

NOTES DE RECHERCHE

L'usage touristique du bâti résidentiel dans les espaces ruraux : source de pressions et de conflits ?

UN ÉTAT DES LIEUX À L'ÉCHELLE DE LA WALLONIE

| N°90 - AVRIL 2024

CFDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial



Auteurs :

Christian DESSOUROUX (ULB-IGEAT)

Simon VERELST (ULB-IGEAT)

Lucas ONAN (ULB-IGEAT)

Valérie CAWOY (ULB-IGEAT)

Jean-Michel DECROLY (ULB-IGEAT)

Note de recherche produite dans le cadre de la recherche CPDT « Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent », sous la direction de :

Jean-Michel DECROLY (ULB-IGEAT)

Chercheurs ayant contribué aux travaux de cette recherche :

Xavier COURTOIS (ULB-IGEAT), Christian DESSOUROUX (ULB-IGEAT), Simon VERELST (ULB-IGEAT), Lucas ONAN (ULB-IGEAT), Valérie CAWOY (ULB-IGEAT)

Couverture : Valérie CAWOY, gîte à La Roche-en-Ardenne

Éditeurs :

Valérie CAWOY (ULB-IGEAT) et Fabian MASSART (Lepur-ULiège)

Pour citer la publication :

DESSOUROUX C., VERELST S., ONAN L., CAWOY V., DECROLY J-M. (2024). L'usage touristique du bâti résidentiel dans les espaces ruraux : source de pressions et de conflits ? Un état des lieux à l'échelle de la Wallonie. Notes de recherche n° 90, Conférence Permanente du Développement Territorial, 96 p.

NOTES DE RECHERCHE

L'USAGE TOURISTIQUE DU BÂTI
RÉSIDENTIEL DANS LES ESPACES
RURAUX : SOURCE DE
PRESSIONS ET DE CONFLITS ?

UN ÉTAT DES LIEUX À L'ÉCHELLE DE LA
WALLONIE

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	4
RÉSUMÉ.....	7
INTRODUCTION.....	8
1. ANALYSE DE L’HABITAT NON PERMANENT EN WALLONIE RURALE : CARACTÉRISATION, DÉNOMBREMENT ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	10
1.1. DÉFINITION DE L’OBJET DE RECHERCHE ET DÉLIMITATION DE LA ZONE D’ÉTUDE	10
1.1.1. Habitat non permanent, c’est-à-dire ?.....	10
1.1.2. Des liens étroits entre l’évolution du nombre de logements et du nombre de biens de type HNP 13	
1.1.3. Délimitation de la zone d’étude : Les espaces ruraux.....	15
1.2. EMPREINTE TERRITORIALE DE L’HABITAT NON PERMANENT	16
1.2.1. Ampleur et caractérisation de l'HNP.....	16
1.2.1.1. Les résidences secondaires	16
1.2.1.2. Les gîtes et meublés dédiés à la location touristique	18
1.2.1.3. Des estimations plutôt que des chiffres précis	21
1.2.2. Répartition spatiale de l’offre HNP	22
1.2.2.1. Répartition des capacités d'accueil dans des biens de type HNP comparée aux autres formes d'hébergement touristique	22
1.2.2.2. Répartition des capacités d'accueil dans les différents types de biens HNP	23
1.2.2.3. Evolution des capacités d’hébergement de type HNP entre 2019 et 2022/23.....	24
2. ÉVALUATION DES CONSÉQUENCES DU DÉVELOPPEMENT DE L’HABITAT NON PERMANENT SUR LES TERRITOIRES RURAUX WALLONS	26
2.1. RURALITÉ ET HABITAT NON PERMANENT : UNE MISE EN CONTEXTE VIA LA LITTÉRATURE SCIENTIFIQUE ET DES TÉMOIGNAGES	26
2.1.1. Évolution des espaces ruraux.....	26
2.1.2. Mise en tourisme du logement dans les espaces ruraux	28
2.1.2.1. L’évolution de l’hébergement touristique rural.....	28
2.1.2.2. L’impact de l’habitat non permanent sur les prix de l’immobilier	28
2.1.3. Les conflits liés à l’habitat non permanent dans les espaces ruraux	30
2.2. IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DE L’HABITAT NON PERMANENT : UNE ANALYSE MULTIDIMENSIONNELLE	34
2.2.1. Définir le Cadre d’analyse de l’étude	34
2.2.2. Mesurer les pressions	35
2.3. ANALYSE DE LA PRESSE : PRESSIONS FORMULÉES ET CONFLITS IDENTIFIÉS.....	37
2.3.1. Méthode utilisée pour construire le corpus de texte	37
2.3.1.1. Identification d’un corpus d’articles.....	37
2.3.1.2. Construction d’une base de données.....	38

2.3.1.3.	Quelques précisions sur les notions de pression, conflit et motif de conflit	38
2.3.2.	Traitement médiatique des pressions et conflits liés au tourisme et l’HNP	38
2.3.3.	Identification des pressions	40
2.3.4.	Identification des conflits.....	45
2.4.	MESURER L’INTENSITÉ D’USAGE TOURISTIQUE DU BATI RESIDENTIEL.....	49
2.4.1.	Les Variables individuelles.....	49
2.4.2.	L’indicateur synthétique : Intensité d’usage touristique de l’immobilier résidentiel	51
2.5.	ESTIMER LES PRESSIONS VIA LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES	53
2.5.1.	Appréhender les dynamiques immobilières par les transactions	53
2.5.2.	Estimer les pressions liées à l’activité touristique via l’immobilier	56
2.6.	UN USAGE TOURISTIQUE DES BIENS RÉSIDENTIELS SPATIALEMENT DIFFÉRENCIÉ PAR ENSEMBLES ET SOUS-ENSEMBLES.....	59
2.6.1.	Délimitation des ensembles et sous-ensembles touristiques.....	59
2.6.2.	Caractérisation des ensembles et sous-ensembles touristiques	63
3.	CONCLUSIONS	68
4.	REMERCIEMENTS	70
5.	LISTE DES ABRÉVIATIONS	71
6.	BIBLIOGRAPHIE.....	72
7.	ANNEXES	76
7.1.	Annexe 1 : Ampleur et caractérisation de l’HNP	76
7.1.1.	Géolocalisation des gîtes et meublés à partir de leur adresse postale.....	76
7.1.2.	Données utilisables pour identifier les meublés disponibles sur les plateformes de réservation en ligne	76
7.2.	Annexe 2 : Questionnaire à destination des élus locaux et des administrations communales : caractéristiques de l’échantillonnage.....	77
7.3.	Annexe 3 : Analyse de la presse quotidienne.....	79
7.3.1.	Identification d’un corpus d’articles.....	79
7.3.2.	Construction d’une base de données.....	80
7.3.2.1.	Identification des pressions	81
7.3.2.2.	Critères pour l’identification des conflits	82
7.3.2.3.	Caractérisation des conflits.....	82
7.3.2.4.	Objets touristiques.....	82
7.3.3.	Exploitation de la base de données : remarques sur l’encodage des données et l’interprétation des résultats	83
7.3.4.	Description du corpus de texte	83
7.4.	Annexe 4 : Dynamiques démographiques et socio-économiques.....	85
7.4.1.	Indicateurs analysés.....	86

7.4.2.	Dynamiques démographiques et socio-économiques à l'échelle des (sous)ensembles touristiques	87
7.4.2.1.	La Haute-Meuse et ses affluents.....	87
7.4.2.2.	Région des lacs.....	90
7.4.2.3.	Nord de l'Ardenne centrale.....	92
7.4.2.4.	Ardenne et Famenne du nord-est.....	94

RÉSUMÉ

L'utilisation touristique de biens résidentiels, tels que les résidences secondaires, les gîtes ou les hébergements proposés à la location sur des plateformes en ligne, a considérablement augmenté en Europe au cours des vingt dernières années. La Wallonie rurale n'a pas échappé à cette expansion d'un habitat que l'on peut qualifier de non permanent, comme en témoignent les prises de parole d'acteurs locaux, notamment relayées dans les médias. Ces acteurs évoquent diverses pressions, parfois à caractère conflictuel, qui en découlent, liées avant tout à des problèmes d'accès à un logement abordable pour la population locale et aux désagréments causés par les touristes.

Cependant, malgré l'intérêt suscité par cette problématique, les études scientifiques visant à objectiver le phénomène restent rares et se heurtent à des défis méthodologiques.

Cette note de recherche propose une première évaluation de l'ampleur, des caractéristiques et de la répartition spatiale de l'habitat non permanent dans les communes rurales wallonnes, ainsi que des défis associés aux pressions et conflits que cette forme d'habitat entraîne. En croisant différentes données statistiques et une série de témoignages, notamment à travers une analyse systématique de la presse écrite, cette recherche a permis de délimiter un territoire où l'habitat non permanent impacte sensiblement le marché du logement. Elle a également divisé ce territoire en plusieurs zones différenciables sur la base des types spécifiques d'habitat non permanent présents, des dynamiques démographiques, socio-économiques et immobilières locales, ainsi que de la nature et de l'intensité particulières des pressions et des conflits qui s'expriment.

La poursuite de ces premières analyses par des enquêtes de terrain devrait aider à formuler des recommandations pour des actions adaptées aux contextes spécifiques rencontrés. Ces recommandations, qui seront développées dans une prochaine note de recherche, viseront en premier lieu à encadrer la conversion des biens résidentiels en lieux d'habitat non permanent, surtout dans les zones tendues où les locations touristiques détournent un nombre non négligeable de logements du marché locatif traditionnel. L'objectif premier de cet encadrement serait de garantir durablement l'accès à un logement abordable, tout en contribuant à réduire les nuisances sonores et à gérer les impacts sur les ressources locales, y compris les finances communales.

INTRODUCTION

Au cours des dernières décennies, les espaces ruraux wallons ont connu une importante diversification de leurs fonctions et de leurs usages. Ce changement a été stimulé, entre autres, par le développement du tourisme et des loisirs, ainsi que par les efforts déployés par les autorités publiques pour y encourager la production d'énergie renouvelable et la préservation de l'environnement, y compris la mise en valeur touristique de la biodiversité et du patrimoine naturel, culturel et paysager. Dans le même temps, certaines régions rurales ont acquis une fonction résidentielle significative, attirant de nouveaux résidents séduits par les attraits de la campagne ou par la proximité (relative) de pôles d'emploi importants.

Si cette diversification des fonctions de l'espace rural a apporté certains avantages aux habitants, elle a aussi conduit à des frictions entre des utilisations parfois incompatibles du territoire, entraînant des tensions, voire des conflits, entre les habitants, les visiteurs et les autres usagers. Certains élus locaux, notamment dans les villages ardennais, se montrent particulièrement critiques à l'égard de la transformation massive de bâtiments en résidences secondaires ou en hébergements touristiques. Cette situation limite l'accès aux biens immobiliers pour les résidents locaux et crée un sentiment de mécontentement envers les acheteurs externes. De plus, la forte présence d'activités touristiques peut entraîner des nuisances, des pressions sur l'environnement et une perte de sentiment d'appartenance pour la population locale, tout en impactant les ressources financières des collectivités locales.

En 2015, la recherche CPDT intitulée « *Défis des espaces ruraux* » soulignait déjà, dans ses recommandations, la nécessité de suivre et d'anticiper les phénomènes de vases communicants entre résidences secondaires et résidences principales. Elle mettait également en avant les impacts potentiels de l'acquisition accrue de biens ruraux à des fins de résidences secondaires par des citoyens. Cette pratique était considérée, entre autres, comme une réponse compensatoire à la fois à un mode de vie urbain basé sur l'occupation d'un logement de taille réduite, et à un environnement urbain vécu comme source de nuisances (Coppens *et al.*, 2016).

Quant à l'hébergement touristique, la recherche CPDT « *Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir* » (2020-2022) a documenté une croissance sensible, entre 2000 et 2019, des capacités d'accueil des gîtes, chambres d'hôtes et meublés de vacances répertoriés par le Commissariat général au Tourisme (Bruggeman *et al.*, 2022b). Cette étude s'est également penchée sur les hébergements disponibles sur des plateformes de location à court terme telles qu'Airbnb et Vrbo/HomeAway, qui ont percé en Belgique au début des années 2010. Échappant en partie au recensement du CGT, ce type d'hébergement a vu une croissance fulgurante du nombre de logements entiers mis en location depuis 2014 (Bruggeman *et al.*, 2022b), impactant ainsi l'accès au marché locatif à long terme.

Face à ces constats, une recherche CPDT sur le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent (résidences secondaires, locations meublées destinées aux touristes) a été lancée en 2023 sous le titre : « *Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent* ». Les objectifs de la première année de recherche étaient d'établir un diagnostic de l'ampleur et de la localisation de l'habitat non permanent dans les communes rurales wallonnes ainsi que de documenter les pressions et conflits susceptibles d'être engendrés par cet habitat, notamment en ce qui concerne l'accès à un logement abordable.

*

Cette note de recherche, qui présente ces travaux réalisés en 2023, se divise en deux parties distinctes. La première s'attache à circonscrire, quantifier et localiser le phénomène de l'habitat non permanent (HNP). Une étape préliminaire de définition et de délimitation des contours de l'objet de recherche s'est avérée nécessaire. Elle est suivie d'une présentation des étapes de la construction des données mobilisées. Ensuite, nous nous attachons à objectiver la répartition géographique de l'HNP dans les espaces ruraux wallons, ainsi que son évolution récente.

Dans la seconde partie, notre attention se porte sur l'évaluation des conséquences du développement de l'HNP sur le territoire wallon et ses habitants. Pour ce faire, nous produisons d'abord un état de l'art, enrichi des résultats d'une enquête recueillant des témoignages sur la situation actuelle dans plusieurs communes rurales wallonnes. Par la suite, nous développons le cadre d'analyse de l'étude en spécifiant les différents facteurs pouvant influencer le développement de l'HNP, ainsi que les pressions et conflits qui en découlent.

Après avoir posé le contexte et les balises théoriques, nous identifions et répertorions les pressions et conflits liés au tourisme, en mettant particulièrement l'accent sur ceux associés à la présence de l'HNP, tels qu'ils sont relayés dans la presse écrite nationale et régionale francophone. Enfin, nous cherchons à objectiver ces pressions, notamment en ce qui concerne l'accès au logement, en évaluant l'intensité de l'usage touristique des biens résidentiels et en examinant les dynamiques immobilières.

Dans un souci de synthèse, nous croisons au moyen d'une carte l'usage touristique des biens résidentiels avec les pressions médiatisées. Ces résultats, combinés à d'autres travaux portant sur le tourisme en Wallonie, ont permis de subdiviser l'espace touristique rural wallon, où l'HNP exerce des pressions notables, en quatre régions touristiques. Chaque région est caractérisée à l'aide d'indicateurs démographiques et socio-économiques, mettant en lumière les spécificités propres à chacune.

En conclusion, cette note met en évidence les enseignements principaux de l'étude, souligne les points d'attention et propose des pistes pour les recherches futures.

1. ANALYSE DE L'HABITAT NON PERMANENT EN WALLONIE RURALE : CARACTÉRISATION, DÉNOMBREMENT ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

1.1. DÉFINITION DE L'OBJET DE RECHERCHE ET DÉLIMITATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.1. HABITAT NON PERMANENT, C'EST-À-DIRE ?

La mesure de l'ampleur du phénomène HNP soulève d'entrée de jeu la question de sa définition. À ce propos, il convient de souligner qu'il n'existe pas de définition officielle, juridique ou réglementaire englobante ou unanime en la matière. Les publications professionnelles, la littérature scientifique et les instituts statistiques associent l'HNP à des réalités diverses et changeantes. Ainsi, il nous revient de formuler une définition appropriée pour notre objet d'étude.

L'élément caractéristique principal d'un HNP est qu'il correspond à **un local** ou à un **ensemble de locaux à caractère résidentiel** aménagés pour servir régulièrement **d'habitation occasionnelle** et n'étant de ce fait **plus disponibles sur le marché résidentiel de long terme**. Pour définir plus précisément l'HNP¹ et le distinguer clairement de l'habitat permanent ainsi que d'autres types d'hébergement touristique, trois caractéristiques doivent être réunies :

- Occuper des bâtiments de **typologie résidentielle** (existants ou nouvellement construits) ou des bâtiments assimilables à cette typologie à la suite d'une reconversion. Chaque HNP pris individuellement fonctionne comme une unité d'habitation autonome, composée d'une ou de plusieurs pièces, et répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat, à savoir une cuisine, une salle de bain ou une salle d'eau, un WC, une ou plusieurs chambres. Les biens HNP sont par ailleurs à considérer comme réservés à l'usage exclusif et privatif de leurs occupants et ne disposent dès lors pas de réception, de services et d'équipements communs tels qu'une cuisine ou des sanitaires partagés. Ils partagent en cela toutes les **caractéristiques d'un logement ordinaire**.
- Avoir un usage en **lien avec les mobilités touristiques, familiales, scolaires ou professionnelles**. Les biens HNP sont en effet aménagés et équipés pour accueillir des personnes en séjour temporaire (seconds résidents, touristes, personnes qui rendent visite à des amis ou à des membres de leur famille, stagiaires, voyageurs pour motif d'affaires, etc.). Si les pièces annexes, comme des bureaux, font souvent défaut, les capacités d'accueil (nombre de lits) sont généralement supérieures à celles d'une habitation permanente de même taille. Des équipements additionnels, tels qu'une salle de jeux ou des espaces de détente (sauna, jacuzzi) peuvent souligner le caractère touristique du bien.
- Être destinés à des **séjours répétés, mais de courte durée** tout au long de l'année ou du moins pendant une grande partie de l'année. Cette « résidentialité par intermittence » signifie également que les occupants ne sont pas domiciliés sur place et ne font pas usage de ce bien comme résidence habituelle. Les biens qui font uniquement l'objet d'occupations occasionnelles, pendant une ou certaines périodes circonscrites de l'année (à l'occasion d'événements particuliers notamment, comme un festival de musique ou une course automobile) ne répondent dès lors pas aux critères de l'HNP dans la mesure où ils ne sont probablement pas retirés du marché résidentiel.

¹ Cette définition s'applique indépendamment du caractère réglementaire ou non de l'utilisation du bien, de la fonction d'origine du bien et du type d'affectation au plan de secteur où se situe le bien. Il est également à noter qu'à partir du début de l'année 2023, la création d'un hébergement touristique, y compris de type HNP, requiert l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, sous certaines conditions.

Au sein des biens HNP, deux grandes catégories se distinguent : les résidences secondaires d'une part, et les gîtes et meublés dédiés à la location touristique de l'autre.

1. Les résidences secondaires

Les résidences secondaires sont définies ici *stricto sensu* comme des lieux de détente et de retraite occasionnelle, utilisés par leurs propriétaires n'y résidant pas habituellement et disposant d'une résidence principale ailleurs (qu'ils en soient propriétaire ou locataire)². Traditionnellement utilisées à titre gracieux par la famille ou des proches (Bachimon, 2007), une partie de ces habitations est de nos jours mise en location en tant qu'hébergements touristiques, une partie de l'année du moins, les faisant ainsi basculer de manière temporaire ou permanente dans la sphère marchande. Du point de vue statistique et administratif, le nombre de biens concernés et l'usage réel qui en est fait demeurent peu documentés et très difficiles à chiffrer.

2. Les gîtes et meublés dédiés à la location touristique

Il s'agit de locaux d'habitation convertis ou aménagés en hébergements touristiques indépendants et autonomes à usage exclusif du locataire. Ils sont loués de manière répétée et pour une courte durée à une clientèle de passage. Les propriétaires des biens peuvent fournir certains services basiques comme la mise à disposition du linge de bain et de cuisine ou l'accueil lors de l'arrivée dans l'hébergement.

Contrairement aux secondes résidences classiques, il s'agit d'hébergements à caractère marchand. Ce type de bien peut être dédié exclusivement à cet usage, mais peut également servir de seconde résidence voire de résidence principale à son propriétaire une partie de l'année. Une certaine porosité entre usages marchands et non-marchands de ces biens est dès lors à considérer ici aussi.

Ces gîtes et meublés peuvent être proposés à la location par des agences immobilières, des sites gérés directement par les propriétaires ou via l'annuaire officiel des Gîtes de Wallonie³ (une fois qu'ils sont vérifiés, autorisés et labellisés par le CGT). La manière la plus commune et la plus visible de les commercialiser consiste toutefois à passer par des plateformes de réservation en ligne (booking.com, abritel.fr, airbnb.com, vrbo.com, expedia.com...). Il n'est d'ailleurs pas inhabituel qu'un même bien soit commercialisé via différents canaux, rendant tout relevé statistique de l'offre globale laborieux et approximatif, d'autant plus que chaque bien n'est pas nécessairement disponible à la location tout au long de l'année.

La figure 1 représente la place de ces deux types d'HNP à la fois dans le contexte global de l'offre d'hébergement touristique et par rapport aux différents statuts des logements.

² En Suisse, on utilise le terme de « résidence secondaire touristique à usage personnel » (Office fédéral du développement territorial, 2010). Il est important de ne pas confondre les termes « résidence secondaire » et « seconde résidence ». Le premier désigne spécifiquement une habitation utilisée occasionnellement, tandis que le second fait référence au fait qu'une personne possède deux ou plusieurs biens immobiliers résidentiels.

³ <https://www.gitesdewallonie.be>

3. Synthèse graphique

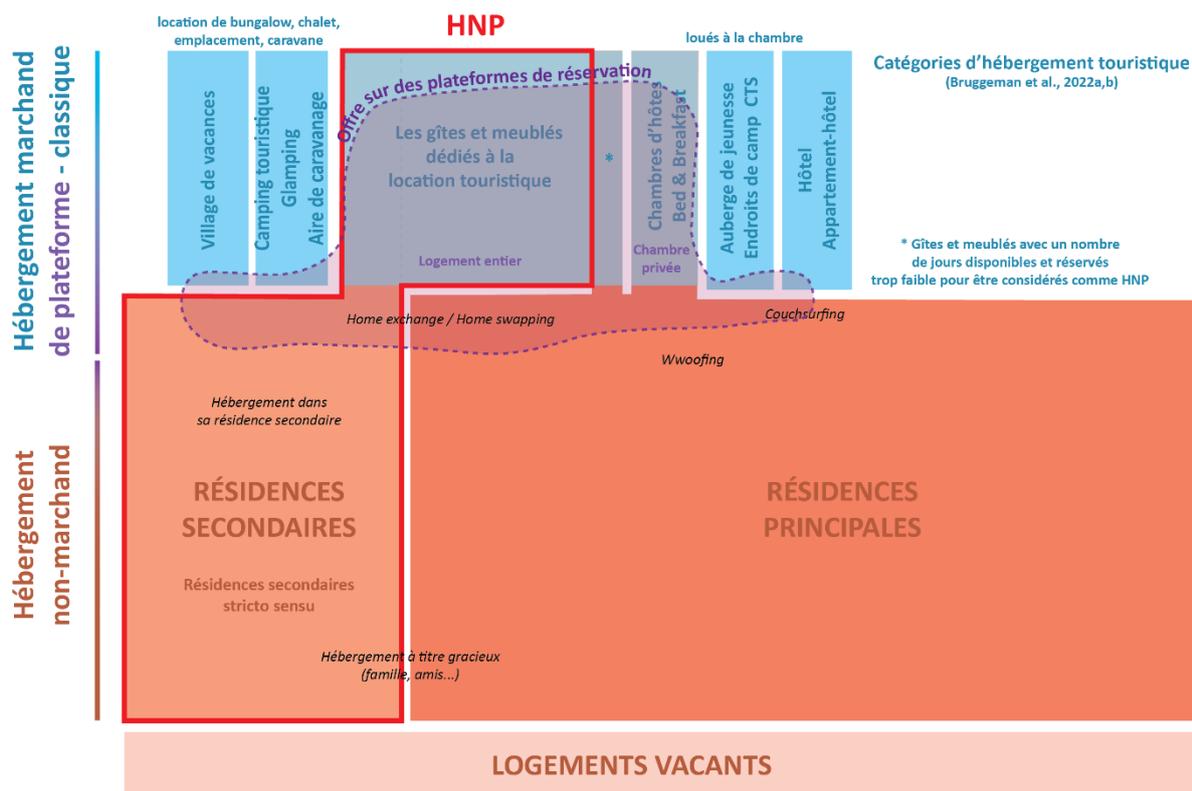


Figure 1. La place de l'HNP au sein de l'immobilier résidentiel et touristique (inspiré par Bouquet *et al.*, 2017).

Il est important de souligner que les tailles des rectangles choisies pour représenter les différentes catégories ne reflètent pas avec précision les proportions réelles qu'elles représentent en termes de nombre d'unités ou de capacités d'hébergement. Le schéma suggère également une nette distinction entre les différentes catégories, bien qu'il existe une certaine porosité entre celles-ci, de même qu'il faut accepter une certaine marge d'interprétation dans le classement de certains biens.

Parmi les types d'hébergement à caractère marchand, deux se distinguent par le fait d'occuper des biens à caractère résidentiel.

Le premier est formé par les gîtes et meublés mis en location. Il constitue le premier réservoir de biens HNP. Tous les biens de cette catégorie ne sont pas pour autant à considérer comme de l'HNP, en premier lieu ceux qui ne font l'objet que de disponibilités et de réservations occasionnelles. Précisons en outre que les chambres d'hôtes, les Bed & Breakfast, ainsi que d'autres formes d'hébergement chez l'habitant (comme le couchsurfing), également établis dans des biens à caractère résidentiel, ne sont pas classés non plus comme des formes d'HNP. En effet, l'accueil de touristes dans une chambre privée ou partagée au sein du domicile habituel de l'hôte a de fait un impact négligeable sur l'offre résidentielle locale.

Le second type d'HNP est la résidence secondaire. Ce type d'hébergement a un caractère hybride, car il peut servir aussi bien d'hébergement pour le propriétaire que de meublé destiné à la location. Étant donné que la mise en location de biens sur le marché touristique peut s'avérer plus rentable et flexible sous certaines conditions que sur le marché locatif classique, cette tendance s'est sans doute renforcée au cours des dernières années. Cela a conduit à une situation où des biens, quoique considérés administrativement comme des résidences secondaires, sont *de facto* utilisés comme des locations touristiques. Une fois de plus, il reste difficile de faire la part des choses en raison du manque de données administratives documentées sur le sujet.

1.1.2. DES LIENS ÉTROITS ENTRE L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE DE BIENS DE TYPE HNP

L'une des caractéristiques essentielles de l'HNP réside dans le fait qu'il occupe des biens que l'on qualifie communément de logements. Ainsi, la conversion d'un logement traditionnel occupé par son propriétaire ou son locataire en HNP ne présente pas d'obstacle particulier, du moins sur le plan architectural ou fonctionnel. La littérature scientifique ainsi que des rapports d'étude objectivent la croissance récente de ce type de conversion de l'habitat⁴ en Europe, surtout dans les villes et régions touristiques (p. ex. Adamiak et Marjavaara, 2023 ; Simcock, 2023 ; Sales-Favà *et al.*, 2020).

En revanche, la tendance inverse, qui consiste à réutiliser des biens HNP à des fins d'habitation permanente, est moins documentée et probablement moins répandue dans l'ensemble. Néanmoins, il est plausible de supposer qu'une diminution de l'offre en habitations permanentes dans des zones très touristiques a pu conduire, de manière compensatoire, à une augmentation de l'utilisation de biens HNP comme résidences principales dans des zones avoisinantes. De plus, à l'approche de l'âge de la retraite et avec la fin de l'obligation de résider à proximité du lieu de travail, de nombreux ménages choisissent de passer leur retraite dans leur résidence secondaire, qui devient alors leur résidence principale, voire unique. Le développement du télétravail et l'utilisation croissante des technologies de communication peuvent également contribuer à ce phénomène.

Un autre mode de conversion peut s'opérer au sein même du stock de biens HNP entre résidences secondaires et locations touristiques, c'est-à-dire entre le segment non-marchand et marchand des biens HNP. En règle générale, cette conversion n'est pas permanente. On observe plutôt des modes hybrides : mise en location saisonnière ou occasionnelle d'une résidence secondaire en tant que meublé de vacances.

Les nouvelles constructions ainsi que les bâtiments à usage non résidentiel reconvertis en logements alimentent en règle générale le stock de biens servant d'habitations permanentes. Toutefois, il n'est pas rare d'observer, surtout dans les régions les plus touristiques, que des biens fraîchement construits ou reconvertis soient d'emblée utilisés comme HNP. Cette nuance remet en question l'idée reçue selon laquelle la croissance du nombre de biens HNP reposerait uniquement sur la seule mutation d'anciens biens d'habitation permanente.

Enfin, le stock résiduel de logements, ne servant ni de résidence principale ni d'HNP, se trouve vacant. Les raisons en peuvent être multiples : l'inhabitabilité pour des raisons d'insalubrité ou de vétusté, l'inoccupation temporaire en raison de travaux de rénovation ou des questions d'héritage, la vacance frictionnelle liée au délai de relocation ou de revente du bien, la surabondance de logements dans certaines régions.

La figure 2 illustre de manière schématique les interactions entre différentes catégories de bâtiments de typologie résidentielle. Elle met, par exemple, en évidence le fait que dans des régions où les logements vacants sont rares et où peu de nouveaux biens résidentiels sont injectés dans le circuit, la croissance de l'HNP entraîne mécaniquement une diminution du nombre de logements pouvant servir de résidence principale. Toutefois, il est important de noter que cette représentation ne tient pas compte des échelles spatiales auxquelles s'opèrent les différentes interactions. En effet, les variations locales dans un segment peuvent souvent être compensées par des ajustements dans d'autres communes ou régions. Ceci souligne l'importance de prendre véritablement en compte les contextes géographiques spécifiques lors de l'analyse des interactions entre l'HNP et le marché immobilier.

⁴ Cette mutation peut s'effectuer à différentes occasions : lors de la revente du bien, lors d'une transmission familiale ou suite à la décision de valoriser autrement une propriété.

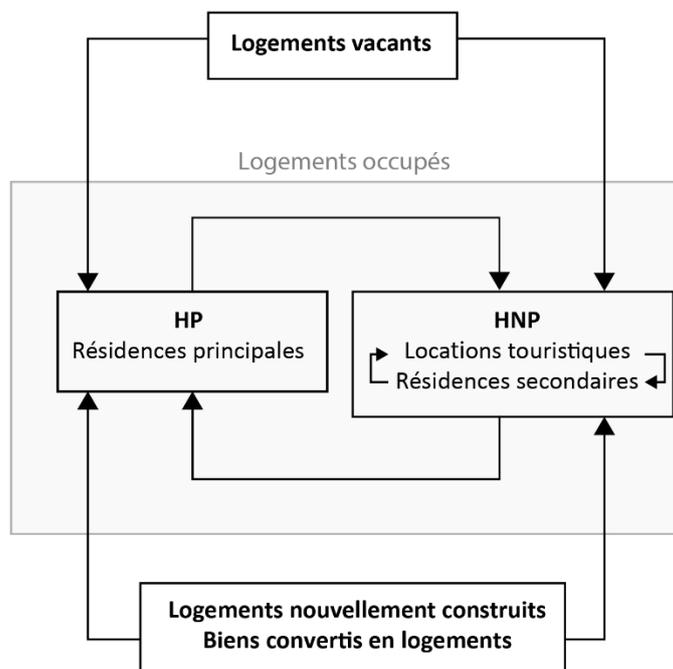


Figure 2. Relations entre les stocks de bâtiments disponibles pour un usage résidentiel principal (HP) et l'habitat non permanent (HNP). L'importance relative des différents flux n'est pas représentée, principalement en raison de la difficulté à chiffrer ces flux et de la configuration très distincte des flux d'un lieu à l'autre.

1.1.3. DÉLIMITATION DE LA ZONE D'ÉTUDE : LES ESPACES RURAUX

Le choix de limiter notre étude aux espaces ruraux trouve son origine dans plusieurs considérations. Tout d'abord, les espaces ruraux jouent un rôle majeur dans l'économie touristique de la Wallonie. Leur caractère distinct par rapport aux zones urbaines et périurbaines justifie par ailleurs une analyse spécifique de ces régions. De plus, en se concentrant sur les communes rurales, nous sommes en mesure de mieux appréhender les défis particuliers liés à la gestion de leur territoire. Enfin, ce choix permet d'établir un contreponds à un vaste champ de recherche dédié à l'étude de l'HNP, et plus particulièrement des hébergements Airbnb, dans les villes.

Pour déterminer quelles communes sont à considérer comme étant « rurales », nous avons utilisé l'indicateur de ruralité de 2021 établi par le SPW-ARNE. Celui-ci propose une méthode simple et efficace pour classer les communes en fonction de leur degré de ruralité (SPW-ARNE, 2021). Il prend en compte des critères tels que la densité de population et la composition du territoire pour déterminer si une commune est classée comme non rurale, semi-rurale ou rurale (Figure 3).

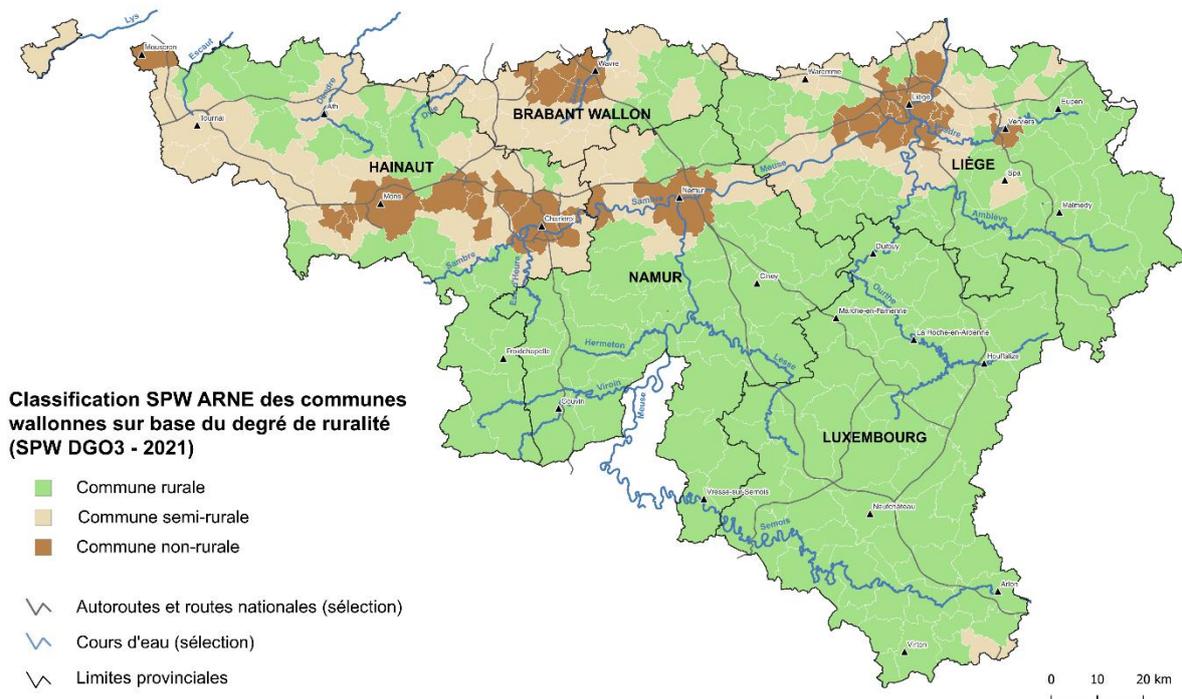


Figure 3. Classification des communes wallonnes en fonction de leur degré de ruralité, sur base de l'indicateur produit par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement (ARNE) en 2021.

Selon cette méthodologie, une commune est considérée comme « rurale » si plus de 85 % de sa surface est composée de territoires ruraux, tandis qu'un territoire rural est défini comme un secteur statistique ayant une densité de population inférieure à 150 hab./km² et/ou où 80 % de la surface est couverte par des occupations et des utilisations du sol qualifiées de rurales (eaux de surface, couvert herbacé en rotation, couvert herbacé continu, arbres résineux et arbres feuillus, terres agricoles).

Il est important de souligner que la réalité du territoire rural wallon est diverse et variée (Coppens *et al.*, 2016), avec des spécificités locales qui ne sont pas reflétées par cet indicateur.

Précisons enfin que nous avons fait le choix de représenter dans la présente note de recherche les données cartographiques pour l'ensemble du territoire wallon, tout en différenciant les espaces ruraux, de manière à pouvoir comparer les différents types de communes entre eux.

1.2. EMPREINTE TERRITORIALE DE L'HABITAT NON PERMANENT

Pour évaluer l'étendue de l'offre touristique de type HNP, il est essentiel d'identifier et de commenter au préalable les sources de données utilisées pour comptabiliser et localiser cette offre. Ces sources portent sur trois sous-types d'HNP : les résidences secondaires (déterminées par les natures cadastrales en 2019), les gîtes et meublés reconnus par le CGT (en 2022) et les biens répertoriés sur les plateformes de location de courte durée (AirDNA 2022-2023).

Il est important de noter dès le départ que malgré les efforts déployés pour traiter et vérifier les données collectées, les capacités d'hébergement calculées demeurent des estimations. Plus encore que d'autres segments de l'offre touristique, l'HNP souffre d'un manque significatif de connaissances en ce qui concerne son évolution dans le temps, ses caractéristiques, ainsi que la temporalité et l'intensité de son usage. Ceci s'explique en grande partie par le fait que les informations relatives à ces biens échappent largement aux méthodes de collecte statistique et administrative existantes. Et pourtant, à une époque où de multiples tentatives de régulation de l'HNP sont mises en place (Calle-Vaquero, 2021 ; Von Briel et Dolnicar, 2021), le recensement de l'offre devient un enjeu majeur.

1.2.1. AMPLEUR ET CARACTÉRISATION DE L'HNP

Afin d'estimer l'importance numérique du stock des différents types d'HNP, diverses sources ont été mobilisées. Celles-ci ont été soumises à une série de vérifications méthodiques et de traitements statistiques et cartographiques. Les étapes liées à la sélection et au traitement des données sont décrites ici dans leurs grandes lignes.

1.2.1.1. Les résidences secondaires

En utilisant les taxes communales relatives aux résidences secondaires⁵ comme référence, le CGT a établi un recensement de ces biens par commune. Bien que la diversité des pratiques de suivi administratif du phénomène entre les communes ne permette pas une précision uniforme des relevés, ce recensement demeure une source intéressante et fiable (Bruggeman *et al.* 2022b). Toutefois, comme les données ne sont pas disponibles à l'adresse précise des biens il n'est pas possible de distinguer les résidences secondaires faisant partie d'équipements touristiques que nous excluons de l'analyse (tels que les villages de vacances et les campings). Nous avons donc eu recours à une source alternative, à savoir les données de l'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP) du SPF Finances, plus communément appelées « cadastre ». Ces données nous permettent en effet de localiser de manière précise les résidences secondaires, du moins selon la définition qu'en fournit le cadastre.

Ce sont les parcelles cadastrales identifiées comme « habitation de vacances » (code 503) qui ont été extraites de la base de données de l'AGDP au 1^{er} janvier 2019 (Bruggeman *et al.* 2022b). Il est impératif d'utiliser ces données avec circonspection, car la complétude et l'exactitude des informations demeurent indéterminées. Leur compilation ne permet pas de capter avec précision l'ensemble des résidences secondaires. De plus, l'usage réel qui est fait des propriétés catégorisées comme « habitations de vacances », tels que l'occupation occasionnelle par le propriétaire, la mise à disposition pour des locations touristiques ou l'inoccupation prolongée, demeure inconnu. Cela étant dit, une comparaison, à l'échelle communale, du dénombrement des résidences secondaires basé sur les taxes communales, d'une part, et les informations cadastrales, d'autre part, indique que les disparités géographiques de leur nombre sont tout à fait comparables.

⁵ La définition habituelle des résidences secondaires, telle qu'elle est employée dans les règlements-taxe sur les secondes résidences, stipule qu'il s'agit de tout logement, existant au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, dont la personne pouvant l'occuper à cette date n'est pas, à la même date, inscrite, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers.

Dans un premier temps, chaque « habitation de vacances » (ou « résidence secondaire cadastrale »⁶) a été classée en fonction de sa localisation (ou non) à l'intérieur d'une série de périmètres de zones « reconnues » selon la législation régionale, comprenant :

- Les villages de vacances (VV), campings touristiques, aires de caravanage et centres de tourisme social (CTS)⁷ ;
- Les parcs résidentiels de week-end (PRWE) ;
- Les plans « HP »⁸, à l'exception de ceux couvrant déjà l'un des périmètres précédents.

Pour les habitations restantes, une vérification a été effectuée afin de déterminer si elles faisaient partie d'un groupement de fait (*cluster*)⁹, à l'exception de ceux correspondant à un des trois types de périmètres mentionnés précédemment. Cette démarche a abouti à une 4^e classe :

- Des groupements de résidences secondaires supplémentaires (*clusters*) situés en dehors des trois types de périmètres précédents.

Plusieurs choix ont alors été faits :

- Les « habitations de vacances » situées dans des VV, campings touristiques, aires de caravanage ou CTS ont été exclues de notre définition de résidence secondaire. Nous considérons ces ensembles comme des installations spécifiquement aménagées en tant que zones récréatives, de loisirs ou touristiques, équipées d'infrastructures et de services adaptés tels que réception, piscine, sanitaires partagés, infrastructures sportives, plaine de jeux, salle commune, organisation d'évènements... Le phénomène d'interaction ou de conflit entre habitat permanent et non permanent, qui est au cœur de notre recherche, ne s'y manifeste pas.
- Les « habitations de vacances » situées dans des PRWE et des périmètres de plans « HP » ont été comptabilisés comme des résidences secondaires. En effet, les PRWE, même s'ils ont été initialement destinés à des habitations de petite taille servant de résidences de week-end, fonctionnent aujourd'hui bien souvent comme de véritables ensembles résidentiels. Les proportions d'habitations occupées de façon permanente y sont donc élevées de nos jours¹⁰. Cela explique aussi que de nombreux PRWE fassent l'objet d'un plan « HP » et que certains soient réaffectés de zone de loisirs en zone d'habitat vert au Plan de secteur. « *Le manque de logements à loyer modéré est considéré comme la source principale de ce phénomène d'habitat permanent* » (Coppens *et al.*, 2016). Dans de nombreuses communes wallonnes, surtout dans celles faisant l'objet d'une fréquentation touristique soutenue, l'offre de biens résidentiels ne suffit plus à satisfaire la demande pour les résidences principales compte tenu de la concurrence des usages qui s'intensifie entre résidence principale, résidence secondaire et meublé de tourisme. Il existe donc bel et bien une relation entre la captation d'habitations permanentes par l'HNP, notamment dans les zones touristiques, et le processus inverse de conversion d'hébergements initialement touristiques en résidences permanentes dans toute une série de PRWE (voir Figure 2). Par ailleurs, dans les deux cas s'y posent, mais de façon différente, les multiples enjeux liés à la coprésence de résidents permanents et de touristes, notamment la manière dont les usages et pratiques des uns se répercutent sur le bien-être des autres.

⁶ Terme utilisé dans la recherche CPDT Tourisme et territoire (Bruggeman *et al.* 2022b).

⁷ Pour plus de précisions au sujet de ces différentes zones « reconnues », voir la recherche CPDT Tourisme et territoire 2020-22 (Bruggeman *et al.*, 2022b).

⁸ « Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent » adopté en novembre 2002 et actualisé en 2011 par le Gouvernement wallon. Les objectifs de ce plan sont notamment de favoriser l'accès aux droits fondamentaux, dont le droit au logement pour les personnes résidant en permanence dans un équipement à vocation touristique ou dans des zones *a priori* affectées aux loisirs.

⁹ Ces *clusters* ont été définis en prenant comme critères un nombre minimal de 25 habitations et une distance maximale de 250m entre les habitations au sein de chaque regroupement. Chacun des *clusters* a été examiné en détail afin de déterminer s'il satisfait aux critères de l'HNP. Certains *clusters* ont ainsi été exclus, notamment les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (centres Fedasil) et les campings non répertoriés par le CGT.

¹⁰ Environ 60 % de la capacité d'accueil des PRWE n'était plus proposée comme HNP en 2019 (Bruggeman *et al.*, 2022b).

- Nous avons effectué des ajustements sur les données relatives au nombre de résidences secondaires dans les périmètres couverts par un Plan « HP » (ce qui inclut de nombreux PRWE). Ces ajustements sont basés sur des informations fournies par la Direction interdépartementale de Cohésion Sociale (DiCS). Ces données précisent notamment le nombre de biens présents dans ces périmètres et la quantité occupée par des ménages y résidant de manière permanente.

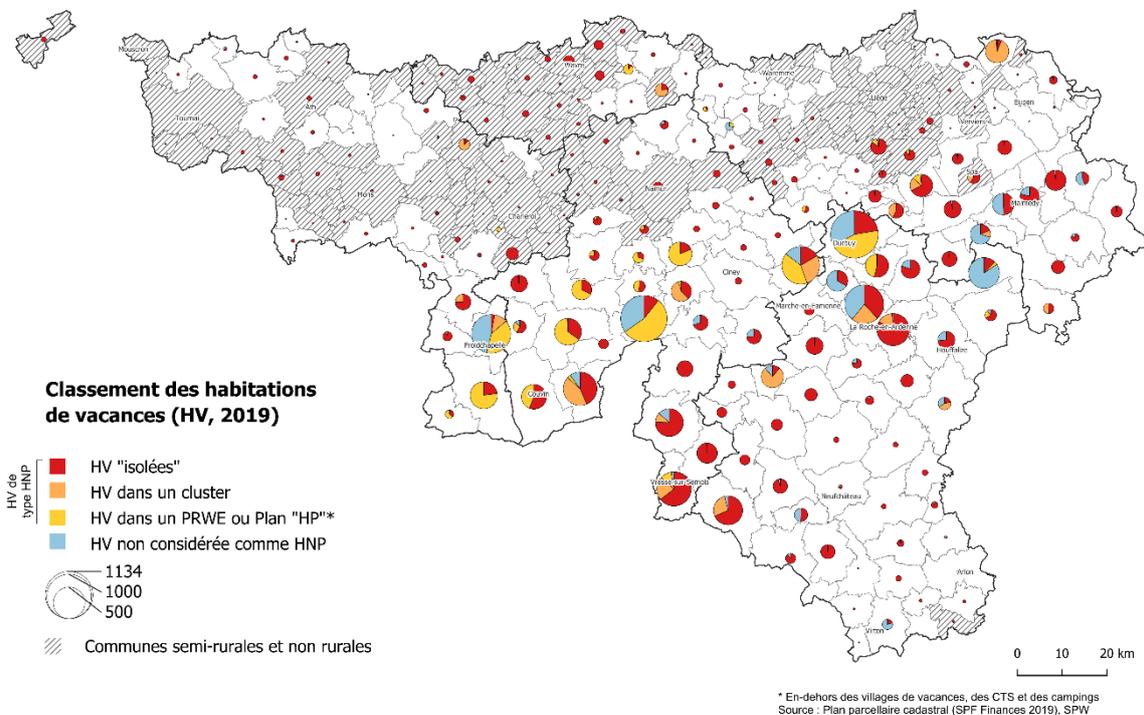


Figure 4. Nombre et classement des résidences secondaires (« habitations de vacances » du cadastre) en fonction de leur localisation, par commune.

La géographie des résidences secondaires (cadastrales) est très marquée en Wallonie. La quasi-totalité de ces biens (95 %) se trouve au sud du sillon Sambre-et-Meuse, plus spécifiquement dans la région de Fagne-Famenne et sur le plateau ardennais. Le phénomène reste très marginal ailleurs, à l'exception de la Hesbaye et du Brabant wallon, où l'on trouve un nombre un peu plus élevé de résidences secondaires. Cette répartition spatiale découle d'une combinaison de facteurs, également pertinents pour d'autres formes d'hébergement touristique : l'attrait paysager et la proximité des espaces naturels, la présence d'infrastructures récréatives et de loisirs, l'accessibilité, ainsi que le faible niveau de concurrence avec d'autres segments de l'immobilier. D'autres considérations telles que les opportunités d'investissement et les politiques fiscales locales peuvent également jouer un rôle.

1.2.1.2. Les gîtes et meublés dédiés à la location touristique

L'appellation générique « gîtes et meublés » englobe une diversité de types d'hébergements touristiques indépendants et autonomes à caractère marchand. Le terme « gîte » est généralement utilisé pour désigner des hébergements créés ou aménagés dans un bâtiment existant, typique du terroir (bâtisse ancienne, villa de caractère, ferme, moulin reconverti...). Le terme de « meublé (de vacances) », quant à lui, couvre une gamme de biens très variés, allant des studios aux grandes villas, en passant par les maisons de vacances et les chalets touristiques. Par la suite, nous regroupons ces deux types d'hébergement pour la simple raison que l'usage de la dénomination « gîte » est moins rigoureusement appliqué dans le cas des locations sur une plateforme en ligne. Les hébergements insolites et alternatifs tels que les *tiny houses*, péniches, cabanes et roulottes ont été pris en compte dans la mesure où il a été possible de vérifier qu'ils répondaient à la définition de l'HNP que nous nous sommes donnée.

Les gîtes et meublés recensés par le CGT

Les termes « gîtes » et « meublés de vacances » sont des dénominations protégées attribuées par le CGT. Une liste de ces types d'hébergements pour les années 2019 et 2022 nous a été transmise par le CGT, comprenant leurs adresses postales, leur classification et leurs capacités d'accueil. Parmi tous les biens répertoriés, nous avons sélectionné ceux dont la reconnaissance en tant que gîte ou meublé était en ordre ou en cours d'instruction. Pour permettre une analyse géographique précise des gîtes et meublés, un travail minutieux de géolocalisation a également été réalisé¹¹.

Les gîtes et meublés situés sur le territoire de la Communauté germanophone (*Ostbelgien*) ne sont pas inclus dans l'inventaire fourni par le CGT. Pour pallier cette lacune, l'ensemble des gîtes et meublés (*Ferienwohnungen*) répertoriés sur le site officiel d'*Ostbelgien*¹² et reconnus comme partenaires de l'Agence du Tourisme des Cantons de l'Est ont été pris en compte. Ces biens et leurs capacités d'hébergement ont été comptabilisés à l'échelle communale. Leur localisation précise n'a toutefois pas pu être établie.

Le croisement avec les données cadastrales (à l'exception des gîtes et meublés d'*Ostbelgien*) fournit des informations sur les caractéristiques de chaque bien, même si des réserves concernant la qualité des informations cadastrales s'imposent. Il en ressort que presque tous les gîtes et meublés sont situés dans des maisons et des fermes, c'est-à-dire des constructions a priori unifamiliales (Tableau 1). De plus, 61 % de ces propriétés datent d'avant 1930, mettant en évidence le caractère plutôt ancien des bâtiments loués en tant qu'« hébergement de terroir ». La dénomination de cette catégorie, à laquelle sont affiliés les gîtes et meublés, souligne d'ailleurs qu'il s'agit a priori de biens « de caractère » typiques du lieu.

Tableau 1. Classement des gîtes et meublés recensés par le CGT (années 2019 et/ou 2022) en fonction de la « date de construction » renseignée par le cadastre et la nature cadastrale de la parcelle concernée. Sources : Plan parcellaire cadastral (SPF Finances, 2019), CGT.

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

La comparaison des nombres de biens recensés par le CGT en 2019 et 2022 montre une augmentation générale d'environ 13 % sur trois ans (Tableau 2). Cependant, ce chiffre dissimule un renouvellement bien plus important des biens : 831 biens répertoriés en 2019 ne figurent plus dans la liste en 2022, tandis que 1.187 nouveaux biens s'y ajoutent en 2022. Il est toutefois important de noter qu'un bien ne bénéficiant plus de la reconnaissance du CGT (autorisation échue) peut néanmoins faire l'objet d'un usage touristique. Les raisons peuvent être multiples, telles que le non-renouvellement de la demande de reconnaissance par le CGT ou le choix d'utiliser d'autres plateformes de location.

¹¹ Pour plus d'information concernant la géolocalisation des gîtes et meublés, voir annexe 1.

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

Tableau 2. Evolution du nombre de gîtes et meublés reconnus par le CGT entre 2019 et 2022. Source : CGT.

Type de gîte et meublé	Listé en 2019 uniquement	Listé en 2022 uniquement	Listé en 2019 et en 2022	Listé en 2019 dans cette catégorie mais ayant changé de catégorie en 2022	Total 2019	Total 2022	Δ 2019-2022
Gîte à la ferme	105	86	231	2	338	320	-18
Gîte citadin	36	81	91	4	131	176	45
Gîte rural	496	669	1160	31	1687	1843	156
Meublé de tourisme	1	0	0	1	2	0	-2
Meublé de vacances	193	351	385	9	587	762	175
Total	831	1187	1867	47	2745	3101	356

Les meublés disponibles sur les plateformes de réservation en ligne

Les données officielles sur les gîtes et meublés, fournies par le CGT, ne captent qu'une partie de l'offre marchande d'hébergements de type HNP. Avec la généralisation massive des plateformes de réservation en ligne, une part importante des offres touristiques ne transite plus que par ces canaux de réservation. Étant donné que les gestionnaires de ces plateformes ne rendent pas disponibles les informations qu'elles collectent, nous avons utilisé les données fournies par la société privée AirDNA.

Depuis novembre 2014 (janvier 2017 pour Vrbo), AirDNA effectue des extractions quotidiennes (*webscraping*) permettant de suivre de manière estimative les jours de disponibilité, les jours de réservation effective et les revenus générés par chacun des hébergements répertoriés sur les sites d'Airbnb et Vrbo-HomeAway (groupe Expedia). Bien que ces deux sites couvrent une part très significative de l'offre réelle en hébergements touristiques et en offrent ainsi une estimation représentative, les données présentent certaines limites et biais :

- Une part de l'offre touristique échappe à la fois au CGT et aux plateformes de réservation grand public. Les raisons en sont multiples : certains hébergeurs optent pour la création de leur propre site web, tandis que d'autres choisissent de promouvoir leurs services à travers les réseaux sociaux afin d'atteindre directement les voyageurs. En particulier dans des destinations moins touristiques, les hébergeurs peuvent ne pas ressentir le besoin de s'inscrire sur des plateformes en ligne, privilégiant plutôt des méthodes telles que le bouche-à-oreille et les recommandations personnelles pour attirer une clientèle locale.
- Bien que le processus d'acquisition et de consolidation des données mis en œuvre par AirDNA soit présenté sur leur site, il subsiste plusieurs zones d'ombre concernant notamment les algorithmes évolutifs d'identification des jours de disponibilité et de réservation.
- Les localisations des hébergements fournies par AirDNA sont approximatives afin de protéger la confidentialité des hébergeurs. Cette approche rend considérablement plus complexe la détection de doublons par rapport aux données provenant du CGT, par exemple.

Parmi l'ensemble des biens listés par AirDNA, nous n'avons retenu tout d'abord que les « biens entiers » en excluant les chambres privées, les chambres partagées et les chambres d'hôtel. De plus, nous avons exclu les hébergements situés à l'intérieur ou à proximité (moins de 200 m) des villages de vacances et des campings, en tenant compte ainsi de la localisation approximative des biens AirDNA. Ce choix a été fait afin de maintenir la cohérence avec notre décision de ne pas prendre en compte ces équipements touristiques et les biens qui s'y situent.

Une première sélection parmi les biens restants a été effectuée en retenant ceux qui sont annoncés comme étant disponibles au moins un jour au cours d'une année¹³. Ce tri fournit une indication maximaliste du nombre total de biens ayant eu une activité, même minimale, au cours de l'année en question. Pour cette recherche spécifique, notre intérêt porte toutefois plus particulièrement sur les logements qui sont régulièrement mis à disposition en tant qu'hébergement touristique. Nous avons dès lors adopté une méthode de dénombrement des capacités d'hébergement en appliquant le principe suivant : « *L'idée est que plus un bien est souvent mis en location et loué, moins il pourra être utilisé à*

¹³ Nous avons retenu deux périodes pour notre analyse, en nous calquant sur les dates des données fournies par le CGT : d'octobre 2018 à septembre 2019 et d'octobre 2022 à septembre 2023.

des fins résidentielles de longue durée, et donc il sera plus susceptible d'être retiré du marché résidentiel » (Périlleux et al., 2021, p. 125). Les critères établis pour considérer qu'un bien est « probablement retiré du marché du logement » sont d'être disponible pendant au moins 120 jours et loué pendant au moins 60 jours au cours d'une année (Périlleux et al., 2021).

Tableau 3. Estimation du nombre et de la capacité (en nombre de lits touristiques) des « meublés de tourisme » disponibles sur les plateformes de réservation en ligne, en distinguant les biens disponibles au moins un jour et ceux « probablement retirés du marché » (années 2018-2019 et 2022-2023). Les chiffres ont été arrondis à la dizaine. Source : AirDNA (2023).

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

Les biens probablement retirés du marché représentent, selon la province, entre 40 et 60 % des biens affichant une disponibilité d'au moins un jour en 2022-23, soit des proportions élevées de biens qui ne font pas uniquement l'objet de locations occasionnelles. Globalement, on observe une croissance significative du nombre de biens probablement retirés du marché en quatre ans, malgré le frein imposé par la période de pandémie de covid-19 : en tout, une croissance de 52 % à l'échelle de la Wallonie. Sur la même période, les capacités d'hébergement moyennes par bien ont diminué dans l'ensemble des provinces (de 7,4 à 6,4 lits/bien en Wallonie), signalant une présence accrue d'hébergements de plus petite taille.

1.2.1.3. Des estimations plutôt que des chiffres précis

Malgré les efforts déployés pour consolider les chiffres relatifs à l'offre d'hébergement de type HNP, les résultats demeurent des estimations. En agrégeant l'offre associée aux trois types d'hébergement considérés, une surestimation de l'offre est possible. Celle-ci peut être attribuée à des doublons, tels que des résidences secondaires ou des gîtes reconnus par le CGT et mis en location sur Airbnb, ainsi que des doubles comptages, notamment des biens enregistrés plusieurs fois dans la base de données AirDNA. Le manque de précision concernant la localisation des biens loués et l'utilisation de dénominations distinctes pour un même hébergement selon la source de données empêchent l'identification de doublons.

Le fait de cumuler les données des gîtes et meublés reconnus par le CGT à celles répertoriées par AirDNA ne nous paraît toutefois pas problématique, malgré une certaine surestimation inévitable, dans la mesure où il s'agit globalement d'offres de natures distinctes. Alors que les hébergements reconnus par le CGT sont en grande partie des biens de caractère plutôt anciens (60 % des biens datant d'avant 1930), les plateformes sont plus généralistes (l'usage du terme « maison de vacances » est particulièrement fréquent) et incluent davantage de biens récemment bâtis, gérés par des propriétaires non liés au territoire wallon ou recherchant une grande flexibilité dans la gestion de leurs biens de location.

Des sous-estimations sont également possibles, notamment parce qu'une série d'hébergeurs utilisent des canaux de réservation autres que le CGT, Airbnb et Vrbo, pour éviter notamment de payer des commissions en ce qui concerne les derniers.

Bien que le nombre exact de lits touristiques par commune ne puisse être déterminé, les ordres de grandeur, et surtout les disparités de l'offre et de sa composition d'une commune à l'autre, restent tout à fait pertinents. Le tableau 4 reprend les chiffres globaux par province et par type d'HNP.

Tableau 4. Estimations du nombre de biens HNP et de leurs capacités (lits touristiques), et comparaison avec l'offre globale d'hébergement touristique, par type et province¹⁴. Sources : Plan parcellaire cadastral (SPF Finances, 2019), AirDNA (2023), CGT.

Province	Nombre de biens de type HNP				Part de l'HNP dans le total des infrastructures d'hébergement touristique (hors camping)	Capacités HNP				Part de l'HNP dans le total des capacités d'hébergement touristique (hors camping)
	Biens probablement retirés du marché (AirDNA 2022-23)	Résidences secondaires (Cadastré 2019)	Gîtes et meublés (CGT 2022)	Total		Biens probablement retirés du marché (AirDNA 2022-23)	Résidences secondaires (Cadastré 2019)	Gîtes et meublés (CGT 2022)	Total	
Brabant wallon	300	460	60	820	93%	1.360	1.830	320	3.510	47%
Hainaut	740	1.340	380	2.460	94%	3.760	5.360	2.850	11.970	56%
Liège	2.230	2.500	840	5.570	96%	13.740	10.020	7.580	31.340	73%
Luxembourg	1.660	4.220	1.000	6.880	96%	12.730	16.870	9.860	39.460	72%
Namur	1.400	5.370	760	7.530	97%	8.950	21.480	6.690	37.120	83%
Wallonie	6.340	13.890	3.040	23.270	96%	40.540	55.560	27.300	123.400	72%

1.2.2. RÉPARTITION SPATIALE DE L'OFFRE HNP

Après avoir étudié les données chiffrées globales concernant les différents types d'hébergement HNP, explorons à présent la manière dont cette offre se répartit sur le territoire wallon.

1.2.2.1. Répartition des capacités d'accueil dans des biens de type HNP comparée aux autres formes d'hébergement touristique

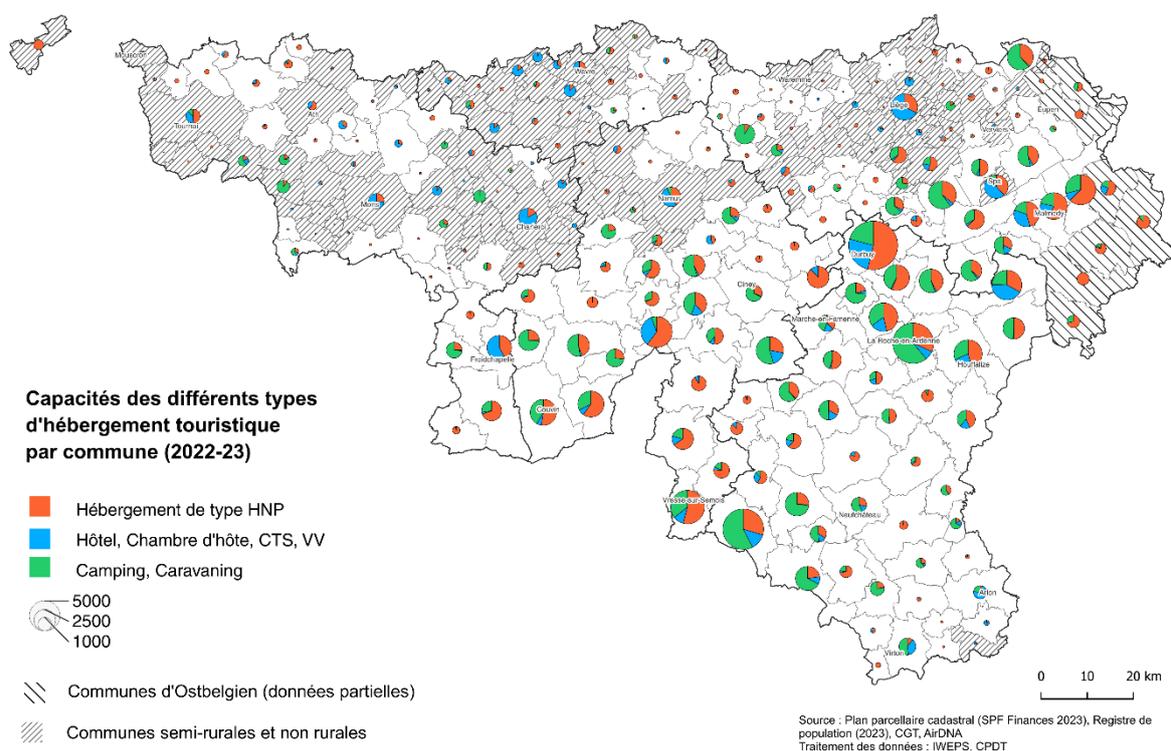


Figure 5. Capacités en lits touristiques des différents types d'hébergement touristique (2022-23).

¹⁴ L'offre globale d'infrastructures touristiques comprend les hébergements de type HNP, l'hôtellerie, les chambres d'hôtes, les villages de vacances et les centres de tourisme social.

La carte ci-dessus compare les capacités d'accueil des biens HNP, toutes catégories confondues, avec celles des autres types d'infrastructures touristiques. La géographie de l'offre globale correspond à celle des zones touristiques les plus fréquentées de la Wallonie, principalement localisées dans les provinces de Liège, de Namur et de Luxembourg. Les vallées touristiques et leurs environs concentrent l'essentiel de l'offre : les vallées de l'Ourthe, de l'Amblève, de la Semois, de la Lesse et de la Haute-Meuse, sans oublier les environs de Spa et des Hautes Fagnes. Un autre espace touristique se dessine également, caractérisé par des parts élevées de biens HNP et une offre en chambres d'hôtel et chez l'habitant plus limitée : le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse.

1.2.2.2. Répartition des capacités d'accueil dans les différents types de biens HNP

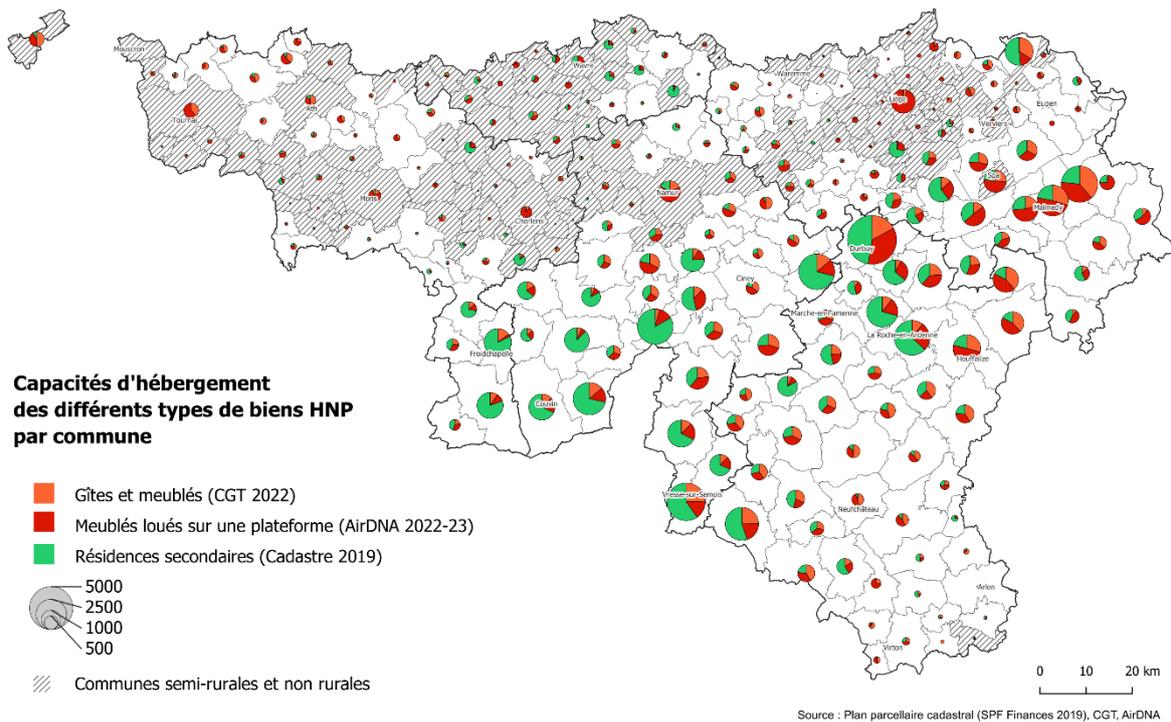


Figure 6. Capacités d'hébergement (en lits touristiques) des différents types de biens HNP.

La caractéristique la plus frappante en termes de répartition spatiale des différents types de biens HNP (Figure 6) réside dans les proportions nettement différentes de l'offre en résidences secondaires d'une région touristique à l'autre. Alors qu'elles dominent largement dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe, et particulièrement dans le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse, notamment en raison de la présence de nombreux PRWE, leur part est beaucoup moins marquée dans les autres parties du massif ardennais, en particulier dans le sud-est (région autour de Libramont) et le nord-est de celui-ci (région de Stavelot et Malmedy). C'est dans cette région que les lits touristiques proposés par les gîtes et meublés reconnus par le CGT sont les plus nombreux, tant en parts relatives qu'en chiffres absolus¹⁵.

¹⁵ Rappelons ici qu'un certain nombre de gîtes et meublés sont à la fois listés par le CGT et proposés à la location sur des plateformes en ligne telles que Airbnb, occasionnant des doubles comptages, tandis que d'autres passent par des canaux de réservation différents et échappent ainsi à la comptabilisation.

1.2.2.3. Evolution des capacités d'hébergement de type HNP entre 2019 et 2022/23

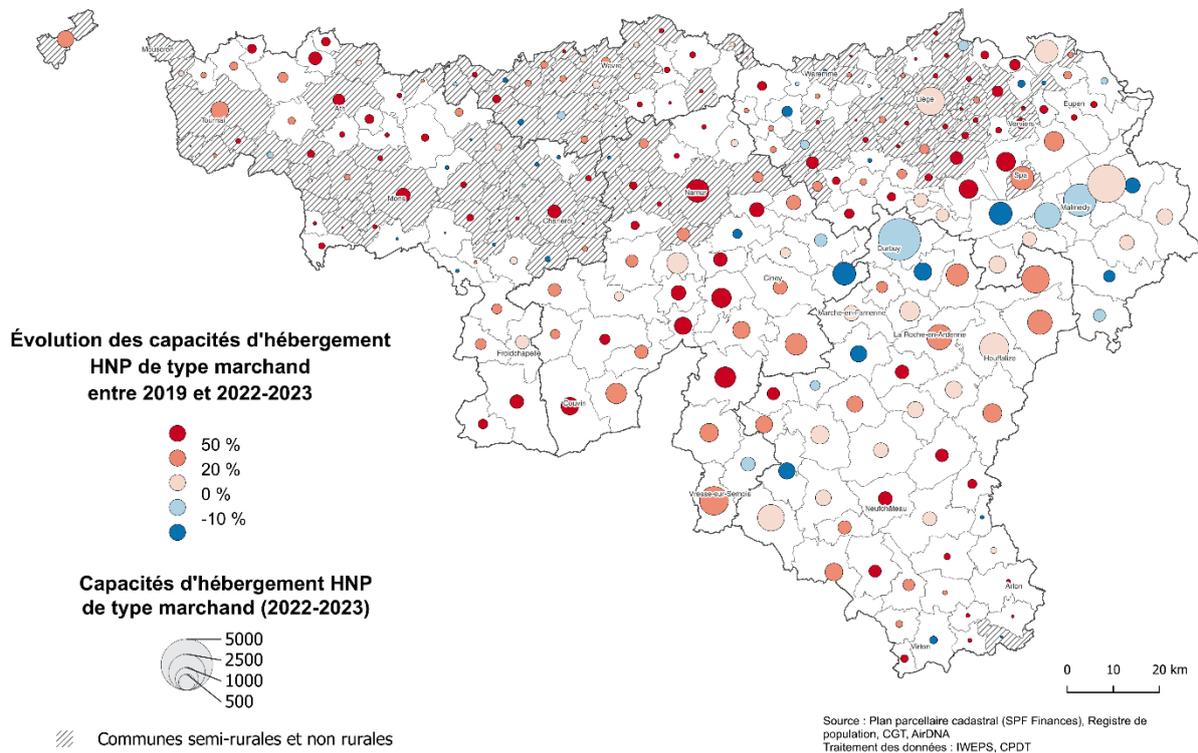


Figure 7A. Évolution des capacités d'hébergement HNP de type marchand (en lits touristiques) entre 2019 et 2022-23.

L'évolution récente des capacités d'hébergement HNP de type marchand (gîtes et meublés mis en location) confirme une tendance à la croissance à long terme (Bruggeman *et al.*, 2022b). Entre les années 2018/2019 et 2022/2023, le nombre de lits touristiques de ce type a augmenté d'environ 20 % sur l'ensemble des communes rurales. Cette croissance a probablement été ralentie par les différentes phases de confinement liées à la crise sanitaire du covid-19.

Malgré la tendance générale à la hausse, certaines communes ont connu une diminution, parfois non négligeable, de leurs capacités, notamment Durbuy, Somme-Leuze, Stoumont, Stavelot et Malmedy, qui comptent parmi les communes affichant les capacités actuelles les plus importantes. Cette baisse pourrait être attribuée à une saturation du marché local et une certaine déconcentration de l'offre, confirmée par le fait que de nombreuses communes périphériques à ces centres touristiques enregistrent des augmentations appréciables de leur offre d'hébergement.

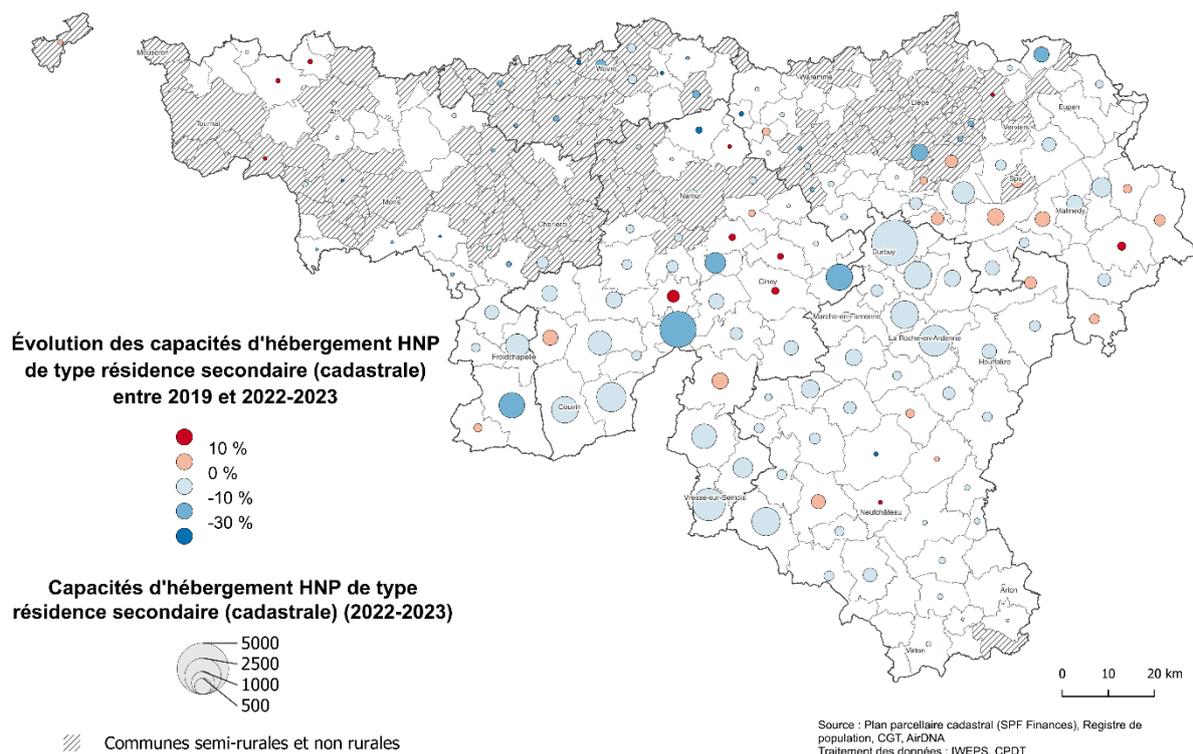


Figure 8B. Évolution des capacités d'hébergement HNP de type « résidence secondaire (cadastrale) » (en lits touristiques) entre 2019 et 2023.

L'évolution des capacités d'hébergement dans les résidences secondaires (cadastrales)¹⁶ contraste très fortement avec celle de l'HNP marchand. Elle est négative ou stagnante sur la plupart du territoire wallon, en particulier dans les communes qui avaient les plus grandes capacités en 2019. Étant donné que le mode de comptabilisation des résidences secondaires utilisé ici ne capte pas la totalité de l'offre¹⁷, il convient d'interpréter ces chiffres avec prudence. Bien qu'il soit probable qu'un nombre croissant de biens traditionnellement utilisés comme habitations de vacances (et cadastrés comme telles) aient été convertis en résidences principales, cette tendance est probablement compensée dans une certaine mesure par l'acquisition de maisons et d'appartements pour une utilisation en tant que résidences secondaires, sans qu'ils soient nécessairement enregistrés comme habitations de vacances au cadastre.

¹⁶ Étant donné que les données détaillées de la DICS ne sont disponibles que pour l'année 2019, nous avons utilisé ici une méthode alternative d'ajustement statistique du nombre de résidences secondaires (voir sous 1.2.1.1.) afin de rendre comparables les données de 2019 et de 2013. Cette méthode consiste à croiser les informations du cadastre parcellaire avec celles du registre national pour identifier et dénombrer les habitations de vacances inscrites dans les PRWE et les périmètres de Plan « HP », qui servent officiellement de résidence permanente (présence d'un ménage domicilié). Ces biens ont alors été exclus du recensement estimatif des résidences secondaires (traitements effectués par l'IWEPS).

¹⁷ L'estimation de l'offre n'inclut que des biens catégorisés comme « habitation de vacances ». Toute habitation catégorisée comme « maison » ou « appartement » dans le cadastre, mais servant de fait de résidence secondaire échappe à cette estimation. Il n'est pas à exclure que ceci ait un impact non négligeable sur les résultats.

2. ÉVALUATION DES CONSÉQUENCES DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT NON PERMANENT SUR LES TERRITOIRES RURAUX WALLONS

2.1. RURALITÉ ET HABITAT NON PERMANENT : UNE MISE EN CONTEXTE VIA LA LITTÉRATURE SCIENTIFIQUE ET DES TÉMOIGNAGES

Comme évoqué en introduction, le phénomène de l'HNP a retenu l'attention des pouvoirs locaux dans plusieurs communes rurales wallonnes. Des élus ou des membres d'administrations communales manifestent d'ailleurs une préoccupation croissante face à son développement. Cependant, la Wallonie rurale n'est pas seule à faire face à ce phénomène. Un examen de la littérature scientifique révèle son ampleur au-delà des frontières régionales et nationales, offrant ainsi une meilleure compréhension des enjeux sous-jacents et des facteurs contribuant à son développement. Ce chapitre aborde le sujet en trois points, en commençant par évoquer l'évolution générale des espaces ruraux, puis en poursuivant par le développement du tourisme dans ces territoires, pour finir sur le cas particulier des conflits naissant autour de l'HNP.

Pour enrichir l'analyse, nous confrontons ces données à de courtes synthèses, sous forme d'encarts, des témoignages recueillis lors d'une enquête menée auprès des élus locaux et des administrations rurales wallonnes dans le cadre de cette étude¹⁸.

L'enquête menée en ligne durant l'été 2023, par le biais d'un formulaire à remplir, portait sur les évolutions récentes des espaces bâtis et non bâtis des territoires ruraux wallons. Le questionnaire a été diffusé directement auprès des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme ainsi que via une newsletter de la CPDT et une autre de la Fondation Rurale de Wallonie.

Dans la première partie du questionnaire, les participants étaient invités à expliciter, par ordre d'importance, les trois évolutions majeures, toujours en cours, d'usage du territoire rural de leur commune au cours des dix dernières années. Une fois cette partie du questionnaire validée, les répondants étaient invités à fournir des informations complémentaires sur le développement spécifique d'activités touristiques ou récréatives, sur leur potentiel générateur de tensions voire de conflits, ainsi que sur les outils mobilisés (ou en réflexion) pour y faire face.

2.1.1. ÉVOLUTION DES ESPACES RURAUX

En Europe de l'Ouest, les espaces ruraux ont connu ces dernières décennies un regain d'intérêt et ont vu leur population augmenter après une période de déclin démographique au profit des zones urbaines et périurbaines (IWEPS, 2023). Alors que l'exode rural des 19^e et 20^e siècles avait pour raisons principales la diminution des besoins en main-d'œuvre agricole et l'industrialisation dans et autour des villes, le « retour » à la ruralité actuel ne découle pas particulièrement de la recherche de proximité avec l'activité économique. Il est désormais principalement motivé par la quête d'un meilleur cadre et d'une meilleure qualité de vie et donc par la proximité d'aménités récréatives et patrimoniales (Boutet, 2006 ; Torre et Filippi, 2005). Ainsi, ce sont principalement les fonctions résidentielles, récréatives et de conservation qui se développent dans les espaces ruraux, soulevant la question des ressources et des activités économiques nécessaires ou contraires au maintien de ces fonctions.

Le rapport au territoire, à la ruralité et aux activités productives des nouveaux arrivants diffère substantiellement de celui des résidents de plus longue date, et des agriculteurs plus particulièrement, ce qui risque de provoquer des conflits d'usage de l'espace (Caron et Torre, 2002 ; Genty et Delbru, 1986 ; Rosenwald, 2007). Il est important de noter que la catégorie de « nouveaux arrivants », si elle désigne les individus qui viennent établir leur résidence principale dans un espace rural donné, désigne néanmoins un éventail large de réalités. Par exemple, les personnes qui sont propriétaires d'une résidence secondaire puis qui, durant leur retraite, en font leur résidence principale, rentrent dans cette catégorie, et amènent des changements notables dans les espaces en question (Crozat et Alves, 2018).

Parmi ces changements, les activités liées à la fonction de conservation du vivant et du patrimoine ainsi qu'au secteur tertiaire dans l'espace rural ont par endroits connu des évolutions qui ont entraîné une

¹⁸ Pour plus de détails concernant l'échantillonnage récolté, ses limites et le traitement des informations, voir annexe 2.

dépendance fonctionnelle au tourisme (Kreisel, 2001). Certaines régions rurales ne peuvent donc guère se passer du tourisme, même si ce dernier est susceptible de générer des pressions et des conflits.

Les défis liés à des fonctionnalités plus mixtes des espaces ruraux

Les réponses recueillies lors de l'enquête mettent en lumière une ruralité diverse, reflétant les particularités propres au contexte local. Elles témoignent également d'une augmentation de la multifonctionnalité des zones rurales, qui englobe l'accueil de nouveaux résidents et d'entreprises, la production d'énergie verte et surtout le développement du tourisme et des loisirs.

« La ruralité était « has been » il y a plusieurs années et devient aujourd'hui une « place to be » pour des vacances nature au calme. »

Parmi les évolutions majeures le plus souvent perçues négativement par les répondants figurent l'urbanisation résidentielle et l'intensification de l'agriculture, avec leurs conséquences telles que la pression foncière, l'étalement urbain, la perte d'identité des villages, le déclin de la biodiversité, la disparition des petites fermes, ainsi que les impacts paysagers.

En milieu rural, les paysages (bâtis et non bâtis) sont l'intérêt touristique principal via les promenades, les parcours VTT, la visite du patrimoine rural... Cet atout doit être préservé alors que la tendance est à l'urbanisation (avec notamment des nouvelles formes de construire et d'habiter...), à la diminution du nombre d'agriculteurs... »

Les témoignages soulignent également, entre autres aspects, la diminution de services et équipements de proximité dans certaines communes, mais aussi une utilisation accrue de la voiture, tout comme le développement des modes doux. Par ailleurs, on souligne régulièrement une croissance de l'individualisme avec une polarisation des usages du territoire rural, ainsi qu'un certain rejet de l'activité rurale existante par les néo-ruraux.

« Il me semble avoir vu, depuis quelques années (et avec une accélération depuis 2020, due à la crise sanitaire et les signes marqués du changement climatique) une polarisation des usages, chaque fonction du territoire étant représentée par un corps de citoyens ou de travailleurs désormais plus campé qu'auparavant sur ses propres positions. »

« Les nouveaux arrivants, venus souvent de la ville ou de sa périphérie, sont exigeants en matière de services (enseignement, petite enfance...), de sécurité routière (vitesse limitée, trottoirs...), de lieux de loisirs mais rejettent certains aspects de la vie rurale qui existent pourtant depuis toujours (activités liées à l'agriculture et l'élevage, bruit des machines et des animaux...). »

Concernant le tourisme et les loisirs, des inquiétudes se font ressentir quant aux développements en cours. Outre l'expansion de l'HNP, des tensions et des conflits sont rapportés autour de grands projets touristiques, tels que le projet du Celly, le parc de vacances au Launois et « l'empire Coucke » à Durbuy. Des activités engendrant des désagréments pour les habitants et/ou la nature, comme les rallyes automobiles, les trails, les camps, la réhabilitation de sentiers vicinaux bordant les propriétés privées, le kayak et les manèges, sont également sources de frictions. Des appels à trouver un équilibre entre les différentes fonctions du territoire rural, plus particulièrement l'agriculture, la sylviculture, la préservation de la nature, le logement et l'hébergement touristique, sont formulés.

« Les touristes viennent pour le calme et la nature. Une question sera comment rendre accessible une nature de plus en plus fragile (crise climatique/biodiversité...) à de plus en plus de personnes. »

« Le territoire rural est utilisé de plus en plus pour le sport ou le tourisme. La pandémie et le vélo électrique ont certainement forcé cette évolution. Le tourisme est généralement une chance mais à certains endroits des conflits sont intensifiés. »

« Il y a une opposition entre des infrastructures de tourisme de masse et des propositions de tourisme intégré et résilient. »

« Les activités touristiques doivent rester compatibles avec le caractère rural de la commune. »

2.1.2. MISE EN TOURISME DU LOGEMENT DANS LES ESPACES RURAUX

L'hébergement touristique, désormais une activité économique majeure dans certaines zones rurales, soulève des interrogations dans la littérature scientifique concernant le nombre et la nature des constructions qui lui sont dédiés. Comment l'évolution du HNP impacte-t-il le patrimoine rural ? Comment contribue-t-il à sa réhabilitation et à sa conservation ? Et comment influence-t-il les prix immobiliers ?

2.1.2.1. L'évolution de l'hébergement touristique rural

Durant la seconde moitié du 20^e siècle, la conversion d'une partie du patrimoine bâti en gîte a constitué, pour des agriculteurs, un complément de revenu compensant les profits décroissants des activités agricoles et un moyen de maintenir en état une partie de leur patrimoine (Banos et Candau, 2015). Le phénomène ne s'est néanmoins pas mis en place de manière autonome ni de manière uniforme. Dans le Périgord ou en Haute Corse, par exemple, il a fait l'objet de campagnes de communication, d'investissement de la part des pouvoirs publics et des acteurs immobiliers débouchant même sur des situations de saturation du marché de telle sorte que de nouvelles constructions ont été réalisées pour satisfaire la demande, principalement en résidences secondaires (Genty et Delbru, 1986 ; Pingaud, 1986). D'autres régions n'ont, quant à elles, pas connu d'investissement ou d'intérêt de la part du secteur public et ont vu leur patrimoine bâti se décrépir, comme cela a été le cas dans les montagnes andalouses (Fourneau, 1985). Certains développements touristiques ont bénéficié aux locaux, d'autres ont suscité de vives protestations. Dans le Périgord, par exemple, la forte demande en résidences secondaires a poussé les prix du foncier à la hausse, dans un contexte de baisse des rendements agricoles, contraignant parfois les agriculteurs à céder leurs terres (Genty et Delbru, 1986).

Au cours des deux dernières décennies, les situations de saturation du marché immobilier se sont renforcées et répandues, mais restent globalement localisées dans les zones touristiques. Cela suscite des tensions et parfois même des conflits d'usage et d'appropriation de l'espace (Boutet, 2006 ; Léger, 2017 ; Crozat et Alves, 2018). Ces dynamiques reflètent les défis complexes auxquels sont confrontés les espaces ruraux, où la préservation du patrimoine et la gestion équilibrée du développement touristique demeurent des enjeux cruciaux.

2.1.2.2. L'impact de l'habitat non permanent sur les prix de l'immobilier

La mise en location de biens sur des plateformes d'hébergement est devenue une dimension importante de l'utilisation de l'immobilier résidentiel. Les recherches menées sur le sujet montrent qu'une augmentation du nombre d'annonces sur ces plateformes est associée à une hausse des prix de l'immobilier. Cette tendance est observée, par exemple, au Portugal où, entre 2012 et 2016, dans 106 municipalités, une augmentation de 1 % du nombre d'annonces Airbnb par rapport au nombre total de logements a été accompagnée d'une augmentation de 3,7 % du prix de vente des maisons (Franco et Santos, 2021).

Cette corrélation positive s'explique par deux mécanismes. D'une part, la location de courte durée de gîtes et meublés génère des revenus locatifs supérieurs à ceux de la location de longue durée, ce qui accroît la valeur des logements en les rendant plus rentables. D'autre part, la conversion de locations de longue durée en locations de courte durée réduit le nombre de biens disponibles pour la location à long terme, rendant ainsi les logements plus rares et conduisant les propriétaires à augmenter le loyer. Cette hausse de la rente locative se répercute mécaniquement sur le prix de vente des logements (Barron *et al.*, 2020).

Cependant, dans des régions où le nombre de résidences secondaires est déjà important, la diminution de l'offre locative de longue durée est atténuée. En effet, il s'agit alors principalement de résidences secondaires qui sont converties en locations touristiques. Par conséquent, l'évolution des prix de ces résidences n'a qu'un impact marginal sur le marché de la résidence principale (Brunstein *et al.*, 2023). Il demeure néanmoins que le marché de la résidence secondaire en lui-même exerce une pression sur le marché des résidences principales. Les biens vendus comme résidence secondaire peuvent l'être à un prix supérieur car les acheteurs connaissent moins bien le contexte local et ont davantage de ressources à y consacrer (Skak, 2004). Les achats de résidences secondaires peuvent donc avoir des effets similaires à ceux de la location de courte durée sur le marché des résidences principales.

Par ailleurs, l'impact des locations de courte durée sur les prix de l'immobilier n'est pas uniforme dans l'espace. Une étude de cas menée en Corse a croisé les données de location touristique recueillies par AirDNA, 66 variables liées au logement et 270 variables liées à la situation socio-économique. Elle a permis de montrer que les lieux où l'impact des plateformes de location est le plus fort, et où les hausses de prix sont les plus importantes, sont généralement les endroits les moins accessibles, où les logements sont les moins chers et où les touristes sont les moins nombreux (Brunstein *et al.*, 2023). Dans les zones fort attractives, la marge de hausse des prix est plus limitée et les facteurs explicatifs sont plus variés. En revanche, dans les zones où les logements sont de base les moins chers, l'augmentation relative est comparativement plus nette et rapide.

Les évolutions récentes des plateformes de location dessinent donc une géographie différenciée, marquée par une diffusion et une répartition des touristes sur le territoire rural, réduisant parfois la pression sur les espaces déjà fortement touristiques en augmentant l'offre d'hébergements touristiques en périphérie (Bouquet *et al.*, 2019 ; Brunstein *et al.*, 2023). Cependant, elles peuvent rapidement et discrètement dépasser l'offre d'hébergement traditionnelle et empiéter sur le marché résidentiel principal dans des zones moins touristiques (Bouquet *et al.*, 2019). Les résidences secondaires, quant à elles, s'inscrivent souvent dans une volonté, de la part de leurs propriétaires de profiter d'un cadre de vie ou d'un ensemble paysager, les conduisant vers des espaces ruraux peu denses. Le processus de diffusion et les tensions qui en découlent caractérisant la location de courte durée touchent donc également les résidences secondaires (Crozat et Alves, 2018).

Le développement de l'HNP, entre émergence et ancrage

Un certain nombre de témoignages recueillis pointent une augmentation du nombre de résidences secondaires et/ou d'hébergements touristiques, particulièrement sous l'appellation de « gîtes ». Parmi ces observations, certaines attestent d'un phénomène établi depuis un certain temps, tandis que d'autres soulignent son émergence récente.

Contrairement aux attentes initiales, qui laissaient supposer que seules les communes touristiques seraient mentionnées, il est intéressant de constater que des communes affichant un score de touristicité moyen ou faible (CGT, 2022) sont également citées dans ces témoignages.

« Les étrangers (souvent hollandais) de même que les Flamands et depuis la crise sanitaire les Bruxellois achètent les maisons et les terrains à des prix exorbitants afin de construire ou de transformer des habitations en secondes résidences ou hébergements touristiques (plus rentable). »

« Avant la modification du CoDT, imposant un permis pour la création de gîtes dans les bâtiments existants, il était quasi impossible pour les communes de refuser les nouveaux gîtes. Reste à voir si l'application de cette modification sera efficace car à l'heure actuelle, nous voyons plutôt au contraire, une augmentation des demandes, l'imposition des permis ne freinant pas les envies des investisseurs. »

« Des projets résidentiels prévus pour des habitants permanents à la base se voient changés en hébergement touristique car c'est plus lucratif. Il n'est qu'une question de quelques années avant que cette évolution ne crée de véritables problèmes. »

« Nous constatons un accroissement de la demande pour la création de gîtes touristiques, principalement dans les villages. Les villages les plus prisés sont les villages les mieux préservés. »

« Les bâtiments ruraux en centre de village sont transformés afin d'y accueillir plusieurs habitations ou plusieurs fonctions (habitation + gîte, habitation + atelier + magasin, plusieurs habitations...). »

« Les demandes sont soit pour des gîtes touristiques, soit pour des hébergements touristiques insolites (glamping, tente, bulle, roulottes...). Il y a nécessité que ce soit encadré d'un point de vue du nombre de gîtes, de la capacité de ces hébergements, de leur intégration dans le paysage... »

« Il y a peu d'activités touristiques dans notre commune, toutefois une augmentation légère de demandes de création de gîtes se dessine. »

2.1.3. LES CONFLITS LIÉS À L'HABITAT NON PERMANENT DANS LES ESPACES RURAUX

La littérature scientifique traitant des conflits liés au tourisme met principalement en exergue les conflits d'usage (de l'espace, des ressources, du patrimoine), qui surviennent lorsque le rapport entre population résidente et population touristique est déséquilibré (Delaplace, Schut et Baron, 2020 ; Huerta-Nunez, 2020 ; Jeanmouguin, 2020). La présence forte de touristes conduit à la mise sous tension de l'accès à certaines ressources, qui font alors émerger le besoin d'une régulation sociale pour gérer leur accès et prévenir ou régler les conflits (Hati *et al.*, 2021 ; Cheng *et al.*, 2020). Un recensement méthodique de ces conflits fait en revanche défaut. C'est sur base d'études de cas que ces derniers sont la plupart du temps abordés dans le champ scientifique (Torre *et al.*, 2006).

Malgré ce manque de quantification et de caractérisation, la littérature met en évidence les principaux motifs des tensions et conflits qui émergent. Les dimensions les plus fréquemment évoquées par les travaux portant plus spécifiquement sur les locations de court terme sont l'accès au logement, la congestion (tant dans la circulation que dans le stationnement), la concurrence entre touristes et locaux (pour l'espace, les services, les types d'usages) et les nuisances liées au bruit et aux déchets (Gurran et Phibbs, 2017 ; Muschter *et al.*, 2022 ; Nyns, 2023).

Il convient en sus de souligner que la situation des conflits liés à la reconversion du bâti ancien en hébergement touristique n'est pas univoque et nécessite une analyse à une échelle fine pour appréhender ses modalités de réalisation distinctes.

Tout d'abord, de telles reconversions n'aboutissent pas nécessairement à un conflit. Il est fréquent d'observer une inadéquation entre l'offre de logement (bâti ancien, vétuste ou trop grand) et la demande (logements modernes et confortables) de résidents permanents. Les processus de reconversion viennent parfois adapter l'offre à la demande touristique (Boutet, 2006). La multiplication des logements en location de court terme en milieu rural constitue ainsi plus souvent une concurrence faite aux hébergements touristiques classiques et aux résidences secondaires plutôt qu'aux résidences principales car les caractéristiques des hébergements touristiques et des logements ne sont pas les mêmes (Bouquet, Vacher et Vye, 2019). Cet état de fait souligne l'enjeu des processus de reconversion qui, lorsque laissés à l'initiative privée, se font au profit de l'offre touristique là où une adaptation via des reconversions dans le cadre d'une politique publique pourrait soulager des marchés du logement localement sous tension.

Les résidences secondaires contribuent, quant à elles, souvent à une forme de mythification de l'habiter, ou à une forme d'attachement affectif (Maupertuis *et al.*, 2017) envers un lieu (parfois encouragé par le marketing touristique). Le fait que les occupants de telles résidences soient généralement les propriétaires des lieux (parfois même contrairement à la résidence principale qu'ils peuvent occuper en tant que locataires) les amène à développer un rapport au territoire et des revendications distinctes de ceux des touristes occasionnels. Ces revendications vis-à-vis des autorités locales peuvent d'ailleurs diverger de celles des habitants locaux et conduire à des conflits (Crozat et Alves, 2018).

Les reconversions peuvent par ailleurs susciter des tensions qui ne se matérialisent pas en conflit par manque de ressources des parties prenantes. Les acteurs qui s'engagent dans un conflit sont souvent dotés en capital culturel et social, leur permettant de s'orienter dans le conflit via le recours aux médias et/ou aux autorités (Torre *et al.*, 2016).

Il ressort qu'il est souvent de la responsabilité des communes de médier ces conflits pour maintenir la fonction touristique, permettre aux habitants l'accès à un logement abordable, préserver des terres pour les activités agricoles, assurer la cohésion sociale et territoriale et maintenir l'intégrité des activités économiques locales (Léger, 2017).

L'accès à la propriété et les nuisances sonores comme principaux motifs de conflits relayés

Les motifs des tensions et conflits rapportés autour de l'HNP recourent ceux décrits dans la littérature. Les difficultés ressenties d'accès à la propriété pour les habitants locaux et les atteintes à la « quiétude rurale », via les nuisances sonores, sont les motifs les plus cités. Les nuisances sonores provenant des gîtes (au sens large), à la source de conflits de voisinage, sont d'autant plus impactantes que les hébergements sont de grande capacité, proches d'autres habitations et que leur propriétaire ne vit pas sur place. Le déséquilibre en faveur du tourisme génère d'autres sources possibles de conflit : le trafic automobile, un déficit de recettes communales, la disparition de la vie locale en basse saison touristique, des gênes (pression d'eau insuffisante, ordures ménagères en attente d'être collectées...).

« Beaucoup de Hollandais et de Flamands ont acheté des maisons à la campagne pour eux (secondes résidences) ou pour les louer (ex. gîtes). Ceci empêche les jeunes d'accéder à la propriété et crée un déséquilibre ainsi que des nuisances dans les villages. »

« Les prix des biens s'envolent et les habitants de la région ne peuvent plus s'offrir de logements dans ces villages, faute de moyens. De plus, certains villages sont complètement morts et ne vivent plus qu'au rythme des touristes. Il y a également des problèmes de voisinage car souvent les occupants des gîtes sont là pour faire la fête et ce n'est pas toujours dans le respect des habitants. Nous avons parfois l'impression que les habitants sont considérés comme des figurants dans leur propre village. »

« On relève une augmentation des gîtes et le manque de perception (taxes) pour les communes car il n'y a pas de résident. In fine, moins d'habitants permanents, moins de taxes, moins de moyens pour les communes, moins d'actions des pouvoirs locaux et c'est un cercle pour faire disparaître des quartiers. »

« Il peut y avoir des problèmes de pression d'eau lorsque tous les gîtes d'un village sont pleins. Il peut y avoir des problèmes de parking ou avec les poubelles. La collecte a lieu les mardis et les vacanciers partent le dimanche soir. Donc parfois des sacs restent deux jours au bord de la route. »

Beaucoup de communes indiquent une absence ou un manque d'outils ou une application insuffisante des outils existants pour faire face aux tensions et conflits autour de l'HNP.

« Malheureusement pas [d'outils], ça doit venir d'une volonté politique qui n'est pas suffisamment présente. »

« Le règlement de police local prévient et protège, la nature, le citoyen. Mais celui-ci, souvent, n'est pas appliqué et c'est l'impunité qui l'emporte et aggrave encore un peu plus les relations entre touristes/citoyens/commune. »

Diverses initiatives sont toutefois relayées à travers cette enquête. Celles-ci témoignent d'une véritable volonté politique locale de monitorer et/ou réguler l'HNP.

« Le recensement des résidences secondaires et des logements touristiques est en cours et est impératif pour contrôler leur évolution et leur maintien à une proportion raisonnable. »

« Le Conseil communal a adopté un « protocole gîte », visant à rappeler le règlement de police et proposant des amendes plus contraignantes pour les gîtes (propriétaires et locataires). Avec la sentence de fermeture du gîte en cas de plainte répétée par les riverains. »

Après avoir réalisé un inventaire des gîtes, un règlement communal sur les gîtes a été rédigé par la CCATM : interdiction d'implanter un gîte si le ratio place dans gîte/habitant est déjà supérieur à 50 % et, si déjà un gîte dans un rayon de x m. »

« Nous avons choisi de ne plus autoriser les hébergements de plus de 10 personnes pour éviter les grands rassemblements, davantage générateurs de nuisances. Rappelons systématiquement dans les autorisations le respect du règlement de police et imposons la désignation d'une personne de contact, pouvant être présente en moins de 20 minutes, pour gérer les nuisances lorsqu'elles sont constatées. »

Les espaces ruraux connaissent donc, dans la période récente, des changements substantiels d'usages, de fonctions et de population. Parmi ces fonctions, le tourisme en est une dont le développement est notable. L'évolution de l'offre, d'hébergements classiques (hôtels, campings, chambres d'hôtes), vers davantage d'habitat non permanent, empiète sur les marchés immobiliers locaux, en modifiant l'offre et le niveau de prix. De plus, l'intensification des flux touristiques génère d'autres tensions : nuisances, pressions sur les infrastructures et services publics locaux, pressions sur l'environnement, qui peuvent évoluer en conflits.

Ces différents changements à l'œuvre entretiennent des relations d'interdépendance et de causalité. Nous nous emploierons, dans la section suivante, à détailler ces interdépendances pour asseoir le cadre d'analyse de cette recherche. Ensuite, nous mobiliserons ce cadre en analysant certaines dimensions spécifiques du contexte rural wallon, afin d'identifier les facteurs du développement de l'HNP et, surtout, ses conséquences.

2.2. IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT NON PERMANENT : UNE ANALYSE MULTIDIMENSIONNELLE

2.2.1. DÉFINIR LE CADRE D'ANALYSE DE L'ÉTUDE

Pour aborder les facteurs et effets du développement de l'habitat non permanent sur les populations qui résident habituellement dans les lieux où le phénomène se manifeste, nous avons élaboré un cadre d'analyse multidimensionnel (Figure 8). Ce cadre d'analyse est centré sur la conversion de biens destinés à l'habitat permanent en biens dédiés à l'habitat non permanent, représentée dans le schéma par la flèche qui lie N. HP et N. HNP. Le nombre de ces conversions dans une commune ou une partie de commune – ainsi que la construction de bâtiments neufs d'emblée destinés à être de l'HNP – dépend de plusieurs facteurs. Il importe tout d'abord, comme figuré sur la partie supérieure gauche du schéma, que des particuliers ou des entreprises cherchent à réaliser un placement financier dans l'immobilier touristique local. L'importance de ce mouvement dépend lui-même de l'attractivité effective ou potentielle du territoire sur le plan touristique, fonction elle-même de plusieurs facteurs comme le caractère plus ou moins accidenté de la topographie, la proximité de cours et plans d'eau ou d'éléments remarquables du patrimoine. Elle est également fonction des facilités plus ou moins grandes offertes par les outils de location en ligne comme les plateformes de réservation, des législations urbanistiques dans les zones d'origine des investisseurs et du niveau des taux d'intérêt.

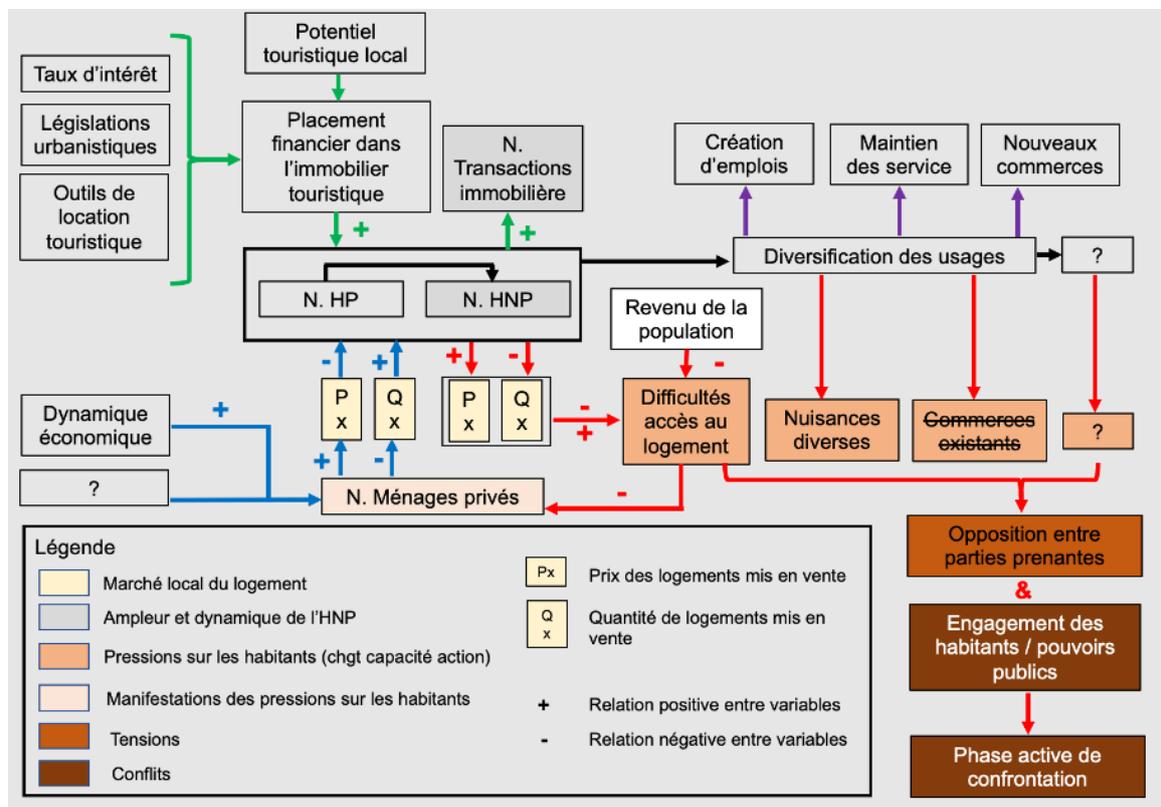


Figure 9. Schéma fléché synthétisant les facteurs et les effets de la croissance de l'HNP en espace rural.

Par ailleurs, le volume des conversions de biens en HNP va être fonction du nombre (Q_x) et du prix (P_x) des logements mis en vente sur le marché immobilier. Ces variables sont elles-mêmes liées à l'évolution du nombre de ménages privés dans la localité, qui dépend elle-même de la dynamique économique locale et d'autres facteurs difficiles à identifier, figurés ici par un point d'interrogation. Dans des territoires confrontés à une déprise économique, par exemple à la suite de la fermeture de certaines entreprises ou organisations pourvoyeuses de travail, il est vraisemblable que le nombre de ménages privés se réduise par émigration des personnes ayant perdu leur emploi. Si le nombre de ménages privés se réduit, la quantité des logements mis en vente devrait augmenter, puisque la relation entre les deux variables est négative (lorsque la première augmente, la seconde diminue, et inversement), et les prix de vente décroissent, puisque la relation entre les deux variables est positive. Le contexte s'avère donc particulièrement favorable pour l'investissement immobilier touristique. À l'inverse, lorsque le nombre de ménages privés augmente, comme c'est le cas dans des communes rurales situées dans le bassin

d'emploi du Grand-Duché de Luxembourg, le contexte immobilier s'avère peu favorable pour de l'investissement touristique : l'offre de logements anciens est faible et les prix sont élevés.

La partie droite du schéma met en évidence quelques conséquences possibles de la croissance de l'HNP. Tout d'abord, la multiplication de ce type d'habitat induit une diversification des usages et usagers d'une commune. Sous certaines conditions, cette diversification peut conduire à la création de nouveaux commerces ou au maintien de services déjà existants, ce qui globalement se traduit par une croissance de l'emploi local. Dans le même temps, des commerces existants, ne répondant pas à la demande des nouveaux usagers, en particulier des touristes, sont susceptibles de fermer, *a fortiori* si, comme évoqué plus bas, le nombre de ménages privés et donc de résidents se réduit. Par ailleurs, certaines formes d'HNP comme les gîtes de grande capacité implantés en centre de village peuvent engendrer des nuisances pour les habitants, comme des flux accrus de voitures ou des niveaux sonores nocturnes pouvant provoquer des effets extra-auditifs néfastes.

Sur un autre plan, la conversion de logements en HNP a des répercussions sur le marché immobilier local. Comme le montrent de multiples études réalisées dans des contextes distincts (voir la section 2.1.3.), cette captation de logements par le tourisme entraîne inévitablement une réduction du nombre de biens disponibles sur le marché résidentiel classique (en l'occurrence une diminution de Q_x , les quantités offertes). Par ailleurs, en réduisant l'offre de logements disponibles, elle est susceptible de provoquer une croissance du montant des loyers et du prix des logements (en l'occurrence une augmentation de P_x , les prix des biens). Il en résulte potentiellement des difficultés croissantes d'accès au logement, qui devraient être plus fréquentes dans les communes où les ménages disposent de faibles revenus. *In fine*, ce processus peut conduire à une diminution du nombre de ménages privés qui ont leur domicile principal dans la commune, voire de la population.

Les difficultés rencontrées par une partie de la population résidente pour se loger, les nuisances engendrées par l'HNP et/ou la disparition de certains commerces de « première nécessité » constituent autant de pressions sur les habitants d'une localité où se développe de l'HNP (voir la partie inférieure droite de la Figure 8). En réduisant les ressources auxquelles la population peut accéder, ces pressions changent les conditions matérielles d'existence mais aussi la capacité d'action d'une fraction plus ou moins importante des habitants. Le défaut d'avoir, qui se conjugue souvent à un défaut de savoir, entraîne un défaut de pouvoir, autrement dit une réduction de la capacité d'action ! Une telle évolution peut faire naître des tensions au sein de la communauté locale, c'est-à-dire une opposition plus ou moins forte entre certaines parties prenantes. Si cette opposition conduit à un engagement entre deux ou plusieurs parties prenantes, par exemple des habitants envers des investisseurs immobiliers, les tensions se transforment en conflit (Torre *et al.*, 2016). Concrètement l'engagement peut se manifester de multiples manières, par exemple par la médiatisation du différend, par la production de signes de protestation ou par un recours en justice. En ce sens, il rend visible, notamment pour la presse locale ou nationale, le conflit. C'est d'ailleurs ce qui justifie l'utilisation de la presse comme une source privilégiée pour repérer les conflits liés au développement de l'HNP en milieu rural.

2.2.2. MESURER LES PRESSIONS

La suite de cette note suit le fil de ce cadre d'analyse en partant des impacts perçus (à droite du schéma) pour remonter vers les processus en amont du développement de l'HNP. Les deux chapitres suivants décrivent différents processus à l'œuvre mis en évidence dans le cadre d'analyse.

Tout d'abord, une analyse de la presse écrite (partie 2.3) offre un aperçu, à l'échelle de la Région wallonne, des impacts perçus par les acteurs de la diversification des usages générés par le développement de l'HNP et des conflits qui en émergent (partie droite du schéma ci-dessus).

Ensuite, les résultats du travail de quantification réalisé au point 1.2 sont mobilisés en regard d'autres indicateurs sur le logement et la population pour une identification plus objective des communes soumises à pression par la présence de l'HNP (partie centrale du schéma ci-dessus). Le nombre de biens de type HNP, leurs capacités d'hébergement, leur importance relative comparée au logement et à la population sont à cet égard considérés comme les indicateurs utiles.

En troisième lieu, d'autres indicateurs sont utilisés pour rendre compte des dynamiques à l'œuvre dans les territoires ruraux wallons et de leur évolution au cours des dix dernières années. L'évolution du nombre de transactions immobilières et leur répartition spatiale révèlent un moment de rupture dans le temps, particulièrement marqué dans les communes les plus soumises à pression par la présence des biens de type HNP. Une analyse de l'origine des acheteurs de biens résidentiels révèle en outre une part exogène à la Wallonie du développement de l'HNP.

Sur base de l'ensemble de ces analyses, un découpage des territoires ruraux soumis à pression par la présence de l'HNP est réalisé en vue de rendre compte de la diversité des dynamiques à l'œuvre.

2.3. ANALYSE DE LA PRESSE : PRESSIONS FORMULÉES ET CONFLITS IDENTIFIÉS

La première étape de caractérisation des pressions engendrées par le développement de l'HNP au sein des espaces ruraux passe par une analyse du ressenti des acteurs locaux. Afin de pouvoir couvrir l'ensemble de l'espace wallon de manière relativement homogène, ce travail d'analyse passe par la construction d'un corpus d'articles relatifs au tourisme dans la presse quotidienne francophone belge et par une étude du traitement de l'HNP qui y est fait. Cette démarche nous informe sur trois dimensions relatives aux relations entre tourisme et territoire. D'abord, le nombre d'articles repris dans le corpus et leur répartition spatiale révèlent l'importance du tourisme dans la presse locale ce qui donne un éclairage sur les dynamiques de développement du tourisme dans les territoires sous-régionaux. L'analyse des argumentaires relatifs à l'HNP mentionnés dans le corpus offre un aperçu de la perception qu'en ont les acteurs locaux et régionaux (y compris les journalistes). L'analyse des conflits et de leur localisation révèle *a minima* les endroits où le développement de l'HNP pose question pour certains acteurs.

2.3.1. MÉTHODE UTILISÉE POUR CONSTRUIRE LE CORPUS DE TEXTE

Nous nous sommes appuyés sur la définition de conflit proposée par Torre *et al.* (2006) avec pour critère l'engagement entre des parties prenantes. L'approche par les acteurs est donc intrinsèque à cette analyse. Torre *et al.* (2006) proposent trois méthodes complémentaires pour identifier les conflits :

- des interviews d'acteurs témoins,
- un relevé des recours en justice,
- une analyse de la presse.

Compte tenu de l'objectif d'obtenir une couverture spatiale exhaustive pour la Wallonie, le recours à l'analyse de la presse s'est imposé. La démarche adoptée se décompose en deux étapes : l'identification d'un corpus d'articles pertinents, suivie de la caractérisation et de la classification de ces articles (Figure 9).

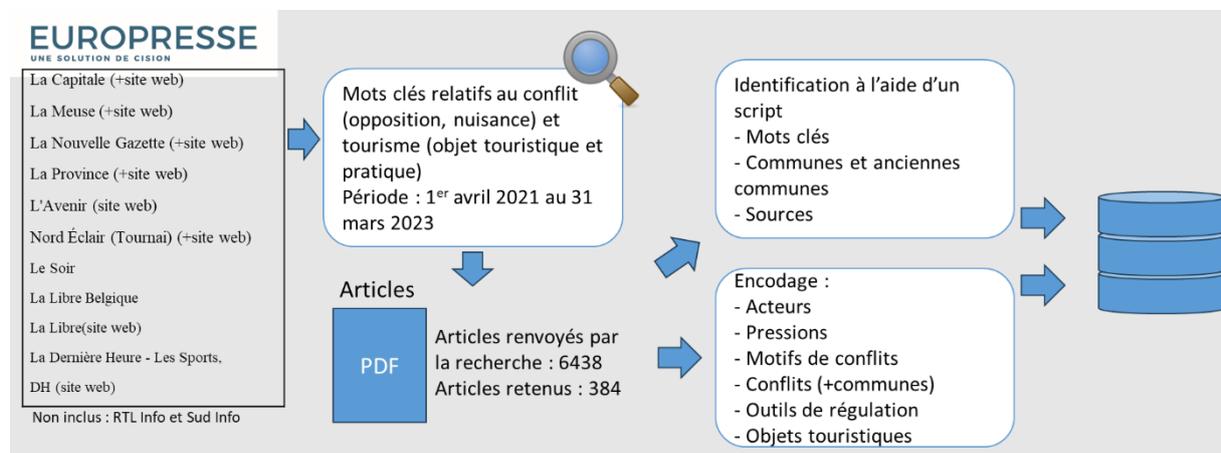


Figure 10. Démarches réalisées pour l'analyse de la presse quotidienne francophone.

2.3.1.1. Identification d'un corpus d'articles

L'identification des articles consiste en une recherche par mots-clés dans l'agrégateur d'articles de presse Europresse pour la période qui s'étend du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2023. Les mots-clés utilisés dans la recherche sont en rapport avec les activités touristiques et la notion de conflit (voir annexe 3).

Les premiers résultats ont été filtrés en fonction du titre de l'article, avec une première lecture le cas échéant, afin de s'assurer que le texte traitait bien de pressions associées au tourisme.

2.3.1.2. Construction d'une base de données

L'ensemble des articles sélectionnés (le corpus) a ensuite été soumis à des traitements automatisés en vue d'identifier les communes citées ainsi qu'une série de mots-clés. Ensuite, la lecture des articles a permis d'identifier les acteurs interviewés ou cités, les pressions associées au tourisme, les éventuels conflits et les motifs associés. Pour les pressions et les conflits, les objets touristiques visés ont été identifiés, et des citations pertinentes ont été extraites. Les conflits sont décrits dans la base de données et leur emprise spatiale précisée.

2.3.1.3. Quelques précisions sur les notions de pression, conflit et motif de conflit¹⁹

Une pression est l'effet d'une évolution observée qui modifie la capacité d'action d'une ou de plusieurs parties prenantes. Dans le cadre de l'analyse des articles de presse, l'identification des pressions passe par l'analyse des arguments avancés par les différentes parties prenantes (y compris le journaliste).

Lorsque des conflits émergent, ils peuvent être menés sur différents fronts : judiciaire, instances et pouvoirs publics, médias, voies de faits (confrontation directe) et/ou production de signes (barrières, panneaux d'interdiction, campagnes de communication...) (Torre *et al.*, 2006). Certains conflits restent cependant particulièrement discrets et sont souvent réglés dans le cadre de conciliations informelles avec un médiateur de fait, souvent issu des autorités locales. Par ailleurs, le conflit peut ne pas être envisagé comme une anomalie mais plutôt comme un élément symptomatique d'une situation de transformation et une dimension complémentaire de la coordination. Le conflit est un événement qui appelle à une régulation où une ou plusieurs parties prenantes seront amenées à faire des concessions dans l'objectif de sa résolution. Il est à ce titre important de noter que la plupart des conflits d'usage sont des conflits d'anticipation, où l'engagement des parties intervient avant qu'une situation conflictuelle émerge (Torre *et al.*, 2016). Certains auteurs appellent également à ne pas interpréter l'augmentation du nombre de dispositifs de gouvernance territoriale visant à réguler les conflits comme la preuve d'une augmentation du nombre de conflits ; mais plutôt comme une mutation des espaces sociaux où la conflictualité prend place (Kirat et Torre, 2007).

Il existe plusieurs motivations pour les acteurs d'entrer en conflit. Ces motifs de conflit sont définis dans la littérature comme « l'expression matérielle des changements à l'origine des conflits » (Torre *et al.*, 2010). Nous avons étendu la définition à des expressions non matérielles de changement, sous réserve que celles-ci portent sur des objets concrets. Ceci nous permet de tenir compte des conflits associés à la régulation des infrastructures touristiques et à l'implication du secteur public dans leur gestion.

2.3.2. TRAITEMENT MÉDIATIQUE DES PRESSIONS ET CONFLITS LIÉS AU TOURISME ET L'HNP

L'analyse du nombre d'articles ainsi que de l'occurrence de certains termes apportent des informations sur les dynamiques relatives aux hébergements touristiques à l'œuvre dans les communes wallonnes (voir annexe 3, Tableaux 10, 11 et 12). Le nombre d'occurrences des termes relatifs à la mise en location des hébergements de type HNP laisse présager des pressions particulières associées à cette pratique.

Parmi les 278 articles du corpus, 128 énoncent des termes relatifs à l'HNP. Le terme « gîte » est celui qui ressort le plus fréquemment (82 % des articles relatifs à l'HNP) alors que les variantes de « résidence secondaire » n'apparaissent que dans 27 % des articles relatifs à l'HNP. Les résidences secondaires représentent toutefois la majorité des biens HNP (59 %). Cette différence met en évidence la prévalence de la dynamique sur la structure dans la perception des pressions exercées par l'HNP. Les locations meublées, dont l'offre a fortement crû depuis quelques années, retiennent davantage l'attention que les résidences secondaires, qui font depuis plus longtemps partie du « paysage touristique » des communes rurales.

Dans le corpus, 527 citations de commune sont identifiées. Parmi celles-ci, 221 sont relatives à l'HNP. Le ratio « nombre de communes citées par article » est un peu plus faible pour l'HNP (1,72) que pour le tourisme en général (1,90). Si dans le cadre de projets de création de gîtes, les impacts sont bien plus localisés que pour d'autres objets touristiques (par exemple la création d'un parc d'attractions ou d'un village de vacances), il apparaît toutefois qu'une série d'articles d'enquête traitent de l'évolution de

¹⁹ Pour plus d'information voir l'annexe 3.

l'HNP à une échelle supra-communale ou régionale, à l'inverse des autres objets touristiques.

La couverture médiatique des pressions recensées dans le corpus est assez hétérogène à l'échelle de la Wallonie. Cent-dix communes n'apparaissent dans aucun article, tandis que 170 ne sont pas mentionnées dans des articles relatifs à l'HNP. Les citations de commune concernent essentiellement des communes rurales (73 % des articles pour 57 % des communes). Le nombre de citations de commune non rurale est proportionnel au nombre de celles-ci. Il est associé à l'activité touristique de ces communes mais aussi à la présence de services supra-communaux ou régionaux en lien avec le tourisme ou des thématiques connexes (Zones de Police, Maisons du Tourisme, services provinciaux et régionaux...). Les communes semi-rurales quant à elles sont peu citées (14 % des articles pour 30 % des communes).

L'analyse du nombre d'occurrences indique donc une montée en puissance des hébergements de type HNP mis en location (plutôt que des secondes résidences). Cette montée en puissance est perçue dans les médias et le monde politique comme un enjeu qui dépasse les seules limites communales mais qui concerne un nombre limité de communes wallonnes, essentiellement des communes rurales.

La couverture médiatique de l'HNP par commune est représentée en Figure 10. Le cercle vert représente le nombre total d'articles liés au tourisme qui citent la commune et le cercle bleu le nombre d'articles identifiés qui concernent l'HNP.

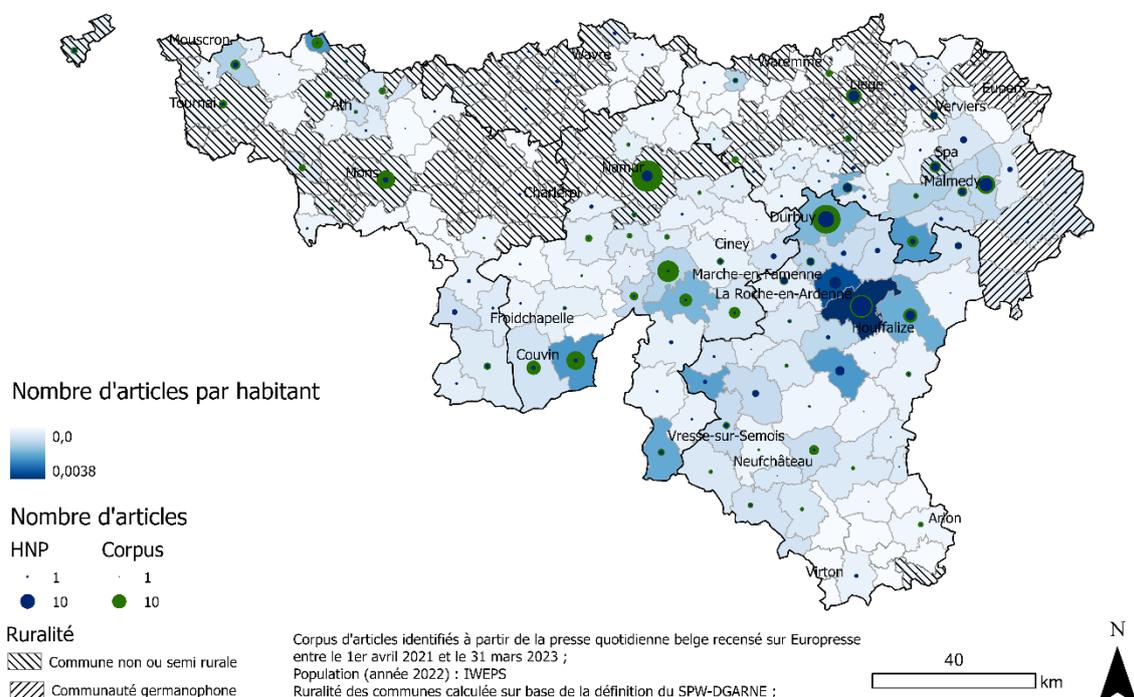


Figure 10. Couverture médiatique des pressions et conflits liés au tourisme et à l'hébergement de type HNP.

En matière d'HNP, outre les communes urbaines qui ressortent particulièrement en raison d'artéfacts méthodologiques, les communes rurales ou semi-rurales les plus citées sont situées dans la province de Luxembourg et dans la province de Liège.

En province de Luxembourg, il y a un traitement médiatique de l'HNP qui est spatialement différencié. Onze communes rurales ou semi-rurales sur 44 sont citées par trois articles ou plus. Les communes de La Roche-en-Ardenne, Durbuy, Rendoux, Houffalize et Sainte-Ode comptabilisent plus de six articles chacune relatifs à l'HNP alors que les Côtes lorraines et les communes frontalières avec le Grand-Duché de Luxembourg sont peu citées. Cette différence semble confirmer, conformément au cadre d'analyse, une relation inverse entre capacité d'achat des ménages et pressions associées à la présence d'HNP.

En province de Liège, le secteur de l'HNP fait l'objet d'une attention médiatique dans les communes de Malmédy, Spa et Hamoir (d'une ampleur presque égale aux communes luxembourgeoises les plus sous pression). À l'inverse, la presse quotidienne relate nettement moins d'événements relatifs à l'HNP dans les provinces de Namur et du Hainaut (uniquement les communes de Somme-Leuze et de Sivry-Rance

: 3 articles chacune) et du Brabant Wallon (Beauvechain : 2 articles). Les communes de la Haute-Meuse et certaines de l'Entre-Sambre-et-Meuse, caractérisées par des capacités importantes d'HNP (voir Figure 5) voient ce segment de l'offre peu cité dans la presse au regard des autres infrastructures touristiques.

Les communes les plus citées sont donc globalement localisées dans un espace assez restreint de la Wallonie rurale dans lequel on retrouve globalement un secteur d'hébergement de type HNP locatif bien développé. Cela laisse présager l'existence d'un effet de masse qui permet à des acteurs spécifiques (gestionnaires, intermédiaires) de se développer et d'accentuer le développement de la filière.

Toutefois, on n'observe pas de relation forte entre le nombre d'articles relatif à l'HNP et l'évolution des capacités d'hébergement au cours de la période 2019-2022 (voir Figure 7). Il est probable que l'émergence du conflit dans la presse soit en décalage temporel par rapport aux évolutions constatées.

2.3.3. IDENTIFICATION DES PRESSIONS

En termes relatifs, les pressions mentionnées dans les articles traitant de l'HNP sont sensiblement différentes de celles recensées dans l'ensemble du corpus (Tableau 5). Comme pour le tourisme en général, les nuisances (19 %) viennent en premier. Ensuite, les articles portant sur l'HNP se singularisent, en mettant en avant l'accès au logement (15 % des citations plutôt que 7 %), les ressources environnementales et les impacts sur l'identité. Après sont seulement citées les retombées économiques avec un nombre identique d'occurrences que le prix de l'immobilier, et les finances communales (9 %).

Tableau 5. Occurrence des différents types de pression.

Type de pression	Corpus	HNP
Nuisances	25,1 %	19,3 %
Ressources environnementales	15,1 %	10,5 %
Retombées économiques	10,2 %	8,6 %
Usage de l'espace bâti et non bâti	7,8 %	5,0 %
Accès au logement	7,2 %	15,2 %
Identité	7,2 %	9,5 %
Cadre de vie	6,2 %	6,4 %
Finances communales	5,6 %	9,0 %
Stratégie de développement	4,8 %	1,4 %
Prix de l'immobilier	4,0 %	9,3 %
Autres	7,0 %	5,7 %
Non précisé	3,7 %	2,4 %
Nombre de citation de communes	1040	430
Nombre de pressions différentes	540	221

Le traitement de l'HNP dans la presse, comme celui de nombreuses autres activités, fait la part belle aux nuisances. Il se différencie toutefois du reste du corpus par les allusions aux impacts sur l'accès au logement, au prix de l'immobilier et aux finances communales.

Le prix de l'immobilier, l'accès au logement et les retombées économiques sont plus fréquemment cités dans les communes rurales.

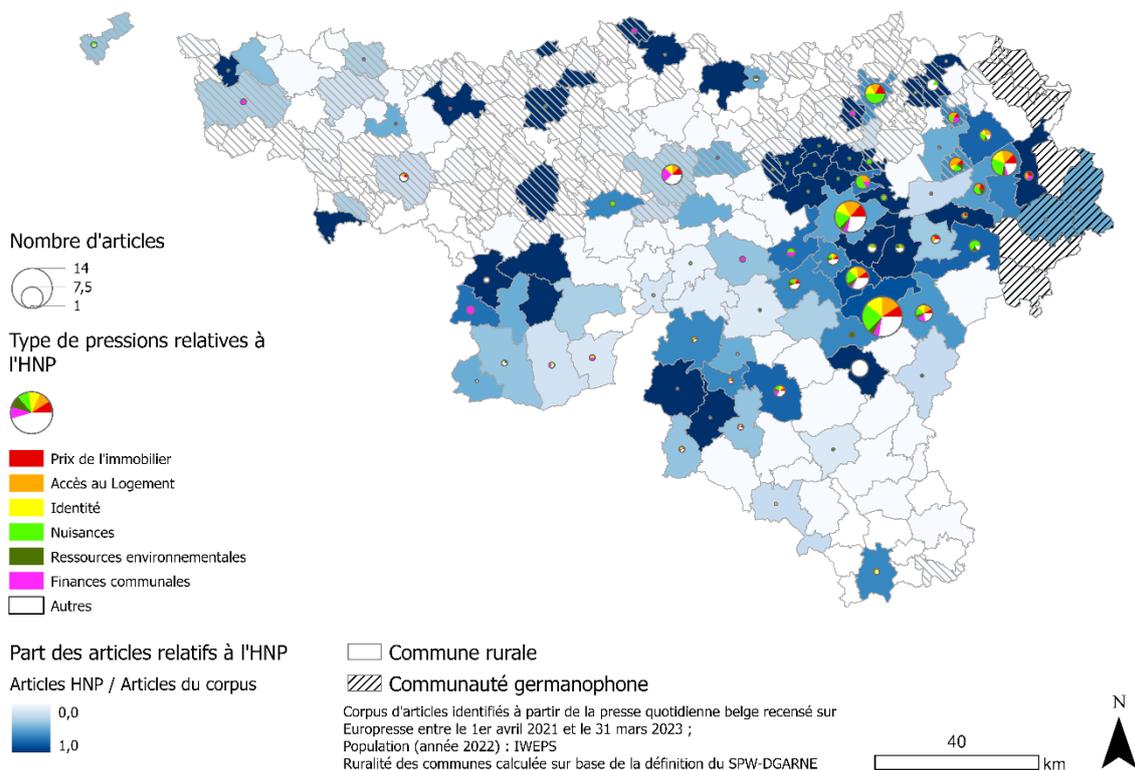


Figure 11 : Part d'articles relatifs à l'HNP et nature des pressions liées à ce type d'hébergement par commune.

La très grande partie des pressions relatives à l'HNP sont renseignées au sud de la Meuse ainsi que dans l'Entre-Sambre-et-Meuse (Figure 11).

Les enseignements issus de l'analyse de la presse sont détaillés ci-dessous, en les catégorisant par grand type de pression. Des encarts, avec des citations issues d'articles de presse, illustrent les principaux points mis en évidence.

Les mentions aux pressions sur les **ressources environnementales** sont récurrentes dans le corpus. Les articles concernés font essentiellement référence à des activités et des objets touristiques autres que l'HNP (projets de création de villages de vacances (ou assimilés), d'hôtels ou de gîtes de grande capacité). Les pressions associées aux ressources environnementales en lien avec l'HNP concernent un grand nombre de communes mais au sein d'un petit nombre d'articles (développement du tourisme comme facteur aggravant des conséquences de la sécheresse de l'été 2022, pressions générées sur les ressources en eau...).

Les références aux **nuisances** (sonores, visuelles...), anticipées ou existantes, sont les plus fréquentes dans l'ensemble du corpus (25,1 % des citations de commune) comme dans celui relatif à l'HNP (19,3 %). Parmi les objets ne relevant pas de l'HNP, les endroits de camps (et leur réglementation) font souvent l'objet d'articles en lien avec les nuisances sonores auxquels s'ajoute pour les villages de vacances (ou assimilés) l'accroissement de la mobilité.

Les nuisances générées par l'HNP sont fréquemment mentionnées dans le nord-est du massif ardennais (la vallée de l'Ourthe ; en amont de la vallée de l'Ambève et dans les communes sur les plateaux alentour). Quelques citations concernent le sud-ouest de l'Ardenne. Dans les autres communes où des nuisances sont associées à l'HNP, elles concernent soit un cas isolé, soit des projets d'hébergements adossés à d'autres objets potentiellement générateurs de nuisances (p. ex une salle de mariage).

Les nuisances sonores, le principal grief à l'encontre de l'HNP de type locatif

Le bourgmestre de Ferrières déclare :

« Toutes les semaines, il y a des interventions de la police dans l'un ou l'autre gîte, notamment en raison de nuisances sonores. » (L. Beauduin, La Meuse, le 30 janvier 2023)

« Je ne connais plus un village dans la commune qui n'a pas connu de nuisances liées à des gîtes de grande capacité. » (B. De Wolf-Cambier, Le Soir, 1^{er} septembre 2022), explique le Bourgmestre de La-Roche-en-Ardenne. Dans un autre article, il mentionne :

« Parmi les doléances que les citoyens nous avaient faites en 2018 lors d'une enquête, les nuisances liées aux gîtes figuraient en second plan, derrière la sécurité routière. C'est donc une thématique importante et nous y sommes très attentifs, car chacun des 23 villages de notre commune a des gîtes. C'est un phénomène qui explose. » (J.-L. Bodeux, Le Soir, 22 mai 2021)

À la lecture de la presse, les réclamations relatives aux nuisances semblent devoir être mises en rapport avec plusieurs évolutions. Premièrement, « l'intensification » du phénomène d'HNP, générant un déséquilibre entre résidents permanents et touristes, est souvent citée. Ensuite, une évolution de l'HNP vers davantage de mise en location engendre une augmentation des nuisances sonores. En effet, contrairement à ce qui ressort de la littérature, les seules nuisances identifiées en lien avec l'HNP font référence au bruit généré par les touristes (les activités festives de ceux-ci sont souvent soulignées) et il est systématiquement fait référence aux gîtes et non aux résidences secondaires. D'autres mentions concernent les gestionnaires des biens HNP ainsi que les évolutions sociétales post-covid, comme l'explique le Bourgmestre de Malmedy dans un article intitulé « Les villages, « pas une zone de fête » » :

« Avant, la plupart d'entre eux [les gîtes] étaient gérés par des locaux, c'était plus facile en cas de nuisance. Ici, nous constatons que de plus en plus de personnes de l'extérieur en font un investissement. À ce point s'ajoute le fait que la société post-covid est plus nerveuse : les touristes estiment qu'ils ont le droit de faire ce qu'ils veulent parce qu'ils ont payé, les riverains veulent profiter de la quiétude de leur lieu de vie. » (A. Vidua, L'Avenir, le 26 août 2022)

La gestion des nuisances dans le cadre de villages ou d'espaces bâtis s'avère complexe et même si la taille des hébergements touristiques est un facteur important d'autres facteurs, plus difficiles à contrôler lors de l'autorisation des hébergements, peuvent jouer. Par exemple l'information sur la taille des gîtes pour réguler les nuisances ne permet pas de rendre compte de locations groupées de gîtes, elles aussi génératrices de nuisances sonores. Ainsi, le Bourgmestre de La Roche-en-Ardenne continue :

« Certains propriétaires louent aussi trois petits gîtes dans un même village et si les locataires louent ensemble, les rassemblements sont également gênants... » (J.-L. Bodeux, Le Soir, 22 mai 2021)

A Herve, le porteur de projet du Moulin du Stordeur mentionne explicitement cette possibilité de location groupée :

« Les promoteurs affirment que le but est d'avoir deux gîtes en un, il est donc nécessaire de garantir que le dossier soit pris en considération pour un gîte de grande capacité pouvant accueillir 24 personnes et non 18 + 6. » (C. Boury, La Meuse, 17 avril 2021)

Cependant la possibilité de locations groupées n'est pas toujours renseignée lors de la création d'hébergements (projets distincts, à des moments différents, éventuellement même des propriétaires différents).

Le recours à des règlements de police pour réguler les nuisances est souvent mentionné dans la presse.

Un des impacts attendus du développement de l'HNP est l'augmentation des prix de l'immobilier et la mise à mal de l'accès au logement pour les primo-acquérents. L'analyse de la presse tend à confirmer ces pressions générées. La quasi-totalité des articles faisant référence à l'**augmentation des prix de l'immobilier** ou **de l'accès au logement** traitent de l'HNP. L'ensemble des communes mentionnées est regroupé en deux groupes contigus :

- les communes de la vallée de l'Ourthe en partant de Durbuy jusqu'à Houffalize et celles situées dans la vallée de l'Amblève et sur ses plateaux ;
- les communes situées à l'est de la Meuse, entre les vallées de la Lesse et de la Semois.

L'accès au logement est mentionné pour les communes de Couvin et Viroinval en lien avec des taxes ou des projets de taxes communales permettant de mieux détecter les secondes résidences et les logements inoccupés.

Parfois associées à l'accès au logement, des pressions perçues comme générées par les activités touristiques touchent à l'**identité du lieu** et au **sentiment d'appartenance** : le fait que les habitants, et les riverains n'ont plus l'impression d'habiter un village, ou que celui-ci a changé de nature. Ces pressions suivent toutefois une organisation spatiale moins marquée que celles précédemment renseignées. Une perte de sentiment d'appartenance associé à l'HNP est renseignée dans quelques communes le long de l'Ourthe parmi les plus citées dans des articles en lien avec l'HNP (Durbuy, Rendeux, Hotton, La Roche-en-Ardenne et Houffalize). La presse relate aussi des argumentaires en lien avec l'identité dans trois communes du plateau de l'Ardenne du nord-est : Spa, Jalhay et Malmedy globalement en lien avec l'HNP.

L'équilibre (rompu) entre les fonctions au sein des villages

De nombreux citoyens ou élus parlent : « *d'équilibre rompu* », « *d'équilibre entre les hébergements touristiques et les logements qui ne sont pas respectés* », « *de villages saturés* », « *de prolifération* » sans toutefois en préciser les conséquences. S'agit-il d'une perte d'identité, de nuisances, d'un manque d'accès au logement pour la population locale ?

Dans des articles plus détaillés, les implications de la perte d'équilibre sont explicitées. Par exemple, une riveraine de Filly (Houffalize) rapporte, en parlant de nouvelles constructions en cours qui pourraient devenir des gîtes :

« Ce qui est certain, c'est qu'ils se louent bien, quasiment toute l'année, du moins en week-end. C'est trop. J'estime que le village, notre lieu de vie, est en train de mourir lentement car il n'y a plus d'équilibre. » (J. L. Bodeux, 27 mai 2021, La Meuse)

Dans un autre exemple, le Ministre de l'Aménagement du Territoire mentionne en parlant des nuisances et de l'augmentation des prix associée au développement des gîtes :

« Il faut donc faire attention pour qu'un équilibre ne soit pas rompu. » (n.a., 27 mai 2021, La Meuse)

Si dans ces articles les nuisances générées par les locataires d'hébergements touristiques, en particulier les fêtards, ainsi que les problèmes d'accès au logement et d'augmentation des prix de l'immobilier sont cités, dans de nombreux autres articles ces précisions ne sont pas relatées. L'inventaire des pressions relevées est donc sous-estimé et il est utile de tenir aussi compte du nombre d'articles par commune comme indicateur de pression.

Un autre type d'argumentaire porte sur l'**opportunité d'utiliser de l'espace (bâti ou non) à des fins touristiques** (hormis l'accès au logement qui a été caractérisé à part). Ce type de pression est peu cité et encore moins dans des articles concernant l'HNP. En matière d'HNP, les pressions mentionnées relatives à l'usage de l'espace se concentrent essentiellement dans les communes de la vallée de l'Ourthe, région la plus exposée au développement de l'HNP.

Il n'est donc pas étonnant de retrouver un faible nombre de pressions concernant les **stratégies de développement des communes**. Ces argumentaires pointent :

- le manque de capacité de régulation de l'HNP, ce qui compromet le développement communal ;
- l'arrivée du permis d'urbanisme pour les gîtes qui, complété par des outils d'aménagement du territoire, va permettre de développer le tourisme en bonne intelligence ;
- et, enfin, la compromission de la capacité de développement du secteur touristique communal.

Les argumentaires en termes d'utilisation de l'espace questionnent l'opportunité d'allouer la zone d'habitat ou des bâtiments à l'HNP plutôt que d'autres fonctions à l'image du Bourgmestre de Rendeux :

« La zone d'habitat doit être réservée à l'habitat. » (S. Tassin, La Libre, 05 septembre 2022)

Toutefois les opportunités en termes de développement, et la capacité des communes à porter des stratégies de développement apparaissent aussi dans les argumentaires. Ainsi, l'obligation d'obtention d'un permis d'urbanisme est saluée car elle permettrait d'atteindre ou de préserver des équilibres villageois :

« Avec la mise en place de ce cadre légal, nous pourrions mettre en place une politique adaptée, réfléchie à l'échelle de la commune. Il s'agit d'un véritable outil pour veiller à l'équilibre de nos villages. » (Bourgmestre de Rendeux cité dans J.M. Bodet, L'avenir, 04 février 2022)

La même obligation permettrait par ailleurs de développer un tourisme qualitatif, avec des retombées positives pour le territoire. Par exemple, le Bourgmestre de Jalhay, suite à la décision de soumettre les gîtes à permis d'urbanisme, pense aussi aux clients des gîtes pour qui c'est une bonne décision :

« On va par exemple faire attention à ce que ce ne soit pas situé près d'une autoroute pour le bruit et que tout soit prévu pour un meilleur accueil. Si on vient de loin, on ne sait pas toujours à quoi s'attendre. » (A. Renkin, La Meuse, le 5 février 2022)

Une partie des commentaires concernant les stratégies de développement communal porte sur des projets considérés comme nuisibles aux activités touristiques. Par exemple, à Aywaille, au sujet d'un projet de déménagement d'un site stockant des bonbonnes de gaz :

« Enfin, ce déménagement va clairement à l'encontre du projet voulu pour cet endroit, conclut [...] [un conseiller communal] : « Il va y avoir un RAVeL, il y a la brasserie Elfique, et d'autres projets HoReCa et d'hébergement touristique sont en cours, portés par le privé, attiré par un investissement public. Et on vient y mettre un OVNI : des bonbonnes de gaz. C'est paradoxal. » (G. Wolff, La Meuse, le 23 septembre 2021)

De même, à Couvin un conseiller communal déclare :

« Les gens doivent se rendre compte qu'on verrait ces éoliennes depuis les deux villages, mais aussi depuis la ville de Couvin. Nous investissons énormément dans le tourisme et ce serait donc incohérent d'accepter ce projet sur notre territoire. » (L. Martin, La Nouvelle Gazette, le 12 avril 2021)

Par ailleurs, l'HNP peut exercer un impact sur les **finances publiques**, en réduisant les revenus issus des taxes et impôts. Cet argumentaire concerne pour l'essentiel des articles relatifs à l'HNP, portant sur une partie de la vallée de l'Ourthe, le Condroz, une partie des communes de l'Ardenne du nord, les communes entre les vallées de la Vresse et de la Semois, ainsi que Chimay et Couvin. Plusieurs communes pour lesquelles l'HNP est moins couvert par la presse sont aussi citées (Andenne, Gesves, Welkenraedt, Lessines, Beauvechain...). La citation de ces communes peu sous pression de l'HNP est due à la possibilité pour le pouvoir communal de taxer les secondes résidences et des hébergements touristiques de tout type. Les références faites aux taxes sont multiples : besoin d'équilibrer les budgets communaux (y compris dans des communes urbaines et périurbaines) ; faire participer financièrement les acteurs bénéficiant des services et infrastructures communales sans participer à leur financement ; compenser un manque à gagner (absence d'IPP) ; limiter le développement de l'HNP.

Les évocations des **retombées économiques** associées aux activités touristiques et au secteur de l'HNP apparaissent généralement dans trois cas. Les enquêtes, dans lesquelles le journaliste investigate l'ensemble des enjeux relatifs à l'HNP au sein d'une commune ou d'un groupe de communes. Les contre-argumentaires portés par des acteurs économiques, lorsque leur projet fait l'objet de débats ou de projet de régulation. Enfin, ils peuvent être portés par les pouvoirs publics dans leur défense de la mise en place d'outils, comme motion de précaution ou pour intégrer les différents enjeux associés à l'HNP. Par conséquent, il est logique de retrouver ces argumentaires dans des endroits où l'HNP est fortement présent et sujet à conflit (vallée de l'Ourthe entre La Roche-en-Ardenne et Durbuy et les communes limitrophes, Stavelot, Aywaille, Chimay).

2.3.4. IDENTIFICATION DES CONFLITS

Grâce à l'analyse de la presse, nous avons identifié 97 conflits dont environ un quart (26) sont en lien avec l'HNP. Ces oppositions marquées entre acteurs se retrouvent tant en milieu rural qu'en milieu urbain avec toutefois une surreprésentation dans les espaces ruraux et une sous-représentation dans les espaces semi-ruraux. L'HNP est moins conflictuel (environ 1 conflit pour 5 articles), que les autres objets touristiques présents dans le corpus (environ 2 conflits pour 5 articles) (voir annexe 3, Tableau 13). Les conflits relatifs à l'HNP ont une étendue géographique plus faible, restant généralement limités au territoire communal.

Les conflits identifiés sont pour leur grande majorité localisés dans ou au sud du sillon Sambre-et-Meuse. Ils sont moins nombreux et plus dispersés au nord dudit sillon, et seul deux conflits y concernent l'HNP.

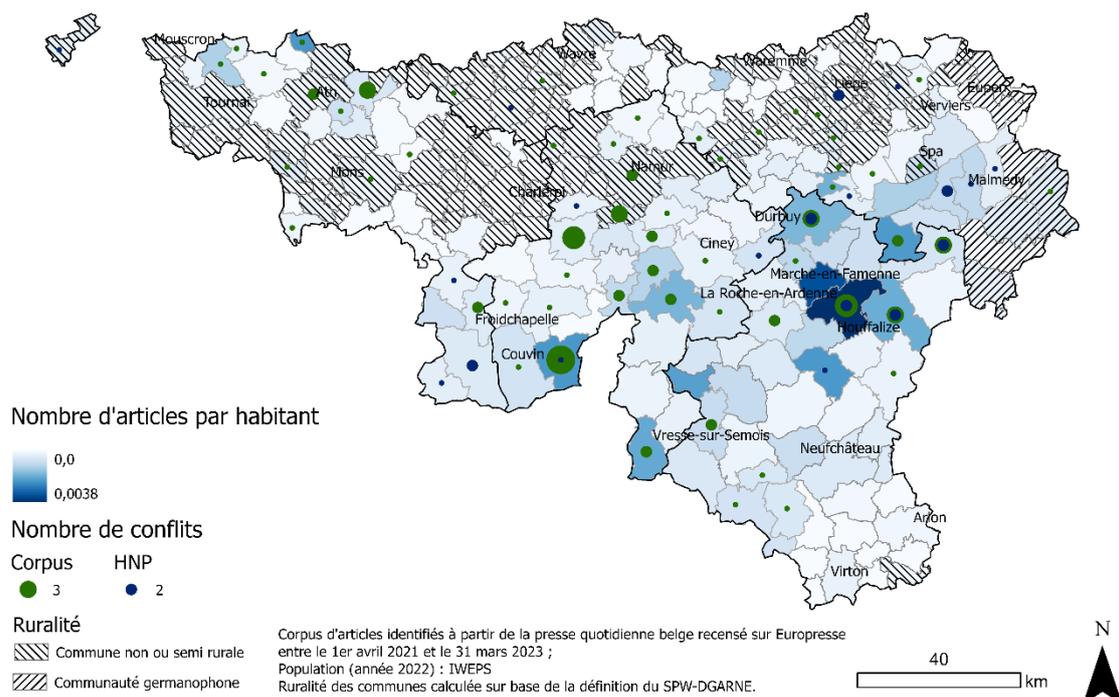


Figure 12. Nombre de conflits liés au tourisme et spécifiquement l'HNP par commune.

L'analyse du nombre de conflits relatifs à l'HNP par rapport aux autres objets touristiques révèle des différences sous-régionales. Un nombre important de conflits est rencontré dans les vallées de la Meuse et de ses affluents (Lesse, Semois et Viroin). Cependant, ces communes sont rarement l'objet de conflits relatifs à l'HNP. À l'inverse la vallée de l'Ourthe et dans une moindre mesure l'amont de celle de l'Ambève connaissent un nombre important de conflits et une part importante de conflits relatifs à l'HNP. Enfin, l'Entre-Sambre-et-Meuse connaît un nombre limité de conflits par commune (hormis Viroinval et Mettet), avec des conflits relatifs à l'HNP dans sa partie hennuyère.

Les motivations des acteurs à entrer en conflit sont diverses. Une distinction doit être réalisée entre, d'une part, l'entrée en conflit contre la présence, l'extension ou le développement d'activités touristiques

ou la modification de leur gestion et, d'autre part, l'entrée en conflit pour défendre une activité touristique ou sa capacité de développement. Dans le premier cas, c'est l'activité touristique qui est considérée comme problématique : s'y retrouvent alors des conflits avec pour motifs les nuisances des activités existantes, l'arrivée de nouveaux projets et, dans le cas de l'HNP, l'accès au logement²⁰. Dans le second cas, s'y retrouvent les motifs de conflits associés à l'arrivée d'un projet menaçant le tourisme ou la régulation du tourisme (p. ex. la mise en place de nouveaux règlements ou de nouvelles taxes). Un dernier motif fait référence à l'entrée en conflit autour de la gestion des infrastructures touristiques publiques.

Une série de conflits sont multi-motifs (Tableau 6), souvent pour des projets touristiques, par exemple l'extension d'infrastructures touristiques qui généraient déjà des nuisances ou une nouvelle installation (p. ex. des gîtes) pour laquelle les riverains ont déjà expérimenté des nuisances sonores.

À Wéris, village de Durbuy, la création d'une résidence secondaire est le motif de déclenchement d'un conflit, car les riverains craignent qu'il ne s'agisse d'un gîte. Toutefois, le journaliste précise :

« Le problème ne tient pas uniquement dans ce dossier spécifique, mais il est la goutte de trop : 45 % du bâti de ce charmant village est constitué de secondes résidences et surtout de gîtes. Pour les habitants, la limite pour pouvoir conserver une âme villageoise et conviviale, mais aussi la quiétude, est désormais dépassée. » (J.L. Bodeux, La Meuse, 27 mai 2021)

Les motifs les plus récurrents sont l'opposition à de nouveaux projets et les nuisances constatées. Vient ensuite la menace sur le tourisme avec une grande différence selon l'objet considéré. L'HNP est moins sujet à ce type de conflit. Toutefois, dans ce type de conflit, les craintes portent souvent sur la capacité de développement touristique de la commune, ce qui peut recouvrir l'HNP sans qu'il ne soit mentionné.

Tableau 6. Nombre et motifs des conflits.

	Corpus	HNP
Nombre de conflits	105	26
Motifs		
Nuisances	34	13
Projet touristique	36	12
Accès au logement	2	2
Régulation	12	2
Menace sur le tourisme	25	4
Gestion publique	16	0
Autres	9	0
Nombre de motifs	134	33

²⁰ Au vu de la littérature, nous avons aussi investigué la possibilité d'observer des conflits associés à la perte de services à la population, mais nous n'avons pas pu détecter de conflit avec ce motif. Des pressions et tensions (désaccord sans entrée en conflit) ont pu être détectées, mais en nombre limité.

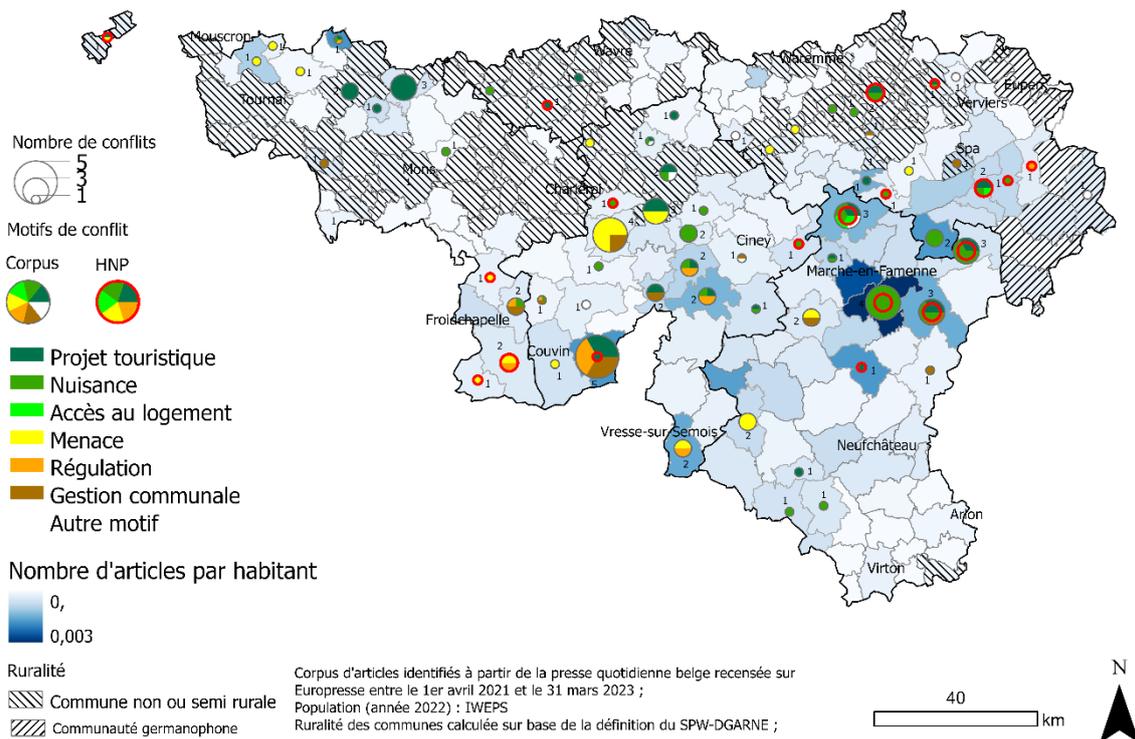


Figure 13. Motifs des conflits identifiés à propos du tourisme et de l'hébergement de type HNP par commune.

Les raisons d'entrer en conflit sont différenciées dans l'espace wallon. À l'est, les conflits sont motivés par l'arrivée de nouveaux projets touristiques et/ou leurs nuisances. Ces motivations se retrouvent aussi en amont de la vallée de la Semois et à l'interface entre le Brabant wallon et le Hainaut. Les conflits visant à protéger le tourisme ou son potentiel de développement sont globalement localisés dans d'autres communes : l'Entre-Sambre-et-Meuse (hormis les Lacs de l'Eau d'Heure et Viroinval), le nord-ouest du Hainaut et l'aval de la Semois. La vallée de la Meuse, de la Lesse, les Lacs de l'Eau d'Heure et Viroinval se caractérisent par un profil plus mixte avec des conflits associés à des projets touristiques, à la gestion des infrastructures touristiques publiques et à la régulation du tourisme. Ces différences sont à mettre en relation avec l'importance du secteur touristique, son histoire et ses dynamiques.

Trois facteurs explicatifs des différences de localisation des conflits ont été identifiés : le premier est lié à l'histoire touristique de la région, le deuxième est associé à la création ou à l'extension d'activités visant à accroître l'attrait touristique, et le troisième est lié à une attente de développement touristique.

Le premier facteur renvoie à l'histoire du secteur touristique de la région considérée et aux héritages en infrastructures touristiques qui en résultent. Ainsi dans la vallée de la Meuse et, dans une moindre mesure, de la vallée de l'Ourthe, un nombre significatif de conflits identifiés est associé à des héritages d'anciennes infrastructures touristiques et aux tentatives de reconversion ou de remise aux normes. Citons par exemple : Hastière, Hamoir, Esneux, Houffalize, Viroinval, Vresse-sur-Semois et Yvoir qui connaissent des conflits autour de la reconversion ou la remise aux normes de leur camping. Ce type de conflit existe aussi en dehors de ces régions (p. ex. réouverture d'un Hôtel au Château de Limelette, remise aux normes du camping de Bernissart...), mais la vallée de la Meuse et celle de l'Ourthe disposent d'une plus forte concentration de ces infrastructures. Au regard de ce facteur, l'absence de conflit autour d'infrastructures touristiques héritées dans la vallée de la Semois interpelle. Elle peut être expliquée par trois phénomènes complémentaires : un revenu médian parmi les plus faibles de l'espace rural wallon alors que l'entrée en conflit est notamment associée au niveau de vie et au capital culturel ; une moins grande pression de l'urbanisation qui limite les frictions dans une région qui expérimente déjà un haut niveau de tourisme ; une mise en tourisme qui évolue moins rapidement que dans d'autres régions.

Un deuxième facteur de différenciation spatiale des motifs de conflit réside dans la présence, l'extension ou la création d'éléments générant une attractivité touristique importante, voire d'activités touristiques très polarisatrices. Les retombées (nuisances, retombées économiques...) générées par ces activités sont différenciées selon les acteurs et la gestion ou l'expansion de ces activités génèrent un besoin en aménagements ou en régulations. Les cas les plus évidents de conflits guidés par ce facteur sont ceux associés à des parcs d'attractions : l'accès nord de Pairi Daiza, la billetterie du domaine des Grottes de Han. On retrouve aussi les mesures de gestion mises en place aux Lacs de l'Eau d'Heure ou les permis d'environnement associés à des activités de loisirs qui rencontrent un vif succès (aérodrome de Temploux, descente de la Lesse). À Viroinval, Chiny et Florenville, le contexte est attractif pour les endroits de camps et des volontés de réguler apparaissent pour limiter les nuisances voire le nombre de camps. Les conflits associés à l'HNP semblent aussi associés à ce facteur, avec pour éléments d'attractivité les paysages des vallées touristiques de l'Ourthe, de l'Amblève et des alentours, dont les Hautes Fagnes. La mise en tourisme de ces régions, via l'HNP, a vraisemblablement généré des filières d'investissement et de commercialisation spécialement orientées vers des marchés externes aux territoires locaux avec des capacités d'investissement et des niveaux de revenus plus importants. La multiplicité de ces clivages et l'ampleur de ces évolutions de mise en tourisme sont de nature conflictogène.

Un troisième facteur propice à l'émergence de conflits est la présence d'un secteur touristique peu développé ou plus récent, accompagnée d'attentes en termes de retombées économiques locales. Hormis les Lacs de l'Eau d'Heure et la commune de Viroinval, une grande partie des conflits en Entre-Sambre-et-Meuse s'inscrivent dans cette dynamique. Dans ces cas, et à l'inverse du précédent facteur, les activités touristiques ne sont plus perçues comme la source des nuisances mais comme réceptrices de celles-ci. L'installation d'éoliennes (Mettet et Profondeville, Beaumont, Chimay et Momignies), de lignes à haute tension (Boucle du Hainaut) et plus généralement d'activités génératrices de nuisances (réouverture d'une carrière, poulailler industriel...) sont des projets remis en cause afin d'éviter de perturber l'activité touristique existante, de compromettre des investissements en cours ou simplement un potentiel touristique perçu. On retrouve souvent dans ces communes des argumentaires relatifs aux retombées économiques, au cadre de vie ou aux stratégies de développement.

Ces trois facteurs de conflictualité soulignent l'importance d'envisager le développement touristique des territoires en fonction de leur histoire et de leur dynamique de développement. Le deuxième facteur souligne l'importance d'envisager la croissance touristique en intégrant les externalités subies par les différents acteurs qui n'en sont pas nécessairement parties prenantes. L'émergence de ce type de conflit met en évidence les limites des recommandations souvent formulées dans la littérature visant à disperser dans l'espace les fréquentations touristiques pour limiter le surtourisme. Enfin le troisième facteur souligne l'importance d'envisager le développement de l'HNP dans un cadre plus large de multiplication des demandes adressées à l'espace rural.

2.4. MESURER L'INTENSITÉ D'USAGE TOURISTIQUE DU BATI RESIDENTIEL

Le tourisme a des répercussions considérables sur l'économie, l'environnement et le marché résidentiel des territoires où ses activités se déploient. Ainsi, l'expansion de l'offre en HNP affecte directement l'accès au logement (Biagi *et al.*, 2015 ; Mikulic, 2021 ; Sales-Favà *et al.*, 2020). Un déséquilibre marqué en faveur du parc immobilier résidentiel occupé par de l'HNP contribue à la diminution de l'offre de logements permanents et à une hausse des prix, ce qui perturbe inévitablement les parcours résidentiels, en particulier pour les populations à faible revenu dépendant d'un logement sur place. Afin de mesurer de manière objective ce déséquilibre, c'est-à-dire cette intensité de l'usage touristique du bâti résidentiel, nous avons créé un indicateur synthétique. Cet indicateur repose sur un ensemble de variables couvrant divers aspects liés à la présence des biens à usage touristique. Ces variables, expliquées en détail ci-dessous, contribuent chacune à évaluer le niveau d'intensité global de l'usage touristique du bâti résidentiel.

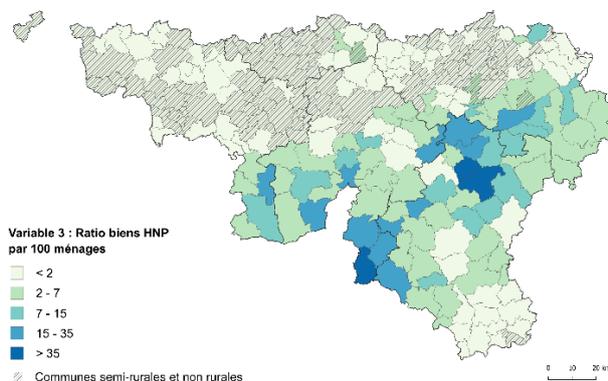
2.4.1. LES VARIABLES INDIVIDUELLES

1. Ratio entre le nombre de logements cadastrés et le nombre de ménages	
<p>On considère généralement que le marché résidentiel est à l'équilibre si le nombre de logements dépasse d'au moins quelques pourcents celui des ménages. Cette légère suroffre permet de répondre aux besoins de vacance, que ce soit pour transformer, revendre ou relouer des biens. Si cette suroffre est très excédentaire, cela peut être le signal d'une forte diminution de la demande en logements, d'une surproduction, mais aussi d'un usage à d'autres fins que la résidence principale. Dans les communes touristiques, il s'agit dans le dernier cas principalement de résidences secondaires et de locations de courte durée.</p>	<p>Variable 1 : Ratio logements/ménages</p> <ul style="list-style-type: none">1 - 1,11,1 - 1,21,2 - 1,41,4 - 1,61,6 - 2,2 <p>☒ Communes semi-rurales et non rurales</p> <p>Sources : IWEPS (2022), Statbel (2022)</p>
2. Proportion de logements vacants occupés par un bien HNP	
<p>Cette variable permet d'estimer la part de la vacance résidentielle²¹ captée par la fonction touristique et mesure à quel degré celle-ci contribue à une possible tension sur le marché résidentiel. Il est complémentaire au premier indicateur qui mesure, de manière indirecte, la vacance dans son ensemble sans différencier les causes de cette vacance.</p>	<p>Variable 2 : Proportion de logements vacants occupés par un bien HNP (%)</p> <ul style="list-style-type: none">< 66 - 1515 - 2525 - 40> 40 <p>☒ Communes semi-rurales et non rurales</p> <p>Sources : IWEPS (2022), Statbel (2022), Plan parcellaire cadastral (2019), CGT, AirDNA</p>

²¹ Les données sur le nombre de logements vides qui nous ont été fournies par l'IWEPS considèrent qu'une parcelle avec au moins un logement (selon le cadastre) et sans domiciliation (selon le registre national) est à considérer comme étant vide. Cela implique qu'on n'identifie pas des logements potentiellement vides sur des parcelles comptant plusieurs logements, dont au moins un est occupé par un ménage domicilié. La technique utilisée est donc surtout pertinente pour des parcelles comptant un seul logement, ce qui est globalement correct dans les communes rurales qui nous intéressent en particulier.

3. Ratio entre le nombre de biens HNP et le nombre de ménages domiciliés

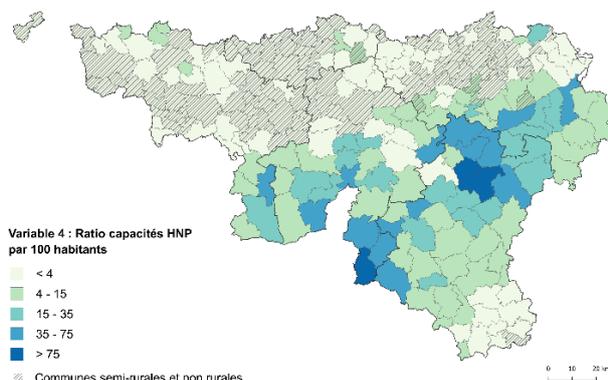
Le nombre de biens HNP est comparé directement au nombre de ménages afin de mesurer le possible déséquilibre entre les infrastructures d'hébergement non permanent et les résidences principales. Cette comparaison permet également d'évaluer, de manière indirecte, le rapport entre locations touristiques et logements occupés à des fins. Une diminution de la place de ces derniers dans l'offre locale, et donc un ratio HNP/ménages élevé, peut exprimer une tension sur les marchés locatifs et/ou acquisitifs et donc des difficultés pour les habitants à trouver un logement.



Sources : IWEPS (2022), Statbel (2022), Plan parcellaire cadastral (2019), CGT, AirDNA

4. Ratio entre le nombre de lits touristiques HNP (ensemble des capacités d'hébergement des biens HNP) et le nombre d'habitants domiciliés

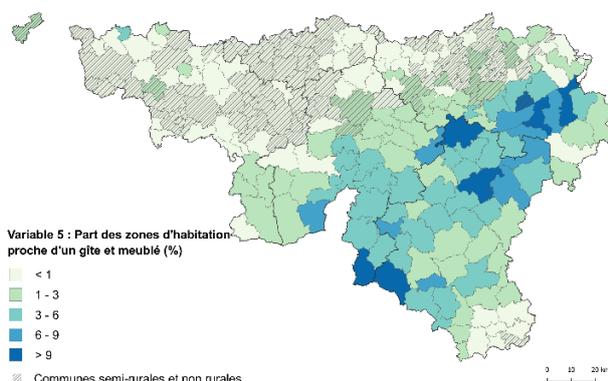
Proche de la variable précédente, cette variable exprime plus précisément le rapport entre la capacité d'hébergement dans les biens de type HNP des communes et leur population résidente à l'année. Ce ratio mesure l'intensité théorique d'usage des infrastructures et des ressources locales telles que l'eau, les transports et les équipements collectifs pendant les périodes d'afflux touristique, par rapport aux besoins résidentiels exclusivement. En analogie avec le « taux de fonction touristique » (nombre total de lits touristiques, y compris dans l'hôtellerie et les campings, divisé par la population résidente), nous nommons ce ratio « taux de fonction HNP ».



Sources : IWEPS (2022), Statbel (2022), Plan parcellaire cadastral (2019), CGT, AirDNA

5. Part des zones d'habitation proches d'un gîte et meublé

Pour cette variable, seuls les gîtes et meublés reconnus par le CGT ont été pris en compte, étant donné que ce sont les seuls pour lesquels les emplacements précis sont connus. À la suite d'un traitement d'analyse spatiale, nous avons évalué la part des zones d'habitation (à caractère rural) du Plan de secteur qui se trouve à proximité (à moins de 200 mètres) de tels gîtes et meublés. L'objectif était d'estimer, de manière certes simplifiée, la proportion d'habitations potentiellement confrontées à des nuisances, principalement sonores, liées à la présence de gîtes et meublés dans leur voisinage.



Sources : Plan parcellaire cadastral (2019), CGT, AirDNA, SPW

6. Deux variables basées sur le screening des articles de presse ont été prises en compte pour avoir des indicateurs plus explicites en matière de pression touristique

- a. Le nombre d'articles de presse retenus dans le corpus ;
- b. La part de ces articles qui portent directement sur l'HNP.

2.4.2. L'INDICATEUR SYNTHÉTIQUE : INTENSITÉ D'USAGE TOURISTIQUE DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Pour calculer l'indicateur synthétique, nous avons eu recours à une Analyse en Composantes Principales (ACP). Il s'agit d'une méthode d'analyse factorielle utilisée pour condenser une matrice d'information statistique, en l'occurrence ici les 7 variables individuelles présentées ci-dessus pour les 149 communes rurales de Wallonie, en un nombre restreint de variables, appelées facteurs ou composantes principales (Guerrien, 2003). Ces composantes sont des combinaisons linéaires des variables initiales, ordonnées et mutuellement indépendantes. Ainsi, l'information récurrente et redondante présente dans les différentes variables d'origine est synthétisée en un nombre limité de composantes principales. Autrement dit, celles-ci captent l'essentiel de l'information (variance) totale distribuée sur l'ensemble des variables initiales. Dans notre cas, la première composante explique une part très importante (85 %) de la variance de départ, ce qui est attendu étant donné que les variables sélectionnées portent sur différentes facettes d'un même thème (les pressions exercées par le tourisme sur l'immobilier résidentiel) et présentent des similarités en termes de répartition spatiale. Vu la part très élevée de la variance expliquée par la première composante principale, c'est la seule qui sera retenue ici.

La lecture des corrélations des variables initiales avec la première composante (Tableau 7) permet de lui donner une signification concrète. Il se fait que toutes les variables sont corrélées positivement, quoiqu'avec des intensités variables, avec cette composante. Celle-ci s'avère dès lors être un puissant indicateur de pression touristique ou, plus précisément, d'intensité d'usage touristique de l'immobilier résidentiel, étant donné que chacune des variables initiales s'attache à mettre en relation les biens HNP (ou ses usagers) et l'immobilier résidentiel (ou ses occupants permanents).

Tableau 7. Corrélations entre les variables de départ et la première composante principale de l'ACP.

Variables principales / supplémentaires	Première composante principale
1. Ratio logements / ménages	0,86
2. Proportion de logements vacants occupés par un bien HNP	0,94
3. Ratio biens HNP / nombre de ménages domiciliés	0,97
4. Ratio lits touristiques / nombre d'habitants domiciliés	0,97
5. Part des zones d'habitation proches d'un gîte et meublé	0,92
6. Nombre d'articles pertinents	0,67
7. Nombre d'articles relatifs à l'HNP	0,51
8. Intensité touristique	0,72
9. Nombre de conflits	0,42
10. Nombre de conflits associés à l'HNP	0,40

Précisons encore que nous avons rajouté trois variables supplémentaires qui n'ont pas été intégrées dans le calcul des composantes principales, mais dont les corrélations avec celles-ci ont été calculées par après : l'intensité touristique (nombre de nuitées par 1.000 habitants), le nombre de conflits relevés dans la presse locale et le nombre de conflits relatifs à l'HNP²². Ceci permet de situer ces variables additionnelles, qu'on pourrait qualifier d'illustratives ou informatives, par rapport aux variables actives. Cette démarche aide à soutenir l'interprétation faite de la première composante principale. En effet, chacune de ces trois variables supplémentaires soutient l'idée que le phénomène touche avant tout les zones touristiques et qu'il génère des conflits, dont certains portent explicitement sur l'HNP.

Après avoir interprété l'axe factoriel principal, il convient de projeter ou positionner chaque commune le long de cet axe, en fonction des valeurs que prennent les différentes variables pour chacune d'elles. Ceci permet de générer une carte dont les valeurs (scores) correspondent aux coordonnées de ces communes sur l'axe²³. Une commune affichant un score positif élevé indique une contribution significative à l'explication de la variabilité globale des données. En d'autres termes, une commune avec un score positif élevé est fortement impactée par l'intensité d'usage touristique de l'immobilier résidentiel.

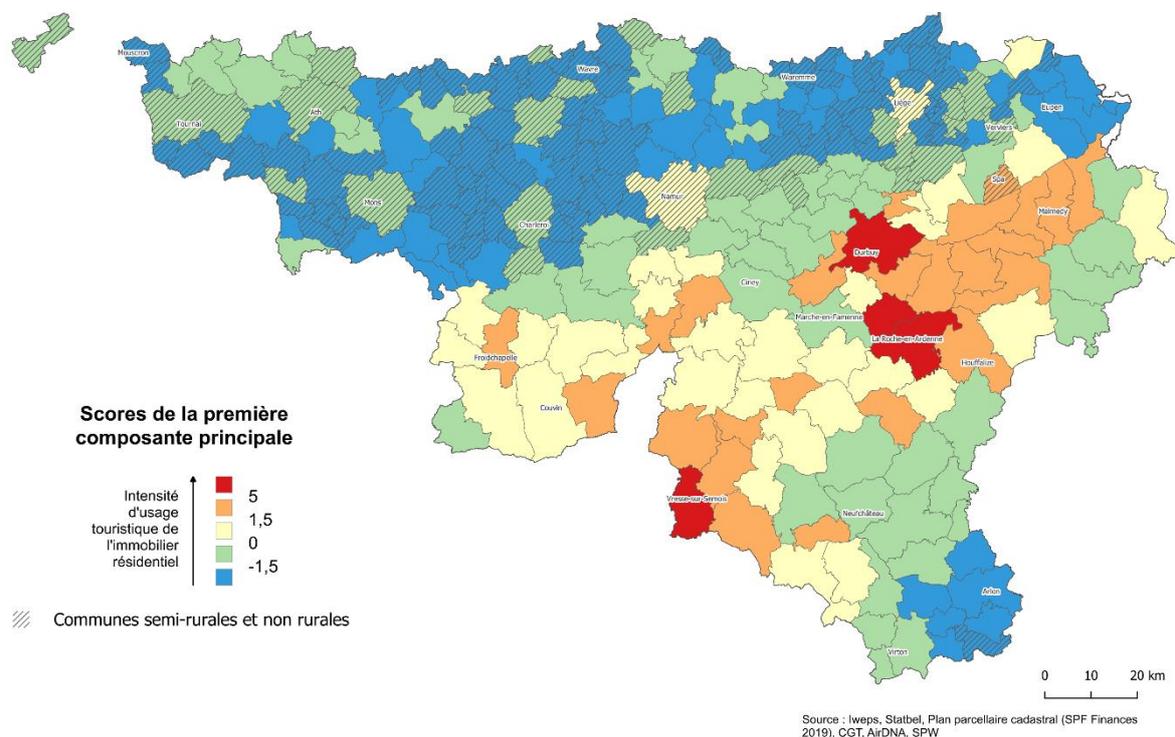


Figure 14. Carte de synthèse : scores de la première composante principale de l'ACP, indiquant l'intensité d'usage touristique de l'immobilier résidentiel par commune.

Si l'on se concentre sur les communes rurales les plus touchées par l'usage touristique des biens résidentiels²⁴, plusieurs ensembles distincts se dégagent. Dans un ordre d'importance décroissante, on peut mentionner les régions suivantes : le nord-est du massif ardennais, de la vallée de l'Ourthe au plateau des Hautes Fagnes, où le phénomène est le plus étendu et le plus prononcé ; la vallée de la Semois ; la vallée de la Haute-Meuse et ses affluents ; le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse.

²² Cette variable aurait pu être utilisée comme variable active, au même titre que celle relative au nombre d'articles pertinents, mais en raison du nombre très réduit de cas relevés, il était préférable de n'en tenir compte qu'à titre accessoire.

²³ Il est important de souligner que dans le cadre du calcul des composantes principales, seules les communes qualifiées de « rurales » ont été prises en considération. Les autres communes ont été incluses en tant qu'« observations supplémentaires ».

²⁴ Il faut entendre par là l'ensemble des communes ayant des scores positifs (Figure 14).

2.5. ESTIMER LES PRESSIONS VIA LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES

La consolidation des données sur l'immobilier résidentiel à usage touristique a permis d'estimer son importance et d'en connaître la géographie actuelle. Cependant, l'important effort de collecte de données nécessaire pour constituer des séries statistiques longues rend difficile la mesure directe de l'évolution du phénomène sur un plus long terme. Par conséquent, l'idée a été d'estimer le développement de l'HNP par le biais d'une analyse de dynamiques connexes, plus particulièrement celles relatives à l'immobilier résidentiel.

2.5.1. APPRÉHENDER LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES PAR LES TRANSACTIONS

L'usage touristique du bâti résidentiel s'accompagne d'effets sur le marché immobilier, qu'il est possible de suivre sur une période étendue. Le développement de ce secteur de l'hébergement touristique engendre des pressions sur les marchés immobiliers locaux, susceptibles de réduire l'accès au logement pour les populations locales. Certaines des données susceptibles de rendre compte de ces évolutions posent problème. L'utilisation des prix des logements, par exemple, serait pertinente, mais en l'absence d'indications sur la superficie, les caractéristiques et le standing des logements, les conclusions qu'il serait possible d'en tirer seraient nécessairement lacunaires. Une approche qui ne prendrait en compte que le nombre de logements ne permettrait pas non plus de tirer des conclusions probantes sur la dynamique du marché.

Des études menées dans d'autres pays européens suggèrent que l'intensité des transactions immobilières augmente lorsque l'habitat non permanent se développe puisque les conversions de la propriété occupante, de la résidence secondaire ou de la location de résidence principale vers la location de courte durée, s'accompagnent généralement d'un changement de propriétaire et donc d'une transaction immobilière (Brunstein *et al.*, 2023 ; Garcia-López *et al.*, 2019). En l'absence de données sur les prix au m² ou sur les caractéristiques des biens, le nombre de transactions représente un indicateur intéressant pour mesurer l'impact du tourisme sur les marchés locaux (Garcia-López *et al.*, 2019). Ainsi, nous utiliserons plus précisément le nombre de transactions, rapporté au nombre d'habitants par commune afin de rendre compte des pressions que connaissent les marchés immobiliers en fonction de leur taille.

Avant d'entamer l'analyse, il convient de rappeler les tendances récentes à l'œuvre sur le marché immobilier belge. Depuis plus de 10 ans, la Banque Nationale de Belgique (BNB) souligne les risques courus par le secteur bancaire liés aux emprunts hypothécaires. La part des prêts dont le montant mensuel de remboursement représente plus de la moitié des revenus des ménages a connu une forte augmentation au cours de la dernière décennie (Scourneau, 2017). L'apport financier propre initial lors de l'achat a quant à lui connu une baisse significative. Ces facteurs combinés ont conduit le secteur bancaire, poussé par la BNB, à mettre en place des fonds de garantie à hauteur de 2 milliards d'euros, mobilisables en cas de défauts massifs des remboursements hypothécaires (BNB, 2023). L'augmentation des risques de défaut de paiement a été entre autres soutenue par des transferts de portefeuille, opérés par le secteur bancaire, vers davantage de produits financiers immobiliers, augmentant le nombre de prêts, l'investissement et donc la pression sur le marché immobilier belge. Toutefois, avec la hausse récente des taux d'intérêt (de 1,5 % en 2020 à 2,8 % en 2022), le resserrement des critères d'octroi de crédit, la hausse du coût des matériaux (+35 % de 2020 à 2022) et les craintes d'une récession, la demande des ménages en crédit a baissé ces deux dernières années (*Ibid.*). À une échelle temporelle plus large, le montant de la dette hypothécaire belge est passé de 42 % du PIB en 2010 à 52 % en 2022, rendant les craintes relatives à la baisse d'accès au logement justifiées.

Il ressort donc que l'accès au logement en Belgique se complique et que la hausse de l'usage touristique de l'immobilier résidentiel est de nature à renforcer les pressions que connaît le marché immobilier. L'analyse par le nombre de transactions et son évolution vise donc à localiser les zones de pression et l'ampleur de ces dernières. La moyenne du nombre de transactions annuelles pour 1.000 habitants est réalisée pour la période 2010-2022 (Figure 15). L'avantage de cette échelle temporelle large est d'évacuer les variations conjoncturelles et d'éviter les biais liés à des tailles réduites d'effectif.

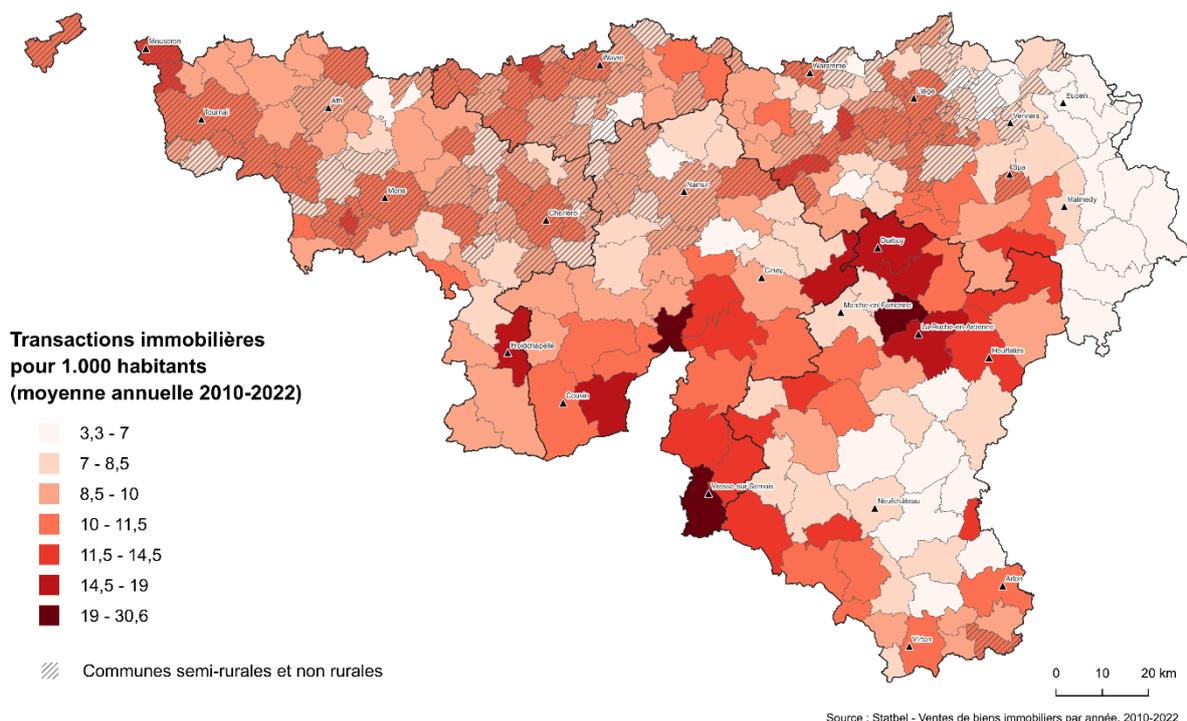


Figure 15. Nombre moyen annuel de transactions immobilières pour du logement, entre 2010 et 2022, par 1.000 habitants.

La carte présente une géographie fort similaire aux résultats de l'analyse en composantes principales présentée dans la section 0. Les valeurs extrêmes sont concentrées dans les pôles touristiques comme Vresse-sur-Semois, Durbuy ou la Roche-en-Ardenne, mais également dans les communes adjacentes. Cette tendance à la périphérisation du développement touristique s'observe par ailleurs depuis les années 1970, où les centralités restent les lieux de concentration des flux mais ne sont plus les lieux de l'accroissement de ceux-ci (Decroly *et al.*, 2020). Malgré quelques communes qui présentent des valeurs élevées hors des zones à forte intensité touristique, comme le long de la frontière linguistique ou sur le sillon Sambre-et-Meuse, ce sont bien les vallées touristiques qui se démarquent. Il est également intéressant de souligner que tant la région de l'Ourthe, caractérisée par une forte présence de gîtes, que la région de la Semois, davantage pourvue en résidences secondaires, affichent des taux de transaction élevés.

Malgré l'utilité d'une échelle temporelle large, il est aussi nécessaire de mesurer de manière plus précise la dynamique du phénomène, via l'analyse de son évolution annuelle.

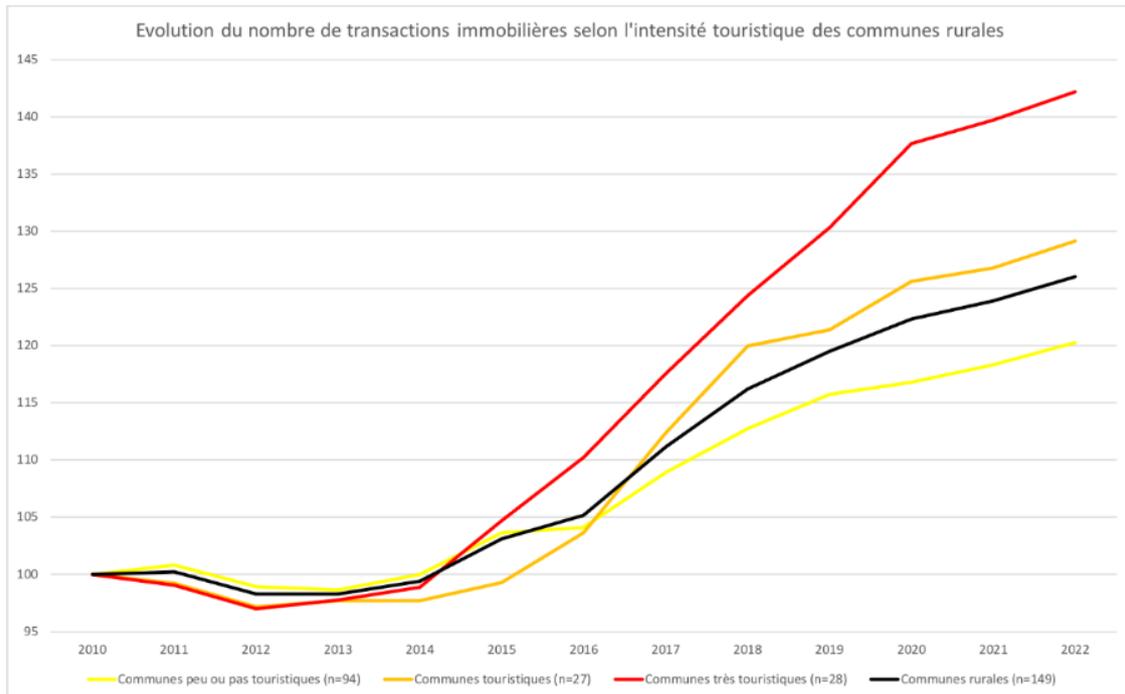


Figure 16. Évolution, de 2010 à 2022, du nombre de transactions immobilières pour du logement selon l'importance de l'HNP dans les communes rurales, avec la valeur de 2010 comme l'indice de base 100. Source : Statbel - Ventes de biens immobiliers par année 2010-2022.

La Figure 16 présente l'évolution du nombre de transactions immobilières dans les communes rurales wallonnes de 2010 à 2022. Les communes sont regroupées par niveau d'intensité de l'usage touristique de leur bâti résidentiel, tel que calculé dans l'analyse en composantes principales.

Plusieurs éléments ressortent de ce graphique. D'abord, la tendance globale a été à la hausse durant la période considérée, avec une augmentation totale de 26 % pour l'ensemble des communes rurales, ce qui illustre la vitalité de leur marché immobilier durant cette période. Cette évolution se marque nettement à partir de 2015 et reste globalement ininterrompue jusqu'en 2022. Par ailleurs, plus les communes sont pourvues en HNP, plus l'augmentation à partir de 2015 est nette, atteignant 42 % pour les communes rurales connaissant l'usage touristique le plus intense de leur bâti résidentiel.

Les causes de cette forte hausse à partir de 2015 sont multiples et intriquées. La période correspond à un taux d'intérêt historiquement bas, proche de 0, de 2015 à 2020. Elle coïncide également avec le début de la politique dite du « Stop Béton » en Flandre, à partir de 2016, ce qui a potentiellement poussé une demande supplémentaire en biens immobiliers de la part de personnes provenant de Flandre.

Quant à la hausse plus marquée dans les communes touristiques, plusieurs facteurs peuvent être évoqués. Le milieu des années 2010 se caractérise par l'essor des plateformes de location en ligne, pour les hébergements touristiques classiques mais surtout pour la mise en location de courte durée de biens résidentiels. C'est à cette période que Airbnb, Vrbo, Homeaway, Booking se répandent (Lehr, 2015). Il s'agit d'une évolution significative où les barrières techniques à l'entrée sur le marché de l'hébergement touristique baissent considérablement, de même que l'investissement de départ requis. Pour une partie des logements proposés à la location, le différentiel de rente entre la location de court et long terme se creuse également, rendant parfois plus rentable la location de court terme, particulièrement dans les localités touristiques. Ces facteurs combinés conduisent, dans un premier temps, à l'augmentation et à la diversification du nombre d'acteurs sur le marché de la location touristique, se traduisant par une hausse du nombre d'achats et de ventes de biens. Dans un second temps, la rentabilité importante des biens proposés à la location de court terme attire des investisseurs et conduit le secteur à se structurer et à se financiariser. Cette seconde phase se traduit également par une hausse du nombre de transactions (Cocola-Gant et Gago, 2021).

Le milieu des années 2010 est également caractérisé par une hausse globale du nombre de nuitées touristiques. En Wallonie, ces dernières ont augmenté de 14 % entre 2010 et 2014, puis de 43 % entre 2014 et 2019, avec une hausse totale de 67 % entre 2010 et 2022 (Walstat, 2023).

2.5.2. ESTIMER LES PRESSIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE VIA L'IMMOBILIER

Certains facteurs peuvent accroître le risque de conflits lié au développement touristique d'un espace :

- La vitesse d'évolution du développement : plus les changements sont importants et rapides, plus les acteurs locaux risquent d'avoir des difficultés à s'y adapter ;
- Le niveau d'équipement touristique du territoire : certains espaces connaissent une activité touristique implantée depuis longtemps. Les acteurs locaux y seront davantage en mesure de faire face au développement et de s'y adapter. Au contraire dans des espaces où le tourisme a été historiquement rare, il est vraisemblable que les acteurs locaux rencontreront davantage de difficultés à faire face au développement touristique ;
- Le caractère endogène ou exogène du développement touristique : si le développement est principalement le fait d'acteurs locaux, les conflits se font plus rares. De même, si les acteurs locaux peuvent profiter d'un développement exogène, les conflits seront moins présents que dans le cas d'un développement entièrement exogène (Mao et Corneloup, 2005 ; Jouault *et al.*, 2020).

Le caractère exogène du développement touristique wallon pourrait ainsi être un facteur de mise sous pression voire de dynamique conflictuelle. Seulement, et comme l'a confirmé la Ministre chargée du tourisme en 2021, les données concernant l'origine des investissements dans le tourisme wallon n'existent pas (Parlement de Wallonie, 2021). Il est toutefois possible d'approcher la question par l'angle du lieu de résidence des personnes impliquées dans les transactions immobilières.

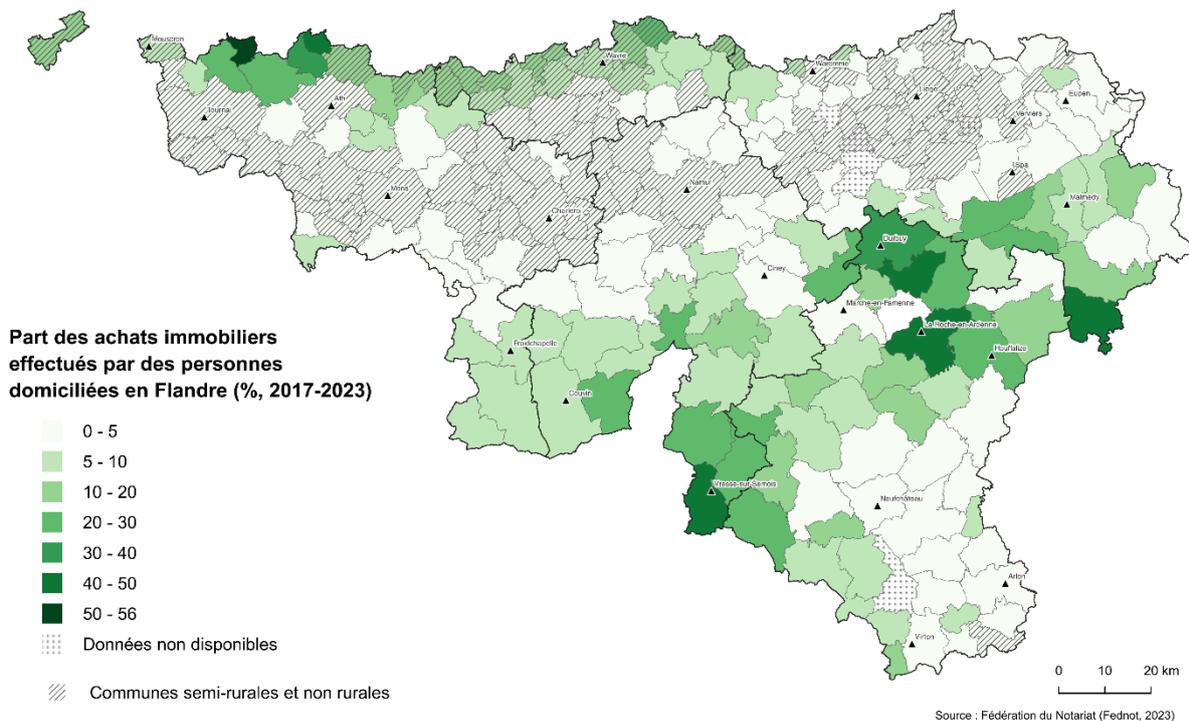


Figure 17. Moyenne annuelle entre 2017 et 2023 de la part des achats immobiliers effectués par des personnes domiciliées en Flandre.

La cartographie de la moyenne, entre 2017 et 2023, de la part des achats immobiliers en Wallonie effectués par des personnes domiciliées en Flandre (Figure 17) fait ressortir deux zones : l'espace frontalier au nord-ouest, et la Wallonie touristique, au sud-est du sillon Sambre-et-Meuse. Comme l'illustre la figure 18, ces deux zones se différencient cependant par le fait que si les achats effectués près de la frontière linguistique s'accompagnent d'un nombre important de migrations de la Flandre vers la Wallonie, c'est nettement moins le cas pour les régions touristiques plus au sud (Charlier *et al.*, 2019).

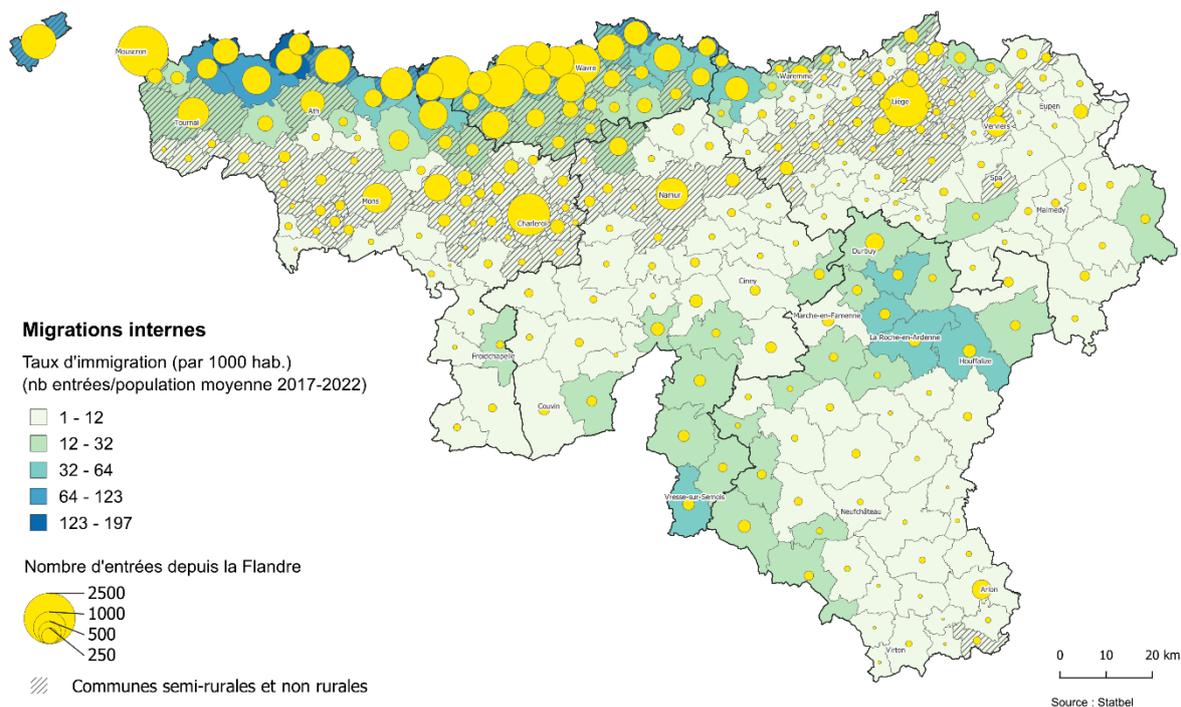


Figure 18. Migrations internes : entrées depuis la Flandre en valeurs absolues et relatives (taux d'immigration) par commune.

L'année 2017 coïncide par ailleurs avec la mise en place, en Flandre, de règles plus restrictives quant aux hébergements touristiques (Codex Vlanderen, 2017). Suite à l'entrée en vigueur du « Décret relatif à l'hébergement touristique », les détenteurs d'un hébergement sont tenus de se conformer à sept obligations :

1. Attestation de sécurité d'incendie ;
2. État suffisant de propreté et d'entretien ;
3. Assurance incendie et responsabilité civile ;
4. Extrait de casier judiciaire vierge ;
5. Durée de location minimale d'une nuit ;
6. Titre de propriété ou autorisation du propriétaire ;
7. Formulaire attestant que les informations à propos de l'hébergement touristique sont conformes à la réalité.

Le décret ouvre également la voie à une automatisation de la transmission des données des plateformes et des intermédiaires vers les autorités administratives, rendant les contrôles plus effectifs. Enfin, après l'ouverture d'un hébergement, un agent des pouvoirs publics s'y rend afin de vérifier sa conformité (Gruijthuijsen, 2019). Du côté wallon, une déclaration d'exploitation et une attestation de sécurité incendie suffisaient jusqu'en 2022. Depuis 2023, ces deux documents doivent désormais être complétés par l'obtention d'un permis d'urbanisme pour les hébergements locatifs de plus de 6 chambres ou distincts du domicile de l'exploitant.

Au-delà d'un cadre réglementaire moins contraignant, la Wallonie a un certain potentiel touristique qui la rend attractive aussi bien pour un particulier désireux d'y acquérir une seconde résidence que pour des investisseurs en recherche de rendement. Par ailleurs, la Wallonie se démarque de la Flandre par un plus faible niveau de revenu (17.672 € en moyenne par habitant en Wallonie contre 20.125 € en Flandre en moyenne en 2018) ou de PIB par habitant (28.300 € en Wallonie contre 39.800 € en Flandre en 2021) (Statbel, 2018 ; IWEPS, 2021). Ces écarts de richesse sont de nature à favoriser les investissements d'opérateurs venant de Flandre mais également d'autres territoires proches où le niveau de richesse est également plus élevé.

Enfin, une part importante des touristes qui se rendent en Wallonie sont néerlandophones et certains développements touristiques récents y sont le fait de néerlandophones, à l'instar des projets réalisés par Marc Coucke à Durbuy (Riepl, 2023). Le niveau économique des régions néerlandophones frontalières de la Wallonie est susceptible d'avantager les investisseurs qui en proviennent, en plus du fait que ces derniers connaissent potentiellement le public cible, sa langue et son profil.

Bien que des données fiables sur la part des hébergements touristiques appartenant à des personnes ne provenant pas de Wallonie n'existent pas, les figures 17 et 18 suggèrent qu'une partie du développement touristique wallon est exogène, et donc possiblement davantage générateur de conflits. De plus, si les opérateurs touristiques provenant de l'extérieur sont plus dotés en capitaux que les opérateurs wallons, il est probable que ces derniers poussent les prix de l'immobilier et du foncier vers le haut, diminuant l'accès au logement pour les populations locales.

L'intensité des transactions dans les communes touristiques indique elle aussi des pressions sur le marché du logement, et surtout une évolution rapide. La figure 7 illustre la tendance à la périphérisation de l'offre touristique autour des pôles historiques. Il semble donc que certains territoires, jusqu'alors peu exposés au tourisme, voient leur offre d'hébergement rapidement augmenter. Cette évolution récente et rapide constitue une pression qui se manifeste sur un nombre important de communes rurales wallonnes.

2.6. UN USAGE TOURISTIQUE DES BIENS RÉSIDENTIELS SPATIALEMENT DIFFÉRENCIÉ PAR ENSEMBLES ET SOUS-ENSEMBLES

Cette dernière section de la recherche s'appuie sur les éléments d'analyse développés dans les chapitres précédents, complétés par des renseignements sur la structure touristique et le profil socio-démographique des communes rurales impactées par l'usage touristique des biens résidentiels. Son objectif est de mettre en évidence des ensembles de communes se différenciant entre eux par leurs dynamiques touristiques respectives, par l'importance et la composition de leur offre en biens de type HNP, par la nature et l'intensité des pressions et conflits liés au tourisme qui s'y manifestent, ainsi que par leurs caractéristiques socio-économiques et démographiques.

Nous débuterons par une délimitation géographique de chaque ensemble et sous-ensemble de communes, suivie d'une description concise, à la fois quantitative et qualitative, de leurs spécificités touristiques, du profil socio-économique et démographiques de leur population résidente ainsi que des principaux enjeux en matière de développement de l'HNP auxquels est confronté chacun des (sous) ensembles.

2.6.1. DÉLIMITATION DES ENSEMBLES ET SOUS-ENSEMBLES TOURISTIQUES

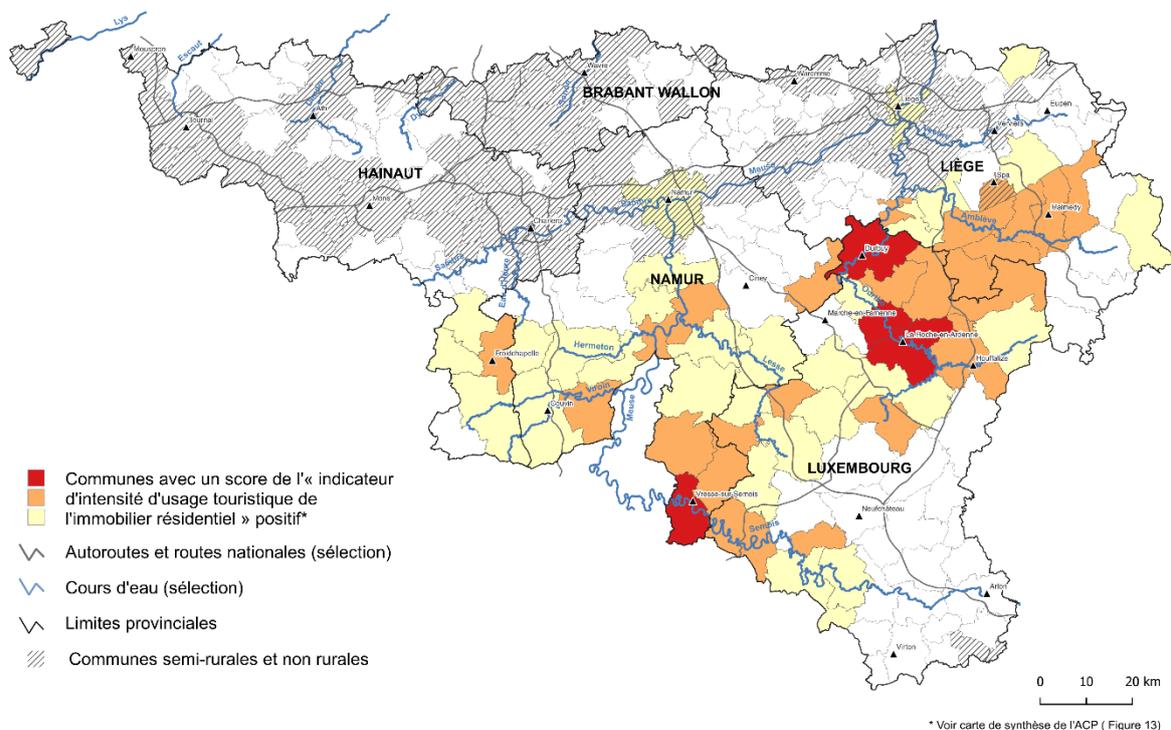


Figure 19. Communes sous pression de l'habitat non permanent.

L'indicateur synthétique présenté dans la section 0. met en évidence un ensemble continu de communes rurales où le phénomène de l'HNP est susceptible d'avoir une forte influence sur le marché résidentiel et de générer diverses nuisances. Ces communes, dont les scores sont positivement corrélés avec l'ensemble des indicateurs d'intensité d'usage touristique du bâti résidentiel, ont été représentées sur la carte ci-dessus (Figure 19). Elles se situent entre le sillon sambro-mosan, la Lorraine belge et la zone frontalière avec le Grand-Duché de Luxembourg. Cet ensemble de communes comprend, de l'ouest à l'est :

- la Fagne-Famenne, hormis la commune de Marche-en-Famenne ;
- la frange sud du Condroz, hormis Ciney ;
- les communes de la vallée de la Meuse jusqu'à Anhée et Yvoir ;
- les communes de la vallée de la Semois jusque Chiny ;

- la moitié nord de l'Ardenne, à l'exception des Cantons de l'Est (*Ostbelgien*).

Bien que ces communes partagent un usage touristique intensif de leur bâti résidentiel, elles présentent également une grande diversité en ce qui concerne le type de tourisme présent et les pressions qui en découlent. Elles se distinguent également par leurs dynamiques démographiques et socio-économiques, par les différents types d'habitat non permanent présents, ainsi que par leurs caractéristiques géographiques. Une analyse croisée de ces différentes dimensions permet de diviser cet ensemble continu en différentes zones, chacune présentant ses propres enjeux et pressions.

Commençons par la moitié nord de l'Ardenne, où se situe un vaste groupe de communes voisines sujettes à une forte intensité d'usage touristique de leur bâti résidentiel. Cet ensemble, allant de Durbuy, La-Roche-en-Ardenne et Rendeux, au sud-ouest, à Waimes et aux Hautes Fagnes, au nord-est, couvre globalement les ensembles paysagers des vallées de l'Ourthe et de l'Amblève. Ces deux vallées partagent un certain nombre de caractéristiques communes : la proportion de résidences secondaires parmi l'ensemble des hébergements de type HNP y est globalement faible à moyenne ; le développement touristique y est précoce ; les touristes et vacanciers néerlandophones y sont nombreux. L'évolution de l'HNP marchand (gîtes et meublés) au cours des dernières années est contrasté (Figure 7A). Alors que le nombre d'hébergements de ce type a globalement augmenté, il a tendance à stagner voire à diminuer dans plusieurs communes, telles que Somme-Leuze, Durbuy, Stavelot, Malmedy et Érezée. L'offre en HNP, principalement axée sur les gîtes et meublés, génère des nuisances diverses, en particulier sonores, mais entraîne aussi une augmentation des revenus immobiliers qui se répercute sur les prix locatifs et acquisitifs pratiqués sur le marché du logement classique. C'est ainsi que la majorité des conflits liés à l'HNP ont été recensés dans cet ensemble.

Malgré leurs similitudes, les vallées de l'Ourthe et de l'Amblève se distinguent à certains égards. La vallée de l'Ourthe affiche des taux d'acheteurs domiciliés en Région flamande particulièrement élevés (27 % en moyenne entre 2017 et 2023, comparé à 12,4 % pour la vallée de l'Amblève). Elle affiche également des valeurs plus élevées de l'indicateur synthétique de HNP que la vallée de l'Amblève. Cette dernière, quant à elle, compte une population plus âgée et ayant des revenus légèrement plus élevés (voir Tableau 8 et Annexe 4).

Un second ensemble, moins étendu, de communes présentant une forte intensité d'usage touristique de leur bâti résidentiel se trouve autour de Vresse-sur-Semois, le long de la frontière avec la France. Contrairement aux communes du nord de l'Ardenne, qui sont fréquemment mentionnées dans les articles de presse traitant du tourisme et de l'HNP, les communes autour de Vresse-sur-Semois le sont nettement moins (Figure 20). Ces communes de l'Ardenne limitrophe de la France se caractérisent également par des proportions élevées de résidences secondaires parmi l'ensemble de l'offre en biens HNP, ce qui s'accompagne d'externalités différentes de celles observées dans les zones à forte concentration de locations touristiques de courte durée : un usage a priori moins intensif du bien et éventuellement limité aux week-ends et périodes de vacances, une approche du séjour plus personnelle et familiale, davantage axée sur les pratiques ludiques, sportives, récréatives, de jardinage que sur l'expérience touristique (Urbain, 2002 ; Perrot et La Soudière, 1998).

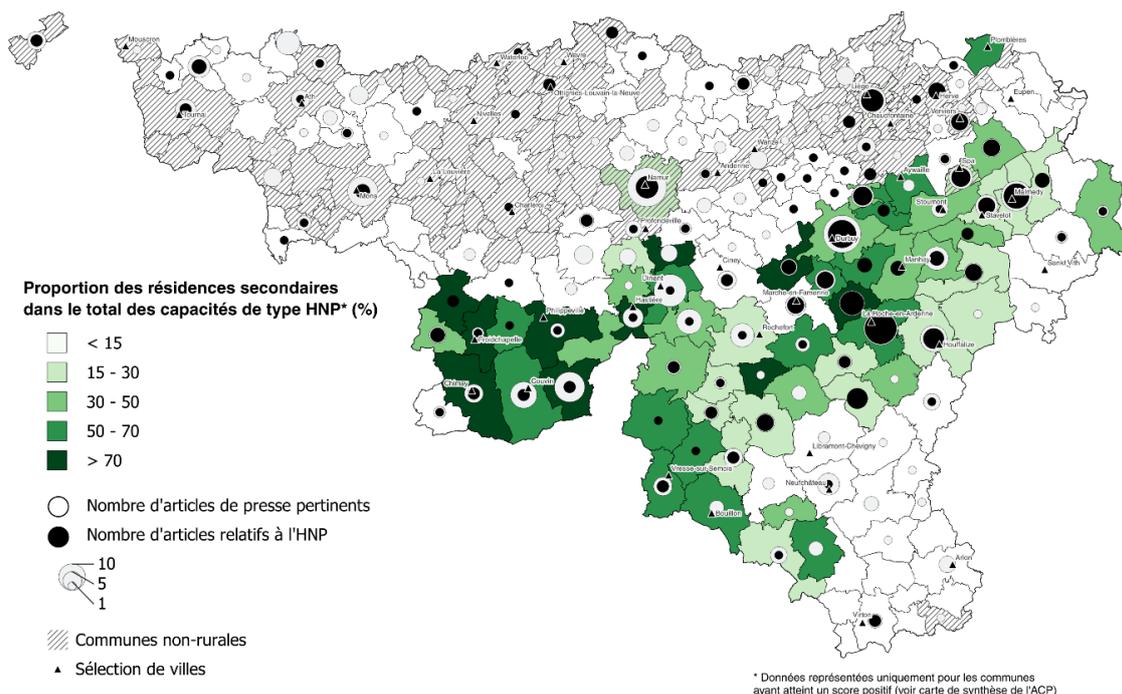


Figure 20. Nombre d'articles et part des résidences secondaires dans l'ensemble de l'offre HNP dans les communes rurales soumises à un usage touristique intense de l'immobilier résidentiel.

En examinant spécifiquement les proportions de résidences secondaires (Figure 20), un autre groupe de communes se démarque dans le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse. Les niveaux de pression exercée par le tourisme sur le bâti résidentiel y sont plus bas. L'HNP marchand s'est développé partout au cours des dernières années, tandis que le nombre de résidences secondaires a globalement diminué, en grande partie en raison d'une transformation progressive de nombreuses habitations de vacances en résidences permanentes, principalement dans les PRWE. Toutefois, il convient de distinguer deux logiques de mise en tourisme au sein de ce groupe de communes. D'une part, une dynamique touristique soutenue par le secteur public autour des Lacs de l'Eau d'Heure avec des infrastructures et des équipements touristiques (y compris l'HNP) spatialement très concentrés. D'autre part, dans les vallées du Viroin, de l'Eau Noire et de l'Eau Blanche, une mise en tourisme plus diffuse axée sur la ruralité, le cadre de vie et la qualité paysagère, et dans laquelle l'intervention du secteur public est moins marquée jusqu'à présent.

Géographiquement, deux autres groupes de communes peuvent encore être identifiés : la vallée de la Meuse et le nord de l'Ardenne centrale. Ces groupes se distinguent par des pressions moins prononcées, une proportion variable de résidences secondaires et des parts d'achats immobiliers réalisés par des personnes domiciliées en Flandre inférieures à 10 %, à l'exception de quelques rares communes comme Hastière. Ils présentent également d'autres caractéristiques distinctes. La vallée de la Meuse jouit d'un passé touristique prestigieux et hérite d'infrastructures touristiques vieillissantes ou désaffectées, mais qui marquent toujours le territoire. La zone située du nord de l'Ardenne centrale est, quant à elle, mieux desservie par les infrastructures de transport individuel et a connu un développement touristique plus tardif. Elle englobe par ailleurs des communes situées dans la zone d'influence du pôle d'emploi du Grand-Duché, caractérisées par une population plus jeune et plus active que dans les ensembles avoisinants.

Sur base de la similarité des indicateurs socio-économiques, les ensembles de communes du sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse, de la vallée de la Meuse et de l'Ardenne limitrophe de la France ont été regroupés en un ensemble, subdivisée en trois sous-ensembles. En raison de leur dynamique touristique similaire et du nombre important d'articles relatifs à l'HNP, les vallées de l'Ourthe et de l'Ambève ont été regroupées à leur tour pour former un seul ensemble, subdivisé en deux sous-ensembles en fonction de leurs indicateurs socio-économiques distincts (voir Annexe 4). La région des lacs (de l'Eau d'Heure), du fait de sa dynamique touristique particulière, est considérée comme un ensemble à part entière. Enfin, le nord de l'Ardenne centrale, caractérisé par une population plus jeune et un développement touristique plus tardif et encore modéré, forme, lui aussi, un ensemble distinct avec ses propres dynamiques.

Ces différences, tant sur le plan socio-démographique que sur celui des dynamiques touristiques, ont conduit à la division de l'espace rural sous pression de l'HNP en quatre ensembles, dont deux sont subdivisés en sous-ensembles (Figure 21). Soulignons enfin que ces regroupements ont été le résultat d'arbitrages, pas toujours faciles, pour former des entités cohérentes sur le plan du mode d'inscription de l'HNP dans le territoire local.

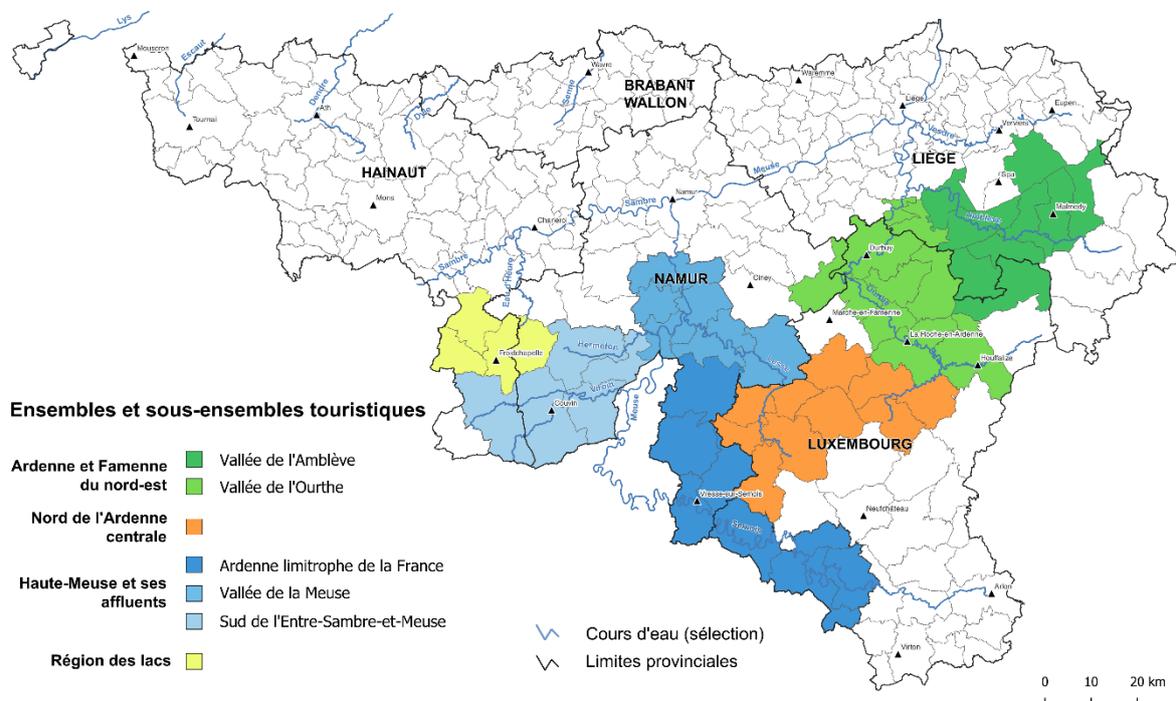


Figure 21. Ensembles et sous-ensembles de communes rurales avec une intensité notable d'usage touristique du bâti résidentiel.

2.6.2. CARACTÉRISATION DES ENSEMBLES ET SOUS-ENSEMBLES TOURISTIQUES

Les sept ensembles ont été délimités en tenant compte des éléments d'appréciation détaillés précédemment. L'objectif était de former des groupes présentant une certaine similitude dans les caractéristiques constituantes. Certains indicateurs statistiques relatifs aux dynamiques socio-démographiques, ainsi qu'aux biens de type HNP, calculés à l'échelle de ces (sous)ensembles, sont présentés dans le tableau ci-dessous²⁵. La description des (sous)ensembles est complétée par des fiches signalétiques évoquant des éléments chiffrés et qualitatifs relatifs à leurs spécificités touristiques respectives, à leurs tendances socio-économiques et démographiques, ainsi qu'aux enjeux liés à la pression touristique auxquels ils sont confrontés.

Tableau 8. Indicateurs socio-démographique et touristiques des (sous)ensembles touristiques (les signes entre parenthèses caractérisent l'écart avec la moyenne des communes rurales wallonnes).

	Part des 65 ans et plus/ part des 15-64 ans (2023)	Revenu médian par déclaration (2021)	Croissance relative de la population (2010-2022)	Nombre de ménages privés pour 100 logements (2022)	Nombre de lits HNP/ population (2022)	Part de résidences secondaires dans l'offre globale de type HNP	Capacité des hôtels et chambres d'hôte/ capacités totales (hors camping)
Ardenne et Famenne du nord-est	31,1 % (+)	26 700 € (-)	+7,1 % (+)	77 (-)	36,3 % (++)	43 % (+)	20,6 % (-)
<i>Vallée de l'Amblève</i>	31,1 % (+)	27 000 € (-)	+6,6 % (-)	82 (-)	26,7 % (+)	32,3 % (-)	22,1 % (+)
<i>Vallée de l'Ourthe</i>	31 % (+)	25 800 € (-)	+7,8 % (+)	73 (-)	46 % (++)	53,6 % (++)	19,1 % (-)
Nord de l'Ardenne centrale	29,8 % (+)	26 700 € (-)	+6,9 % (+)	82 (-)	23,7 % (+)	37,3 % (+)	14,8 % (-)
Haute-Meuse et ses affluents	34,2 % (++)	24 400 € (-)	+3,1 % (-)	80 (-)	31,1 % (++)	54,4 % (++)	16,8 % (-)
<i>Ardenne limitrophe de la France</i>	36,2 % (++)	24 600 € (-)	+3,8 % (-)	73 (-)	44,8 % (++)	50,9 % (+)	19,3 % (-)
<i>Vallée de la Meuse</i>	32,2 % (+)	25 200 € (-)	+3,9 % (-)	85 (-)	20,9 % (+)	48,1 % (+)	21,3 % (+)
<i>Sud de l'Entre- Sambre-et- Meuse</i>	35,1 % (++)	23 200 € (-)	+1,6 % (-)	83 (-)	23,4 % (+)	68,9 % (++)	6,5 % (-)
Région des Lacs	30,2 % (+)	24 100 € (-)	+4,7 % (-)	82 (-)	19 % (+)	64,7 % (++)	15,8 % (-)
Total communes rurales	29,3 %	27 500 €	+6,8 %	88	13,6 %	33,8 %	21 %

²⁵ Les détails de ces dynamiques sont développés dans l'annexe 4.

2.6.2.1. Ardenne et Famenne du nord-est

L'Ardenne et la Famenne du nord-est, comprenant la vallée de l'Ourthe et de l'Ambève (ainsi que la commune de Jalhay du côté de la vallée de la Vesdre), constituent l'ensemble présentant la plus grande concentration de biens de type HNP, ainsi que le plus grand nombre de conflits relevés dans la presse qui y sont associés. Cet ensemble compte parmi les pôles touristiques wallons les plus importants et les plus anciens, comprenant les villes de Durbuy, de La Roche-en-Ardenne et de Stavelot. Les dynamiques touristiques dans les communes situées le long de ces deux vallées sont similaires, notamment en raison de leur accessibilité depuis la Flandre et les Pays-Bas. Cependant, elles se distinguent par leurs situations socio-économiques et démographiques respectives.

	Vallée de l'Ourthe	Vallée de l'Ambève
Spécificités touristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Développement ancien, forte intensité touristique, notamment de l'HNP ; - 24 conflits recensés dans la presse, dont 14 liés à l'HNP ; - Développement touristique exogène (20 % des achats immobiliers de 2017 à 2023 ont été réalisés par des personnes domiciliées en Flandre) ; - Nombreuses attractions : Aventure Valley Durbuy, circuit de Spa-Francorchamps, espaces naturels (Hautes Fagnes, Plateau des Tailles) polarisant d'importants flux lors de certaines périodes spécifiques. 	
Tendances socio-économiques et démographiques	<ul style="list-style-type: none"> - Part de l'emploi intérieur légèrement inférieure à la moyenne des communes rurales : 46,5 %, contre 47,9 % en moyenne en 2022²⁶ ; - Croissance de la population supérieure à la moyenne des communes rurales (2010-2023) : 7,8 %, contre 6,8 % en moyenne ; - Quantité de déchets moyenne par habitant supérieure à la moyenne des communes rurales : 138 kg contre 103 kg en moyenne en 2022 ; - Revenu médian (2021) : 25.800 €. 	<ul style="list-style-type: none"> - Part de l'emploi intérieur supérieure à la moyenne des communes rurales : 53,9 % ; - Croissance de la population dans la moyenne des communes rurales (2010-2023) : 6,6 % ; - Quantité de déchets moyenne par habitant légèrement inférieure à la moyenne des communes rurales : 96 kg ; - Revenu médian (2021) : 27.000 €.
Enjeux principaux	<ul style="list-style-type: none"> - Territoires de tradition touristique, l'Ardenne et la Famenne du nord-est doivent gérer un succès touristique qui s'est accru ces dernières années avec notamment l'augmentation de l'HNP ; - Conflits fortement présents, associés aux nuisances générées par les activités touristiques (en grande partie l'HNP), la création de nouveaux hébergements et les problèmes d'accès au logement pour les primo-acquéreurs ; - Nuisances sonores associées à la mise en location, périodes de forte activité puis de ralentissements de certains services/commerces créant des vulnérabilités pour les locaux, pertes d'identité des centres villageois et villages « fantômes » (multiplication des « lits froids ») ; - Probable pression sur les services publics, particulièrement sur ceux qu'assurent les communes ; engendrant vraisemblablement des pertes fiscales pour les communes connaissant un important usage HNP de leur bâti résidentiel ; - Forte demande de la part des autorités communales pour la mise en place d'outils permettant la régulation du secteur de l'HNP voire une diminution de la pression en vue d'assurer un équilibre entre fonctions touristiques et résidentielles ; - Les enjeux sont similaires dans les communes de l'Ourthe et de l'Ambève, mais ils se posent avec plus d'acuité dans les premières, qui comptent proportionnellement plus de jeunes ménages, en plus forte croissance et percevant des revenus légèrement inférieurs. 	

²⁶ Certains indicateurs, tels que le taux d'emploi intérieur, ne se trouvent pas repris dans le texte, mais dans l'annexe 4 de la présente note.

2.6.2.2. Haute-Meuse et ses affluents

L'ensemble touristique de la Haute-Meuse se compose de trois sous-ensembles appartenant à des vallées différentes. Les dynamiques touristiques ainsi que les types de développement de l'HNP s'y différencient nettement. Toutefois, ces trois sous-ensembles partagent des caractéristiques socio-économiques et démographiques comparables et peu favorables.

	Sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse	Vallée de la Meuse	Ardenne limitrophe de la France
Spécificités touristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Forte présence de parcs résidentiels de week-end ; - 9 conflits recensés, dont 3 liés à l'HNP ; - Conflits portant surtout sur l'opposition à des projets considérés comme menaçant le développement touristique ; - Tourisme globalement peu intense. 	<ul style="list-style-type: none"> - Héritage d'infrastructures touristiques marquant encore le territoire (anciens hôtels reconvertis, campings transformés en espaces résidentiels...) ; - Forte diversité des activités touristiques : sport (kayak, pêche), patrimoine et architecture (Dinant), nature et villégiature (Hastière, Rochefort) ; - Nombreux conflits liés au tourisme, dont très peu liés spécifiquement à l'HNP ; - Motifs des conflits : nuisances, opposition au (re)développement touristique ou à sa régulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pôle touristique historique orienté vers la nature et la villégiature ; - Présence très marquée de résidences secondaires, dans un environnement peu dense et peu peuplé. Déficit notable pour les finances communales ; - Aucun conflit lié à l'HNP, certains conflits visent à préserver l'attractivité touristique des communes.
Tendances socio-économiques et démographiques	<ul style="list-style-type: none"> - Croissance de la population faible (+3,1 % contre +6,8 % pour l'ensemble de la Wallonie rurale entre 2010 et 2023), mais augmentation non négligeable du nombre de ménages (+8,8 %) ; - Vieillesse importante de la population : +22 % de 65 ans et plus entre 2010 et 2023 ; diminution de 7 % des 0-19 ans sur la même période ; - Ensemble ayant la population la plus âgée, aux revenus faibles (24.400 € par habitant en 2021 contre 27.500 € pour l'ensemble des communes rurales wallonnes) et connaissant une faible activité économique. 		
Enjeux principaux	<ul style="list-style-type: none"> - Autre territoire de tradition touristique, mais dont la dynamique diffère fortement de celle observée en Ardenne et dans la Famenne du nord-est. L'HNP y est aussi globalement assez présent et en croissance, mais la mise en location y est moins répandue. Les évolutions associées à l'HNP y sont perçues comme porteuses de développement (pour des raisons différentes selon les sous-ensembles : retombées économiques en Entre-Sambre-et-Meuse, regains démographiques dans l'Ardenne limitrophe de la France et dans la vallée de la Meuse). - Le développement de l'HNP joue possiblement un rôle défavorable pour l'accès aux logements, particulièrement pour les jeunes adultes ; - Le nombre important de résidences secondaires et la faible proportion de la population en âge de travailler raréfient les ressources fiscales communales nécessaires à la redynamisation des communes concernées ; - Certaines communes enregistrent un croît démographique relatif associé à la conversion d'HNP en résidences principales ce qui entraîne des enjeux d'investissement public en matière d'équipement et d'infrastructure ; - Le développement de l'HNP pourrait bénéficier aux communautés locales (nouvelles sources de revenus, recyclage du bâti, attrait de nouvelles populations) et, le cas échéant, générer des retombées associées à l'activité économique ; - Dans la vallée de la Haute-Meuse, l'enjeu est aussi de trouver un juste équilibre entre le développement de l'HNP, celui des autres secteurs touristiques et celui des projets de réaffectation. 		

2.6.2.3. Nord de l'Ardenne centrale

Le nord de l'Ardenne centrale comprend 10 communes situées dans le nord de la province de Luxembourg. Cet ensemble, globalement bien desservi en infrastructures de transport, se situe entre les zones d'influence du pôle touristique de la vallée de la Semois et de la vallée de l'Ourthe, ainsi qu'entre les pôles d'emploi du Grand-Duché de Luxembourg et de la région de Namur. En conséquence, elle présente un caractère hybride à la fois sur le plan touristique et socio-démographique.

	Nord de l'Ardenne centrale
Spécificités touristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Développement récent, qui reste modéré - Région touristique connaissant le moins de conflits recensés dans la presse (5, dont un seul relatif à l'HNP).
Tendances socio-économiques et démographiques	<ul style="list-style-type: none"> - Population la plus jeune des régions concernées par l'HNP (63 % de la population est en âge de travailler) ; - Hausse de 3 % du nombre de ménages avec enfants entre 2010 et 2022 ; - Revenus les plus élevés parmi les régions concernées par l'HNP (26.700 € en 2022) bien qu'inférieure à la moyenne des communes rurales.
Enjeux principaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble regroupe des communes situées dans l'aire d'influence du Grand-Duché de Luxembourg et où les pôles d'emploi de Namur et de Liège sont potentiellement accessibles ; - La hausse du nombre de jeunes ménages pourrait s'expliquer par le manque d'accès au logement dans les zones voisines, les poussant ainsi à s'installer dans cette zone. Toutefois, un développement des biens de type HNP risquerait d'entraîner une augmentation des prix et de rendre l'accès au logement plus difficile pour ces ménages ainsi que pour ceux issus des communes environnantes ; - La proximité des vallées de l'Ourthe, de la Semois et de la Lesse, combinée à la bonne accessibilité du nord de l'Ardenne centrale, pose la question du rôle de cet ensemble comme éventuelle aire d'extension des zones voisines sous pression de l'HNP ; - La population y connaît une croissance plus importante et y est majoritairement active. Des conflits d'usage (concernant les services et commerces, les infrastructures de transport) pourraient émerger entre touristes et résidents ; - La réduction envisagée de l'artificialisation est un enjeu pour cette région dans une perspective possible de développement de l'HNP couplé à une croissance démographique.

2.6.2.4. Région des lacs

La région des lacs constitue l'ensemble le plus petit de notre découpage, ne regroupant que quatre communes, et se singularisant par une mise en tourisme tardive et émanant en partie des pouvoirs publics.

	Région des lacs
Spécificités touristiques	<ul style="list-style-type: none">- Des lacs artificiels (Lacs de l'Eau d'Heure) ont été créés dans les années 1970 et ont été aménagés pour le tourisme dans les années 1990, sous l'impulsion de la Région wallonne, notamment à travers la mise en place de villages de vacances dès 1996.- En-dehors des hébergements touristiques spécifiquement liés à la présence des Lacs de l'Eau d'Heure, ont été créés, dès les années 1970, une série de vastes parcs résidentiels de week-end (PRWE), accueillant des centaines d'habitations de vacances servant initialement de résidences secondaires et transformées peu à peu en résidences permanentes.- Malgré une forte proportion de résidences secondaires, peu de conflits ont été recensés.
Tendances socio-économiques et démographiques	<ul style="list-style-type: none">- Vieillesse de la population (+ 22,5 % des plus de 65 ans entre 2010 et 2022) ;- Revenus faibles (24.100 € par habitant en 2021) ;- Part de l'emploi intérieur faible (40,1 % en 2022 contre 47,9 % pour l'ensemble des communes rurales wallonnes).
Enjeux principaux	<ul style="list-style-type: none">- Région en périphérie d'anciens pôles industriels, aujourd'hui en déprise économique.- Une part de la croissance de l'emploi intérieur, qui est passé de 33,1 % en 2010 à 40,1 % en 2022, pourrait être attribué aux activités liées au tourisme ;- Un développement trop rapide ou trop peu contrôlé du secteur de l'hébergement touristique pourrait compliquer l'accès au logement pour une population déjà vulnérable.

3. CONCLUSIONS

L'usage touristique des biens immobiliers résidentiels est un phénomène en croissance rapide, générateur de pressions et vecteur de conflits. Il demeure difficile à mesurer avec précision à l'aide des outils de recensement actuels. Les estimations du nombre de biens loués permettent de mettre en exergue la sous-estimation de l'offre d'hébergement touristique à l'aide des statistiques officielles et d'illustrer la rapidité avec laquelle la situation évolue. Les inquiétudes relayées par les acteurs de l'aménagement du territoire et les élus communaux semblent légitimes à la lumière des éléments qui ont pu être mis en exergue dans les sections précédentes. La diffusion de l'habitat non permanent (HNP) au-delà des pôles touristiques historiques en Wallonie, atteignant des communes encore peu habituées à accueillir d'importants flux touristiques, est une tendance notable.

Le développement de l'HNP, largement alimenté par la mise en location sur des plateformes en ligne, pose des défis en matière d'encadrement et de régulation, aggravés par le manque d'automatisation de la transmission d'informations aux pouvoirs publics. La structure organisationnelle de ce segment touristique est complexe et peu transparente et l'identification des acteurs impliqués se heurte à des difficultés en raison notamment de l'évolution rapide du marché et de la multitude des hébergeurs, gestionnaires et intermédiaires impliqués. Le manque de données quant à l'origine des investissements dans le tourisme en Wallonie complique davantage encore la compréhension du phénomène.

La caractérisation de l'offre de type HNP met également en lumière le polymorphisme du phénomène. Sur un premier plan, il s'avère qu'une part non négligeable des résidences secondaires cadastrales, destinées à l'origine à des séjours récréatifs et de loisirs occasionnels par leurs propriétaires, se trouvent aujourd'hui converties en habitations permanentes ou sont mises en location à des touristes. Sur un second plan, on constate que les gîtes et meublés, implantés traditionnellement dans des habitations anciennes et participant ainsi au recyclage de ce type de bâti, occupent aujourd'hui souvent aussi des logements neufs d'emblée destinés à la location touristique, y compris dans des zones destinées a priori aux résidences principales au plan de secteur (zones d'habitat). Le développement de la location de courte durée sur des plateformes en ligne multiplie et facilite les formes de mise en location occasionnelle, saisonnière et intermittente de biens à tel point qu'il est difficile de leur attribuer une fonction résidentielle claire.

Il est notable que certaines communes affichent désormais une capacité d'hébergement touristique supérieure à l'effectif de leur population. De surcroît, l'HNP est aujourd'hui le type d'hébergement prédominant dans de nombreuses communes rurales, dépassant les hébergements traditionnels tels que les hôtels et campings.

Ce développement touristique rapide et diversifié engendre un nombre important de pressions et de conflits, dont la nature et les causes diffèrent selon les types d'hébergement touristique présents dans les communes. L'affluence grandissante de touristes entraîne des nuisances supplémentaires pour les résidents locaux, oblige les autorités communales à faire des arbitrages en termes de dépenses publiques et engendre des tensions liées à la gestion du développement touristique. Il est également frappant de constater, par le biais de la presse, les multiples conflits liés au logement dans des communes où l'offre d'HNP est importante. Dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols à l'échelle régionale, la gestion des logements existants et de leur affectation représente un enjeu majeur pour les habitants de la Wallonie rurale. L'évolution du marché immobilier wallon indique une mise sous pression de ce dernier, nécessitant une gestion qui tienne compte des évolutions du secteur du tourisme ainsi que des besoins locaux.

La présence de ces conflits a conduit à la mise en place de formes de régulation de l'HNP dans plusieurs communes. Elle a également contribué à une évolution de la législation régionale, avec la récente obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour créer un gîte dans une construction existante distincte du domicile de l'exploitant. Toutefois, il ressort que certaines communes connaissent une implantation importante d'HNP ainsi que des indicateurs de pression, sans qu'aucun conflit ne soit répertorié dans la presse. Il serait donc intéressant d'examiner de plus près ces situations pour déterminer si cette absence de conflit médiatique reflète une réelle absence de conflit sur place. Dans ce cas, il conviendrait d'identifier les facteurs qui permettent au développement de l'HNP de ne pas perturber le contexte local, ouvrant ainsi la voie à des solutions potentielles de coexistence entre des usages contrastés d'un même espace villageois. En revanche, si l'absence de conflit relevé dans la presse ne résulte pas d'une absence de conflit sur place, mais de causes différentes telles que la faible couverture médiatique, l'incapacité des résidents locaux à s'engager dans un conflit en raison de contraintes de ressources ou de perspectives limitées de résolution, ou encore si l'échelle du conflit est trop restreinte pour justifier

une couverture médiatique, il serait nécessaire de documenter ces situations pour comprendre les mécanismes en jeu et identifier des modes de résolution adaptés.

De manière plus générale, l'approche et la compréhension du phénomène de l'HNP nécessitent de prendre en considération le contexte rural wallon. Une brève incursion dans l'analyse statistique révèle que les communes touristiques se distinguent des autres communes rurales par un niveau de revenu plus bas, une croissance démographique plus modeste et une population plus âgée. Le territoire où s'implante l'HNP est donc globalement plus vulnérable que les régions avoisinantes. De plus, une part importante de la gestion de ces développements touristiques repose sur les communes, des institutions souvent en déficit de ressources et de main-d'œuvre en milieu rural, et par conséquent peu outillées pour faire face à des phénomènes qui s'articulent à une échelle territoriale étendue. Ces éléments incitent donc à aborder le développement de l'HNP avec prudence.

Au-delà de ces constats généraux, l'une des conclusions majeures de cette étude réside dans la reconnaissance de la diversité inhérente à l'HNP, qu'il s'agisse de ses modalités d'usage, de son fonctionnement, de ses retombées et de ses impacts, ou des contextes dans lesquels il s'inscrit. La proposition de subdiviser le territoire rural wallon soumis à une pression touristique marquée en différents ensembles et sous-ensembles constitue une première étape visant à affiner cette analyse. Toutefois, cette démarche devra être approfondie sur le terrain pour permettre une distinction plus précise des enjeux et des problématiques, ouvrant ainsi la voie à des solutions adaptées aux défis et aux besoins spécifiques de chaque contexte.

4. REMERCIEMENTS

L'équipe scientifique remercie particulièrement l'IWEPS pour les échanges méthodologiques et le comité d'accompagnement pour sa collaboration constructive au cours de cette première année de la recherche « *Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent* ».

Organismes représentés dans le comité d'accompagnement :

- Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme
- Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département du logement
- Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique
- Commissariat général au Tourisme
- Fondation rurale de Wallonie

5. LISTE DES ABRÉVIATIONS

ACP : Analyse en Composantes Principales

ARNE (SPW) : Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement

BNP : Banque Nationale de Belgique

CCATM : Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et Mobilité

CGT : Commissariat Général au Tourisme

CLDR : Commission Locale de Développement Rural

CoDT : Code wallon du Développement Territorial

CPDT : Conférence Permanence du Développement Territorial

CTS : Centre de Tourisme Social

CWT : Code Wallon du Tourisme

DiCS : Direction interdépartementale de Cohésion Sociale

GRAPA : Garantie de Revenus Aux Personnes Agées

HNP : Habitat Non Permanent

HP : Habitat Permanent

I GEAT : Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire

IPP : Impôt des Personnes Physiques

IWEPS : Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique

PIB : Produit Intérieur Brut

PRWE : Parc Résidentiel de Week-End

PS/PdS : Plan de Secteur

RAVeL : Réseau Autonome des Voies Lentes

RIS : Revenu d'Intégration Sociale

RSC : Résidence Secondaire Cadastreale

SAR : Site A Réaménager

SPF : Service Public Fédéral

SPW : Service Public de Wallonie

ULB : Université Libre de Bruxelles

VTT : Vélo Tout Terrain

VV : Village de Vacances

6. BIBLIOGRAPHIE

- Adamiak Czesław et Marjavaara Roger (2023), « Airbnb and urban population change: an empirical analysis of the case of Stockholm, Sweden », *Urban Research & Practice*.
- Bachimon Philippe (2007), « Les résidences secondaires et le tourisme », *Pour*, 195 (3), p. 93-101.
- Banos Vincent et Candau Jacqueline (2015), « L'appartenance au territoire, une ressource convoitée ? Enquête en milieu rural », *Pour*, 4, p. 77-85.
- Banque Nationale De Belgique (BNB) (2023), « Rapport 2022 - Développements économiques et financiers », *nbb.be*. [en ligne], disponible à l'adresse : <https://www.nbb.be/fr/articles/rapport-2022-developpements-economiques-et-financiers>.
- Barron Kyle, Kung Edward et Proserpio Davide (2021), « The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb », *Marketing Science*, 1, p. 23-47.
- Biagi B., Brandano M.G. et Lambiri D. (2015), « Does Tourism Affect House Prices? Evidence from Italy », *Growth and Change*, 46(3), p.501-528.
- Bouquet Claire, Vacher Luc et Vye Didier (2019), « Que nous dit l'offre Airbnb sur l'évolution des territoires touristiques ? Le cas de La Rochelle/Île de Ré », *Mappemonde. Revue trimestrielle sur l'image géographique et les formes du territoire*, 125.
- Boutet Didier (2006), « L'importance d'une dynamique résidentielle dans le rural isolé », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 5, p. 781-798.
- Bruggeman Derek, Courtois Xavier, Defer Valentine, Haine Michèle, Nouri Myriem, Nyns Symi, Quériat Stéphanie, Cawoy Valérie, Decroly Jean-Michel, Diekmann Anya et Schmitz Serge (2022a), « Fiches touristiques, Recueil – Volume 1 », Conférence Permanente du Développement Territorial, 170 p., disponible à l'adresse : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Hors-series_FichesTouristiques_Recueil_Vol1.pdf.
- Bruggeman Derek, Courtois Xavier, Defer Valentine, Haine Michèle, Nouri Myriem, Nyns Symi, Quériat Stéphanie, Cawoy Valérie, Decroly Jean-Michel, Diekmann Anya et Schmitz Serge (2022b), « Fiches touristiques, Recueil – Volume 2 », Conférence Permanente du Développement Territorial, 314 p., disponible à l'adresse : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Hors-series_FichesTouristiques_Recueil_Vol2.pdf.
- Brunstein Daniel, Casamatta Georges et Giannoni Sauveur (2023), « Hétérogénéité de l'impact du développement d'Airbnb sur le marché immobilier en Corse », *ESTATE : Etude de la soutenabilité des recompositions territoriales de la Corse*.
- Caron Armelle et Torre André (2002), « Les conflits d'usages dans les espaces ruraux : une analyse économique », *À qui appartient l'espace rural*. p. 49-78.
- Charlier Julien et al. (2019), « Les migrations interrégionales en Belgique », Rapport de recherche - Hors Série, IWEPS, Namur [en ligne], disponible à l'adresse : <https://www.briobrusse.be/sites/default/files/2019-11/StudyMigrations%20FR.pdf>.
- Cheng Mingming, Houge Mackenzie Susan et Degarege Gebeyaw Ambelu (2022), « Airbnb impacts on host communities in a tourism destination: an exploratory study of stakeholder perspectives in Queenstown, New Zealand », *Journal of Sustainable Tourism*, 30 (5), p. 1122-1140.
- Cocola-gant Agustin et Gago Ana (2021), « Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon », *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53 (7), p. 1671-1688.
- Codex Vlanderen (2017), « Decreet houdende het toeristische logies », *Codex Vlanderen* [en ligne], disponible à l'adresse : <https://codex.vlaanderen.be/>.
- Commissariat général au Tourisme (CGT) (2022), « Score de touristicité des communes de Wallonie », disponible à l'adresse : <https://owt.tourismewallonie.be/telechargement/commune-touristique-ou-pas>.

- Coppens Alain, Dawance Bénédicte, Grandjean Martin, Haine Michèle, Harou Raphaëlle, Martin Nicole, Meuris Coralie et Tauvel Camille (2016), « Les défis des espaces ruraux. Analyse de dix dynamiques », Note de recherche n°65, Conférence Permanente du Développement Territorial, disponible à l'adresse : [NDR_LesDefisDesEspacesRuraux.pdf](https://www.wallonie.be/ndr/ndr_lesdefisdesespacesruraux.pdf) (wallonie.be).
- Crozat Dominique et Alves Daiane (2018), « Le Touriste et l'Habitant », *Connaissances & Savoirs*, Paris, France.
- Decroly Jean-Michel et al. (2020), « Recherche 4 : tourisme et territoire : gérer le passé pour préparer l'avenir rapport scientifique » [en ligne], disponible à l'adresse : https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/257204/1/CPDT_RF_Dec_2020_Annexe_R4.2_RapportSc.pdf.
- de la Calle-Vaquero Manuel, García-Hernández María et Mendozade deMiguel Sofia (2021), « Urban Planning Regulations for Tourism in the Context of Overtourism. Applications in Historic Centres », *Sustainability*, 13,70.
- Delaplace Marie, Schut Pierre-Olaf et Baron Nacima (2020), « Coprésences, conflits, complémentarités dans les usages des lieux par les touristes et les habitants », *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, 39 (1) [en ligne], disponible à l'adresse : <https://journals.openedition.org/teoros/3910>.
- Descamps Florent et Schoon Alain (2017), « De quelle manière Les Lacs de l'Eau d'Heure sont-ils devenus une destination touristique ? Analyse d'une politique publique : l'approche séquentielle » [en ligne], disponible à l'adresse : https://dial.uclouvain.be/downloader/downloader.php?pid=thesis%3A10364&datastream=PDF_01&cover=cover-mem.
- Fourneau Francis (1985), « Rôle du tourisme et des loisirs dans la nouvelle organisation de l'espace en Andalousie occidentale », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest Européen*, 56 (2), p. 275-288.
- Franco Sofia F. et Santos Carlos Daniel (2021), « The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal », *Regional Science and Urban Economics*, 88, p. 103667.
- Garcia-López Miquel-Àngel et al. (2019), « Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona », *SSRN Scholarly Paper 3428237*, Rochester, NY, 3428237.
- Genty Michel et Delbru Régis (1986), « Regards sur le tourisme en Périgord au milieu des années 1980 », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest Européen*, 57 (4), p. 541-558.
- Gruijthuijsen Wesley (2019), « Spatial distribution of AirBNB and potential implications for heritage visits in Belgian art cities », 6th Unesco Unitwin conference, [en ligne], disponible à l'adresse : <https://ees.kuleuven.be/eng/unitwin2019/proceedings/ProceedingsUNITWIN2019-Gruijthuijsen.pdf>.
- Guerrien Marc (2003), « L'intérêt de l'analyse en composantes principales (ACP) pour la recherche en sciences sociales », *Cahiers des Amériques latines*, 43, p. 181-192.
- Gurran Nicole et Phibbs Peter (2017), « When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association* », 83 (1), p. 80-92.
- Hati Sri Rahayu Hijrah et al. (2021), « A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective », *Heliyon*, 7(10).
- Huerta-Nunez Adriana (2020), « Touristes et habitants. Conflits, complémentarités et arrangements », *Téoros. Revue de recherche en tourisme* [en ligne], 39 (1), disponible à l'adresse : <https://journals.openedition.org/teoros/4356>.
- IWEPS (2023), « Taux d'accroissement de la population des communes wallonnes », disponible à l'adresse : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/taux-daccroissement-de-la-population-communale/>.
- Jeanmougin Hélène (2020), « Gentrification, nouveau tourisme urbain et habitants permanents : des conflits de coprésence révélateurs de « normes d'habiter » divergentes : L'exemple du Reuterkiez à Berlin », *Téoros. Revue de recherche en tourisme* [en ligne], 39 (1), disponible à l'adresse : <https://journals.openedition.org/teoros/4007>.

- Jouault Samuel, Montañez Giustinianovic Alejandro et Xool Koh Manuel (2020), « La diversité bioculturelle dans la tourmente touristique au cœur de l'arrière-pays maya (Mexique) », *Téoros. Revue de recherche en tourisme* [en ligne], 39 (1.), disponible à l'adresse : <https://journals.openedition.org/teoros/4190>.
- Kirat Thierry et Torre André (2007), « Conflits d'usages et dynamiques spatiales. Les antagonismes dans l'occupation des espaces périurbains et ruraux (II) », *Géographie, économie, société*, 9(2), p. 119-120.
- Kreisel Bettina (2001), « Le tourisme : une chance pour le développement rural », *Bulletin de la Société Géographique de Liège* [en ligne], disponible à l'adresse : <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=2498>.
- Léger Jean-François (2017), « La géographie des résidences secondaires : une autre lecture des disparités territoriales », *Population & Avenir*, 732 (2), p. 4-8.
- Lehr Dean (2015), « An Analysis of the Changing Competitive Landscape in the Hotel Industry Regarding Airbnb », *Graduate Master's Theses, Capstones, and Culminating Projects*. DOI <https://doi.org/10.33015/dominican.edu/2015.bus.01>.
- Mao Pascal et Corneloup Jean (2005), « Approche géo-historique des formes de développement d'un territoire touristique et sportif de nature. La construction du haut lieu « Gorges de l'Ardèche » durant le XX^e siècle », *Loisir et Société / Society and Leisure*, 28 (1), p. 117-140.
- Maupertuis Marie-Antoinette, Tafani Caroline et Poggioli Audrey (2017), « Les résidents secondaires en Corse : différentes façons de s'ancrer au territoire : l'exemple de la commune de Lumiu », *Téoros*, 36(2).
- Mikulic Josip, Vizek Maruska, Stojčić Nebojša, Payne James E., Časni Anita Čeh et Barbić Tajana (2021), « The effect of tourism activity on housing affordability », *Annals of Tourism Research*, 90, p.103264.
- Muschter Sabine et al. (2022), « Third-party impacts of short-term rental accommodation: a community survey to inform government responses », *Journal of Sustainable Tourism*. 30(5), p. 1102-1121.
- Nyns Symi (2023), « Le développement des hébergements touristiques informels en Wallonie et leurs impacts : une approche par les données de la téléphonie mobile », *Thèse de doctorat* [en ligne], disponible à l'adresse : <https://orbi.uliege.be/handle/2268/303232>.
- Office fédéral du développement territorial ARE (2010), « Résidences secondaires. Guide pour la planification directrice cantonale », *Confédération suisse*, 45p.
- Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) (2023), « Dashboard des données sur le tourisme de l'OMT ». [en ligne], disponible à l'adresse : <https://www.unwto.org/fr/tableau-tourisme/resultats-du-tourisme-mondial-et-regional>.
- Parlement de Wallonie (2021), « Les investissements touristiques flamands en Wallonie. Question écrite du 02/07/2021 » [en ligne], disponible à l'adresse : <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=28&iddoc=105834>.
- Périlleux Hugo, Retout Mathilde et Decroly Jean-Michel (2021), « La gentrification touristique par la conversion de logements en meublés loués sur les plateformes Airbnb et Homeaway, une étude de cas sur Bruxelles », *Bulletin de la Société Géographique de Liège* [en ligne], 76(1) - Tourisme et patrimoine dans l'espace urbain : repenser les cohabitations, p.121-135, disponible à l'adresse : <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=6334>.
- Perrot Martyne et La Soudière (de) Martin (1998), « La résidence secondaire : un nouveau mode d'habiter la campagne ? », *Ruralia* [en ligne], 34 (2), disponible à l'adresse : <http://journals.openedition.org/ruralia/34>
- Pingaud Marie-Claude (1986), « L'habitat rural », *Études rurales*, 101(1), p. 317-328.
- Riepl Wolfgang (2023), « Que possède exactement Marc Coucke à Durbuy ? », *Trends-Tendances* [en ligne], 25 août 2023, disponible à l'adresse : <https://trends.levif.be/entreprises/que-possede-exactement-marc-coucke-a-durbuy/>.
- Rosenwald Valérie (2007), « L'installation en milieu rural grâce à l'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti », *Pour*, 195(3), p. 150-151.

- Sales-Favà Joan, Chevalier Paolo, López-Gay Antonio et Módenes Juan A. (2020), « Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone », *Téoros* [En ligne], 39 (1), disponible à l'adresse : <http://journals.openedition.org/teoros/3945>.
- Scourneau Vincent (2017), « Introduction. L'évolution du marché immobilier en Wallonie : entre facteurs d'offre et de demande », *Dynamiques régionales*, 5(1), p. 4-8.
- Simcock Tom (2023), « Home or hotel? A contemporary challenge in the use of housing stock », *Housing Studies*, 38(9), p.1760-1776.
- Skak Morten (2004), « Restricting Ownership of Vacation Homes », *Tourism Economics*, 10(4), p. 435-447.
- SPW-ARNE (2021), « Mise à jour de l'indicateur ruralité 2021 (v. 02/2021) », disponible à l'adresse : https://agriculture.wallonie.be/files/accueil/ruralit%c3%a9/PCDR/Indicateur_ruralit%c3%a9_2021_notice_explicative.pdf.
- Statbel (2020), « En 2018, le revenu des Belges s'élevait en moyenne à 18.768 euros » [en ligne], disponible à l'adresse : <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/en-2018-le-revenu-des-belges-selevait-en-moyenne-18768-euros>.
- Terrier Christophe (2009), « Distinguer la population présente de la population résidente », *Courrier des statistiques*, 128 (septembre-décembre), p. 63-68.
- Torre André et al. (2006), « Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains. Le cas de six zones géographiques françaises », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 3, p. 415-453.
- Torre André et al. (2010), « Comment évaluer et mesurer la conflictualité liée aux usages de l'espace ? Eléments de méthode et de repérage », *VertigO*, 10 (1).
- Torre André et al. (2016), « Les conflits d'usage et de voisinage de l'espace. Bilan d'un programme de recherche pluridisciplinaire », *L'Information géographique*, 80(4), p. 8-29.
- Torre André et Filippi Maryline (2005), « Les mutations à l'œuvre dans les mondes ruraux et leurs impacts sur l'organisation de l'espace », *Proximités et changements socio-économiques dans les mondes ruraux*, p. 1-36. Versailles : Éditions Quæ.
- Urbain Jean-Didier (2002), « Paradis verts. Désire de campagne et passions résidentielles », Ed. Payot et Rivages, 392p.
- von Briel Dorine, Dolnicar Sara (2021), « The Evolution of Airbnb Regulation - An International Longitudinal Investigation 2008–2020 », *Annals of tourism research*, 87.
- Walstat (2023), « Catalogue des indicateurs statistiques – IWEPS » [en ligne], disponible à l'adresse : <http://walstat.iweps.Be/walstat-catalogue.php>.

7. ANNEXES

7.1. ANNEXE 1 : AMPLEUR ET CARACTÉRISATION DE L'HNP

7.1.1. GÉOLOCALISATION DES GÎTES ET MEUBLÉS À PARTIR DE LEUR ADRESSE POSTALE

Dans le but de croiser les données du CGT avec celles du cadastre (afin d'identifier la nature cadastrale et l'année de construction des biens) ou celles d'autres types d'hébergements touristiques, il était nécessaire de procéder à leur géolocalisation précise à partir des adresses postales. Cette opération s'est déroulée en plusieurs étapes, commençant par une tentative d'attribution automatique de coordonnées X et Y à chaque bien à l'aide de l'outil de géocodage « PhacochR »²⁷. Toutes les adresses qui n'ont pas pu être attribuées correctement à l'issue de ce traitement (19 % des biens), notamment celles qui se sont révélées inexistantes ou imprécises, ont fait l'objet d'un examen complémentaire.

Ainsi, à partir du nom de l'hébergement, de l'adresse approximative et des photos du bien trouvées dans les annonces de réservation en ligne, des recherches ont été menées pour identifier précisément l'emplacement de chaque bien manquant. Ces recherches ont été faites à l'aide d'outils tels que les orthophotoplans sur WalOnMap, Google Maps et Google Street View. Au terme de ce travail, seuls 166 hébergements (4 %) n'ont pas pu être localisés de manière précise. Une localisation approximative leur a été attribuée. Ces hébergements ne sont par conséquent pas pris en compte dans les statistiques issues du croisement avec les données cadastrales.

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

7.1.2. DONNÉES UTILISABLES POUR IDENTIFIER LES MEUBLÉS DISPONIBLES SUR LES PLATEFORMES DE RÉSERVATION EN LIGNE

Depuis novembre 2014 (janvier 2017 pour Vrbo), AirDNA effectue des extractions quotidiennes (*webscraping*) permettant de suivre de manière estimative les jours de disponibilité, les jours de réservation effective et les revenus générés par chacun des hébergements répertoriés sur les sites d'Airbnb et Vrbo-HomeAway (groupe Expedia). Bien que ces deux sites couvrent une part très significative de l'offre réelle en hébergements touristiques et en offrent ainsi une estimation représentative, les données présentent certaines limites et biais :

- Une part de l'offre touristique échappe à la fois au CGT et aux plateformes de réservation grand public. Les raisons en sont multiples : certains hébergeurs optent pour la création de leur propre site web, tandis que d'autres choisissent de promouvoir leurs services à travers les réseaux sociaux afin d'atteindre directement les voyageurs. En particulier dans des destinations moins touristiques, les hébergeurs peuvent ne pas ressentir le besoin de s'inscrire sur des plateformes en ligne, privilégiant plutôt des méthodes telles que le bouche-à-oreille et les recommandations personnelles pour attirer une clientèle locale.
- Bien que le processus d'acquisition et de consolidation des données mis en œuvre par AirDNA soit présenté sur leur site, il subsiste plusieurs zones d'ombre concernant notamment les algorithmes évolutifs d'identification des jours de disponibilité et de réservation.
- Les localisations des hébergements fournies par AirDNA sont approximatives, conçues ainsi dans le but de protéger la confidentialité des hébergeurs. Cette approche rend considérablement plus complexe la détection de doublons par rapport aux données provenant du CGT, par exemple. Une analyse plus approfondie des données à l'échelle de la commune de Durbuy a même révélé la présence de doublons à l'intérieur de la base de données AirDNA, se manifestant notamment par des biens mis en location à la fois sur le site Airbnb et Vrbo.

²⁷ <https://github.com/phacochr>

7.2. ANNEXE 2 : QUESTIONNAIRE À DESTINATION DES ÉLUS LOCAUX ET DES ADMINISTRATIONS COMMUNALES : CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉCHANTILLONNAGE

Soixante-cinq réponses ont été recueillies pour 43 communes (ou territoires) représentés (Tableau 9 et Figure 22). Toute la gamme des scores de touristicité (CGT, 2022) est représentée ainsi que toutes les provinces wallonnes. La majorité des répondants travaillent pour une administration communale (63 %) et pour la plupart au sein des services urbanisme, aménagement du territoire, cadre de vie ou environnement. Les autres répondants sont des élus (17 %), des membres de CCATM ou de CLDR (11 %) et divers autres types d'acteur du territoire (9 %).

Tableau 9. Communes représentées dans l'enquête avec qualification de leur caractère rural et touristique et identification de celles pour lesquels des avis ont été obtenus concernant le tourisme, les loisirs et l'HNP.

Province	Commune	Classification SPW ARNE 2021	Score de touristicité CGT 2022	Nb répondants	Evolution tourisme / loisirs	HNP abordé	HNP mention pression / tension / conflit
Hainaut	Chapelle-lez-Herlaimont	Semi-rural	Moyen	1	x		
Hainaut	Estinnes	Rural	Très faible	1	x		
Hainaut	Fontaine-l'Evêque	Semi-rural	Très faible	1	x		
Hainaut	Les Bons Villers	Rural	Faible	2	x		
Liège	Anthisnes	Rural	Moyen	1	x	x	x
Liège	Clavier	Rural	Faible	1			
Liège	Comblain-au-Pont	Semi-rural	Haut	1	x		
Liège	Crisnée	Rural	Très faible	1			
Liège	Dalhem	Rural	Faible	3	x	x	x
Liège	Donceel	Rural	Faible	1	x		
Liège	Eupen	Rural	Moyen	1	x	x	
Liège	Modave	Rural	Haut	1			
Liège	Nandrin	Rural	Très faible	1	x	x	
Liège	Pepinster	Rural	Faible	2	x	x	x
Liège	Plombières	Rural	Haut	1	x	x	x
Liège	Stavelot (et 13 autres communes du bassin de l'Amblève)	Rural	Très haut	1	x		
Liège	Stoumont	Rural	Haut	1	x	x	x
Liège	Theux	Rural	Très haut	1		x	x
Liège	Tinlot	Rural	Faible	1			
Luxembourg	Province de Luxembourg			1	x	x	x
Luxembourg	Fauvillers	Rural	Faible	2	x	x	x
Luxembourg	Gouvy	Rural	Haut	1		x	
Luxembourg	Hotton	Rural	Très haut	1			
Luxembourg	Léglise	Rural	Moyen	2			
Luxembourg	Province de Luxembourg			1		x	x
Luxembourg	Rendeux	Rural	Très haut	1	x	x	x
Luxembourg	Saint-Léger	Rural	Très faible	2			
Luxembourg	Tenneville	Rural	Moyen	1	x		
Luxembourg	Tintigny	Rural	Moyen	1			
Namur	Anhée	Rural	Très haut	1			
Namur	Assesse	Rural	Moyen	1	x	x	x
Namur	Ciney	Rural	Haut	2	x	x	
Namur	Couvin	Rural	Très haut	1	x		
Namur	Dinant	Rural	Très haut	3	x	x	x
Namur	Fernelmont	Rural	Faible	4		x	
Namur	Havelange	Rural	Moyen	1			
Namur	Ohey	Rural	Moyen	1	x		
Namur	Philippeville	Rural	Moyen	1	x	x	x
Namur	Sambreville	Non rural	Très faible	1			
Namur	Sombreffe	Semi-rural	Faible	3	x		
Namur	Somme-Leuze	Rural	Moyen	1	x	x	x
Namur	Walcourt	Rural	Moyen	1	x	x	
Namur	Yvoir	Rural	Très haut	6	x	x	
Brabant wallon	Chastre	Semi-rural	Très faible	1		x	
Brabant wallon	Ottignies LLN	Non rural	Très haut	1		x	x

En considérant l'entièreté du questionnaire, 85 % des répondants se sont exprimés à propos du tourisme ou des loisirs. Parmi ceux-ci, certains ont mentionné un manque de connaissance sur le sujet, l'absence d'activité (significative) (à leurs yeux) dans la commune ou n'ont pas répondu à la deuxième partie du questionnaire spécifiquement dédiée aux activités touristiques et récréatives. Pour la moitié des communes, l'HNP a spontanément été abordé.

Les témoignages des deux communes non rurales et des cinq semi-rurales (classification SPW-ARNE 2021) ont été écartés. En raison du taux de participation limité et du manque de connaissance d'une partie des participants, les réponses reçues ont été traitées de manière qualitative. Ce sont des informations ponctuelles précieuses mais qui ne font peut-être pas consensus au sein de la commune. Elles ne peuvent à elles seules tracer le portrait de la région et de ses sous-territoires. Les témoignages choisis pour cette note ont dans cette logique été anonymisés (voir section 2).

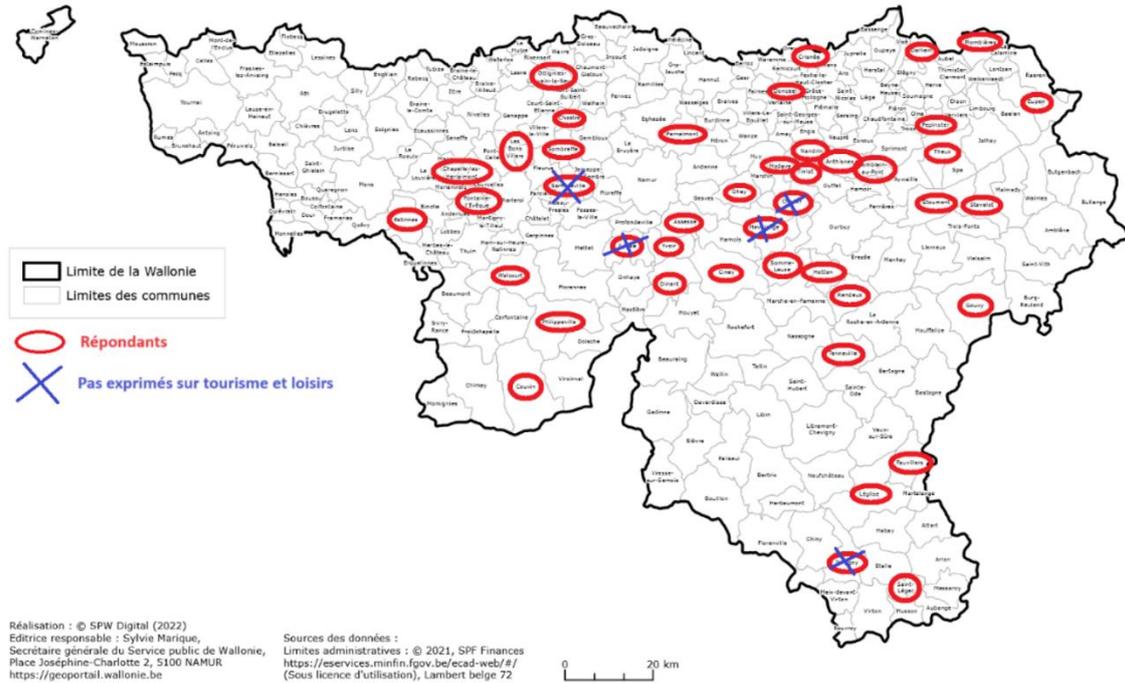


Figure 22. Communes représentées dans l'enquête.

7.3. ANNEXE 3 : ANALYSE DE LA PRESSE QUOTIDIENNE

L'analyse de la presse quotidienne belge francophone a été réalisée en vue d'identifier les pressions et conflits générés par l'habitat non permanent dans les espaces ruraux wallons. Cette méthode exploratoire a été privilégiée à d'autres méthodes car l'ambition est de couvrir de manière homogène et systématique l'ensemble des espaces ruraux en Région wallonne.

La démarche entreprise n'est pas une analyse exhaustive de la perception du secteur touristique wallon ni de son traitement médiatique. La recherche et la sélection des articles ont été réalisées spécifiquement en vue d'identifier les conflits et pressions générés par l'habitat non permanent dans les espaces ruraux. Toutefois, la couverture médiatique peut varier d'une commune à l'autre, mais aussi des éléments de conflits associés à l'HNP peuvent être associés à d'autres activités touristiques. Il est par exemple possible qu'un rejet des habitants non permanents soit associé à une surfréquentation de touristes que ceux-ci soient effectivement hébergés dans ce secteur ou non. Ainsi, afin de disposer d'une référence à la fois pour caractériser l'importance du traitement médiatique de l'HNP, mais aussi pour comprendre le contexte conflictuel associé au tourisme, la recherche, la sélection et la caractérisation des articles a inclus l'ensemble des nuisances et pressions générées par le tourisme. Ensuite, lors de l'encodage, les articles, pressions et conflits identifiés ont été distingués en fonction de l'objet concerné.

Cette annexe décrit la méthode utilisée pour identifier et compiler les articles de presse pertinents pour l'objet de l'étude. La méthode utilisée pour construire la base de données et caractériser la couverture médiatique est ensuite présentée. Enfin, quelques tableaux et figures caractérisant la base de données, dont sont issus certains résultats, sont présentés.

7.3.1. IDENTIFICATION D'UN CORPUS D'ARTICLES

La première étape de la démarche était d'isoler les articles traitant des conflits et pressions associés au développement touristique de l'espace rural parmi l'ensemble des articles de presse. Les articles pertinents ont été identifiés sur base de l'agrégateur d'articles de presse Europresse. Ce service recense les articles parus dans un grand nombre de quotidiens et permet de réaliser une recherche par mots-clés en sélectionnant certains titres et une période de recherche. La recherche a porté sur l'ensemble des articles (titre et contenu) de la presse quotidienne francophone (nationale et régionale).

La période investiguée s'étend du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2023. Cette période a été choisie afin de couvrir deux années entières tout en se situant après la couverture médiatique intense du covid-19 où les mesures les plus aigües de gestion de l'épidémie ont été appliquées.

Les mots-clés utilisés englobent à la fois les notions de tourisme ou d'activités touristiques et des termes relatifs au conflit. Une présélection de mots-clés a été réalisée sur base de la littérature sur le tourisme en Wallonie et sur base des champs lexicaux respectifs du tourisme et du conflit. Une recherche a été effectuée sur l'ensemble des articles de la presse quotidienne belge à partir des mots-clés associés au tourisme. Les 288 articles qui sont ressortis de la recherche ont été consultés. Sur cette base, des mots-clés concernant potentiellement des éléments conflictuels associés au tourisme ont été sélectionnés pour amender la liste de mots-clés caractérisant les conflits et pressions et ainsi éviter des biais éventuels associés à notre perception, à priori, de la problématique.

Une démarche similaire aurait pu être effectuée sur les mots-clés associés aux conflits pour voir quels éléments recourent le tourisme. Cette approche n'a pas été réalisée car l'objet étant plus concret, il semble plus aisé de définir les mots-clés relatifs au tourisme. Toutefois, une deuxième recherche a été effectuée sur la commune de La Roche-en-Ardenne en combinant les mots-clés associés au conflit et au tourisme.

Ensuite, une recherche systématique des synonymes de l'ensemble des termes repris dans ces deux listes de mots-clés a été réalisée.

Toutefois, les mots-clés à retenir ont fait l'objet d'un arbitrage entre l'exhaustivité des mots-clés possibles et le nombre d'articles non-pertinents présents dans les résultats de la recherche. Pour limiter le temps de traitement, il a fallu restreindre les termes sélectionnés.

Sur base de quelques recherches, il est rapidement apparu que certains mots-clés devaient être écartés de la recherche :

- Hôtel : fait référence à l'hôtel de ville,

- Visiteur : fait référence aux équipes visiteuses dans les compétitions sportives,
- Opposition : fait référence aux différentes minorités politiques.

Ces mots-clés n'ont pas été utilisés comme critères d'exclusion des articles car ils appartiennent aussi aux champs sémantiques du tourisme ou du conflit. Cependant, d'autres termes ont été utilisés pour exclure les articles non pertinents : titre de séjour, séjour illégal, match et conflit social.

Les mots-clés utilisés pour la recherche sont les suivants :

- **Tourisme** : gîte, résidence secondaire, seconde résidence, tourisme, touriste, maison de vacances, hébergement touristique, séjour, vacancier, voyageur, excursionniste, villégiature, estivant, caravanage, caravaning, Airbnb, camping ;
- **Conflit** : conflit, désaccord, « s'oppose », dispute, lutte, contestation, querelle, heurt, dissension, différend, discorde, débat, litige, hostilité, dommages, dégradation, déprédation, pollution, méfait, résistance, objection, incompatibilité, réaction, rejet, veto, désapprobation, controverse, procès, recours, clash, protestation, refus, défense, nuisance.

A posteriori, il apparaît que la sélection de quelques mots-clés supplémentaires aurait été utile pour mieux couvrir les domaines investigués. Le terme « Hôtel » aurait pu être remplacé par des termes tels qu'hôtelier ou hôtellerie. Suite à l'élargissement du référencement des articles aux activités autres que l'habitat non permanent, il aurait pu être utile d'intégrer des termes tels que « loisir » ou « parc d'attractions ». Les mots-clés associés au conflit auraient pu être amendés par les termes « tapage nocturne » ou « exclusion ».

Les premiers résultats ont été filtrés en fonction du titre de l'article, avec une première lecture le cas échéant, afin de s'assurer que le texte traitait bien de pressions associées au tourisme.

7.3.2. CONSTRUCTION D'UNE BASE DE DONNÉES

L'ensemble des articles sélectionnés a fait l'objet d'une analyse systématique visant à identifier la présence de certains mots-clés ou citations de commune.

Ensuite, une lecture approfondie de chaque article a été réalisée dans le but d'identifier les acteurs interviewés ou cités, les pressions associées au tourisme, les éventuels motifs de conflit ou de tension, ainsi que les conflits eux-mêmes. Concernant les pressions, les tensions et les conflits, les objets touristiques visés ont été identifiés et des citations pertinentes ont été extraites du texte. Pour ce qui est du conflit, un bref descriptif a été réalisé et les communes concernées ont été précisées.

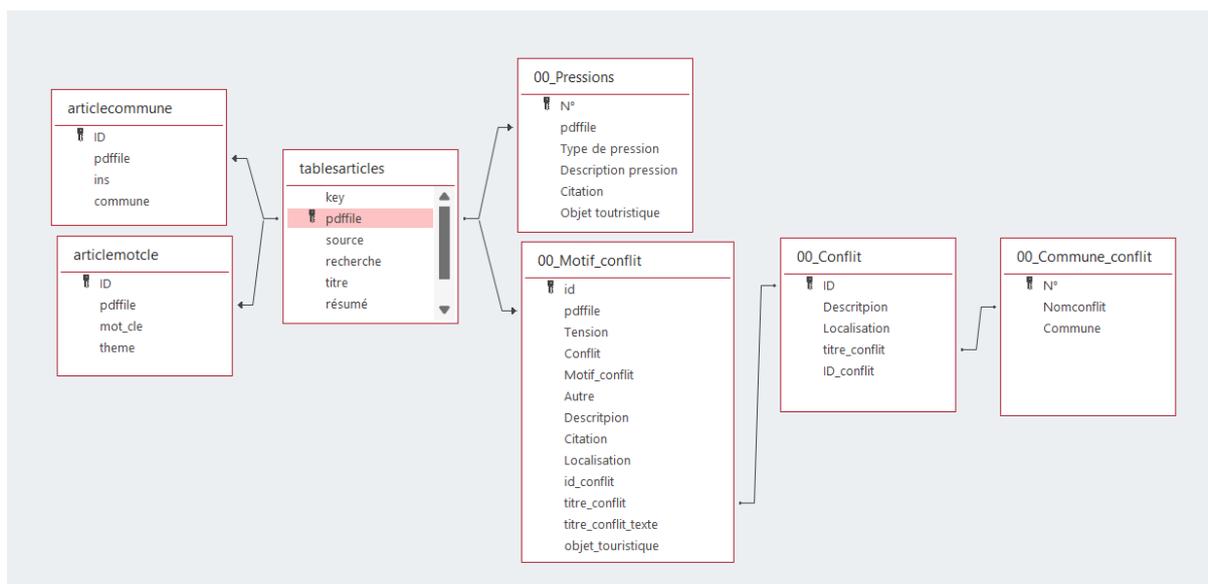


Figure 23. Principales tables de la base de données.

L'ensemble des articles sélectionnés a ensuite été soumis à des traitements à l'aide d'un script codé en langage Python. Des modules ont été utilisés pour explorer le texte en fonction de la case et du format du texte. Ce script a été employé pour caractériser les articles en fonction des mots-clés qu'ils contiennent (relatifs au conflit, au tourisme et au logement) et des noms de commune qu'ils citent.

L'utilisation du script entraîne un certain nombre d'artéfacts. Par exemple, les communes dont le nom est composé de quatre lettres ou moins (comme Mons) et celles dont le nom a un quasi-homographe (comme Celles, Dison) peuvent être surreprésentées. Par ailleurs, ce script ne se base que sur les mots-clés présents dans l'article. Or certains articles abordent les impacts du tourisme de manière générale, et même si les termes relatifs à l'HNP ne sont pas mentionnés une simple lecture de l'article peut permettre de rattacher l'article à ce secteur. Toutefois, sans l'usage d'un tel script l'analyse réalisée n'aurait pu être menée.

7.3.2.1. Identification des pressions

L'identification des pressions se base uniquement sur l'analyse d'éléments subjectifs trouvés dans les articles. Les pressions identifiées dépendent, en partie, des sujets d'actualité du moment, de la ligne éditoriale des quotidiens, mais aussi de la perception directe qu'en ont les acteurs. Cette analyse permet donc de confronter la perception des acteurs à des informations issues des statistiques et d'identifier des régions perçues comme saturées par l'HNP ou sous pression.

Un certain nombre d'argumentaires peuvent être construits autour des activités et des projets touristiques et des pressions qu'ils engendrent. Pour caractériser les argumentaires présents dans les articles identifiés, nous avons eu recours à une typologie visant à couvrir l'ensemble des discours relevés dans la presse et ayant une dimension territoriale. Ceux-ci sont relatifs, pour l'essentiel :

- aux retombées économiques associées au développement du tourisme,
- aux impacts sur le prix de l'immobilier ou sur l'accès au logement,
- à la modification du cadre de vie (caractéristiques urbanistiques et paysagères, typologie, morphologie...),
- à l'identité du lieu (sentiment d'attachement et d'appartenance),
- aux ressources environnementales disponibles ou subissant une pression,
- aux nuisances subies (nuisance sonore, pollution de l'eau et de l'air, mobilité...),
- à des questionnements sur l'opportunité d'utiliser des parties de l'espace bâti ou non bâti à certaines fins plutôt que d'autres,
- à la compromission de stratégies communales et enfin à des éléments associés aux finances publiques (essentiellement la capacité de financement des communes).

Il est évident que certains types de pression interagissent les uns avec les autres. Par exemple, la capacité de financement de la commune dépend en partie de sa population et de sa capacité à accueillir de nouveaux habitants. Lors de la catégorisation, nous nous sommes attachés à limiter toute forme d'interprétation et avons attribué les différents argumentaires uniquement sur base du contenu de la citation ou des propos du journaliste. Par exemple, de nombreux articles parlent de « rupture d'équilibre » ou « d'impact sur le cadre de vie » sans davantage de précisions. Ces propos n'ont pu être attribués à un type de pression.

Une deuxième remarque importante touche au caractère subjectif des pressions identifiées. Il s'agit ici de l'argumentaire des acteurs en présence et de la formulation réalisée par les journalistes à propos d'éléments existants ou d'effets attendus. Il s'agit donc d'un mélange d'éléments objectifs et subjectifs qu'il n'est pas possible de distinguer. Les pressions relevées dans ce cadre relèvent d'un argumentaire et d'un contre-argumentaire qui dépend des acteurs en présence, des contextes et de la perception des évolutions en cours.

Lors de l'encodage des articles, d'autres types de pression ont été identifiés. Parmi celles-ci figurent plusieurs arguments autour de la salubrité et la sécurité, quelques éléments relatifs à la capacité des services et infrastructures à accueillir les activités touristiques ainsi que des argumentaires autour du droit de la population à la participation.

7.3.2.2. Critères pour l'identification des conflits

L'existence d'un conflit a été évaluée sur base uniquement du contenu du corpus. Parmi les critères utilisés pour identifier les éléments constitutifs d'un conflit, nous avons retenu les prises de position publiques hormis celles ayant lieu entre élus des instances communales, provinciales, communautaires et régionales (conseils et parlements) d'un même organe. Sont aussi constitutifs de conflits : l'affichage de pancartes marquant l'opposition, la création d'une pétition, l'organisation de réunions ou de marches citoyennes, un nombre élevé de réclamations déposées en enquête publique, la publication d'une lettre ouverte. Sont aussi considérés comme conflit des éventuelles confrontations entre niveaux de pouvoir différents ou entre administrations différentes qui dépasseraient le cadre des simples procédures (par exemple, le non-respect d'un avis n'est pas un élément de conflit).

N'ont pas été retenus comme conflit les éléments suivants :

- Les débats au sein du conseil communal, hormis si ceux-ci relataient des événements publics autres constitutifs de conflit : pétition, marche de protestation... ; des événements en justice et/ou en recours ; un relais de prise de position publique par des acteurs non-membres du conseil ; des interpellations au conseil communal ;
- Le non-respect d'avis, par exemple dans le cadre d'une procédure d'autorisation ;
- Des conflits entre acteurs privés relatifs à des éléments contractuels (non-renouvellement d'un contrat...) ;
- La criminalité, le vandalisme et les dégradations de biens en l'absence de revendication ou de production de signe ayant une portée politique.

Vu la portée de l'étude, les conflits n'ont pas fait l'objet d'une caractérisation plus détaillée, notamment en termes d'intensité ou d'importance.

7.3.2.3. Caractérisation des conflits

Il existe plusieurs motivations pour les acteurs de rentrer en conflit. Ces motifs de conflit sont définis par Torre *et al.* comme « *l'expression matérielle des changements à l'origine des conflits* » (Torre *et al.*, 2010). Dans leur publication, ces auteurs s'attachent à détecter et caractériser les conflits territoriaux, quel que soit le secteur d'activité. Dans le cadre de cette recherche, nous avons prédéfini des motifs de conflit en vue de nous concentrer sur le secteur touristique. La définition a été étendue à des expressions non matérielles de changement, sous réserve que celles-ci portent sur des objets concrets. Ceci nous permet de tenir compte de constats faits à la lecture d'un échantillon d'articles. Il existe des conflits associés à la régulation de l'HNP et du tourisme, et le secteur public, notamment l'échelon communal, est un acteur historique dans la gestion d'infrastructures touristiques. Ainsi certains conflits peuvent avoir pour motif la régulation du tourisme ou la gestion publique des équipements touristiques.

Les sept types de motifs possibles prédéfinis sont :

- Conflit associé à la présence de touristes et aux nuisances ;
- Conflit associé à l'accès au logement ;
- Conflit associé à la construction de bâtiments ayant une vocation touristique ;
- Conflit associé à la régulation du tourisme ;
- Conflit associé à l'arrivée d'activités perçues comme menaçant le tourisme ;
- Conflit associé à la gestion publique d'équipements touristiques ;
- Autres motifs.

7.3.2.4. Objets touristiques

Le dernier type d'information encodé est l'objet touristique concerné par l'article, la pression ou la motivation à entrer en conflit. Deux approches ont été utilisées. Pour identifier si l'article fait référence à l'HNP une recherche de mots-clés (résidence secondaire, gîtes, maison de vacances...) présents dans l'article a été réalisée.

La dénomination des objets touristiques associés aux pressions et motifs de conflit a été réalisée à la lecture des articles. La typologie initialement utilisée s'appuyait sur celles définies par Bruggeman *et al.* (2022b) dans les fiches touristiques. Toutefois, cette typologie s'est montrée trop détaillée pour la caractérisation des articles de presse. En effet, elle décrit des objets sur base de critères légaux et bien définis tels que des situations au Plan de secteur ou des reconnaissances par l'administration du tourisme qui ne correspondent pas aux registres de la presse quotidienne (p. ex. « gîtes et meublés de vacances » et hébergements issus des plateformes sont systématiquement repris sous la dénomination « gîtes »), les dénominations utilisées dans la presse ne correspondent pas toujours aux situations administratives (le terme « village de vacances » même s'il s'agit d'une appellation du CGT est parfois utilisé pour désigner une concentration de résidences secondaires), enfin les conflits apparaissent parfois autour de projets, il n'y a donc pas encore d'objets observables avec une dénomination cadrée. Ainsi, il a pu arriver que d'un article à l'autre ayant le même sujet la dénomination utilisée diffère.

Pour labeliser les objets touristiques concernés, il y a eu une part d'interprétation autour des informations fournies dans les articles, avec parfois, en cas de doute et lorsque c'était possible, des recherches sur internet.

7.3.3. EXPLOITATION DE LA BASE DE DONNÉES : REMARQUES SUR L'ENCODAGE DES DONNÉES ET L'INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS

L'utilisation d'une méthode automatique et d'une méthode basée sur l'interprétation humaine pour encoder des résultats de la base de données peut engendrer quelques écarts dans les résultats. Ainsi, il est possible que l'identification de mots-clés associés à l'HNP ne donne aucun résultat pour un article, mais qu'à la lecture de l'article certaines pressions aient pu être associées à ce mode d'hébergement. Par exemple, lorsqu'un article pointe l'impact des hébergements touristiques sur la disponibilité de la ressource en eau dans certaines communes en cas de sécheresse, les pressions peuvent être associées aussi au développement de l'HNP mais le script n'aura pas caractérisé cet article comme relatif à l'hébergement non permanent. Une vérification de ces écarts a été réalisée et il en ressort que l'impact sur l'interprétation des résultats est limité. Peu d'articles et de pressions sont concernés mais ceux-ci peuvent couvrir un nombre relativement étendu de communes.

7.3.4. DESCRIPTION DU CORPUS DE TEXTE

Cette partie reprend quelques résultats synthétisant le contenu de la base de données d'articles. Certains chiffres cités dans le texte de la note de recherche en sont issus et les tableaux peuvent être utiles au lecteur souhaitant mieux comprendre les résultats présentés.

Tableau 10. Occurrence des termes relatifs à l'HNP dans les articles traités.

Mot-clé	Occurrence	Part des articles relatifs à HNP
Airbnb	9	7 %
Gîte	105	82 %
Maison de vacances	8	6 %
Résidence secondaire et seconde résidence	35	27 %

Tableau 11. Caractérisation de corpus et de la distribution des citations des différentes communes en fonction de leur niveau de ruralité.

	Commune	Corpus	HNP
Nombre d'articles	/	278	128
Nombre de communes non citées *	/	110	170
Nombre de citations de communes*	/	527	221
Ratio citations/articles	/	1,9	1,7
Typologie des communes			
<i>Commune non rurale</i>	13 %	13 %	12 %
<i>Commune semi-rurale</i>	30 %	14 %	12 %
<i>Commune rurale</i>	57 %	73 %	76 %
* Identifiées automatiquement à l'aide d'un script			

Tableau 12. Distribution des pressions selon le niveau de ruralité des communes.

Niveau de ruralité	Pressions (citation de communes)	Pressions relatives à l'HNP (citation de communes)
Non rurale	11 %	6 %
Semi-rurale	14 %	7 %
Rurale	75 %	87 %

Tableau 13. Distribution des citations des différentes communes et des conflits en fonction du niveau de ruralité des communes.

	Communes	Nombre de conflit*	
		Corpus	HNP
Total des citations**	/	103	26
Nombre	262	97	26
Ratio citations/conflits	/	1,07	1
Commune non rurale	13 %	7 %	8 %
Commune semi-rurale	30 %	16 %	12 %
Commune rurale	57 %	78 %	81 %
* Identifié à la lecture des articles.			
**Un article ou un conflit peut concerner plusieurs communes.			

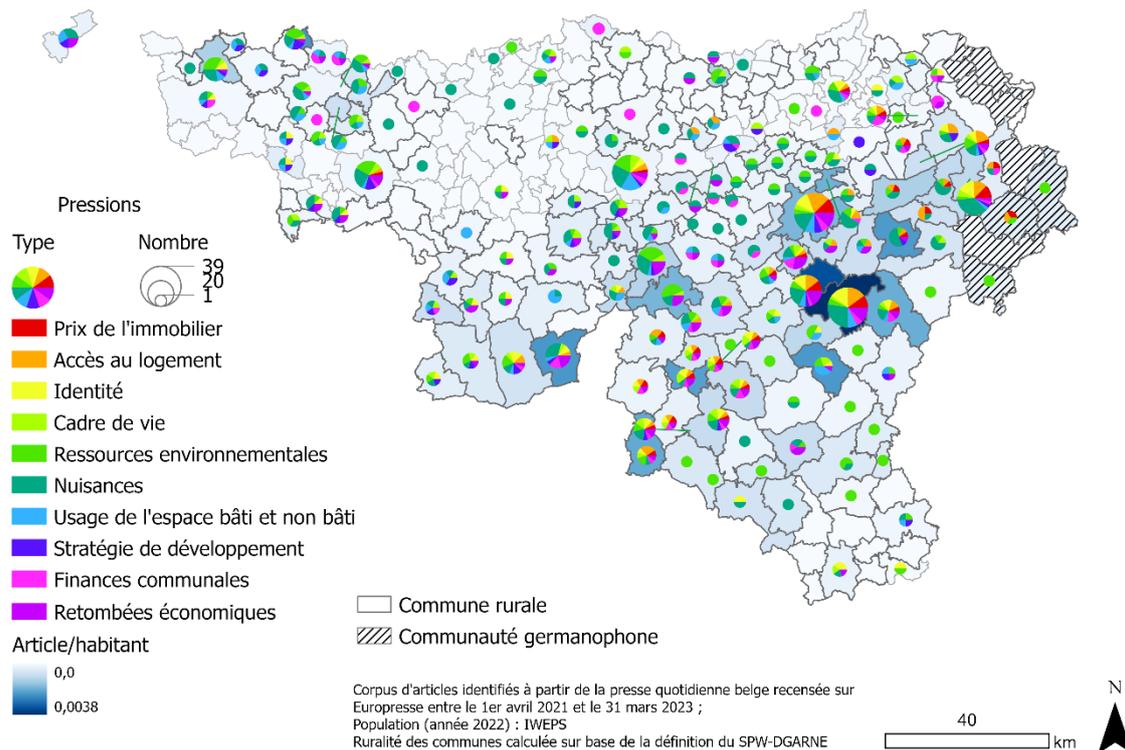


Figure 24. Nombre d'articles relatifs au tourisme rapporté à la population communale et types de pression.

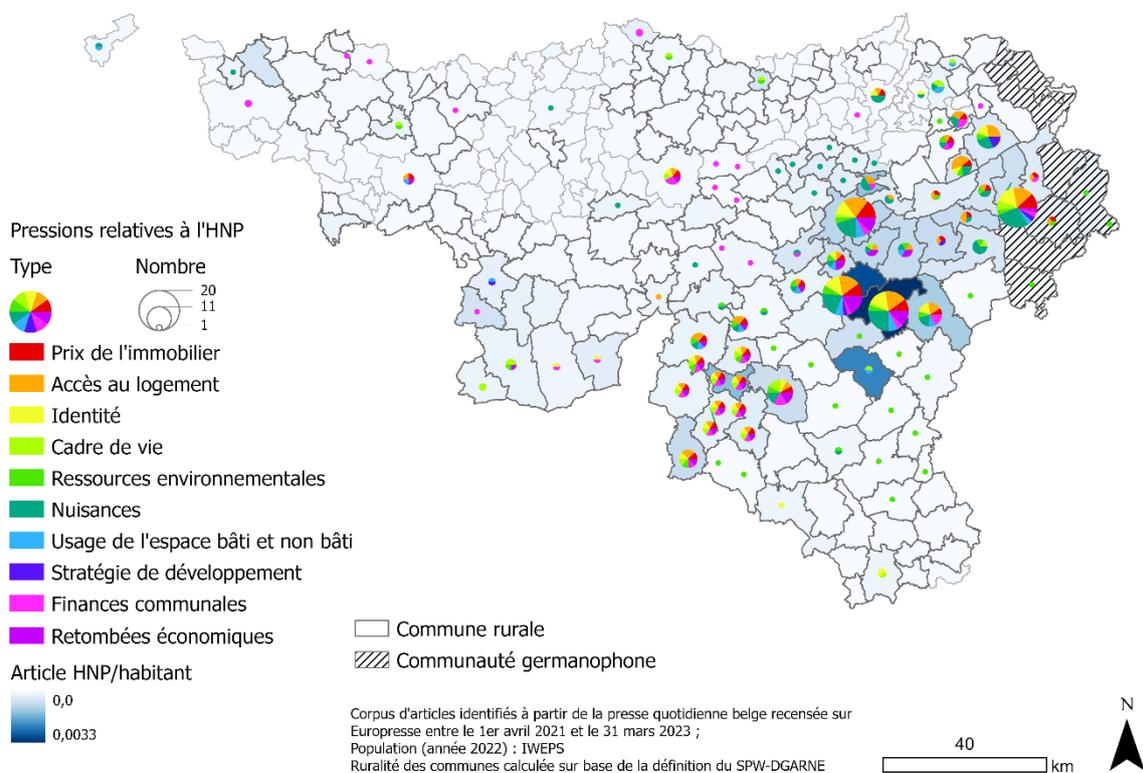


Figure 25. Nombre d'articles relatifs à l'HNP rapporté à la population communale et types de pression.

7.4. ANNEXE 4 : DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

7.4.1. INDICATEURS ANALYSÉS

Les indicateurs suivants, issus de Walstat, Statbel et la Fédération des Notaires (pour les achats immobiliers effectués par des personnes domiciliées en Flandre uniquement) ont fait l'objet d'analyses :

- Démographie :
 - ensemble de la structure par âge et son évolution, en ce compris des agrégations de données comme l'évolution de la part de mineurs, de jeunes adultes, de la population en âge de travailler, de seniors ;
 - nombre de ménages privés, dans et hors des secteurs statistiques centraux, selon le type et la taille des ménages ;
 - taille de la population, son évolution, les migrations domestiques et internationales ainsi que leurs évolutions.
- Logement et immobilier :
 - nombre de logements et de transactions notariales ;
 - prix médians et moyens selon le type de logement (appartement, maisons 2, 3 ou 4 façades)
 - prix médian, superficie médiane et prix médian au m² des terrains à bâtir ;
 - part des achats effectués par des personnes domiciliées en Flandre ;
 - part des logements rénovés parmi tous les logements autorisés ;
 - part des personnes vivant dans des logements sociaux, nombre de candidatures à des logements sociaux ;
 - part des propriétaires occupants et des locataires.
- Socio-économique :
 - revenu médian et moyen, par habitant et par déclaration ;
 - part de la population bénéficiaire d'un revenu d'intégration sociale (RIS) ;
 - part des 65 ans et plus bénéficiaires de la garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA) ;
 - taux de chômage, taux d'emploi, taux d'emploi intérieur ;
 - part de l'emploi dans la construction, dans l'immobilier, dans les services, dans l'agriculture.
- Divers :
 - recette fiscales communales ;
 - quantité d'ordures ménagères brutes collectées ;
 - consommation d'eau par habitant ;
 - nombre de montées ou descentes en gare en semaine ou le week-end ;
 - nombre de kilomètres de RAVeL.

7.4.2. DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES À L'ÉCHELLE DES (SOUS)ENSEMBLES TOURISTIQUES

L'objet de cette annexe sera de caractériser chacun des ensembles touristiques pour rendre compte des dynamiques démographiques et socio-économiques qu'il connaît, et illustrer, à l'aide de chiffres, quelques dimensions significatives de sa situation. L'enjeu sera d'essayer de mettre en lumière les problèmes ou difficultés que chacun des ensembles rencontre et identifier le rôle que le développement de l'HNP pourrait y jouer, positivement ou négativement.

La caractérisation de l'HNP ainsi que l'analyse de la presse et de la littérature ont permis de découper le territoire wallon en différents ensembles en fonction de l'intensité et de la nature des pressions que l'hébergement touristique y exerce. L'objectif de l'analyse des dynamiques démographiques et socio-économiques est d'identifier les caractéristiques marquantes de leurs évolutions pour identifier les enjeux spécifiques auxquels chacun des ensembles fait face.

Pour ce faire, une analyse d'un ensemble de données statistiques, statiques et évolutives, a été menée. Afin de ne négliger aucun aspect des situations qui caractérisent chacun des ensembles, un grand nombre d'indicateurs a été pris en compte, pour identifier les convergences, les grandes tendances et les valeurs extrêmes. Les données ont été recueillies auprès de Statbel, Walstat (IWEPS) et de la Fédération des Notaires (pour les achats effectués par des personnes domiciliées en Flandre). Les résultats les plus significatifs ont été mobilisés dans l'analyse des différents ensembles.

7.4.2.1. La Haute-Meuse et ses affluents

L'ensemble touristique de la Haute-Meuse est sans doute le plus hétéroclite en termes de caractéristiques touristiques. Elle rassemble trois sous-ensembles : l'Ardenne limitrophe de la France, la vallée de la Meuse et le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse. Elle est caractérisée par un nombre important de résidences secondaires cadastrales, liées à une mise en tourisme précoce, particulièrement du côté de la Semois. Elle se singularise par une accessibilité faible, un éloignement aux pôles d'emploi et sa proximité avec les Hauts de France. Les trois sous-ensembles connaissent des dynamiques démographiques et socio-économiques comparables, et se distinguent principalement par le type de tourisme qu'elles accueillent.

- Le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse reprend des communes namuroises et hennuyères peu denses, connaissant des contextes socio-économiques relativement peu favorables. Neuf conflits y ont été renseignés dans la presse, en faisant une des zones qui ressort le plus de cette analyse ; cependant, seuls trois d'entre eux ont trait à l'HNP. De nombreux parcs résidentiels de week-end sont implantés dans ce sous-ensemble, et les conflits relatifs à l'HNP ont trait au développement de projets touristiques, de résistances à la mise en place de régulation et à la gestion d'infrastructure touristique. Si l'on s'intéresse à l'ensemble des conflits rencontrés, il s'agit globalement de menaces qui pèsent sur le tourisme plutôt que de pressions exercées par le tourisme.
- La vallée de la Meuse comprend des communes namuroises accueillant des types de tourisme variés : activités sportives (kayak, pêche), patrimoine et architecture (Dinant), nature et villégiature (Rochefort, Hastière). Ce sous-ensemble connaît un nombre significatif de conflits liés au tourisme, soit motivés par des nuisances, l'arrivée de projets touristiques ou la régulation de ces activités, mais presque aucun lié à l'HNP.
- L'Ardenne limitrophe de la France est l'un des pôles touristiques les plus anciens de la Wallonie, comptant historiquement un grand nombre de résidences secondaires, et caractérisée par un tourisme axé autour du cadre naturel. Elle a également vu se développer de l'HNP, soulevant notamment la question des déficits en termes de finances publiques pour les autorités locales. L'Ardenne limitrophe de la France connaît en effet un ralentissement démographique et une économie peu dynamique, faisant des déséquilibres entre le niveau de vie de la population locale et de celui des touristes un enjeu. Elle n'est le lieu d'aucun conflit relatif à l'HNP.

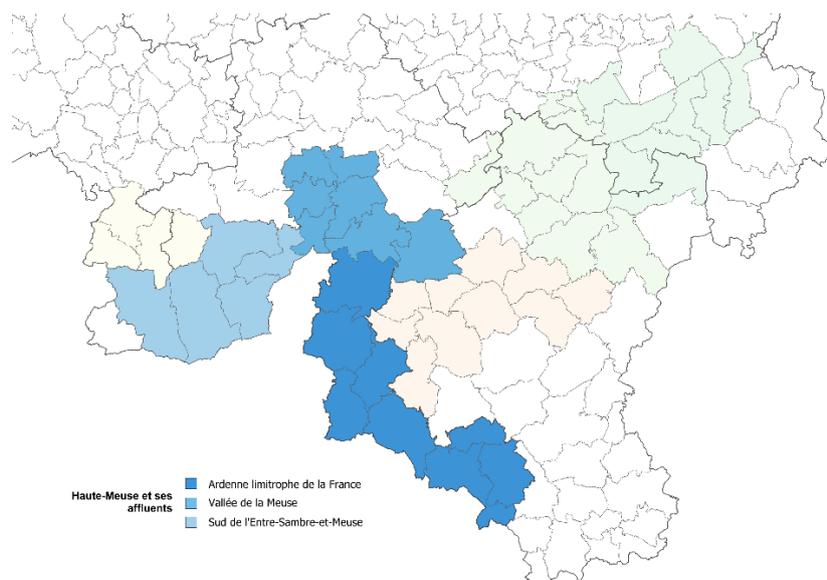


Figure 26. Sous-ensembles de la Haute-Meuse.

Tableau 14. Communes faisant partie de la Haute-Meuse.

Haute-Meuse et ses affluents		
Ardenne limitrophe de la France	Vallée de la Meuse	Sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse
Bouillon	Anhée	Chimay
Herbeumont	Dinant	Couvin
Chiny	Houyet	Doische
Florenville	Onhaye	Philippeville
Beauraing	Rochefort	Viroinval
Bièvre	Yvoir	
Gedinne	Hastière	
Vresse-sur-Semois		

Tableau 15. Indicateurs statistiques retenus pour l'ensemble de la Haute-Meuse. Sources : Walstat, Statbel.

	Moyenne Haute-Meuse	Moyenne communes rurales wallonnes	Rang parmi les ensembles ruraux ²⁸
Revenu médian par déclaration 2021	24 429 €	27 480 €	4/5
Croissance de la population 2010-2022	3,1 %	6,8 %	5/5
Croissance du nombre de ménages privés 2010-2022	8,8 %	12,2 %	5/5
Croissance du nombre de logements 2010-2022	13,6 %	15 %	5/5

²⁸ Les cinq ensembles ruraux auxquels le tableau fait référence sont les quatre ensembles touristiques présentés ici ; le cinquième « ensemble » regroupant toutes les autres communes rurales.

Cette région de la Wallonie se démarque des autres par un niveau de revenu plus faible et une insertion moindre dans le marché du travail. La population en âge de travailler y est proportionnellement plus faible que dans le reste des communes rurales wallonnes. Cette tendance se renforce, avec une baisse de la part des moins de 50 ans entre 2010 et 2023. La croissance démographique y est aussi significativement plus faible. La question du renouvellement de la population se pose plus significativement dans le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse, où la croissance démographique n'a atteint que 1 % entre 2010 et 2023.

Par ailleurs, le nombre de ménages a connu une augmentation plus importante que la population, ce qui signifie qu'une diminution de la taille des ménages est à l'œuvre. Cette diminution a plusieurs causes qu'il n'est pas possible de détailler ici, mais certaines hypothèses peuvent toutefois être émises sur base de la structure par âge :

- Augmentation du nombre de 65+ (+22 %), souvent membres de plus petits ménages ;
- Départ des enfants (-7 % de 0-19 ans) ;
- Divorces et séparations.

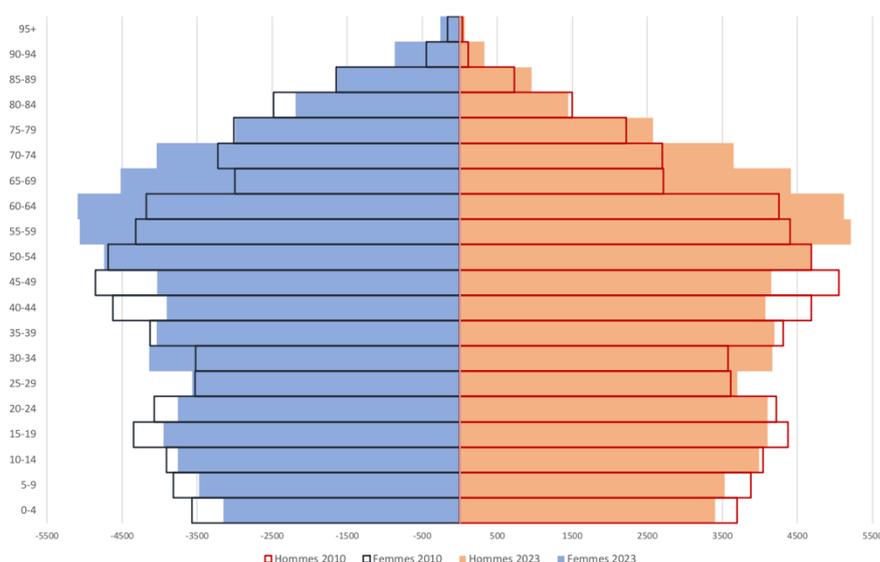


Figure 27. Pyramide des âges de la Haute-Meuse. Source : Statbel.

Une autre donnée qui ressort du tableau 16, c'est une diminution du nombre de ménages par logement qui s'observe par ailleurs dans tous les autres ensembles ruraux de Wallonie.

Tableau 16. Nombre de ménages privés par 100 logements dans les différents ensembles ruraux wallons, en 2010 et 2022. Source : Statbel.

	Nombre de ménages privés pour 100 logements en 2010	Nombre de ménages privés pour 100 logements en 2022
Communes peu ou pas touristiques	96	93
Nord de l'Ardenne centrale	84	82
Haute-Meuse et ses affluents	81	80
Région des lacs	84	82
Ardenne et Famenne du nord-est	78	77

Les communes qui connaissent une présence importante d'HNP ont, assez logiquement, un ratio ménages/logements plus faible que les communes moins touristiques. Une part de cet écart peut en effet être attribuée à la présence de logements utilisés comme hébergement touristique et non comme résidence principale.

Concernant la Haute-Meuse, le ratio y a baissé durant la période considérée, rendant plausible l'augmentation de l'ampleur de l'HNP comme une des causes de cette variation. Comme exposé ci-avant, l'ensemble de la Haute-Meuse compte parmi certaines des communes les plus pauvres de Belgique. La population y vieillit et, dans l'ensemble, la Haute-Meuse, malgré une augmentation de ses activités touristiques, voit les conditions de vie de ses habitants se détériorer. Une augmentation de la pression sur le logement, comme l'intensité des transactions immobilières le laisse augurer, est de nature à diminuer l'accès au logement pour sa population, déjà paupérisée. Les achats immobiliers de personnes domiciliées en Flandre dans cette région pourraient également signifier qu'une population davantage dotée en capitaux s'insère sur les marchés immobiliers locaux, poussant les prix à la hausse. La croissance démographique faible de la Haute-Meuse conduit, enfin, à retenir l'hypothèse d'une pression des activités touristiques sur la population.

Cette situation de pression semble être la plus prégnante dans l'Ardenne limitrophe de la France, où le nombre de jeunes adultes (18-34 ans) a baissé entre 2010 et 2022. L'Ardenne limitrophe de la France est par ailleurs l'ensemble où la part des plus de 65 ans est la plus élevée. L'ensemble semble donc connaître une tendance à devenir un lieu de villégiature, de détente et de repos pour des résidents temporaires ou permanents.

7.4.2.2. Région des lacs

La région des lacs présente certaines similarités avec la Haute-Meuse. Elle se démarque néanmoins des autres ensembles par sa taille : elle ne compte que 4 communes et 20.150 habitants parmi les 149 communes et 1.024.841 habitants que comptait la Wallonie rurale en 2022. Le choix a été posé de rassembler ces 4 communes en un ensemble touristique distinct, car les dynamiques de mise en tourisme des Lacs de l'Eau d'Heure et de leurs environs leur sont propres. Les Lacs ont été créés durant les années 1970 et ont été mis en tourisme durant les années 1990 sur l'initiative de la Région wallonne, qui est restée fort impliquée dans le processus. La mise en tourisme s'est faite notamment via la création de villages de vacances à partir de 1996 (Descamps et Schoon, 2017). Cette tutelle publique et le caractère récent du tourisme dans cette région la singularisent.

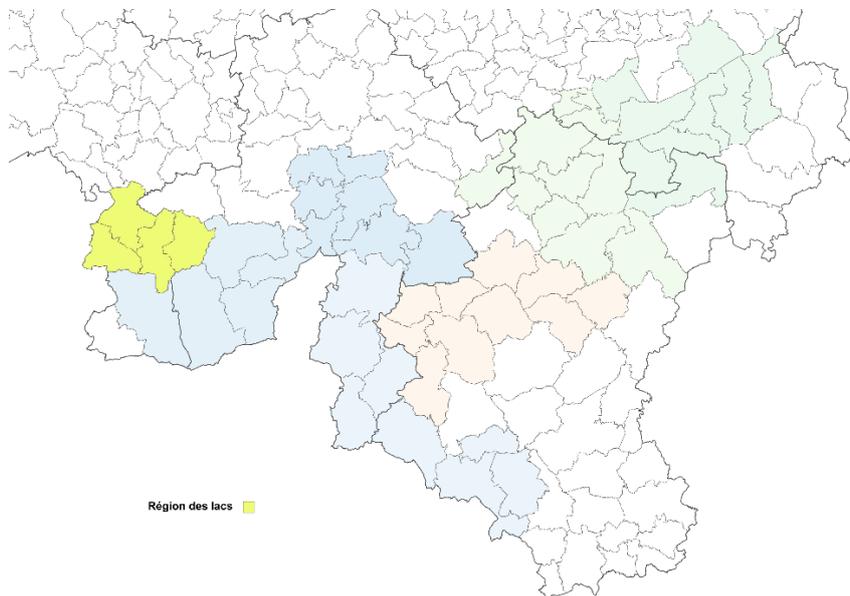


Figure 28. Région des lacs.

Tableau 17. Communes faisant partie de la région des lacs.

Région des lacs			
Froidchappelle	Beaumont	Cerfontaine	Sivry-Rance

La population de la région des lacs présente en certain nombre de similarités avec la Haute-Meuse et plus particulièrement avec le Sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse, dont elle est frontalière.

Tableau 18. Indicateurs statistiques retenus pour la région des lacs. Sources : Walstat, Statbel.

	Moyenne région des lacs	Moyenne communes rurales wallonnes	Rang parmi les ensembles ruraux
Revenu médian par déclaration 2010	18 324 €	20 978 €	5/5
Revenu médian par déclaration 2021	24 109 €	27 480 €	5/5
Part de l'emploi intérieur 2021	40,1 %	47,9 %	5/5
Taux d'évolution des 65+ dans la population 2010- 2023	+22,5 %	+19,8 %	1/5
Part des bénéficiaires GRAPA²⁹ parmi les 65+ 2022	6,8 %	4,3 %	1/5

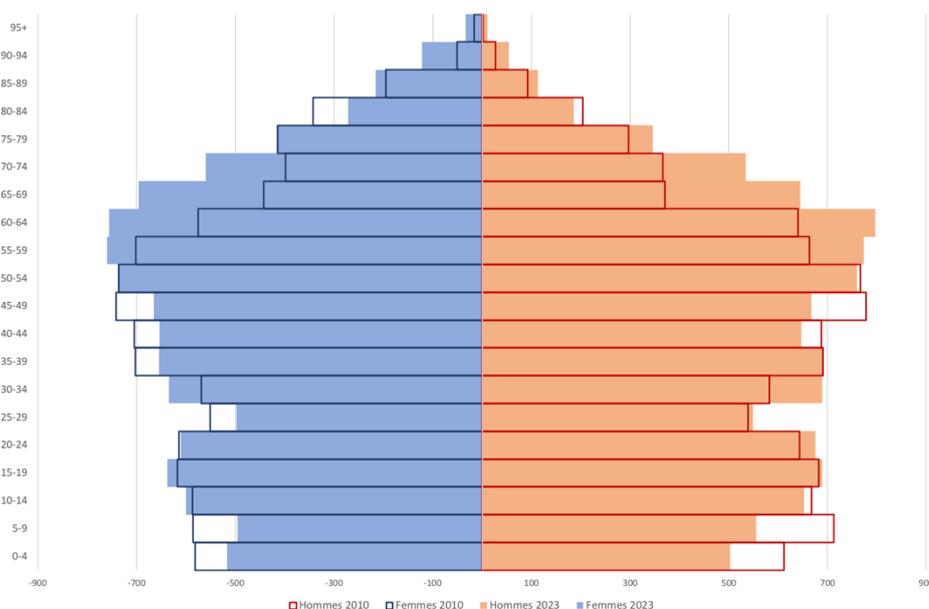


Figure 29. Pyramide des âges de la région des lacs. Source : Statbel.

Le nombre des personnes âgées de moins de 50 ans a diminué entre 2010 et 2023, à l'inverse des 55 ans et plus dont l'effectif a nettement progressé. Parmi cette population et comme l'illustre le tableau 18, la part des seniors dans une situation précaire y est significative. Plus globalement, la population de la région des lacs perçoit des revenus plus faibles que celle des autres ensembles. La région des lacs est en effet située en périphérie d'anciens pôles industriels, aujourd'hui en déprise économique. La part faible d'emploi intérieur (nombre d'emplois dans les communes/population en âge de travailler) illustre la situation socio-économique défavorable que connaît la région, caractérisée par un faible taux d'emploi, une activité économique faible et des revenus peu élevés.

²⁹ « La garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA) est une prestation octroyée aux personnes âgées dont les revenus sont trop faibles pour assurer leur subsistance » (Walstat).

Le développement touristique dans la région peut donc contribuer à amener de l'emploi et renforcer l'activité économique de la région, ce qui pourrait bénéficier à ses habitants. Des conclusions pourraient déjà être tirées dans ce sens : l'emploi intérieur est passé de 33,1 % en 2010 à 40,1 % en 2021. Une part de cette hausse pourrait donc être le fait du tourisme. Cependant, le développement de l'HNP peut quant à lui exercer une pression sur le logement et en réduire l'accès, notamment pour les jeunes adultes, qui seraient amenés à partir.

7.4.2.3. Nord de l'Ardenne centrale

Le nord de l'Ardenne centrale comprend 10 communes du nord de la province de Luxembourg. Elle présente un caractère hybride en termes touristiques, démographiques et économiques. Elle se situe entre les zones d'influence du pôle touristique de la vallée de la Semois et de la vallée de l'Ourthe ; ainsi qu'entre les pôles d'emploi du Grand-Duché de Luxembourg et de la région de Namur. Elle est également traversée par deux axes routiers structurants : la Nationale 4 et l'autoroute E411. Elle est également l'ensemble touristique où le moins de conflits par rapport au nombre de communes ont été rapportés dans la presse, avec un total de cinq, dont un seul relatif à l'HNP.

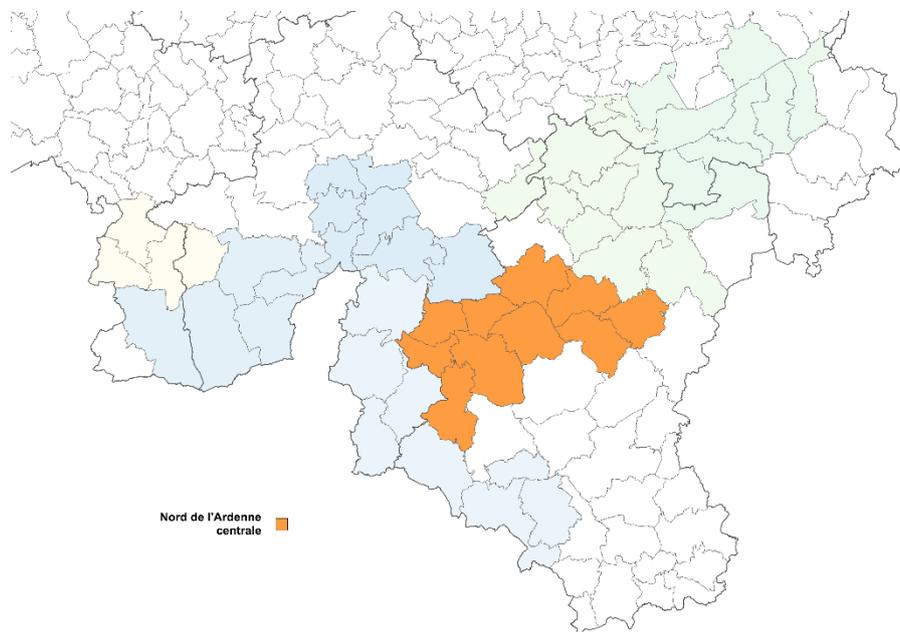


Figure 30. Ensemble du nord de l'Ardenne centrale.

Tableau 19. Communes faisant partie de l'ensemble du nord de l'Ardenne centrale.

Nord de l'Ardenne centrale		
Bertogne	Daverdisse	Saint-Hubert
Sainte-Ode	Libin	Tellin
Nassogne	Paliseul	Wellin
Tenneville		

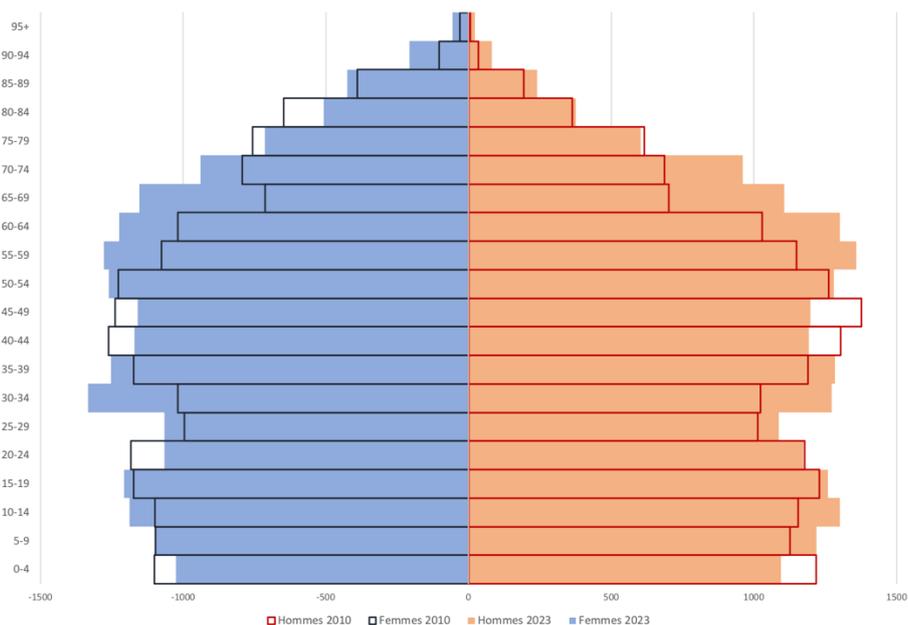


Figure 31. Pyramide des âges de l'ensemble du nord de l'Ardenne centrale. Source : Statbel.

La population en âge de travailler est restée relativement stable : de 64,3 % de la population totale en 2010 à 63 % en 2023, de même que celle des moins de 20 ans : de 25,6 % à 24,3 %. Une hausse des 25-39 ans et des 5-19 ans traduit, elle, la hausse de 3 % des ménages privés avec enfants entre 2010 et 2023. L'ensemble reste donc relativement dynamique en comparaison aux autres communes rurales de Wallonie, qui connaissent globalement un vieillissement significatif de leur population.

Tableau 20. Indicateurs statistiques retenus pour l'ensemble du nord de l'Ardenne centrale. Sources : Walstat, Statbel.

	Moyenne nord de l'Ardenne centrale	Moyenne communes rurales wallonnes	Rang parmi les ensembles ruraux
Revenu médian par déclaration 2021	26 736,1 €	27 479 €	2/5
Taux d'accroissement du revenu médian entre 2010 et 2021	+ 33,7 %	+ 31,1 %	1/5
Prix moyen au m² du terrain à bâtir 2014³⁰	25,4 €	42,5 €	5/5
Taux d'accroissement du prix moyen au m² du terrain à bâtir entre 2004 et 2014	+ 158,6 %	+117,7 %	2/5

Cela étant, cette hausse du nombre de jeunes ménages avec enfant peut résulter d'immigrations intrarégionales où ces ménages vont s'établir dans le nord de l'Ardenne centrale car les logements dans les autres communes du sud de la Wallonie sont moins accessibles. Les communes de la province de Luxembourg proches du Grand-Duché connaissent, en effet, une pression foncière importante, et la hausse de l'HNP dans les régions de l'Ourthe et de la Semois peut avoir pour conséquence de reléguer les jeunes ménages désireux d'accéder à la propriété dans le nord de la province de Luxembourg. Malgré une hausse très importante du prix des terrains au m² entre 2004 et 2014, elle demeurerait, à cette date, la plus faible parmi les différents ensembles ruraux de Wallonie.

Le revenu médian y est par ailleurs le plus élevé des différents ensembles touristiques. Cela s'explique notamment par la proximité au Grand-Duché de Luxembourg et à la part importante de la population en

³⁰ Nous utilisons le chiffre de 2014 car il est le chiffre disponible le plus récent.

âge de travailler. Concernant l’HNP, le nord de la province de Luxembourg connaît une augmentation de l’usage touristique de son bâti résidentiel par effet de contagion car il se situe entre deux vallées touristiques importantes. Les acteurs locaux sont vraisemblablement peu préparés à l’arrivée croissante de touristes, rendant les conflits plus probables. La région est par ailleurs déjà confrontée à une pression immobilière causée par sa proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg. La situation de l’HNP devrait donc y être observée de près car plusieurs dynamiques potentiellement conflictogènes y sont en cours. De tels conflits ont jusqu’à présent été peu recensés dans la presse, mais cela peut être expliqué par le caractère récent du développement de l’HNP, la faible densité de population (qui rend moins probables les nuisances de proximité (bruit, congestion)) ou la faible présence de la presse locale.

7.4.2.4. Ardenne et Famenne du nord-est

Comme l’illustre la figure 6, l’Ardenne et de la Famenne du nord-est constitue le principal territoire d’implantation de l’HNP en Wallonie. L’ensemble comprend les pôles touristiques les plus anciens et les plus établis de la Wallonie, comme Durbuy, la Roche-en-Ardenne ou Stavelot. Elle se scinde en deux sous-ensembles, qui correspondent à deux vallées : celle de l’Ourthe et celle de l’Amblève. L’Ardenne du nord-est se caractérise par son accessibilité depuis les Pays-Bas et la Flandre ainsi que par un nombre significatif d’attractions et de lieux de loisirs (circuit de Spa-Francorchamps, espaces naturels...). Il s’agit également de l’ensemble touristique qui concentre le plus grand nombre de conflits : 24 conflits, dont 14 liés à l’HNP.

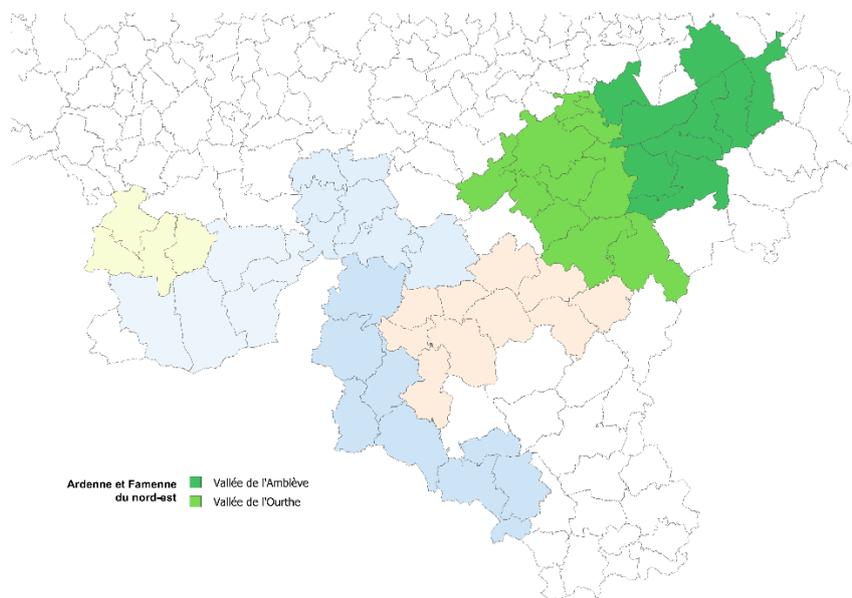


Figure 32. Sous-ensembles de l’Ardenne et de la Famenne du nord-est.

Tableau 21. Communes faisant partie de l’ensemble de l’Ardenne et de la Famenne du nord-est.

Ardenne et Famenne du nord-est			
Vallée de l’Ourthe		Vallée de l’Amblève	
Ferrières	Hotton	Aywaille	Stoumont
Hamoir	La Roche-en-Ardenne	Jalhay	Waimes
Houffalize	Rendeux	Lierneux	Trois-Ponts
Durbuy	Manhay	Malmedy	Vielsalm
Erezée	Somme-Leuze	Stavelot	Gouvy

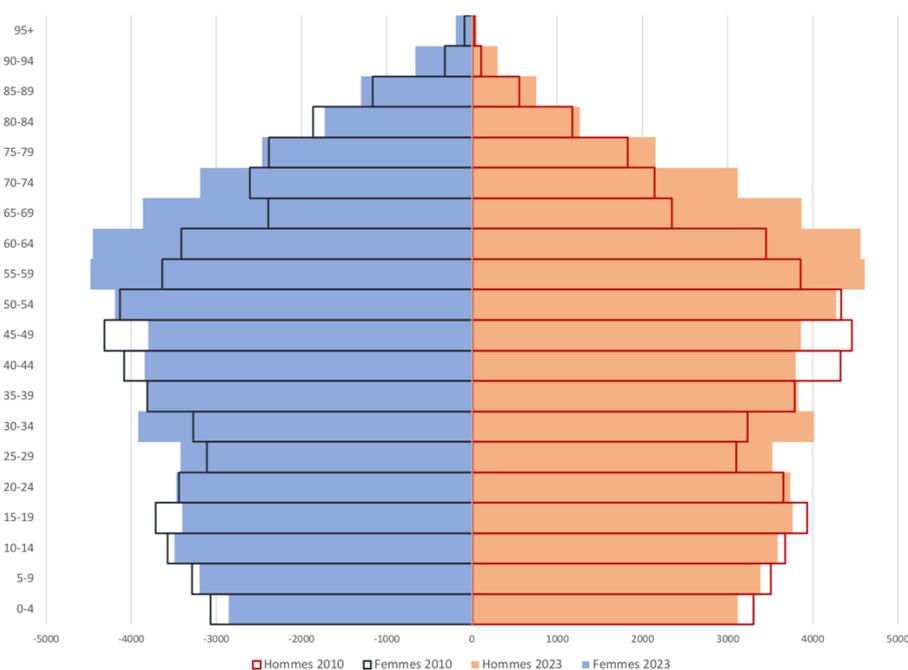


Figure 33. Pyramide des âges de l'ensemble de l'Ardenne et de la Famenne du nord-est. Source : Statbel.

Tableau 22. Indicateurs statistiques retenus pour l'ensemble de l'Ardenne et de la Famenne du nord-est et ses sous-ensembles. Sources : Walstat, Statbel, Fednot.

	Moyenne Ardenne et Famenne du nord-est	Vallée de l'Amblève	Vallée de l'Ourthe	Moyenne communes rurales wallonnes	Rang parmi les ensembles ruraux
Revenu médian par déclaration 2021	26 736,1 €	27 031,3 €	25 813,1 €	27 479 €	3/5
Part des acheteurs domiciliés en Flandre 2017-2023	19,6 %	12,4 %	27 %	9,1 %	1/5
Part de l'emploi intérieur	50,2 %	53,9 %	46,5 %	47,9 %	2/5
Quantité moyenne de déchets/an/habitant	117 kg	96 kg	138 kg	103 kg	1/5
Croissance de la population 2010-2023	+ 7,8 %	+7,4 %	+8,3 %	+7,5 %	2/5

L'ensemble est caractérisé par des conditions socio-économiques plutôt favorables, en comparaison avec d'autres ensembles touristiques wallons. Le revenu médian ainsi que le taux d'emploi intérieur y prennent des valeurs plutôt élevées, ce qui tend à suggérer que ces ensembles touristiques connaissent une activité économique plutôt dynamique et locale. Une part de cette activité économique est directement liée au tourisme, avec un secteur tertiaire plutôt développé.

L'accessibilité depuis les régions néerlandophones frontalières en fait la région de prédilection des touristes et des acheteurs venant de Flandre (et des Pays-Bas). C'est particulièrement le cas dans la vallée de l'Ourthe, où certaines communes comptent plus de la moitié d'acheteurs de biens immobiliers venant de Flandre.

Au vu des chiffres présentés dans le tableau 22, la forte concentration de conflits dans cet ensemble trouve son sens. La quantité de déchets par habitant par an est plus élevée dans les communes fortement équipées en HNP, illustrant le potentiel de nuisances et de pressions sur les infrastructures et services publics que le tourisme peut causer. Du côté de la vallée de l'Ourthe, la pression est plus forte : la croissance de la population y est plus importante, le revenu médian plus faible, la part d'acheteurs flamands plus importante, l'emploi intérieur plus faible. Les flux touristiques s'ajoutent donc à une situation évolutive et moins favorable pour la population locale que dans les communes de la vallée de l'Amblève.

Certaines communes de l'Amblève ont en effet des densités de population plus faibles, des situations économiques plus confortables et une population plus âgée donc « plus installée » (en termes de logement), rendant le risque de conflit un peu moins élevé que dans la vallée de l'Ourthe. La vallée de l'Amblève demeure toutefois un espace de forte concentration d'HNP et d'importante activité touristique.

Pour vous aider à faire face aux enjeux territoriaux de demain, la CPDT met à votre disposition de nombreuses ressources sur le site cpdt.wallonie.be



Identification et quantification des biens fonciers et immobiliers publics

Février 2024

La connaissance du patrimoine foncier et immobilier public constitue une information territoriale souvent questionnée, mais généralement absente en raison d'un manque de fiabilité, d'exhaustivité et de centralisation des inventaires existants. Dans ce contexte, la CPDT a acquis au fil de ses recherches une expertise de la documentation patrimoniale disponible auprès du Service Public Fédéral Finances et a mis au point une méthode de construction d'une base de données des biens fonciers et immobiliers publics.



Trajectoires d'hébergements touristiques : maintien/cessation de l'activité, mise en friche et reconversion

Juillet 2023

L'identification et la reconstitution des trajectoires de 1500 enseignes hôtelières, associées à quelque 760 bâtiments hôteliers, et 200 hébergements à forte emprise spatiale dans une sélection de territoires wallons (vallées de la Semois et de l'Ourthe et Entre-Sambre-et-Meuse) a mis en évidence un déclin important et la « sortie de route » de nombreux hébergements touristiques. Des recommandations ont pu être établies à partir de ces observations et analyses ainsi que grâce aux échanges menés avec douze acteurs de terrain.



Contribuer ensemble au renforcement des centralités

Avril 2023

Dans un contexte d'évolution des pratiques d'aménagement du territoire, notamment pour répondre aux enjeux énergétiques et climatiques, des tensions peuvent émerger lors du développement de nouveaux projets d'habitat. Ce guide vise à outiller les différents acteurs concernés - gestionnaires de collectivité, porteurs de projets, experts techniques, experts en animation territoriale et participation citoyenne, représentants de la population... - pour créer et entretenir un climat de dialogue nécessaire à un renforcement des centralités en respectant des critères de qualité ambitieux tant pour le processus que pour les projets.