

# Comment faire face à l'airbnbisation des campagnes?

AulaMagna

CODE: CPDT2024

Intéressez par les liens entre le tourisme et le territoire, téléchargez nos publications:



Equipe de recherche : V. Cawoy, C. Dessouroux, M. Haine, L. Onan, S. Verelst, J.-M. Decroly – Pilote (ULB-IGEAT)

Illustrations : A. Sinzot (UCLouvain – CREAT)



Illustration : A. Sinzot



# Contexte

## Raisons du développement des locations touristiques de type Airbnb dans les communes rurales

- Développement des mobilités touristiques
- Attrait pour le tourisme vert, rural, de proximité
- Demande croissante de logements alternatifs
- Adaptabilité de l'offre sur les plateformes communautaires
- Rentabilité financière



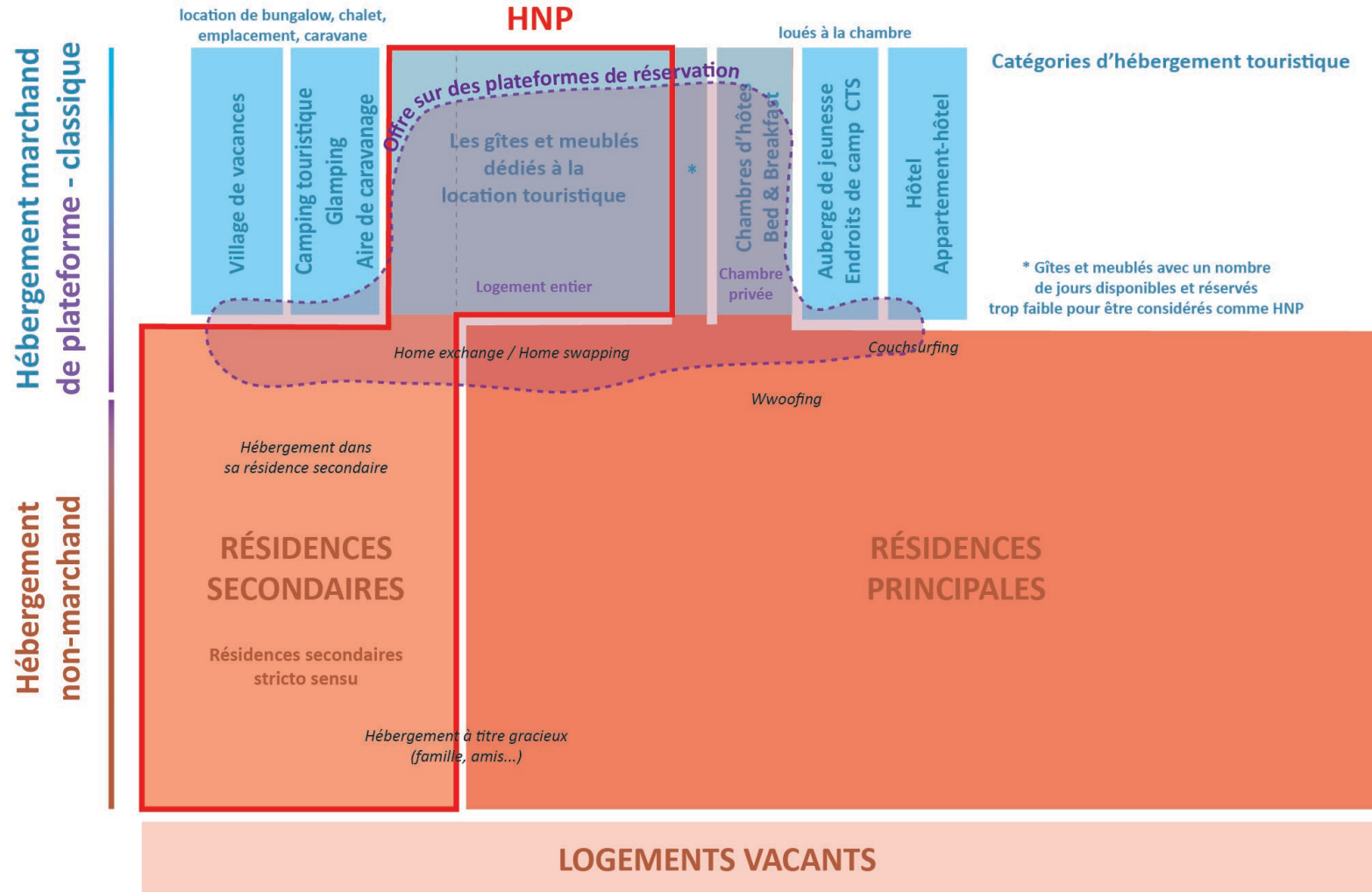
Illustration : A. Sinzot

# L'habitat non permanent (HNP) : c'est-à-dire?

## Trois caractéristiques indissociables de l'HNP

- il occupe des bâtiments de typologie résidentielle (maison, appartement) ou un bâtiment assimilable à cette typologie à la suite d'une reconversion (ancienne ferme...)
- il est aménagé et équipé pour accueillir des personnes en séjour temporaire (touristes, seconds résidents, voyageurs pour motif d'affaires...)
- il est destiné à des séjours répétés mais de courte durée tout au long de l'année ou du moins pendant une grande partie de l'année

! Résidence secondaire ≠ seconde résidence







**Les Écuries du Lac** (Gîte rural CGT, Airbnb)  
Ancienne ferme, 14 lits touristiques  
Champagne, Waimes



**Les Jardins du Lac** (Meublé de vacances CGT)  
Appartement dans un immeuble, 6 lits touristiques  
Robertville, Waimes



**Vakantie in Mont** (site privé)  
Maison construite en 2009, 10 lits touristiques  
Mont, Houffalize



**Habitation de vacances**  
Ovifat, Waimes

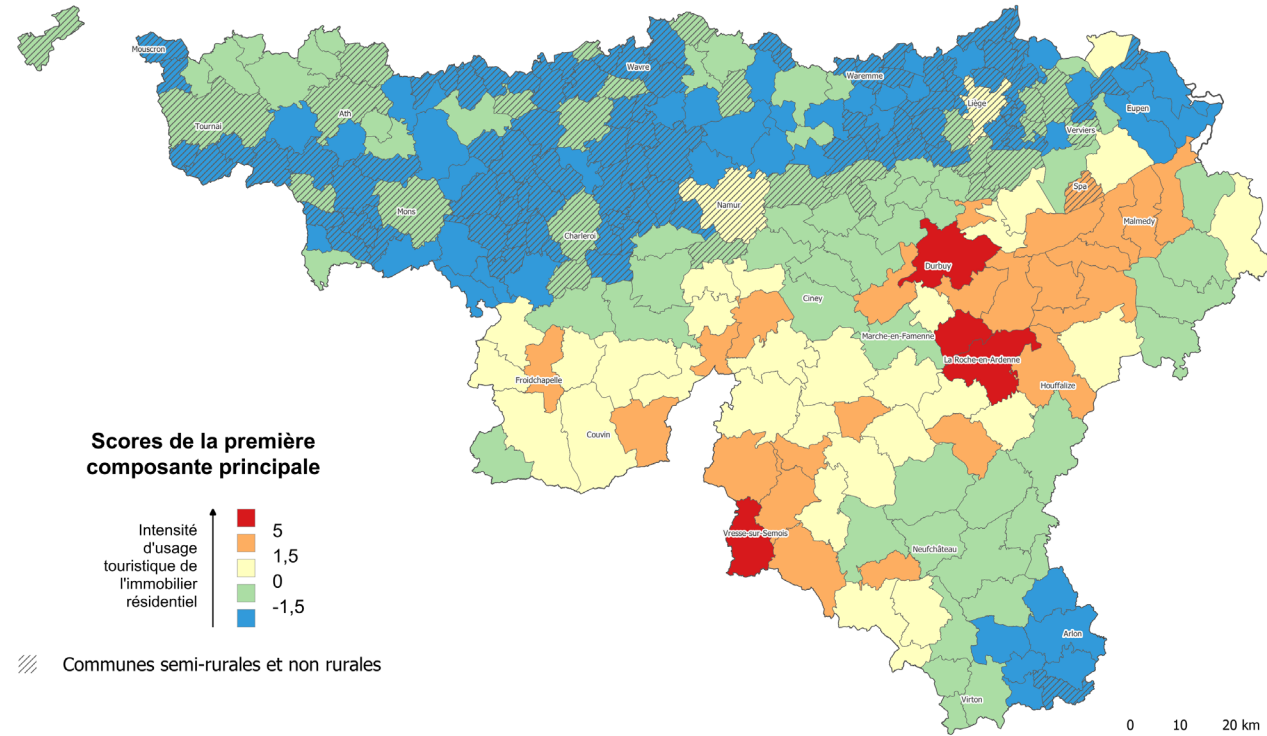


**Au Vieux Moulin** (Airbnb)  
Ancien moulin, 24 lits touristiques  
Thirimont-lez-Waimes



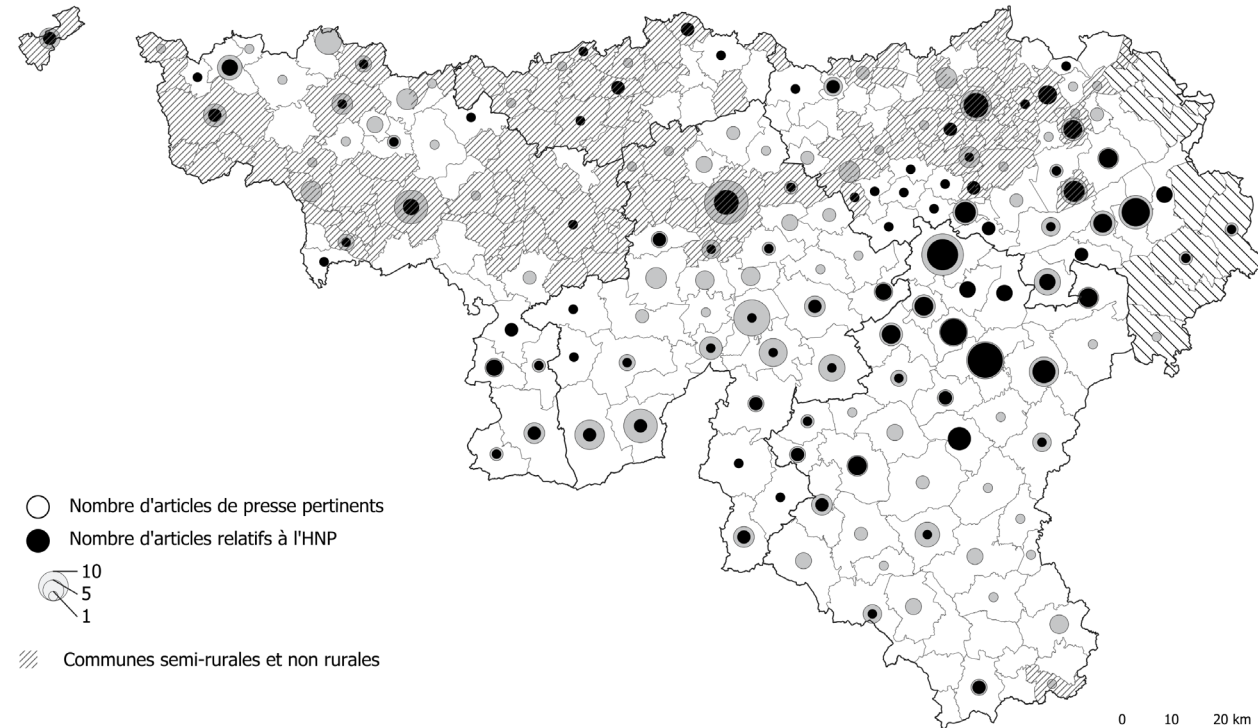
# Intensité de l'usage touristique de l'immobilier résidentiel

## Carte de synthèse



Source : Iweps, Statbel, Plan parcellaire cadastral (SPF Finances 2019), CGT, AirDNA, SPW

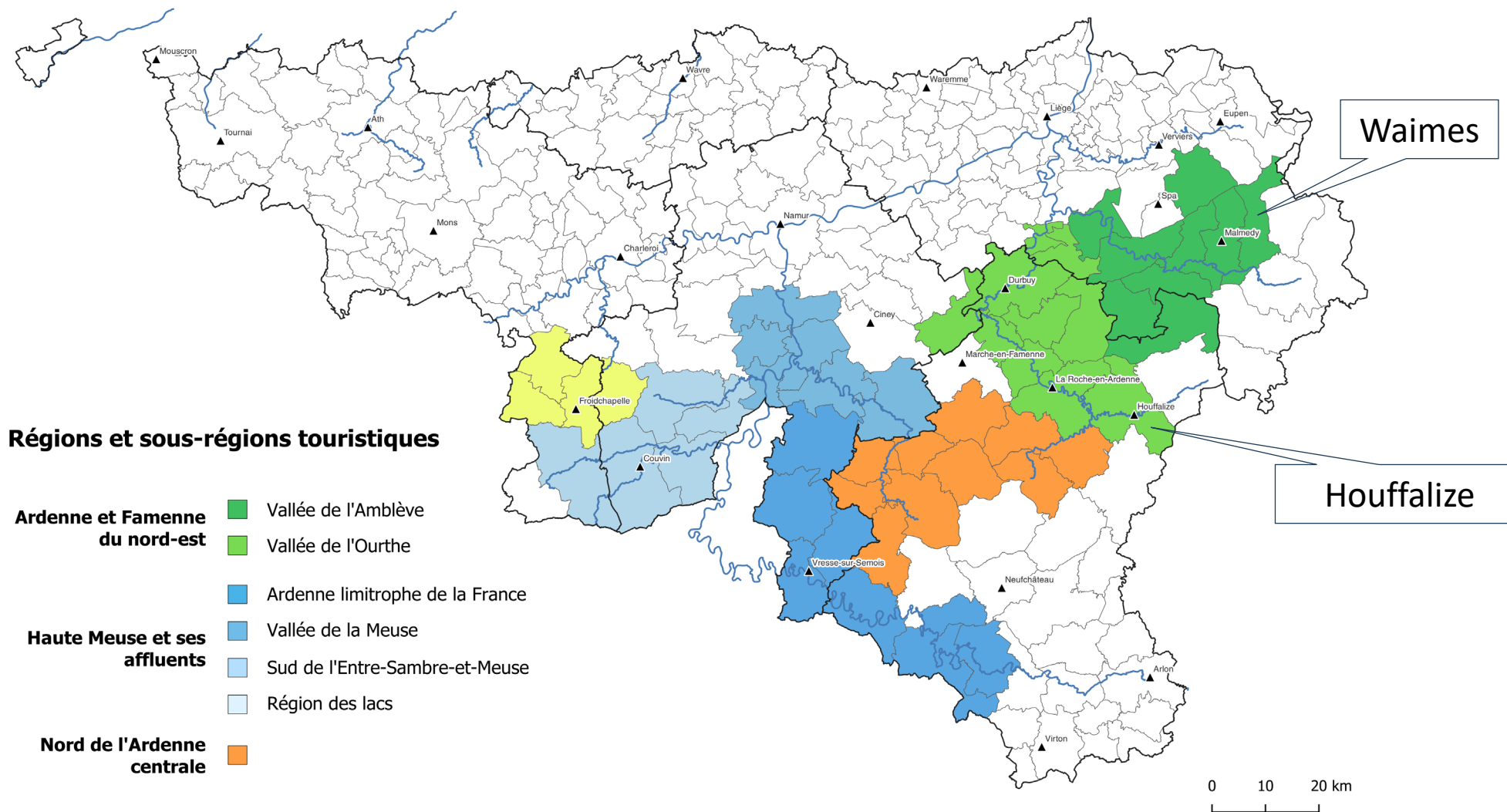
# Dynamiques touristiques et conflits: Analyse des articles de presse (2021-2023)



Source : Europresse  
Traitement : Simon Verelst (CPDT-ULB)

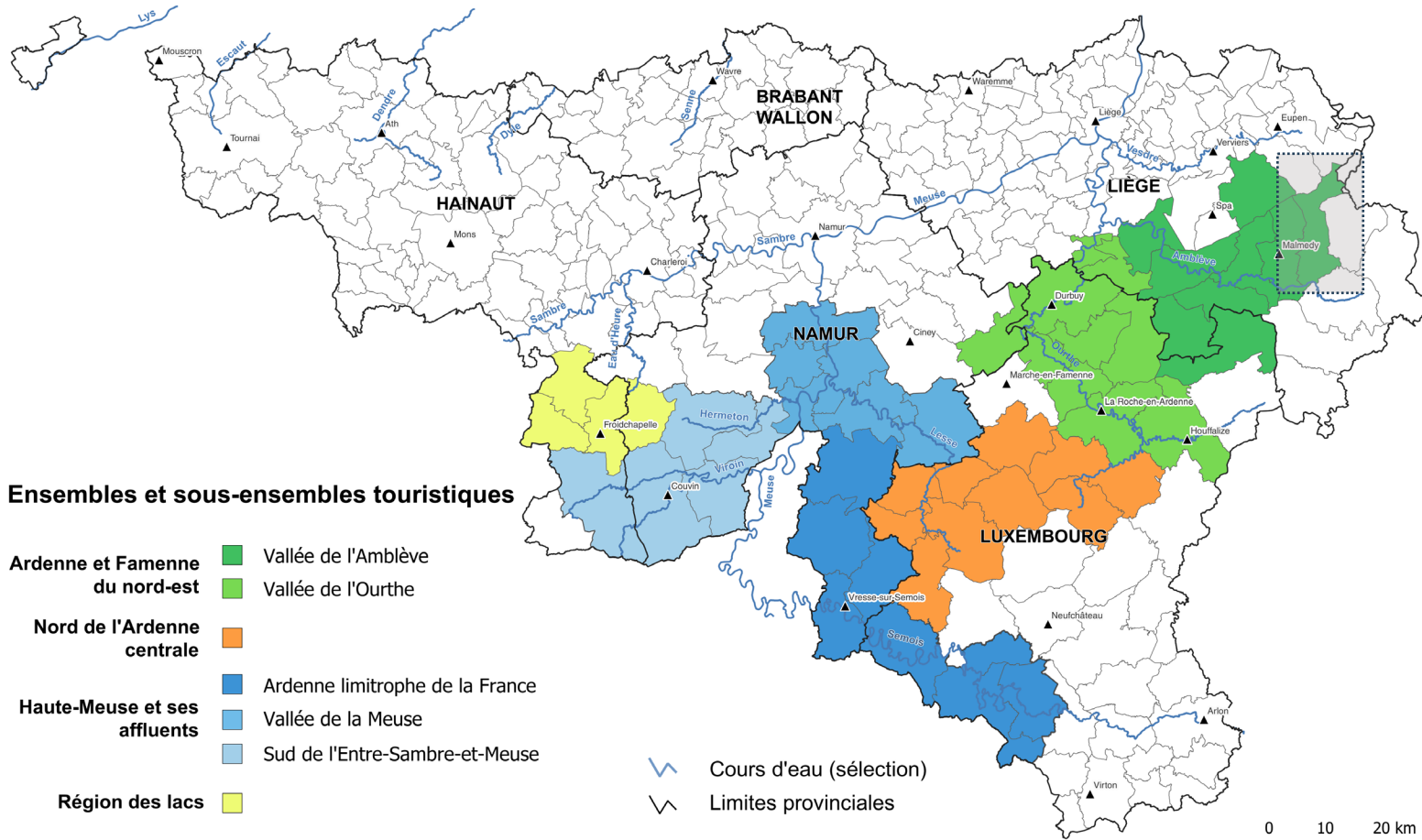


# A l'échelle locale: exemples de Waimes et Houffalize



# La commune de Waimès

Arrondissement de Verviers  
Province de Liège



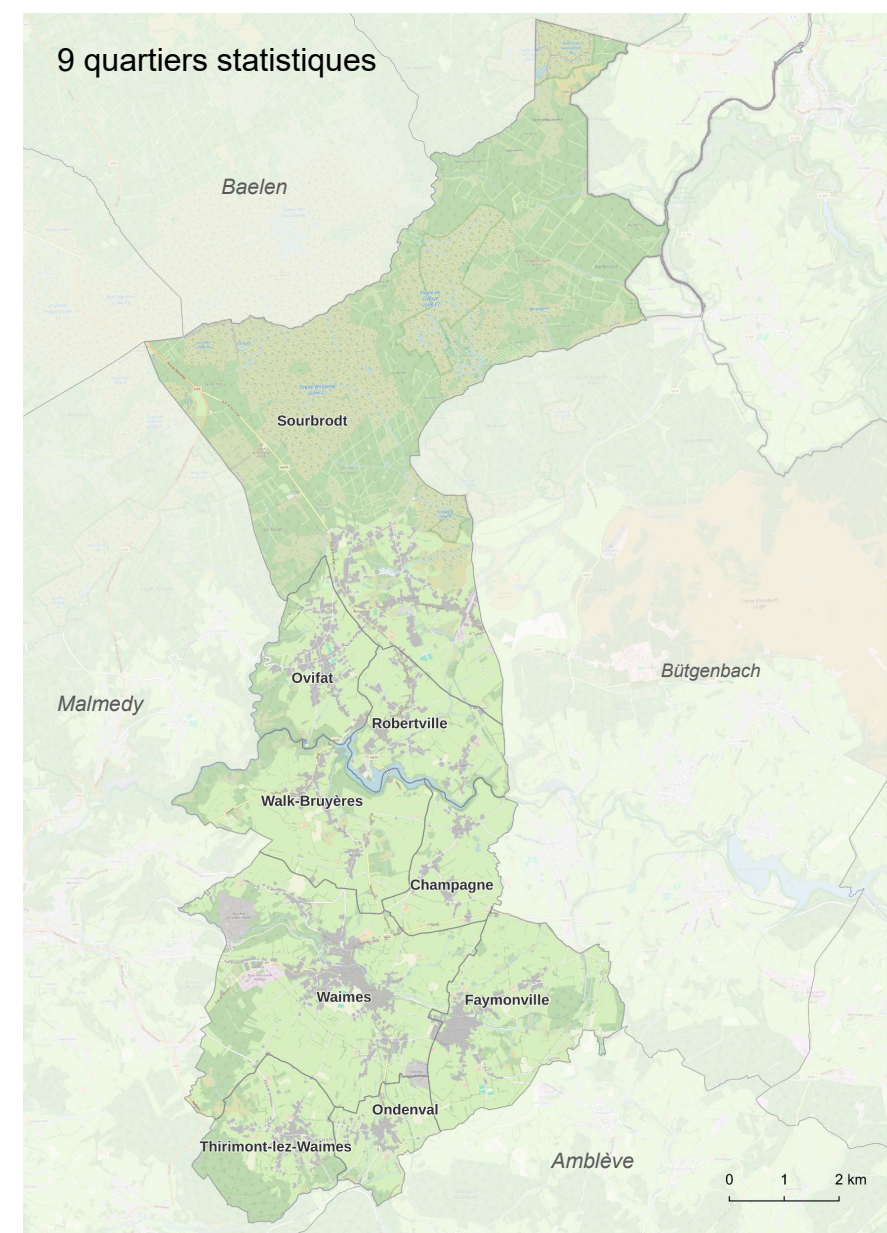
## Ensembles et sous-ensembles touristiques

- Ardenne et Famenne du nord-est
  - Vallée de l'Amblève
  - Vallée de l'Ourthe
- Nord de l'Ardenne centrale
  -
- Haute-Meuse et ses affluents
  - Ardenne limitrophe de la France
  - Vallée de la Meuse
  - Sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse
- Région des lacs
  -

- Cours d'eau (sélection)
- Limites provinciales

0 10 20 km

## 9 quartiers statistiques





**La  
commune  
de  
Waimes**

Population : 7.542 habitant·es

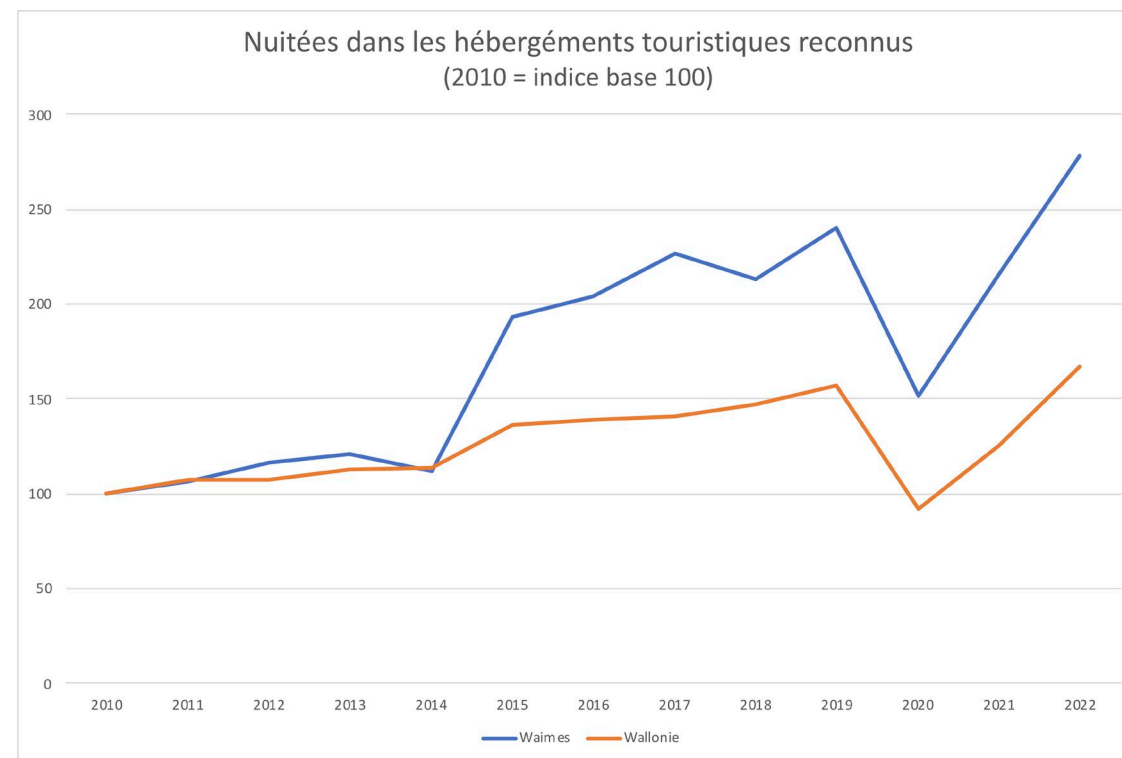
Densité de population 77 hab/km<sup>2</sup> (89 en moyenne dans les communes rurales)

Indice de vieillissement : 84,8 (Wallonie: 86,1)

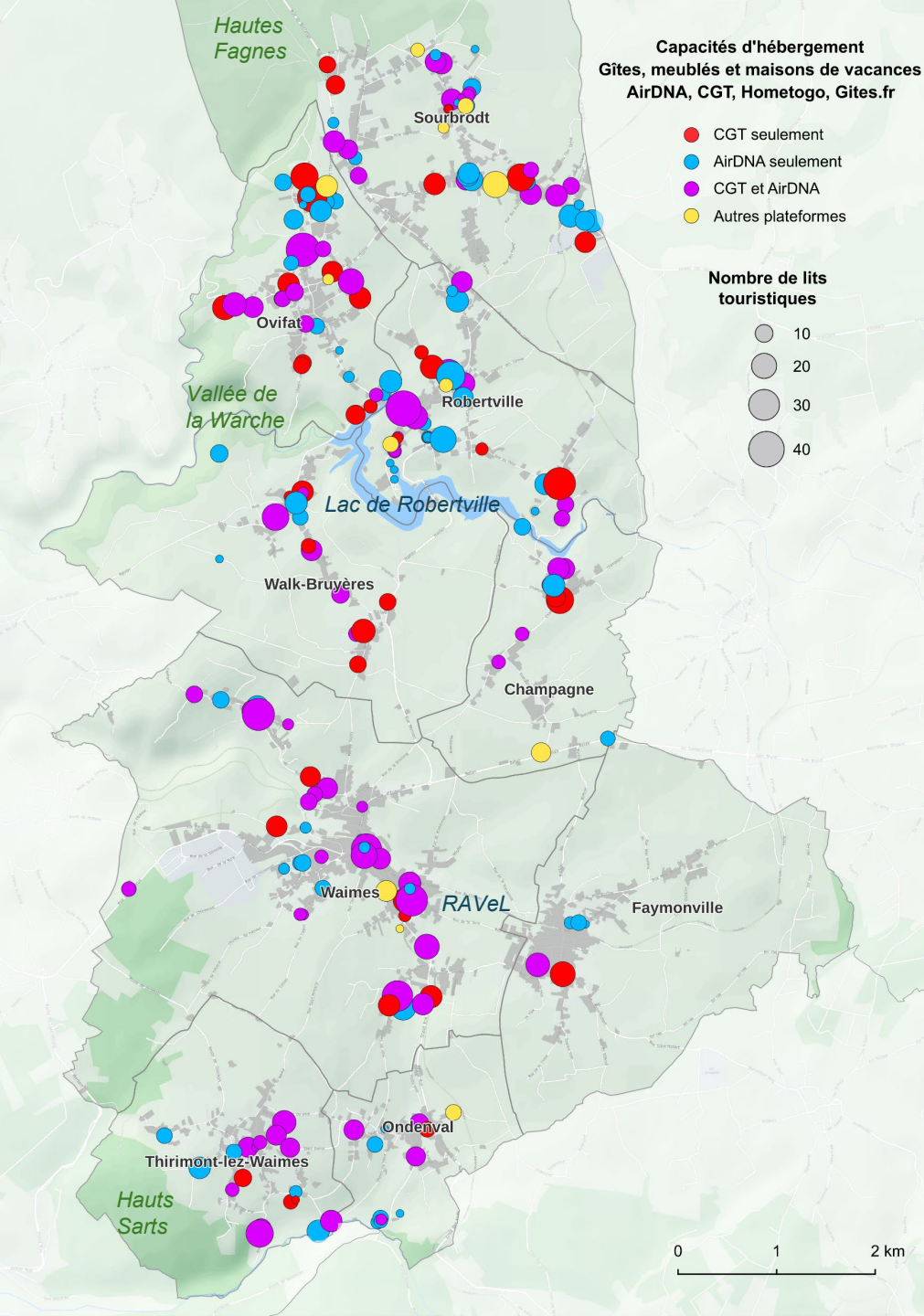
Taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au plan de secteur: 46,3 % (37,7% en moyenne)

Score de touristicité : 9,5/10 (11<sup>e</sup> sur 262)

Intensité touristique : 28.600 nuitées / 1.000 habitants (6.030 en moyenne)



# L'infrastructure d'hébergement touristique dans la commune de Waimes (2023)



## HNP marchand (2023)

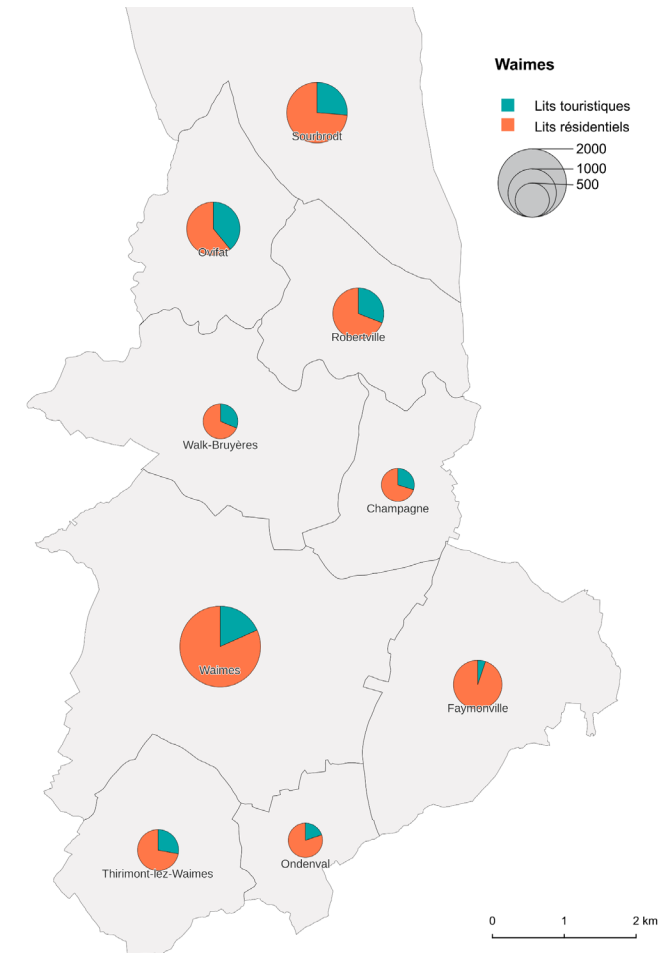
- Environ 240 gîtes, meublés et maisons de vacances sur un total de 3.800 logements
- Une capacité totale d'environ 2.400 lits touristiques

## HNP non-marchand (résidences secondaires)

- Habitations de vacances (cadastre) : 148
- Résidences secondaires (taxe, 2019) : 218

## Pour comparer:

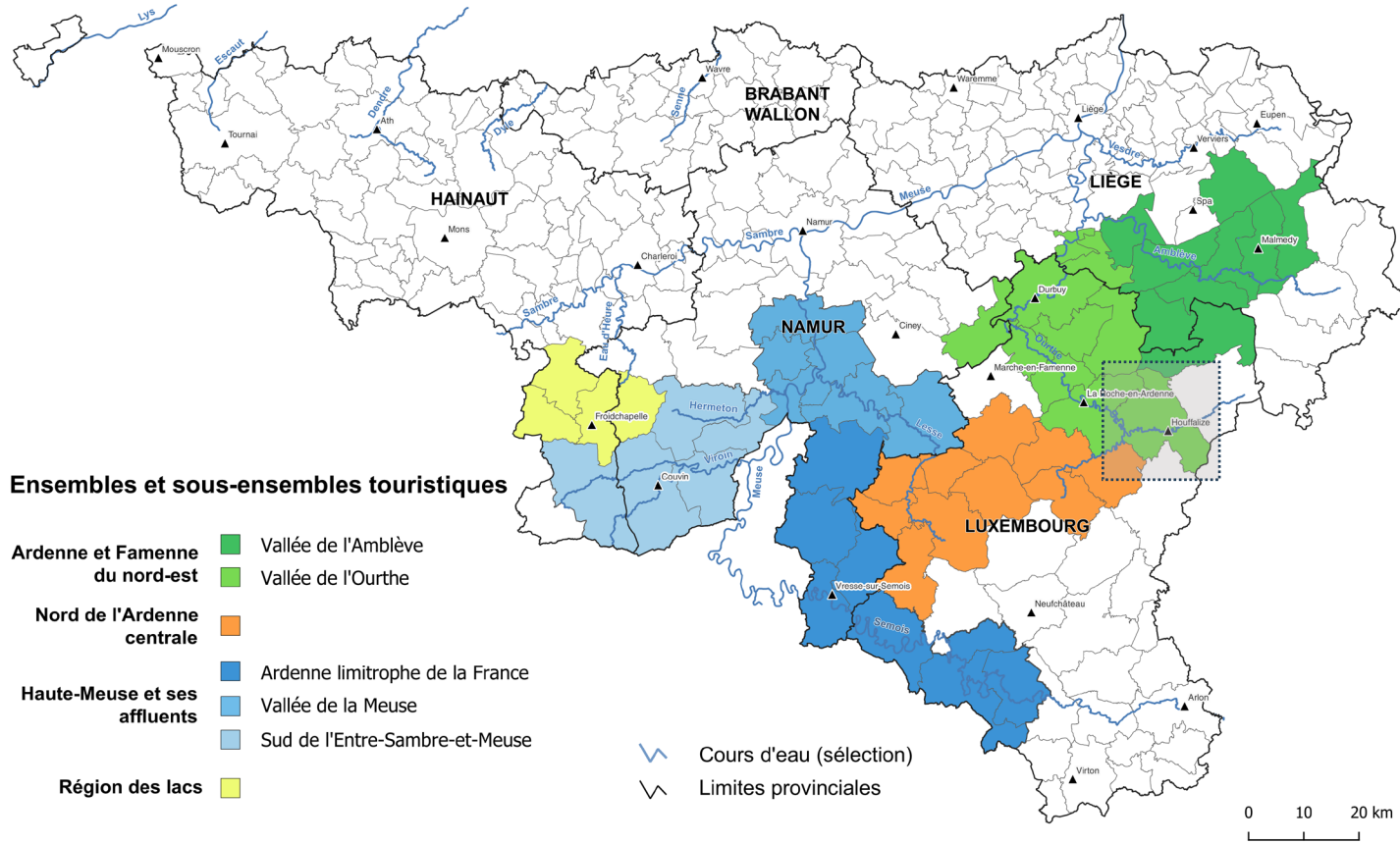
- 380 lits touristiques dans l'hôtellerie et les chambres d'hôtes





# La commune de Houffalize

Arrondissement de Bastogne  
Province de Luxembourg



**La  
commune  
de  
Houffalize**

Population : 5.230 habitant·es

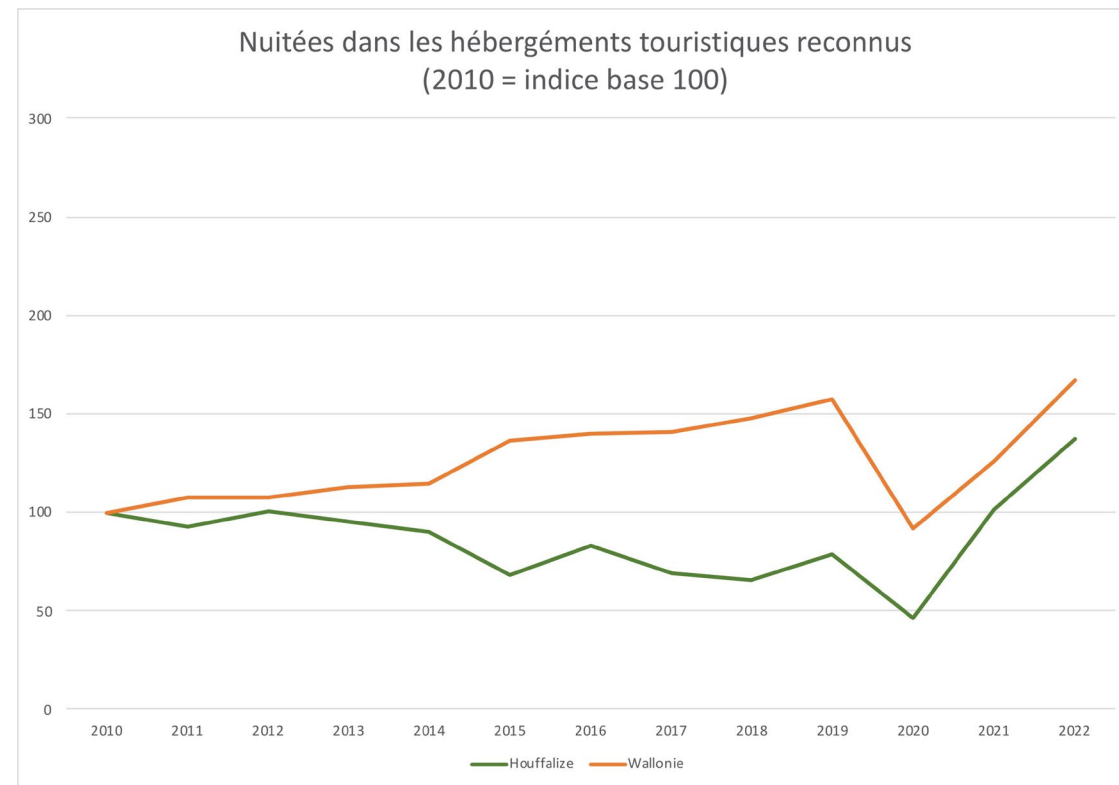
Densité de population 31 hab/km<sup>2</sup> (89 en moyenne dans les communes rurales)

Indice de vieillissement : 84,1 (Wallonie: 86,1)

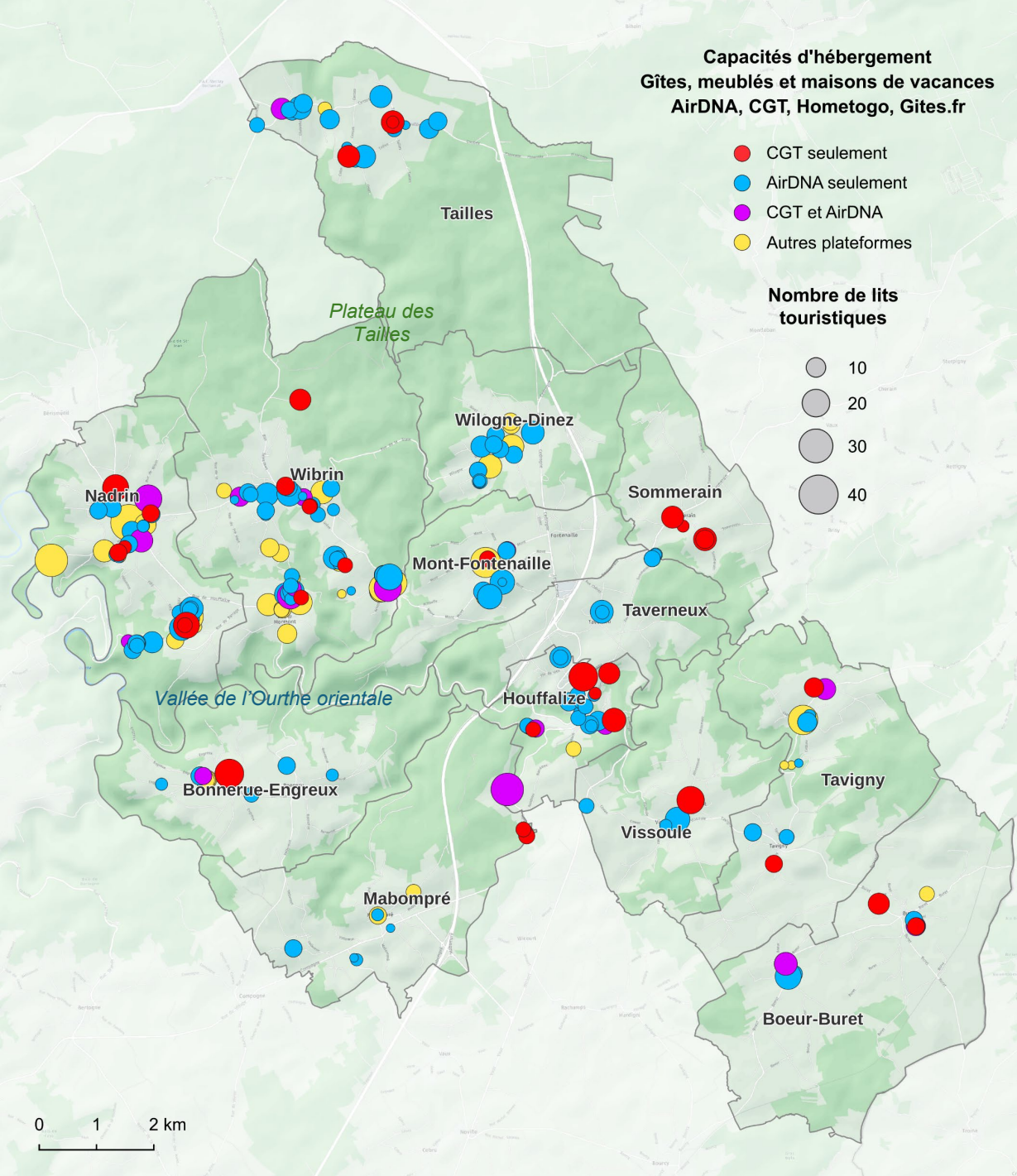
Taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au plan de secteur: 54,1 % (37,7% en moyenne)

Score de touristicité : 9,33/10 (16<sup>e</sup> sur 262)

Intensité touristique : 43.250 nuitées / 1.000 habitants (6.030 en moyenne)







## L'infrastructure d'hébergement touristique dans la commune de Houffalize (2023)

### HNP marchand (2023)

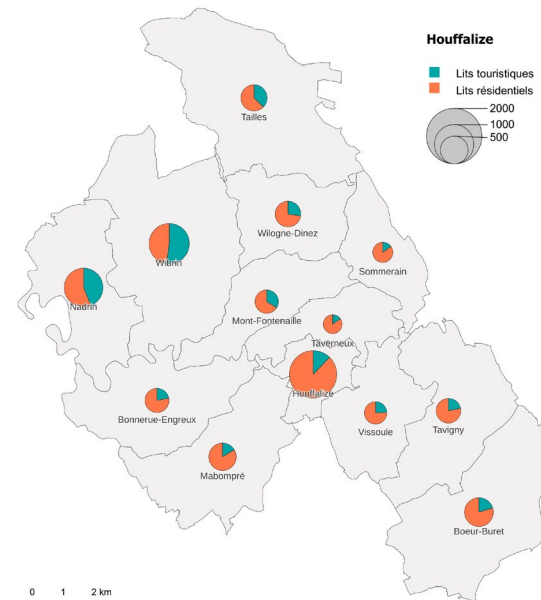
- Environ 230 gîtes, meublés et maisons de vacances sur un total de 3.400 logements
- Une capacité totale d'environ 2.100 lits touristiques

### HNP non-marchand (résidences secondaires)

- Habitations de vacances (cadastre) : 168
- Résidences secondaires (taxe, 2019) : 459

### Pour comparer:

- 308 lits touristiques dans l'hôtellerie et les chambres d'hôtes





# L'HABITAT NON-PERMANENT PARTICIPE À L'ANIMATION DES VILLAGES...



ÉTÉ...



HIVER...

Illustration : A. Sinzot

# TOURISME RURAL ET NUISANCES SONORES...

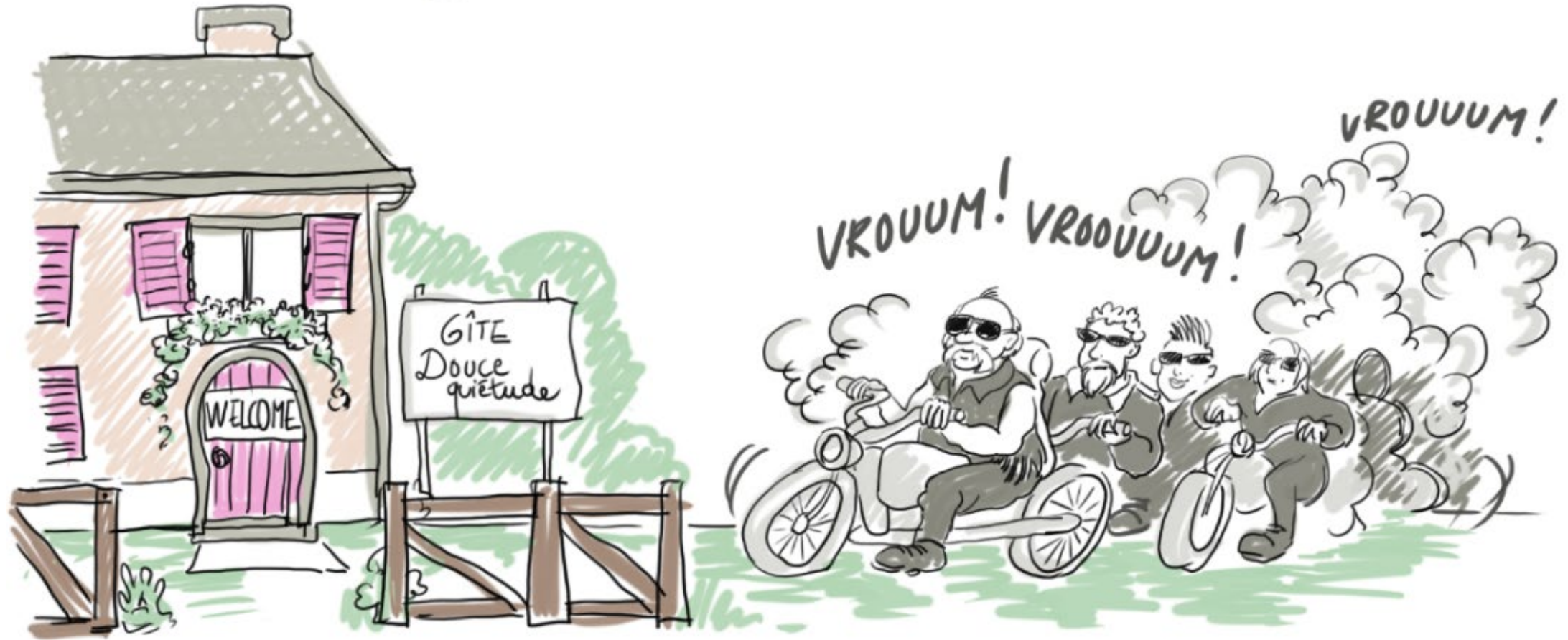


Illustration : A. Sinzot



# UN MEILLEUR CONTRÔLE SUR LES CHANGEMENTS D'AFFECTATION TOURISTIQUES ?



Illustration : A. Sinzot



# Cas de pression/conflit et de régulation dans deux communes : le cas de Waimès





# Le développement touristique de Waimes



**Axé sur le cadre naturel** : Hautes Fagnes, lac de Robertville, forêts...



**Cadré par une stratégie de mise en valeur** : piste de ski, RAVeL, randonnées, consacré EDEN (destination européenne d'excellence)



**Dans lequel la commune est proactive** : plusieurs offices du tourisme, régulation du développement, réduction des taxes pour les hébergeurs reconnus par le CGT...



**L'Arnica**  
Gîte, 29 lits touristiques  
Ovifat, Waimes



## Un outil qui résume la stratégie de Waimes : la charte pour un tourisme durable (2014)

« Un tourisme durable, respectueux de l'environnement physique et humain, porteur d'un **développement économique endogène** et **générateur d'emplois non-délocalisables** requiert l'adhésion de tous »

« La Commune de Waimes en compte **plus de 200** [ des hébergements touristiques] et **des demandes** de permis d'urbanisme **continuent à être introduites**. [...]. pour des hébergements de grande capacité, dont le propriétaire n'habite pas sur place, cela peut générer des perturbations/troubles pour le voisinage »

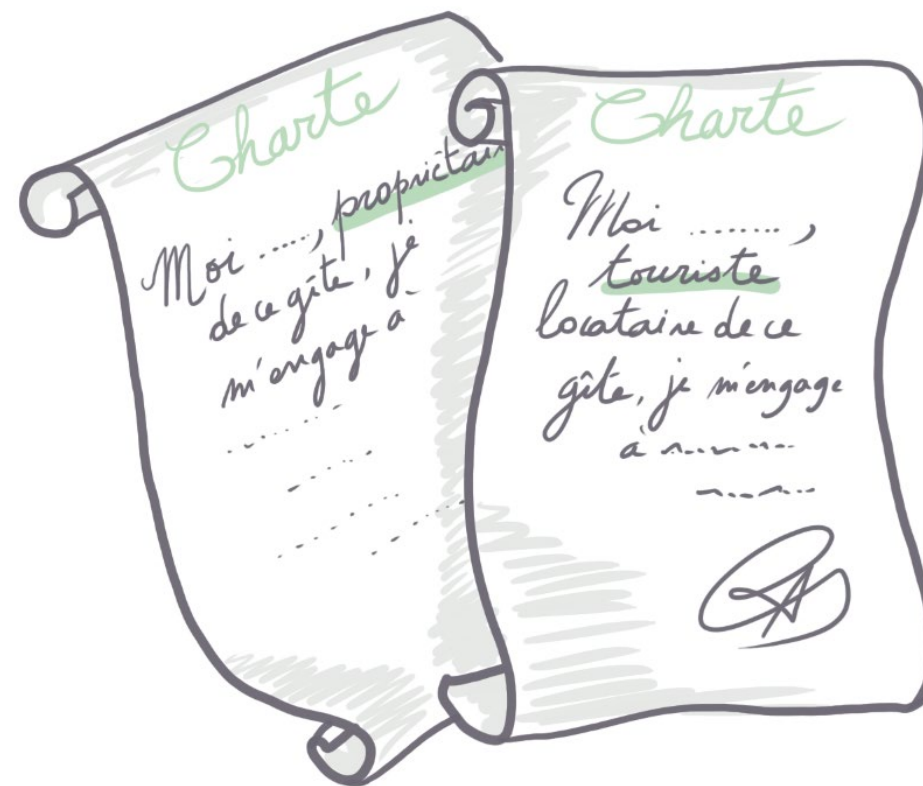


Illustration : A. Sinzot

# La charte pour un tourisme durable, une stratégie multiniveau...

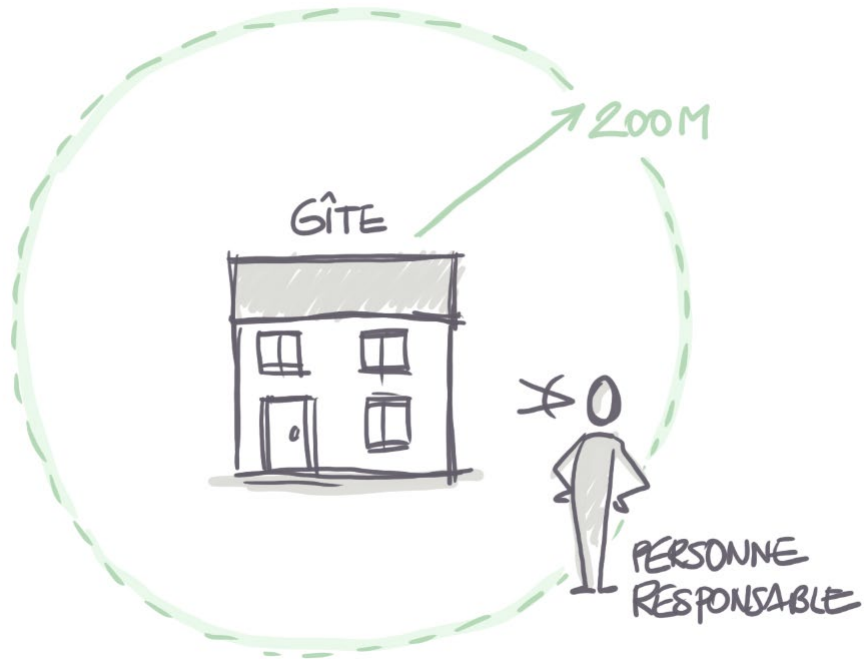


Illustration : A. Sinzot

## La charte présente plusieurs avantages :

- Régulation des nuisances
- Développement endogène
- Limitation du nombre d'hébergements
- Levier de pression face aux propriétaires de gîtes

## Et quelques faiblesses :

- Aucune portée juridique
- Implantation des gîtes à proximité des habitations



## ...qui n'est possible que dans un contexte particulier

Excellente connaissance,  
par l'administration  
communale, de l'offre  
existante



Développement sur le  
temps long, de manière  
progressive et encadrée  
par la commune



Dans une commune à  
économie dynamique,  
où la population est  
relativement aisée, et  
ancrée localement

## ...qui n'est possible que dans un contexte particulier

Excellente connaissance, par l'administration communale, de l'offre existante



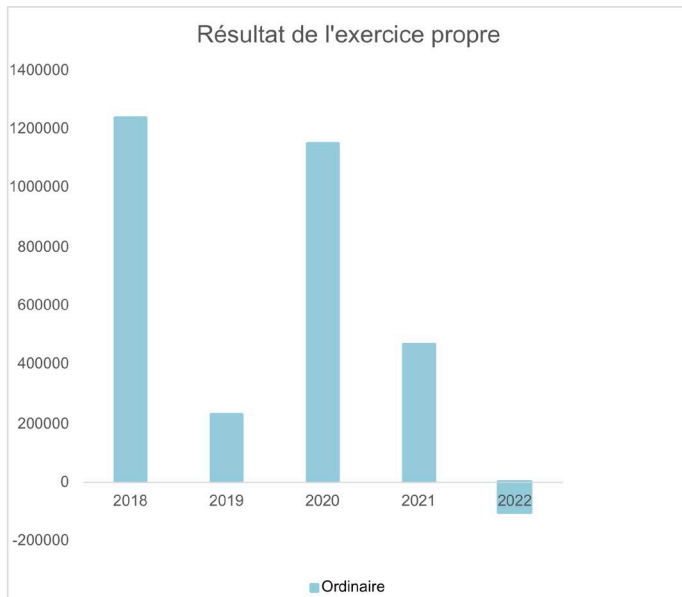
Développement sur le temps long, de manière progressive et encadrée par la commune



Dans une commune à économie dynamique, où la population est relativement aisée, et ancrée localement

## ...lui-même non exempt de défis

- Vieillesse de la population
- Finances communales en déficit
- Hausse des prix de l'immobilier (+ 22,8% au m<sup>2</sup> entre 2019 et 2024) (immoweb)





# Cas de pression/conflit et de régulation dans deux communes : le cas de Houffalize



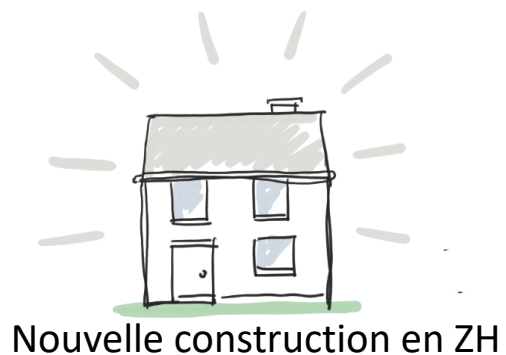
Crédit photo : Marc Jobé

# Ligne de conduite pour la création d'hébergements touristiques (autres que les hôtels et les campings) - Houffalize



Nouvelle construction en ZHCR

**NON**



Nouvelle construction en ZH

**OUI, mais...**



En permis urbanisation

**NON**



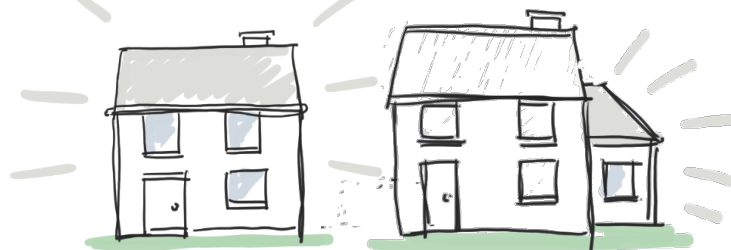
Transformation en ZHCR

**OUI, mais max 15 pers**



Transformation en ZH

**OUI, mais ...**



En unité urbanistique 1 (GCU)

**OUI, mais max 6 pers**



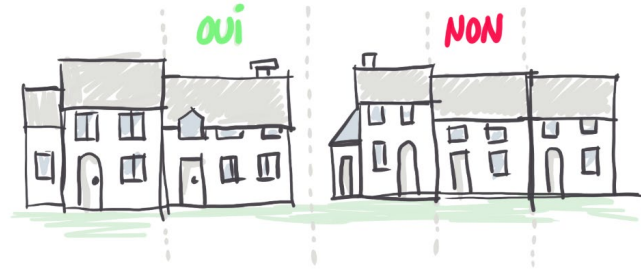
Min. 10 ans

Illustration : A. Sinzot



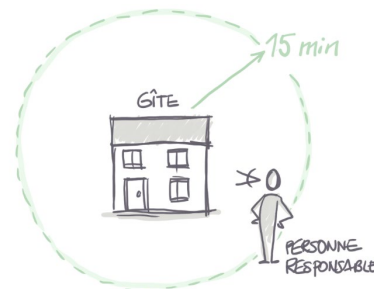
# Ligne de conduite pour la création d'hébergements touristiques (autres que les hôtels et les campings) - Houffalize

- Pas de double mitoyen



- Capacité d'accueil de max. 15 pers
- Stockage des déchets
- Places de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle

- Déclaration d'exploitation et attestation de sécurité incendie
- Disposer d'un ROI
- Propriétaire ou référent doit habiter à proximité



- Une capacité d'accueil cumulée limitée des hébergements touristiques de type « gîtes » par rapport au nombre d'habitants domiciliés dans le village



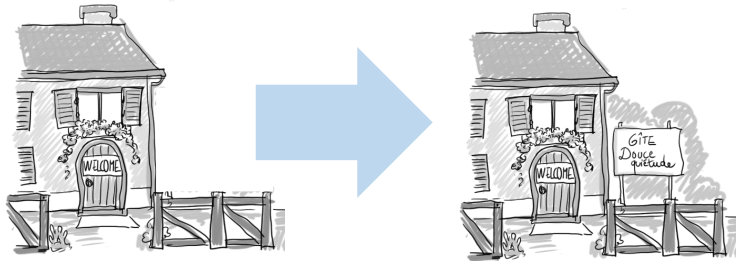
Capacité cumulée > 40% nombre habitants du village



Illustration : A. Sinzot

# Ligne de conduite pour la création d'hébergements touristiques (autres que les hôtels et les campings) - Houffalize – Un cas concret

Objet de la demande : pouvoir faire de la location de vacances occasionnelle d'une maison familiale (résidence secondaire) → D.IV.4 7° - Changement de destination



RECOURS

Argument principal du recours du demandeur : attachement au bien et nécessité financière

Transformation en ZHCR

OUI, mais ...

En permis urbanisation

NON

Capacité cumulée > 40%  
nbre habitants du village

NON

- Mise en péril de la destination principale de la zone
  - Compatibilité avec le voisinage
  - Bon aménagement de lieux
- Autorité communale plus apte à déterminer la surdensité touristique
- Lotissement - objectif implicite est la résidence permanente

Explicité dans  
Ligne de  
conduite

NON





# Cas de pression/conflit et de régulation dans deux communes : le cas de Houffalize



# Les spécificités touristiques d'Houffalize



Commerces :

- 3 boulangeries
- 3 commerces alimentaires de proximité
- 34 établissements HORECA



Randonnées pédestres ou de VTT :  $\pm$  70 promenades balisées ( $\pm$  1000 km)

Rocher du Héro



HOUTOPIA

Brasserie d'Achouffe



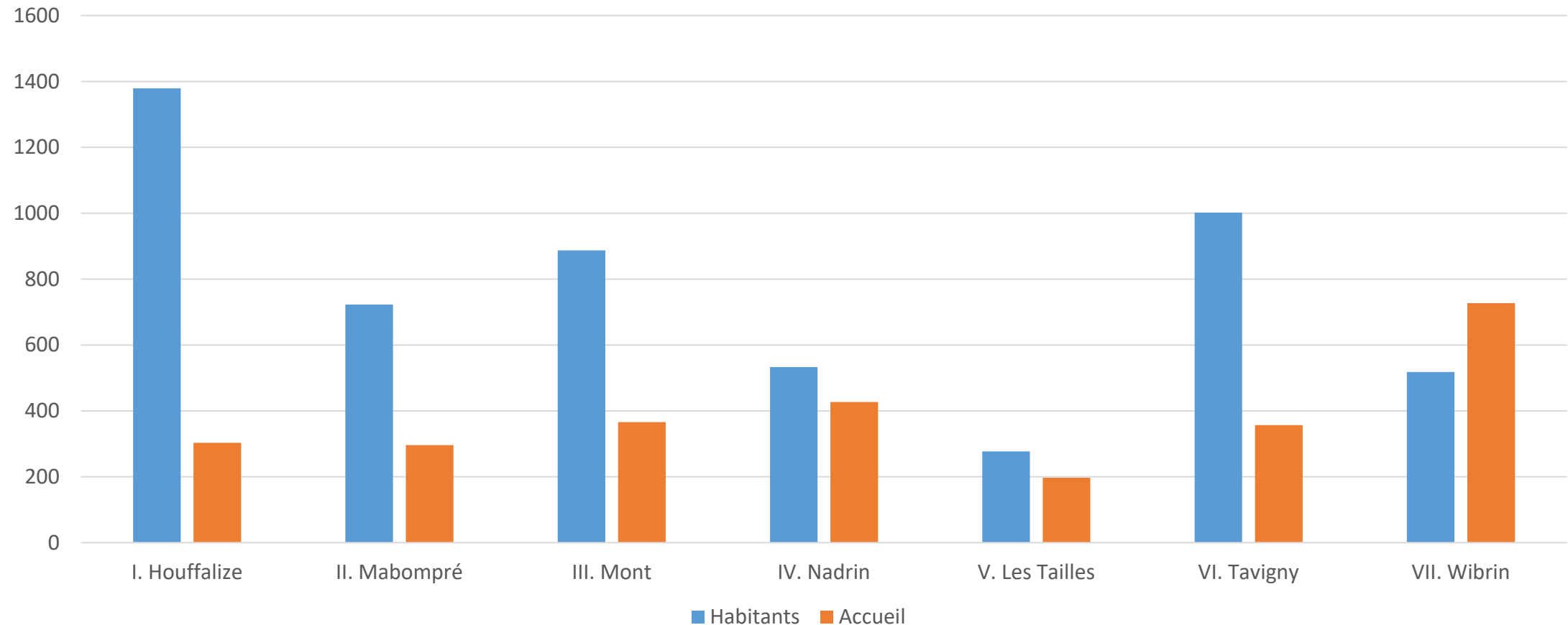
Evènements sportifs : ROC d'Ardenne, Championnat de Gravel, Chouffe Marathon...



Nombre de camps « Scouts » : 110 (en 2023) - 5180 participants



# Rapport entre le nombre d'habitant et la capacité d'accueil (nombre de lits)



# Rapport entre le nombre d'habitant et la capacité d'accueil (nombre de lits)

	Village	Nombre de domiciliés	Capacité d'accueil	
Div. I	Houffalize	1378	341	24,75%
Div. II	Mabompré	275	21	7,64%
	Vellereux	121	29	23,97%
	Bonnerue	170	39	22,94%
	Engreux	126	153	121,43%
	Randoux	15	60	400,00%
Div. III	Dinez	221	54	24,43%
	Wilogne	93	37	39,78%
	Mont	158	128	81,01%
	Taverneux	107	42	39,25%
	Aux Chéras	18	0	0,00%
	Fontenaille	49	0	0,00%
	Sommerain	220	98	44,55%
	Aux Cheras			
Div. IV	Nadrin & Ollomont	466	287	61,59%
	Filly & Rue du Barra	75	159	212,00%
Div. V	Tailles	69	16	23,19%
	Fond	14	16	114,29%
	Coulée	32	61	190,63%
	Chabrehez	51	38	74,51%
	Cedrogne	2	0	0,00%
	Censes	75	30	40,00%
	Colas	26	23	88,46%
	Pisserotte	14	4	28,57%
Div. VI	Tavigny	170	29	17,06%
	Cetturu	89	78	87,64%
	Vissole	97	26	26,80%
	Alhoumont	109	86	78,90%
	Bernistap	2	0	0,00%
	Cowan	37	0	0,00%
	Boeur	123	49	39,84%
	Buret	307	68	22,15%
	Wandebourcy	49	6	12,24%
Div. VII	Wibrin	358	164	45,81%
	Petite-Mormont	57	208	364,91%
	Grande-Mormont	51	134	262,75%
	Achouffe	44	308	700,00%
	Aux Aunais			
		5268	2792	53,00%

	Village	Nombre de domiciliés	Capacité d'accueil				
Div. I	Houffalize	1379	303	21,97%	1379,00	303,00	21,97%
Div. II	Mabompré	293	21	7,17%	723,00	296,00	40,94%
	Vellereux	122	29	23,77%			
	Bonnerue	180	39	21,67%			
	Engreux	117	147	125,64%			
	Randoux	11	60	545,45%			
Div. III	Dinez	227	61	26,87%	887,00	366,00	41,26%
	Wilogne	91	37	40,66%			
	Mont	160	128	80,00%			
	Taverneux	98	42	42,86%			
	Aux Chéras	17	0	0,00%			
	Fontenaille	48	0	0,00%			
	Sommerain	229	98	42,79%			
	Aux Cheras	17					
Div. IV	Nadrin & Rue du Barrage	427	294	68,85%	533,00	427,00	80,11%
	Ollomont	53	32	60,38%			
	Filly	53	101	190,57%			
Div. V	Tailles	72	30	41,67%	277,00	197,00	71,12%
	Fond	13	16	123,08%			
	Coulée	32	58	181,25%			
	Chabrehez	50	38	76,00%			
	Cedrogne	2	0	0,00%			
	Censes	73	28	38,36%			
	Colas	22	23	104,55%			
	Pisserotte	13	4	30,77%			
Div. VI	Tavigny	169	26	15,38%	1002,00	357,00	35,63%
	Cetturu	97	104	107,22%			
	Vissole	94	26	27,66%			
	Alhoumont	103	56	54,37%			
	Bernistap	1	3	300,00%			
	Cowan	38	10	26,32%			
	Boeur	127	43	33,86%			
	Buret	323	83	25,70%			
	Wandebourcy	50	6	12,00%			
Div. VII	Wibrin	366	162	44,26%	518,00	727,00	140,35%
	Petite-Mormont	60	196	326,67%			
	Grande-Mormont	53	139	262,26%			
	Achouffe	39	230	589,74%			
		5319	2673	50,25%	5319,00	2673,00	



# Échanges avec la salle

# Comment faire face à l'airbnbisation des campagnes?

Intéressez par les liens entre le tourisme et le territoire, téléchargez nos publications:



Equipe de recherche : V. Cawoy, C. Dessouroux, M. Haine, L. Onan, S. Verelst, J.-M. Decroly – Pilote (ULB-IGEAT)

Illustrations : A. Sinzot (UCLouvain – CREAT)