamique résidentielle**

- Présence limitée de biens HNP.
- Villages agricoles ou manufacturiers avec une fonction résidentielle.
- Le bâti est en bon état, mais les rénovations récentes sont limitées. Les volumes secondaires sont peu utilisés à des fins résidentielles.

**Indices statistiques** : faible croissance démographique

**Indices visuels** : activités agricoles et sylvicoles et autres petites activités économiques non liées au tourisme, bâti en bon état mais rénovation réduite, présence de bâtiments annexes utilisés comme remise, services et commerces de village même si potentiellement en fin d'activité...

## 2. Localités dont la dynamique immobilière est avant tout touristique

Ces localités sont fortement influencées par les biens de type HNP, avec une concurrence entre le marché immobilier résidentiel et touristique.

**Indices statistiques** : ratio logements par ménage élevé, vieillissement de la population

**Indices visuels** : annonces de vente bilingues et/ou mentionnant les aménités paysagères ou touristiques, plaques de voitures étrangères ou voitures d'autres régions

### 2.1. Centralité touristique (avec fonctions économiques et administratives)

- Fort potentiel touristique lié aux aménités naturelles ou historiques.
- Coexistence de résidences principales et de biens convertis en HNP.
- Les résidences secondaires et locations touristiques peuvent créer des tensions sur le marché immobilier, affectant l'accès au logement local.

**Indices statistiques** : présence de services et taille de l'agglomération

**Indices visuels** : division de logements, fortes variations de fréquentation saisonnière et hebdomadaire, vitrines de commerces et menus des lieux HoReCa en plusieurs langues.

### 2.2. Localités marquées par la présence de l'HNP marchand

- Les locations touristiques sont dominantes et engendrent des nuisances.
- Dynamique animée en week-end et en vacances, contrastant avec le calme en semaine.
- Deux variantes : localités avec une tradition d'hébergement touristique et localités récemment transformées suite notamment à l'essor des plateformes de location.
- Cas particulier : localités avec des formes extrêmes de marchandisation/thématisation touristique

**Indices statistiques** : part élevée de l'HNP mis en location

**Indices visuels** : boîtes à clés, digicode, absence de nom sur les boîtes aux lettres, espaces de parking surdimensionnés, voitures étrangères, activités de nettoyage et de maintenance en début de semaine.

### 2.3. Localité à prédominance de résidences secondaires

- Bâti majoritairement utilisé comme résidences secondaires, souvent dans des villages calmes, en marge des pôles touristiques principaux.

**Indices statistiques** : vieillissement de la population, nombre de logements inoccupés, part des logements vides appartenant à une personne domiciliée à l'extérieur de la commune

**Indices visuels** : variation de la fréquentation, faible nombre de voitures devant les maisons en semaine et en soirée, offre touristique réduite

## 3. Déprise

- Localités isolées, marquées par le déclin d'activités historiques (industrie, douane).
- Bâtiments inoccupés.
- Présence modérée de résidences secondaires et rareté des locations touristiques.
- Population vieillissante, démographie stable ou en déclin, avec peu de valorisation touristique.

**Indices statistiques** : évolution population 2011-2021 (Census), vieillissement élevé

**Indices visuels** : bâti inoccupé ou dégradé, peu de rénovations, traces d'anciennes activités (douane, ancienne gare, ancienne industrie...), peu d'infrastructures touristiques

## 2.2 UNE GRILLE DE DÉTERMINATION DES SITUATIONS À DESTINATION DES COMMUNES

Pour aider les communes à caractériser les situations de leurs localités, une grille de détermination en trois niveaux a été élaborée. Cette grille s'appuie sur des indices statistiques et visuels en partie décrits ci-dessus. Ces indices ont été adaptés de manière à mobiliser un nombre réduit d'indicateurs disponibles et des observations facilement mobilisables par les communes, notamment sur base de leur connaissance de terrain et des dynamiques en cours.

La grille est élaborée en trois niveaux successifs correspondant aux trois niveaux de la typologie. Elle est intégrée à l'annexe 1 (guide : 2.1.3 Identification des situations des localités).

## IV. VOLETS 3 ET 4 - OUTILS D'ENCADREMENT ET RECOMMANDATIONS

### 1. OUTILS D'ENCADREMENT ANALYSÉS DANS LE VOLET 3

Le volet 3 vise à analyser une série d'outils à la disposition des pouvoirs publics pour encadrer le recyclage du bâti résidentiel en lieux d'habitat non permanent et prévenir les conflits d'usage. C'est une étape technique nécessaire pour définir le volet opérationnel « Recommandations ».

L'annexe 3 regroupe les résultats de cette étape technique.

#### 1.1 METHODOLOGIE

La recherche s'est focalisée particulièrement sur l'étude des pressions exercées par l'habitat non permanent (HNP) sur l'accès au logement et sur les nuisances sonores générées par l'HNP ; de façon secondaire sur l'impact sur les finances communales de la présence d'HNP et de façon anecdotique sur l'offre en services et commerces. Ce qui en termes d'encadrements se traduit par les objectifs :

- Assurer l'accès au logement ;
- Réduire les nuisances sonores ;
- Réduire l'impact sur les ressources (finances communales) ;
- Assurer une offre en services-commerces (pour mémoire).

La sélection des outils à étudier s'est réalisée, sur la base de ces objectifs d'encadrement, au sein des outils d'encadrement de l'HNP inventoriés dans le cadre d'autres recherches CPDT et/ou mis en évidence lors des deux années de la présente recherche (Tableau 6).

**Tableau 6 – Sources utilisées pour réaliser un inventaire des outils d'encadrement de l'HNP à disposition des pouvoirs publics**

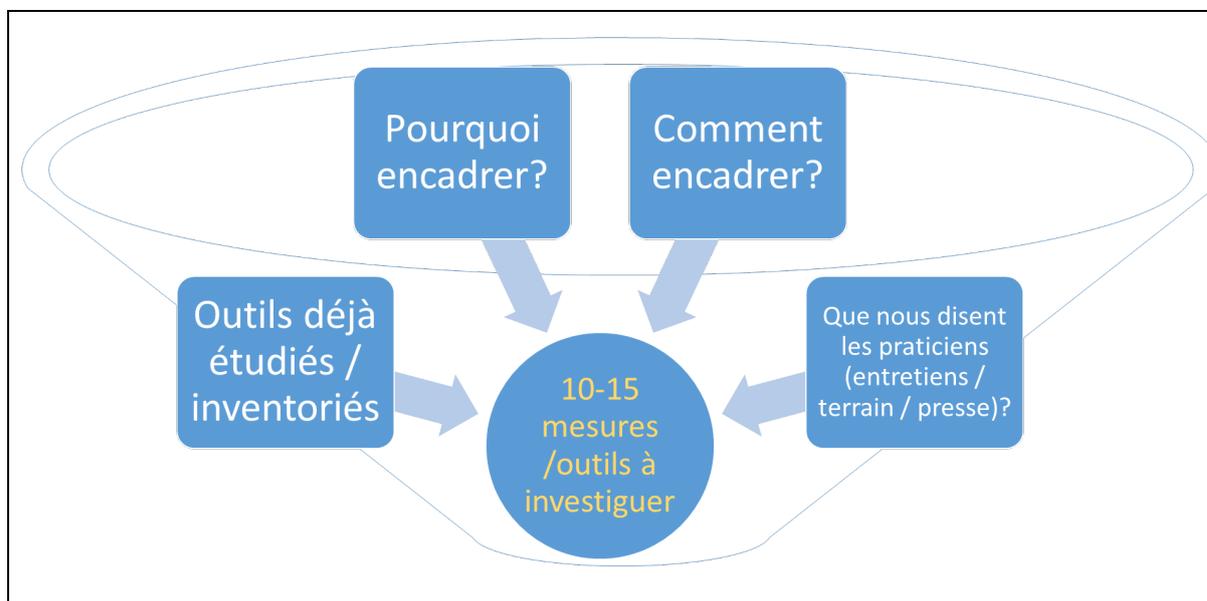
- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Outils déjà étudiés dans les recherches CPDT             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution et recommandations territoriales pour le secteur touristique wallon – CPDT 2022</li> <li>○ Benchmark des réglementations européennes relatives aux hébergements des plateformes d'échanges à court terme – CPDT 2020</li> <li>○ Suisse - Limiter les résidences secondaires afin de préserver les terres – CPDT 2018</li> <li>○ Travaux préparatoires VM SDC (analyse contextuelle – Trajectoire – Objectifs – Structure – Mesures guidant l'urbanisation) - CPDT 2023</li> </ul> </li> <li>• Recommandations issues de la thèse de Symi Nyns 2023 « Le développement des hébergements touristiques informels en Wallonie et leurs impacts : une approche par les données de la téléphonie mobile »</li> <li>• Outils mis en évidence dans la présente recherche en 2023 (articles de presse, sondage/enquête) et en 2024 (entretiens, fiches communales, articles de presse, programmes politiques, enquête)</li> <li>• Recherche ciblée en 2024 : France - Réglementation des meublés de tourisme (2023)</li> </ul> |
|--|

Les programmes des partis politiques pour les élections de juin 2024 ont été analysés sous le prisme de l'HNP. Il s'avère que cette thématique est assez peu présente dans ceux-ci (Tableau 7).

**Tableau 7 - Analyse des programmes des partis politiques pour les élections de juin 2024 sous le prisme de l'HNP**

PTB	PS	Écolo	Les engagés	MR
- Obligation de résidence (les acheteurs doivent se domicilier dans le bien qu'ils achètent) pour lutter contre les secondes résidences	- Lutter contre la mise en location de logements sur des plateformes  - Décourager les secondes résidences	- Encourager le développement d'un tourisme durable et endogène pour lutter contre le consumérisme induit par les grandes plateformes	- Réguler la location sur les plateformes pour limiter la concurrence avec le secteur classique  - Trouver un équilibre entre tourisme et droit au logement  - Améliorer la qualité des hébergements et développer le tourisme à la ferme (les gîtes notamment)	- Collaborer avec les plateformes de location pour augmenter la visibilité des hébergements  - Garantir une juste concurrence entre ces hébergements et les hébergements classiques  - Réduire la TVA pour les hébergeurs ayant un CA < 25 000€/an

La sélection a aussi veillé à avoir un panel d'outils couvrant les différentes polices administratives desquelles relèvent l'HNP (Logement / Environnement / Tourisme / Aménagement du territoire / Code de la démocratie locale / Autres) et proposant des leviers d'action variés (Observation du territoire / Financier / Autorisation (déclaration, permis...) / Aide à la décision (stratégie, ligne de conduite...) / Concertation / Réglementaire-Police / Autres).



**Figure 17- Processus de sélection des outils d'encadrement de l'HNP à investiguer et à analyser**

Une douzaine d'outils ont été sélectionnés pour être analysés, afin d'évaluer leur pertinence et leur efficacité pour répondre aux problèmes soulevés par la recherche et, le cas échéant, des pistes d'amélioration (pour les outils wallons) ou d'adaptation (pour les outils étrangers) sont évoquées.

Tableau 8 - Outils d'encadrement de l'HNP investigués et analysés

<p><b>Outils existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Outils de recensement et de monitoring de l'HNP (centre de ressources et politique foncière)</li> <li>• Encadrement de l'HNP via ordonnance de police administrative générale</li> <li>• Encadrement de l'HNP via charte</li> <li>• Encadrement de l'HNP via Schéma de développement communal</li> <li>• Encadrement de l'HNP via Ligne de conduite relative aux Charges d'urbanisme</li> <li>• Encadrement de l'HNP via Guide communal d'urbanisme</li> <li>• Encadrement de l'HNP via Ligne de conduite</li> <li>• Procédure d'autorisation - Permis d'urbanisme (changement d'affectation – Hébergement touristique)</li> <li>• Procédure d'autorisation - Permis d'urbanisme à durée limitée (changement d'affectation – Hébergement touristique)</li> <li>• Fiscalité communale</li> </ul>
<p><b>Nouveaux outils / outils étrangers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuil/quota/plafond HNP (HNP marchand et R2) par unité géographique</li> <li>• Encadrement de l'HNP résidentiel (résidences secondaires)</li> <li>• Implémentation du règlement européen concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée</li> </ul>

L'outil « limitation de la durée de location sur une année civile pour les résidences principales » utilisé en France a été brièvement exploré mais il s'est avéré assez rapidement que les situations n'étaient pas comparables et donc que l'outil n'était pas adaptable. Les investigations n'ont en conséquence pas été poussées plus loin.

Chaque outil a fait l'objet d'une description factuelle, d'une évaluation de son efficacité pour encadrer l'HNP et son éventuel potentiel d'adaptation, notamment pour plus d'efficience, a été étudié.

## 1.2 RESULTATS

L'analyse de l'ensemble des outils étudiés se trouve à l'annexe 3 et les outils mobilisables par les communes aujourd'hui sont présentés dans l'annexe 1 (guide : 2.1. Comment encadrer l'usage touristique de l'habitat ?).

## 2. EVALUATION DU DISPOSITIF D'AUTORISATION - PERMIS D'URBANISME POUR CRÉER UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE (PAR CHANGEMENT D'AFFECTATION)

Dans le cadre du Volet 3 de la recherche et de l'analyse des outils existants, une enquête sur la récente nécessité d'avoir un permis d'urbanisme pour la création d'hébergement touristique (mise en œuvre des articles D.IV.4 7° - R.IV.4-1 du CoDT) a été menée. Cette partie de l'étude a anticipé la volonté inscrite dans la Déclaration de Politique régionale 2024-2029 « *d'évaluer les effets de la circulaire ministérielle relative aux hébergements touristiques, et le cas échéant prendre les mesures correctrices nécessaires* ».

### 2.1 METHODOLOGIE

L'enquête a été réalisée auprès des communes wallonnes (hors communes germanophones - CG) entre le 13 juin et le 31 juillet 2024 (un rappel a été fait le 16 juillet 2024). Elle a été envoyée par courriel directement aux CATUs (à défaut au service urbanisme) via un Microsoft Forms. 83 Communes wallonnes (hors CG) ont répondu soit 31,68% et 26 communes wallonnes (hors CG) rurales sous tension HNP soit 47,27% de celles-ci. Ces dernières concentrent 70% des permis déclarés dans l'enquête (presque 600 en 1,5 ans).

L'enquête comprend un volet quantitatif et un volet qualitatif. Le questionnaire complet se trouve à l'annexe 4.

Le volet quantitatif de cette enquête (nombre de permis déposés, acceptés, conditionnés et refusés) complète l'évaluation du phénomène du développement de l'HNP marchand au sein des communes rurales wallonnes réalisé dans le cadre de cette recherche CPDT.

Le volet qualitatif de l'enquête porte sur les critères utilisés pour analyser et motiver une demande de permis pour hébergement touristique (par changement d'affectation ou création d'un hébergement touristique au sein d'une nouvelle construction) et le type de conditions imposées le cas échéant. L'enquête reprend les critères pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction des demandes de permis issus de la Circulaire ministérielle relative à la création d'hébergements touristiques (déc. 2022). Cette référence n'était pas mentionnée dans l'enquête. L'enquête examine aussi comment les acteurs locaux qui assurent la mise en œuvre de cet outil évaluent celui-ci en termes d'efficacité et si les communes interrogées ont des outils d'aide à la décision traitant de l'accueil d'hébergements touristiques sur leur territoire communal.

### 2.2 RESULTATS

Les résultats de l'enquête confirment que le phénomène se concentre au sein d'un nombre restreint de communes wallonnes mais pour lesquelles il est très impactant (y compris en termes de charges de travail) : les communes rurales sous pression HNP. Le nombre de permis déposés est influencé par la politique d'avis préalable de la commune, par l'existence d'une ligne de conduite... De nombreux permis qui ont des chances élevées d'être refusés ne sont ainsi pas déposés. 80% des permis sont acceptés mêmes si 50% sont conditionnés. La création d'un hébergement touristique au sein d'une nouvelle construction fait l'objet d'une analyse plus approfondie que pour la création d'un logement et est moins bien accueillie au sein des communes. Certaines (12%) y opposent un refus systématique.

**L'outil permis est considéré comme globalement efficace (80%) mais insuffisant.** Ces avantages et ses limites sont bien pointés (dont le manque de balises pour apprécier les permis). Il est efficace pour connaître les hébergements touristiques sur le territoire communal, avoir une meilleure maîtrise de la création d'hébergement touristique et gérer les nuisances (sonores et visuelles). Cependant, les

répondants pointent comme faiblesse – outre le manque de balises – qu’il ne concerne que l’HNP marchand (pas les résidences secondaires), l’incertitude sur la destination finale du bien dans le temps et la problématique du contrôle et de la « sanction ». Certains critères de la circulaire sont mobilisés pour analyser et motiver les décisions et d’autres pas du tout (par ex. PMR) et les communes en mobilisent d’autres (dont la légalité pose parfois question). Les critères utilisés par les communes pour déterminer la densité en hébergements touristiques (latitude laissée aux communes au sein de la circulaire) sont variés, pas toujours objectivés ni toujours très clairs sur la façon de les calculer (ouvrant la porte à l’arbitraire et à des recours).

Les résultats complets de l’enquête sont détaillés à l’annexe 4.

### 3. GROUPE DE TRAVAIL SUR DES RECOMMANDATIONS PROPOSÉES

Une des visées de la recherche est d'analyser les outils mis à la disposition des pouvoirs publics pour encadrer l'HNP (Volet 3) et de faire des recommandations (Volet 4) qui – in fine – ont pour objectifs de garantir l'accès au logement et de réduire les nuisances. Dans ce cadre, un groupe de travail intitulé « *Encadrer l'usage touristique de l'habitat* » a été organisé le 07 novembre 2024.

#### 3.1 METHODOLOGIE

Ce groupe de travail avait pour objectifs d'échanger avec les participants, sur base de leur expertise thématique ou de terrain, sur les recommandations en préparation par l'équipe de recherche pour encadrer l'HNP. Selon l'état d'avancement de celles-ci, le souhait était de vérifier que les propositions étaient réalistes et applicables sur le terrain, de les tester, de proposer des variantes et de cerner leurs avantages et leurs inconvénients. Il s'agissait aussi à travers la préparation de ce GT et les échanges de tracer une première ébauche d'un guide pratique à destination des communes et de la région wallonne.

Outre l'équipe de recherche, ce groupe de travail a réuni une quinzaine de personnes : experts de l'aménagement du territoire, du tourisme ou du logement dont les membres du comité d'accompagnement de la recherche – invités dans le cadre de leur expertise respective et non pas comme représentant de leur institution, et acteurs communaux de terrain directement confrontés à l'HNP.

**Tableau 9 - Liste des participants au groupe de travail - Encadrer l'usage touristique de l'habitat – 07 novembre 2024**

BAUDRY Valérie, CATU Onhaye	DESSOUROUX Christian, Chercheur CPDT/ULB-IGEAT
BOUHRI Medhi, CATU Libin	HAINÉ Michèle, Chercheur CPDT/ULB-IGEAT
CAWOY Valérie, Chercheur CPDT/ULB-IGEAT	JANDRAIN Luc, CA - SPW-Lgt
CHARLIER Julien, CA - IWEP	LAURENT Maxime, CA - SPW-DDT
CHISOGNE Anne-Valérie, CATU Houffalise (excusée)	MALOTAUX – Paul, CA- CGT
CIBEIRA LACHMANN Catherine, Stagiaire	MARCHAL Catherine, CATU Tellin
COLOT Alexandre, Bep	MELOTTE Geoffrey, Président CA – SPW-DDT
DECROLY Jean-Michel, Professeur CPDT/ULB-IGEAT	RANSY Arnaud, UVCW
(Excusé)	VERELST Simon, Chercheur CPDT/ULB-IGEAT
DE MOOR Anne-Marie, CA - FRW	RANSY Arnaud, UVCW
DEFER Valentine, juriste – expert ext.	WATHIEU Roland, CCATM Rendeux
DESMETTE Emmanuel, CATU Ellezelles	

Le GT s'organisait en trois parties :

- La récolte des avis sur les outils existants déjà largement utilisés pour encadrer principalement l'HNP marchand (guide communal d'urbanisme, permis d'urbanisme, ordonnance de police, charte et fiscalité communale) à l'aide de posters et de post-it.
- La présentation et le test d'un outil à destination des communes (grille d'analyse) mis au point dans le cadre de la recherche qui leur permet de mieux appréhender les situations des différentes localités de leur commune en terme d'HNP ; sur cette base, de définir leurs objectifs et de mobiliser les outils adéquats. Un focus sur l'outil ligne de conduite et son adaptation aux différentes situations était proposé.
- Une discussion sur l'HNP résidentiel (résidences secondaires) axée sur la définition, le dénombrement, l'encadrement actuel et des pistes de réflexion pour l'encadrement futur a terminé la matinée de travail. Un changement de paradigme était proposé : plutôt que de vouloir encadrer les résidences secondaires, il était proposé de se focaliser sur la préservation du stock de résidences principales.

**Tableau 10 – Programme du groupe de travail - Encadrer l'usage touristique de l'habitat – 07 novembre 2024**

<p>Programme :</p> <p>Accueil des participants (session Posters)</p> <p>Mot d'accueil</p> <p>Boîte à outils à destination des communes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation de la recherche / du guide - Michèle Haine, Chercheuse CPDT/ULB-IGEAT</li> <li>- Échanges sur la manière de définir la "situation" HNP des localités d'une commune – Simon Verelst, Chercheur CPDT/ULB-IGEAT</li> <li>- Brainstorming pour définir une ligne de conduite d'encadrement de l'HNP – Michèle Haine, Chercheuse CPDT/ULB-IGEAT et Catherine Cibeira Lachmann, Stagiaire</li> </ul> <p>Pause (session Posters)</p> <p>Partie 2 : Encadrement des résidences secondaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment les dénombrer ? – Christian Dessouroux, Chercheur CPDT/ULB-IGEAT</li> <li>- Pourquoi et comment on les encadre aujourd'hui ? – Simon Verelst, Chercheur CPDT/ULB-IGEAT</li> <li>- Comment on pourrait les encadrer ? Valentine Defer, Juriste</li> <li>- Echanges</li> </ul> <p>Mot de la fin</p> <p>Lunch (session Posters)</p>
---

Aux vues de la quantité d'informations dispensées lors de ce GT, il était proposé aux participants de revenir vers l'équipe de recherche sous huitaine si d'autres commentaires leur venaient à tête reposée. Les participants n'ont pas fait usage de cette possibilité à l'exception de l'envoi d'une liste, non-exhaustive, reprenant quelques projets de PCDR en lien avec l'usage touristique de l'habitat.

## 3.2 RESULTATS

Lors de ce groupe de travail, il n'y a pas eu de grandes remises en cause des outils et recommandations proposés par l'équipe de recherche. **Les échanges lors de ce GT ont plutôt conforté les chercheurs au niveau de la direction des recommandations proposées. Ils ont permis, dans une certaine mesure, de les affiner, de les nuancer.**

L'**importance d'une prise en compte de l'HNP à une échelle infra-communale** mise en évidence par les chercheurs lors des séjours de terrain du Volet 2 a été **confirmée** par le GT. Les situations décrites (figure 16) correspondent bien à ce que l'on rencontre sur le terrain. Il est relativement facile d'identifier dans quelle situation se trouve une localité et la grille d'identification semble donc être un outil pertinent pour caractériser les situations des localités. Cet outil est **aussi intéressant** pour les **communes rurales qui ne sont pas sous tension HNP**, tel que définie dans la recherche, **mais dont certains villages le sont ou le deviennent**. La saturation des zones touristiques traditionnelles au sud du sillon sambro-mosan couplée à la mise en place de mesures d'encadrement poussent les prix de l'immobilier à la hausse et amènent les demandeurs à explorer d'autres territoires. Dans le cas d'Ellezelles cité lors du GT, la proximité de la Flandre accentue le phénomène, a minima au niveau des demandes de renseignements. L'**intérêt** d'une telle grille pour déterminer la situation en termes d'HNP marchand et de façon plus globale des hébergements touristiques (hôtels, auberges de jeunesse) de **quartiers urbains** (exemples pris pour Liège) a été relevé. Quelques adaptations seraient sans doute nécessaires pour répondre aussi à ce contexte urbain. Des discussions au niveau des seuils d'HNP repris dans la grille ont eu lieu et deux propositions ont été faites : augmenter les seuils du logement en HNP à 15% plutôt que les 5 – 10 proposés et/ou parler d'une part d'HNP significativement supérieure à la moyenne.

Les retours au niveau des **outils déjà utilisés pour encadrer l'HNP** (guide communal d'urbanisme, permis d'urbanisme, ordonnance de police, charte et fiscalité communale) via post-it (PU et ordonnance de police) ou durant le GT, concernaient plutôt **les limites de ces outils** pour encadrer l'HNP et allaient dans le même sens que ceux déjà signalés dans l'enquête « évaluation du dispositif d'autorisation -

permis d'urbanisme pour créer un hébergement touristique (par changement d'affectation) » ou mis en évidence par l'équipe de recherche. Mais pas seulement, citons **l'intérêt de l'application de permis d'urbanisme à durée limitée pour l'HNP** et son opérationnalisation (imposition à intégrer au sein d'une ligne de conduite, d'une durée de 5 à 7 ans, sans possibilité de renouvellement si des nuisances sont constatées, avec un objectif de reconversion vers l'habitant permanent...) ou l'intérêt d'une charte du bon-vivre-ensemble. La piste d'un permis d'exploitation / permis d'environnement a été succinctement évoquée par écrit.

En ce qui concerne l'outil « **lignes de conduite** », sa prise en compte par les autorités de recours et sa solidité juridique ont été interrogées. Les discussions ont porté sur son contenu : imposition d'un permis d'urbanisme à durée limitée, intérêt de plutôt utiliser des seuils en nombre de lits plutôt qu'en nombre d'hébergements, possibilité d'exclure les gîtes de grande capacité, discrimination par rue...

La **connaissance**, les enjeux et conséquences, et les possibilités d'encadrement de **l'HNP résidentiel (résidences secondaires)** et particulièrement leurs **impacts sur la question de l'accès au logement** sont **largement méconnus et sous-estimés** de nombreux participants. Si cette situation était connue de l'équipe de chercheurs, son ampleur au sein d'un public « averti » l'a interpellé. Il s'agit d'un point d'attention à intégrer dans les recommandations du futur guide. Ainsi, les secondes résidences ne sont pas perçues par tous comme un enjeu ou une menace sur l'accès au logement : quelques-uns considèrent qu'il y a vraiment un enjeu ; la majorité considère qu'en gérant l'HNP marchand, c'est suffisant. Qu'il y a une rotation entre seconde résidence et habitation. Et qu'au moment de la revente, c'est tout à fait possible que cela redevienne une habitation. La dichotomie entre l'HNP marchand (locations touristiques) et l'HNP résidentiel (résidences secondaires) semble s'estomper à certains endroits. L'hybridation des pratiques a été signalée. Des propriétaires se mettraient à louer périodiquement leur résidence secondaire en tant que location touristique dans une logique de rentabilité, ce qui avait aussi été relevé par la recherche lors des entretiens de terrain. Dans ce cas, certaines communes appliqueraient une double taxation.

En termes de **recensement de l'HNP résidentiel (résidences secondaires)**, le **rôle prépondérant du service population est confirmé** par les participants. Plusieurs pratiques de terrain correspondant à la diversité des situations ont été collectées (screening fin tous les 6 ans, utilisation de la distribution porte à porte de la taxe poubelle ou des statistiques sur les compteurs d'eau pour vérifier l'usage du bien...).

Actuellement, l'encadrement de l'HNP résidentiel avec pour objectif principal visé l'accès au logement est très difficile. La fiscalité communale semble un des seuls outils existants utilisés pour cet encadrement même si elle n'a pas pour vocation d'empêcher le développement d'HNP (résidentiel) sur le territoire d'une commune. La possibilité d'adopter des règlements-taxe permet dans une certaine mesure de limiter la présence de bâti inoccupé, de compenser les coûts et les pertes de finances générées par l'HNP et, à titre complémentaire, décourager l'usage du bâti résidentiel en HNP. Les règlements-taxe sont en revanche très utiles pour le recensement de l'HNP. C'est pourquoi, il paraissait important à l'équipe de chercheurs qu'une large place soit accordée lors du GT aux potentielles nouvelles mesures d'encadrement de l'HNP résidentiel.

Quatre nouvelles mesures d'encadrement reposant sur le principe de préserver la résidence principale ont ainsi été présentées. Les deux premières mesures permettraient d'encadrer les résidences secondaires au sein de nouvelles constructions ou lors de rénovations via la fixation d'un quota régional wallon et/ou d'un quota communal et des indications au niveau du schéma de développement communal et via la fixation de critères de refus de permis. La troisième mesure s'attache à la création de résidences au sein d'une construction existante via la modification de destination. La dernière mesure traite plus du recensement avec l'inscription de la présomption de résidence secondaire au sein des règlements-taxes. Aucune des mesures n'a été plébiscitée ou rejetée en bloc par les participants. Les échanges ont été relativement pauvres mais comme déjà signalé, l'enjeu de l'accès au logement et de

l'encadrement de l'HNP résidentiel qui y est associé est peu perçu et pas nécessairement considéré comme prioritaire par notre panel de participants.

## 4. EN ROUTE VERS LES RECOMMANDATIONS

### 4.1 METHODOLOGIE

Deux types de recommandations sont formulées dans le guide :

- **des recommandations à destination des communes** sur base de leurs compétences et des outils existants tels que définis dans les différents codes ;
- **des recommandations à destination des autorités régionales** en vue d'améliorer les capacités d'encadrement de l'HNP (à la fois tant au niveau des communes que de la région) ainsi que la coordination.

Les recommandations concernant les outils existants étudiés dans le cadre du Volet 3 sont basées sur la dernière partie de l'analyse réalisée qui cherchait à relever les améliorations possibles pour rendre ces outils plus efficaces sans modifications du cadre légal. Des bonnes pratiques et astuces pour aider les communes à mettre en place l'outil concerné ont été proposées. Celles-ci se sont construites au fur et à mesure de la recherche en croisant l'ensemble de la matière des volets 1,2 et 3 (entretiens, visites de terrain, enquête, groupe de travail). Dans certains cas, une modification du cadre réglementaire est nécessaire pour mieux rencontrer les objectifs de gestion des nuisances sonores et d'accès au logement.

Concernant l'HNP résidentiel, il est rapidement apparu qu'il n'y a pas de réel outil d'encadrement existant. De nouvelles pistes juridiques (avec l'aide d'une juriste extérieure à l'équipe) ont alors été explorées et débattues lors du groupe de travail.

Au fur et à mesure des réflexions, il est apparu qu'encadrer uniquement l'HNP n'était sans doute pas suffisant ni nécessairement le bon angle d'attaque pour répondre à l'objectif de l'accès au logement dans le cadre du défi de l'optimisation spatiale. Une approche plus transversale, prenant en compte les différents usages possibles du bâti résidentiel, s'est rapidement imposée comme nécessaire. Sa concrétisation pose des questions de définition, de collecte de données et de régime d'autorisation.

L'équipe de recherche s'est questionnée sur comment devaient être rédigées les recommandations ; avec quels niveaux de détail ; sous quel rendu / format<sup>1</sup> pour atteindre ses publics cibles : les communes pour ce qui concerne les outils existants et la région wallonne pour ce qui concerne les améliorations des capacités d'encadrement.

Le format d'un guide (annexe 1) permettant à la fois de comprendre les principales caractéristiques de l'usage du bâti résidentiel en Habitat Permanent et reprenant les deux types de recommandation formulée avait comme avantage de rassembler au sein d'un même document les capacités d'encadrement possibles aujourd'hui et les améliorations utiles, surtout en lien avec l'accès au logement.

---

<sup>1</sup> Les formats de la CPDT sont un rapport scientifique, une annexe technique au rapport scientifique, une note de recherche, un guide ou vade-mecum à destination du plus grand nombre.

In fine, pour chacune des recommandations formulées à destination de la région, l'objectif et les raisons principales de la recommandation seront explicités (guide : 3. Propositions pour étoffer la boîte à outils); les critères que doit respecter la mesure pour être efficace au regard des objectifs proposés seront décrits ; ensuite des alternatives pour opérationnaliser cette mesure seront proposés avec selon les cas des formulations possibles. Lorsque cela est pertinent, les outils influencés par les éventuelles modifications proposées seront cités de manière à pérenniser l'usage du guide et faciliter la compréhension des implications des modifications proposées.

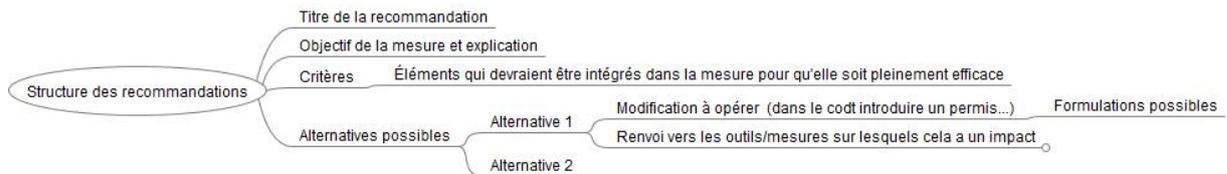


Figure 17. Structure des recommandations.

## 4.2 RESULTATS

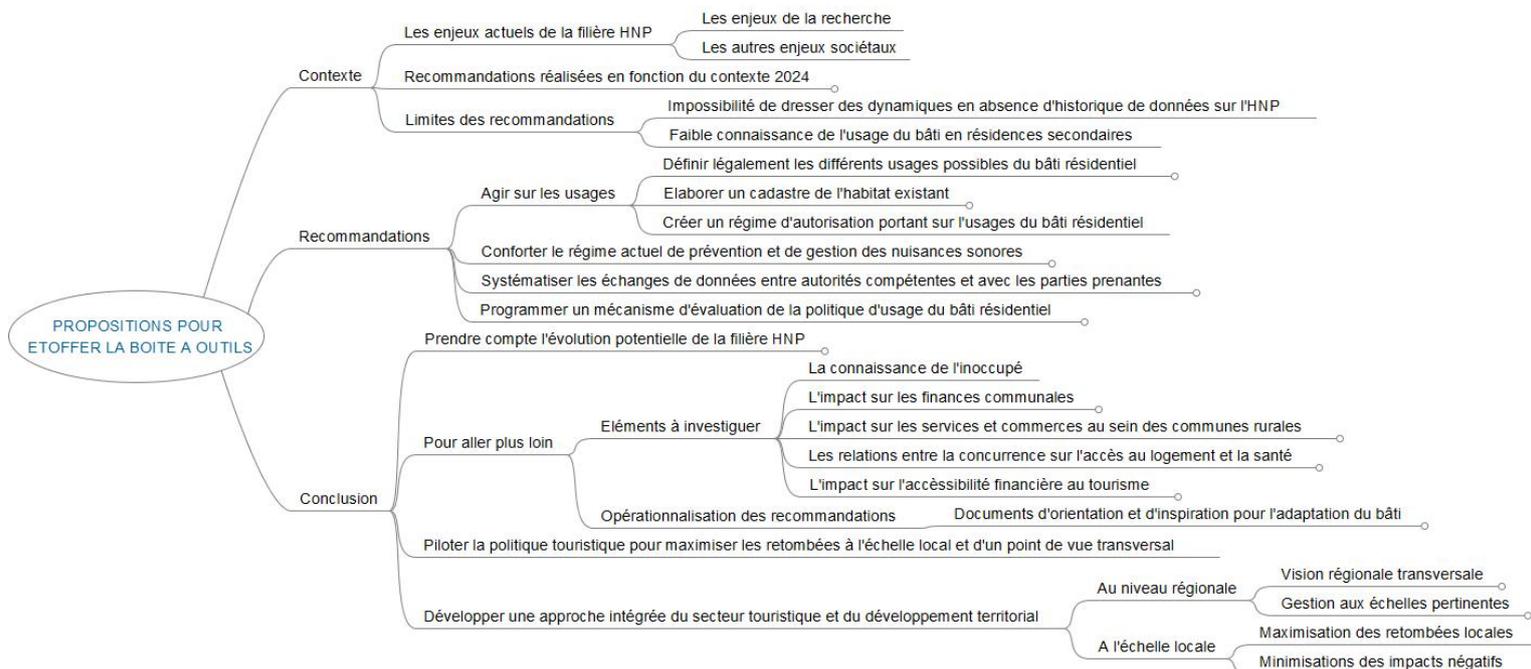


Figure 18 - Contenu de la partie « Propositions pour étoffer la boîte à outils » du guide sur l'HNP

## V. ANNEXES

1. ANNEXE 1 : GUIDE “ ENCADRER L’USAGE TOURISTIQUE DE L’HABITAT”
2. ANNEXE 2 : INDICATEURS CLÉS POUR CARACTÉRISER LES COMMUNES WALLONNES SOUS L’ANGLE DE LEURS CARACTÉRISTIQUES TOURISTIQUES ET DE L’USAGE TOURISTIQUE DU BÂTI RÉSIDENTIEL
3. ANNEXE 3 : OUTILS D’ENCADREMENT
4. ANNEXE 4 : EVALUATION DU DISPOSITIF D’AUTORISATION - PERMIS D’URBANISME POUR CRÉER UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE (PAR CHANGEMENT D’AFFECTATION)